

GESCHÄFTSBERICHT

2013



KENNZAHLEN NACH IFRS AUF EINEN BLICK

IN T€			
Aus der Gewinn- und Verlustrechnung	2013	2012	2011
Erlöse aus Mieten und Pachten	45.227	36.993	32.160
Nettomieteinnahmen	40.933	33.229	28.244
Betriebsergebnis	20.416	17.509	14.888
Finanzergebnis	-12.249	-10.627	-7.964
EBITDA	37.149	30.381	26.225
EBDA	24.900	19.729	16.970
EBIT	20.770	18.393	17.120
Funds from Operations (FFO)	23.786	18.877	16.029
Jahresüberschuss	8.521	7.741	7.865
Aus der Bilanz			
Bilanzsumme	631.712	541.437	462.493
Langfristige Vermögenswerte	596.302	511.352	435.641
Eigenkapital	271.744	276.752	215.131
Eigenkapitalquote in %	43,0	51,1	46,5
REIT-Eigenkapitalquote in %	52,5	60,3	55,7
Loan to Value (LTV) in %	43,7	34,2	39,1
Zur HAMBORNER Aktie			
Anzahl der ausgegebenen Aktien	45.493.333	45.493.333	34.120.000
Ergebnis je Aktie in €	0,19	0,20	0,23
Funds from Operations (FFO) je Aktie in €	0,52	0,41	0,47
Börsenkurs je Stückaktie in € (XETRA)			
Höchstkurs	7,58	7,60	8,10
Tiefstkurs	6,75	6,35	6,10
Jahresschlusskurs	7,34	7,48	6,40
Dividende je Aktie in €	0,40	0,40	0,40
Dividendenrendite bezogen auf den Jahresschlusskurs in %	5,4	5,3	6,3
Kurs-FFO-Verhältnis	14,1	18,2	13,6
Marktkapitalisierung zum Jahresschluss	333.921	340.290	218.368
Sonstige Daten			
Verkehrswert des Immobilienportfolios	691.830	579.510	504.432
Net Asset Value (NAV)	375.337	371.823	299.328
Net Asset Value je Aktie in €	8,25	8,17	8,77
Anzahl der Mitarbeiter zum Jahresende einschließlich Vorstand	27	26	28



60 JAHRE HAMBORNER

KONTINUITÄT, STABILITÄT, SOLIDITÄT

Im letzten Jahr wurde die HAMBORNER REIT AG 60 Jahre alt und in diesem Jahr können wir unsere 60-jährige Börsennotierung feiern. 60 Jahre, in denen sich unsere Gesellschaft vom soliden, bodenständigen Bergbauunternehmen zur erfolgreichen – jedoch nicht weniger soliden – Immobiliengesellschaft weiterentwickelt hat. Wir können dabei auf eine bewegte Geschichte zurückblicken, die aber immer auch von Kontinuität und Beständigkeit geprägt war. Denn ob Kohle oder Stein – unser Erfolg baut auf Substanz.



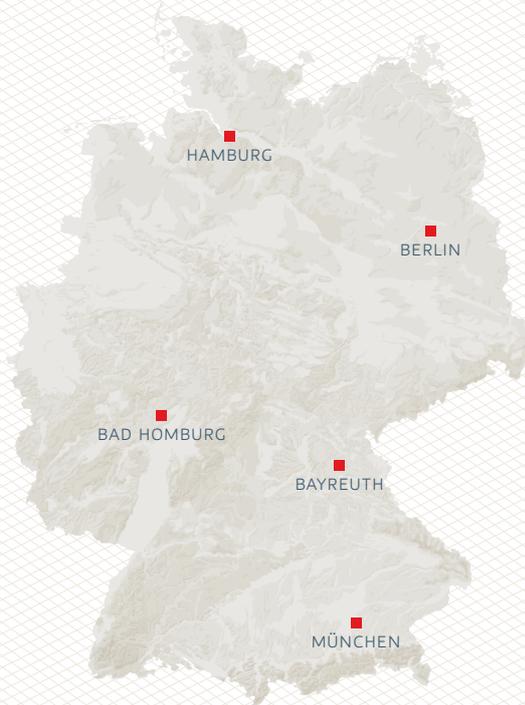
FRÜHER



HEUTE

PORTFOLIOWACHSTUM IM JAHR 2013

Bereits Anfang Januar 2013 ging das LEED-Platin-zertifizierte Bürohaus NuOffice in München in das HAMBORNER Portfolio über. Im März folgte das Bürohaus auf dem EUREF-Campus in Berlin. Ende Mai wurde der Immobilienbestand durch ein gemischt genutztes Objekt in Bayreuth erweitert und im Dezember folgte schließlich ein neu errichteter OBI-Markt in Hamburg. Darüber hinaus wurde im Dezember ein Kaufvertrag für ein Geschäftshaus in der Fußgängerzone von Bad Homburg unterzeichnet. Diese Immobilie ist im Januar 2014 zugegangen.



BAD HOMBURG LOUISENSTR. 66



BAYREUTH SPINNEREISTR. 5A, 5B, 6-8



BERLIN EUREF-CAMPUS TORGAUER STR. 12-15



HAMBURG KURT-A.-KÖRBER- CHAUSSEE 9, 11



MÜNCHEN NUOFFICE DOMAGKSTR. 10-16



INHALT

AN DIE AKTIONÄRE

- 08 Brief an die Aktionäre
- 11 Bericht des Aufsichtsrats
- 14 Vorstand und Aufsichtsrat
- 15 Corporate Governance Bericht
- 19 Vergütungsbericht*
- 24 Nachhaltigkeit bei HAMBORNER
- 27 Die HAMBORNER Aktie
- 31 Transparente Berichterstattung nach EPRA

* zugleich Bestandteil des Lageberichts

LAGEBERICHT

- 36 Grundlagen der Gesellschaft
- 38 Wirtschaftsbericht
- 56 Nachtragsbericht
- 57 Risiko- und Chancenbericht
- 61 Prognosebericht
- 63 Bericht zu weiteren gesellschaftsrechtlichen Angaben
- 65 Erklärung zur Unternehmensführung
- 65 Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat

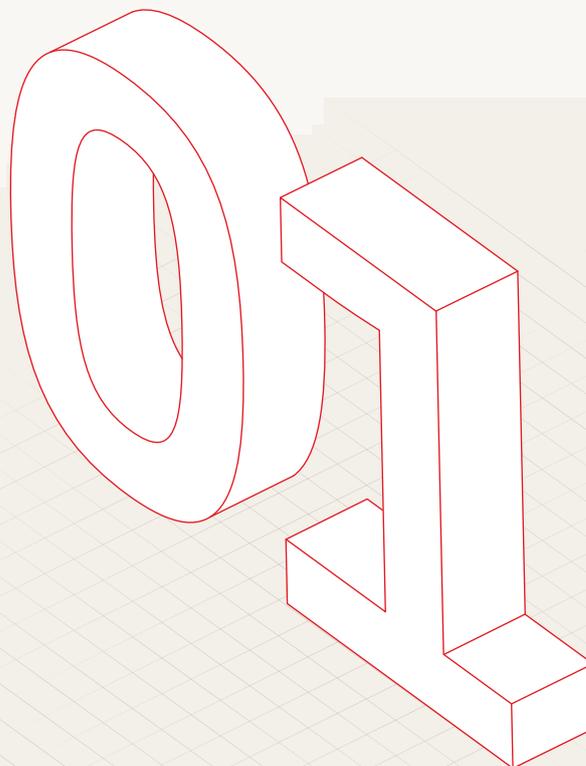
EINZELABSCHLUSS NACH IFRS

- 68 Gewinn- und Verlustrechnung
- 69 Gesamtergebnisrechnung
- 70 Bilanz
- 72 Kapitalflussrechnung
- 73 Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 74 Anlagespiegel*
- 76 Anhang
- 100 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 101 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

*zugleich Bestandteil des Anhangs

ERGÄNZENDE INFORMATIONEN

- 104 REIT-Angaben
- 106 Wichtige Begriffe und Abkürzungen
- 108 Impressum
- 109 Finanzkalender



AN DIE AKTIONÄRE

- 08 Brief an die Aktionäre
- 11 Bericht des Aufsichtsrats
- 14 Vorstand und Aufsichtsrat
- 15 Corporate Governance Bericht
- 19 Vergütungsbericht*
- 24 Nachhaltigkeit bei HAMBORNER
- 27 Die HAMBORNER Aktie
- 31 Transparente Berichterstattung nach EPRA

* zugleich Bestandteil des Lageberichts



DR. RÜDIGER MROTZEK
VORSTAND DER HAMBORNER REIT AG

HANS RICHARD SCHMITZ
VORSTAND DER HAMBORNER REIT AG

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE, LIEBE FREUNDE UNSERES UNTERNEHMENS,

im letzten Jahr wurde die HAMBORNER REIT AG 60 Jahre alt und in diesem Jahr können wir unsere 60-jährige Börsennotierung feiern. 60 Jahre, in denen sich unsere Gesellschaft vom bodenständigen Bergbauunternehmen zur erfolgreichen Immobiliengesellschaft weiterentwickelte.

Wie Sie u. a. der Broschüre entnehmen können, die wir in den Umschlag des Geschäftsberichts integriert haben, kommt die heutige HAMBORNER REIT AG – 1953 ursprünglich als HAMBORNER Bergbau AG gegründet – aus dem Montanbereich. Sie entwickelte sich nach Abgabe des Steinkohlenbergbaus Anfang der 70er Jahre zu einem vermögensverwaltenden Unternehmen und ist heute eine moderne Immobiliengesellschaft mit breit gestreuter Anteilseignerstruktur. In all den Jahren ist es uns und unseren Vorgängern gelungen, durch ein gutes Asset-Management Werte zu schaffen, zu erhalten und daraus stabile Cashflows zu erwirtschaften. Diese ermöglichen es der Gesellschaft, seit vielen Jahren verlässliche und attraktive Ausschüttungen an ihre Aktionäre zu leisten.

Auch nach 60 Jahren ist unsere Grundidee keine andere. Mit unseren derzeit 25 Mitarbeitern verwalten wir unser Immobilienportfolio nahezu ausschließlich intern. Und auch mit dem deutlichen Wachstumskurs, den HAMBORNER seit 2007 eingeschlagen hat, sind wir stabil, solide und verlässlich aufgestellt. Dieses Wachstum der letzten Jahre – welches teilweise in einem durchaus turbulenten Wirtschafts- und Kapitalmarktumfeld stattfand – hat dazu geführt, dass bestehende und bisher nicht genutzte Potenziale der Gesellschaft gehoben werden konnten. Die HAMBORNER REIT AG ist heute als S-DAX-Unternehmen ein wahrnehmbarer Akteur am deutschen Kapitalmarkt und ein verlässlicher Partner in der Immobilienbranche.

Wenn wir auf das Jahr 2013 zurückblicken, freuen wir uns, dass wir Ihnen heute mit diesem Geschäftsbericht erneut von einem sehr erfolgreichen Geschäftsjahr berichten können. So ist es uns gelungen, eine Reihe attraktiver Objekte zu erwerben. Bereits Anfang Januar 2013 ging das nun final LEED-Platin-zertifizierte Bürohaus NuOffice in München in unseren Besitz über.

Im März folgte das Bürohaus auf dem EUREF-Campus in Berlin – ebenfalls LEED-Platin-vorzertifiziert. Im Mai erweiterten wir unseren Immobilienbestand mit einem gemischt genutzten Objekt in Bayreuth und im Dezember folgte schließlich der neu errichtete OBI-Markt in Hamburg. Unser Portfoliobestand wuchs damit um 114,6 Mio. € und beträgt zum 31. Dezember 2013 691,8 Mio. €.

Darüber hinaus haben wir im Dezember einen Kaufvertrag für ein Geschäftshaus in der Fußgängerzone von Bad Homburg unterzeichnet. Diese Immobilie ist im Januar 2014 zugegangen.

In Gesprächen mit unseren Aktionären betonen wir immer wieder, dass wir unser Portfolio regelmäßig auf nicht mehr strategiekonforme Objekte überprüfen und eine Reihe von Immobilien identifiziert haben, die aufgrund ihrer Größe, Lage und / oder der Verwaltungsintensität nicht mehr zu HAMBORNER passen. Wir freuen uns, auch hier im Berichtsjahr beim Verkauf dieser Gebäude Fortschritte vermelden zu können. So haben wir in 2013 vier kleinere, verwaltungsintensive Objekte in Moers, Oberhausen, Wuppertal und Hannover veräußert bzw. die entsprechenden Verträge unterzeichnet. Jährlichen Mieteinnahmen von 0,8 Mio. € stehen hier 13 Gewerbe- und 31 Wohnraummietverträge gegenüber. Die so frei gewordenen Verwaltungskapazitäten können wir nun an anderer Stelle wertschöpfend einsetzen.

Unsere erfolgreiche Geschäftstätigkeit spiegelt sich in unseren Unternehmenskennzahlen wider. In 2013 haben wir ein Betriebsergebnis in Höhe von 20,4 Mio. € und einen Jahresüberschuss nach IFRS von 8,5 Mio. € erzielt. Die Mieterlöse stiegen insgesamt um rd. 22 % und der FFO (Funds from Operations) als maßgebliche Kennzahl unseres Steuerungssystems hat sich um rd. 26 % auf 23,8 Mio. € erhöht. Dies entspricht einem FFO je Aktie von 0,52 €.

Vor dem Hintergrund dieser guten Geschäftsentwicklung schlagen wir der Hauptversammlung vor, für das Geschäftsjahr 2013 wieder eine Dividende von 0,40 € je Aktie auszuschütten. Bezogen auf den Jahresschlusskurs von 7,34 € ergibt sich daraus eine Dividendenrendite von 5,4 %.

Die Struktur unserer Gesellschaft, unsere Mitarbeiter – die wieder mit hohem Einsatz eine sehr gute Arbeit geleistet haben – sowie unsere solide finanzielle Situation sind für uns die Basis, weiterhin optimistisch in die Zukunft zu blicken. So gehen wir, unabhängig von möglichen gesamtwirtschaftlichen Unsicherheiten, mit positiven Erwartungen in das Jahr 2014.

Für den hoch motivierten Einsatz unserer Mitarbeiter, die gute Zusammenarbeit mit unseren Mietern und Geschäftspartnern sowie für das entgegengebrachte Vertrauen seitens all unserer Investoren und Anleger danken wir an dieser Stelle ganz herzlich.

Wir hoffen, Sie begleiten uns auch in 2014 weiter auf unserem Weg.


Dr. Rüdiger Mrotzek


Hans Richard Schmitz





DR. ECKART JOHN VON FREYEND
VORSITZENDER DES AUFSICHTSRATS

SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

der Aufsichtsrat der HAMBORNER REIT AG kann Ihnen heute wiederum ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr der Gesellschaft präsentieren. Die Mittel aus der Kapitalerhöhung 2012 sind nunmehr zum größten Teil investiert und haben das Umsatz- und Ergebniswachstum des abgelaufenen Jahres maßgeblich geprägt. Den ambitionierten Wachstumskurs konnte die HAMBORNER REIT AG so erfolgreich fortsetzen und verwaltete am Ende des Geschäftsjahres ein Portfolio von nun annähernd 700 Mio. €. Besonders erfreulich ist, dass dieses Wachstum mit einer Steigerung des FFO je Aktie auf 0,52 € einherging.

Überwachung der Geschäftsführung und Zusammenarbeit mit dem Vorstand

Auch im Berichtsjahr 2013 haben wir die Geschäftsführung des Vorstands intensiv und regelmäßig überwacht und uns dabei über alle wesentlichen Geschäftsvorfälle und anstehenden Entscheidungen eingehend informiert. Der Vorstand hat uns hierzu jederzeit rechtzeitig und umfassend sowohl mündlich als auch schriftlich über die Ausrichtung des Unternehmens sowie alle relevanten Aspekte der Unternehmensplanung einschließlich der Finanz-, Investitions- und Personalplanung in Kenntnis gesetzt. Weiterhin wurden wir über die wirtschaftliche Lage und die Rentabilität der Gesellschaft sowie den Gang der Geschäfte, auch unter Einbeziehung der Risikolage und des Risikomanagements, informiert.

Im Geschäftsjahr 2013 fanden vier Sitzungen des Aufsichtsrats statt. Zusätzlich haben wir bei zwei eilbedürftigen Investitionsentscheidungen und einer Desinvestition Beschlüsse außerhalb von Sitzungen herbeigeführt. Darüber hinaus stand ich als Vorsitzender des Aufsichtsrats in regelmäßigem Kontakt mit dem Vorstand, um mich über die aktuelle Entwicklung der Geschäftslage, wesentliche Geschäftsvorfälle und anstehende Entscheidungen zu informieren.

Schwerpunkte der Tätigkeit im Aufsichtsratsplenum

Die Umsatz-, Ergebnis- und Personalentwicklung des Unternehmens, die Finanzlage sowie der Vermietungsgrad und der Sachstand bei An- und Verkäufen wurden uns vom Vorstand in allen Sitzungen ausführlich erläutert und von uns anschließend gemeinsam erörtert. Ferner haben wir in den Sitzungen zahlreiche Einzelthemen mit dem Vorstand intensiv diskutiert.

In der Bilanzsitzung am 20. März 2013 billigte der Aufsichtsrat nach eigener Prüfung und Erörterung wesentlicher Aspekte mit dem Abschlussprüfer Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, den Einzelabschluss nach IFRS und den handelsrechtlichen Jahresabschluss der HAMBORNER REIT AG zum 31. Dezember 2012. Dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands haben wir uns dabei angeschlossen. Ferner haben wir die Tagesordnung der ordentlichen Hauptversammlung 2013 verabschiedet. Im Rahmen der langfristigen aktienbasierten Vergütung wurden dem Vorstand erstmals verfallbare Aktienzusagen gewährt und das hierfür erforderliche langfristige Zielsystem beschlossen. An der Sitzung nahmen acht Mitglieder des Aufsichtsrats teil.

Im Anschluss an die ordentliche Hauptversammlung fand am 7. Mai 2013 eine weitere Sitzung des Aufsichtsrats statt. Breiten Raum nahm die Diskussion über den aktuellen Stand der AIFM-Richtlinie und mögliche Auswirkungen auf die HAMBORNER REIT AG ein. An der Sitzung nahmen wiederum acht Aufsichtsratsmitglieder teil.

In der Sitzung am 12. September 2013 diskutierte der Aufsichtsrat insbesondere die Desinvestitionsstrategie sowie die Entwicklung der Gesellschaft am Kapitalmarkt. An der Aufsichtsratssitzung nahmen alle Mitglieder des Aufsichtsrats teil.

Im Mittelpunkt der Planungssitzung am 14. November 2013 stand die Budget- und Mittelfristplanung der Gesellschaft für die Jahre 2014 bis 2018. Die geplante Umsatz- und Ergebnisentwicklung wurde intensiv mit dem Vorstand erörtert. Des Weiteren wurde die Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG verabschiedet und eine Anpassung der Vorstandsverträge an die geänderten Erfordernisse des Deutschen Corporate Governance Kodex vorgenommen. Ferner hat der Aufsichtsrat eine Selbstevaluierung seiner Tätigkeit beschlossen, die im Geschäftsjahr 2014 erfolgen soll. An der Sitzung nahmen alle Aufsichtsratsmitglieder teil.

Bericht aus den Ausschüssen

Ein Teil der Aufsichtsratsaktivität findet in Ausschüssen statt. Im Geschäftsjahr 2013 bestanden weiterhin drei Ausschüsse. Der Präsidialausschuss tagte zweimal, um jeweils Vorstandsangelegenheiten zu erörtern und zu beschließen. Daneben wurden Beschlüsse des Aufsichtsrats im Hinblick auf die Dividende für das Geschäftsjahr 2012 und eine Nachwahl in den Prüfungsausschuss vorbereitet.

Der Prüfungsausschuss tagte in 2013 viermal, jeweils unter Beteiligung des Abschlussprüfers. Dabei wurden intensiv die Jahresabschlüsse 2012 diskutiert und die Zwischenberichte 2013 der Quartale und des Halbjahres vom Vorstand erläutert. Weiterhin befasste sich der Prüfungsausschuss mit der Vorbereitung des Wahlvorschlages des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung für die Bestellung des Abschlussprüfers, mit der Erteilung des Prüfungsauftrags an den Abschlussprüfer und der Festlegung der Prüfungsschwerpunkte sowie den Ergebnissen der an eine externe Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ausgelagerten internen Revision.

Der Nominierungsausschuss trat im Berichtsjahr nicht zusammen. Über die Tätigkeit der Ausschüsse wurde der Aufsichtsrat zu Beginn jeder Sitzung durch den jeweiligen Vorsitzenden umfassend unterrichtet.

Corporate Governance und Entsprechenserklärung

Aufsichtsrat und Vorstand haben sich im Berichtsjahr erneut intensiv mit der Weiterentwicklung der unternehmensinternen Corporate Governance befasst. Wir berichten hierüber gemeinsam mit dem Vorstand gemäß Ziffer 3.10 Deutscher Corporate Governance Kodex (DCGK) im Corporate Governance Bericht für 2013. Interessenkonflikte im Sinne von Ziffer 5.5.3 DCGK sind bei keinem unserer Mitglieder aufgetreten. Vom Abschlussprüfer wurde eine Unabhängigkeitserklärung gemäß Ziffer 7.2.1 DCGK eingeholt.

Der Aufsichtsrat hat gemeinsam mit dem Vorstand im Dezember 2013 eine aktualisierte Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG zum DCGK veröffentlicht. Diese Entsprechenserklärung ist auf der Internetseite des Unternehmens www.hamborner.de im Bereich Investor Relations / Corporate Governance öffentlich zugänglich.

Feststellung der Jahresabschlüsse 2013 nach HGB und IFRS

Der handelsrechtliche Jahresabschluss sowie der IFRS-Einzelabschluss der Gesellschaft gemäß § 325 Abs. 2a HGB mit dem Lagebericht und dem Gewinnverwendungsvorschlag wurden am 19. März 2014 unter Teilnahme der Wirtschaftsprüfer zunächst im Prüfungsausschuss und anschließend in der Aufsichtsratsitzung ausführlich behandelt. Zur Vorbereitung erhielten alle Aufsichtsratsmitglieder frühzeitig Exemplare der Prüfungsberichte. Die testierenden Wirtschaftsprüfer haben zu den Prüfungsergebnissen ausführlich berichtet und standen dem Aufsichtsrat in der Diskussion zur Beantwortung von ergänzenden Fragen und Auskünften zur Verfügung.

Einwendungen zu den vorgelegten Abschlüssen nach HGB und IFRS haben nicht bestanden, sodass der Aufsichtsrat diese in seiner Sitzung am 19. März 2014 nach eingehender Prüfung gebilligt hat. Damit ist der vom Vorstand aufgestellte handelsrechtliche Jahresabschluss 2013 festgestellt. Der Aufsichtsrat hat sich dem Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns angeschlossen.

Uneingeschränkter Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Der vom Vorstand nach den Regeln des Handelsgesetzbuches, des Aktiengesetzes und des REIT-Gesetzes aufgestellte Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2013 sowie der nach Maßgabe der International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellte Abschluss und der Lagebericht sowie der Gewinnverwendungsvorschlag wurden von der Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, geprüft.

Den Prüfauftrag hatte der Aufsichtsrat entsprechend dem Beschluss der Hauptversammlung vom 7. Mai 2013 vergeben. Der Abschlussprüfer erteilte für die jeweiligen Abschlüsse uneingeschränkte Bestätigungsvermerke.

Dank

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Dank und Anerkennung aus für ihren hohen persönlichen Einsatz und ihre Leistungen. Gemeinsam haben sie mit ihrem fortwährenden Engagement auch im abgelaufenen Geschäftsjahr wieder ein sehr gutes Ergebnis erarbeitet.

Dank gebührt ebenso unseren Aktionären für das entgegengebrachte Vertrauen. Auch weiterhin setzen wir auf eine gute Zusammenarbeit.

Duisburg, den 19. März 2014

Der Aufsichtsrat



Dr. Eckart John von Freyend
(Vorsitzender)

VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Vorstand

Dr. Rüdiger Mrotzek, Hilden

geboren 1957,
Vorstandsmitglied seit 8. März 2007,
bestellt bis 7. März 2018,
verantwortlich für die Bereiche Finanz- / Rechnungswesen, Steuern, Asset-Management, Technik / Instandhaltung, EDV, Risiko-Management / Controlling

Hans Richard Schmitz, Duisburg

geboren 1956,
Vorstandsmitglied seit 1. Dezember 2008,
bestellt bis 31. Dezember 2017,
verantwortlich für die Bereiche Portfolio-Management, Recht, Investor Relations / Public Relations, Personal, Corporate Governance, Versicherungen

Aufsichtsrat

Dr. Josef Pauli, Essen

– Ehrenvorsitzender –

Dr. Eckart John von Freyend, Bad Honnef

– Vorsitzender –
Gesellschafter der Gebrüder John von Freyend Vermögens- und Beteiligungsgesellschaft m.b.H.

Dr. Bernd Kottmann, Münster

– stellv. Vorsitzender –
Unternehmensberater

Christel Kaufmann-Hocker, Düsseldorf

Unternehmensberaterin

Dr. David Mbonimana, Sevetal

Leiter Strategie der HSH Nordbank AG

Robert Schmidt, Datteln

Vorsitzender der Geschäftsführung Vivawest GmbH
Vorsitzender der Geschäftsführung
Vivawest Wohnen GmbH
Vorsitzender der Geschäftsführung THS GmbH

Bärbel Schomberg, Königstein

Geschäftsführende Gesellschafterin
Schomberg & Co Real Estate Consulting GmbH

Mechthilde Dordel, Oberhausen*

kfm. Angestellte

Wolfgang Heidermann, Raesfeld*

techn. Angestellter

Dieter Rolke, Oberhausen*

kfm. Angestellter

* Vertreter der Arbeitnehmer

CORPORATE GOVERNANCE

Der Begriff Corporate Governance bezeichnet eine verantwortungsvolle, auf langfristige Wertschöpfung ausgerichtete Unternehmensleitung und -kontrolle. Wesentliche Aspekte guter Corporate Governance sind die effiziente Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat, die Achtung der Aktionärsinteressen sowie eine transparente Unternehmenskommunikation.

Entsprechend den Empfehlungen in Ziffer 3.10 Deutscher Corporate Governance Kodex (DCGK) in der Fassung vom 13. Mai 2013 berichten Vorstand und Aufsichtsrat gemeinsam in diesem Abschnitt über die Anwendung der Corporate Governance Richtlinien bei HAMBORNER.

Corporate Governance Bericht

Bei HAMBORNER hat die Einhaltung und Umsetzung einer guten Corporate Governance einen hohen Stellenwert. Mit einer Vielzahl möglicher Informations- und Kommunikationswege informieren wir unsere Aktionäre, alle übrigen Kapitalmarktteilnehmer, Finanzmarktanalysten sowie die relevanten Medien, aber auch unsere Mitarbeiter regelmäßig, zeitnah und umfassend über die Lage des Unternehmens sowie wesentliche Veränderungen.

Insbesondere erfolgt dies durch unseren Geschäftsbericht sowie die regelmäßigen Zwischenberichte der Quartale und des Halbjahres. Weiterhin publizieren wir den kapitalmarktrechtlichen Anforderungen entsprechend frühzeitig Ad-hoc-Mitteilungen, Stimmrechtsveränderungen oder Mitteilungen zu Directors' Dealings. Darüber hinaus informieren wir mit Pressemitteilungen über aktuelle Themen rund um die Gesellschaft und nehmen regelmäßig an Finanzmarktveranstaltungen teil oder besuchen unsere Investoren im Rahmen von Roadshows. Zur Verbreitung wesentlicher Informationen nutzen wir in erster Linie das Internet und stellen alle wichtigen Dokumente immer aktuell auf unserer Internetseite zur Verfügung.

Vorstand und Aufsichtsrat der HAMBORNER REIT AG haben sich seit Inkrafttreten des DCGK regelmäßig mit den dort gegebenen Empfehlungen befasst und sie – soweit möglich und notwendig – zeitnah umgesetzt. Ziel dabei war und ist es, stets im Interesse aller Stakeholder eine gute und verantwortungsvolle, auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Unternehmensentwicklung sicherzustellen.

Der Kodex als solcher war u. a. Gegenstand der Aufsichtsratssitzung vom 14. November 2013. Darin wurde die für das laufende Geschäftsjahr abzugebende Entsprechenserklärung vorbereitet und in diesem Zusammenhang der Kodex und dessen Umsetzung bei HAMBORNER intensiv diskutiert.

Die von der Bundesregierung eingesetzte „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ hat im Jahr 2013 erneut Änderungen des Kodex beschlossen. Die wesentlichsten Änderungen betreffen die Vorstandsvergütung. Der Empfehlung des Kodex folgend hat der Aufsichtsrat für die individuelle Vergütung der Vorstandsmitglieder insgesamt sowie für die variablen Vergütungsteile unternehmensspezifisch Obergrenzen festgelegt. Nähere Informationen hierzu sowie auch die im Kodex empfohlene, derzeit noch freiwillige tabellarische Aufstellung der Vorstandsvergütung können Sie dem Vergütungsbericht ab Seite 19 entnehmen.

Weiterhin Bestand der Kodexempfehlungen ist eine angemessene Berücksichtigung von Frauen bei der Besetzung von Aufsichtsrats- und Führungspositionen. HAMBORNER teilt die Relevanz dieser Empfehlung. Derzeit besteht der Aufsichtsrat aus insgesamt neun Mitgliedern, davon drei Frauen.

Darüber hinaus kommt dem Thema Unabhängigkeit von Aufsichtsratsmitgliedern im Unternehmen eine hohe Bedeutung zu. Ein Aufsichtsratsmitglied ist im Sinne der Empfehlung im geltenden Corporate Governance Kodex insbesondere dann nicht als unabhängig anzusehen, wenn es in einer persönlichen oder einer geschäftlichen Beziehung zu der Gesellschaft, deren Organen, einem kontrollierenden Aktionär oder einem mit diesem verbundenen Unternehmen steht, die einen wesentlichen und nicht nur vorübergehenden Interessenkonflikt begründen kann. Nach Auffassung des Aufsichtsrats sind die Arbeitnehmervertreter im Aufsichtsrat unabhängig. Hiernach



wären alle Mitglieder des Aufsichtsrats unabhängig. An einer mehrheitlichen Unabhängigkeit des Aufsichtsrats soll auch in der Zukunft festgehalten werden.

Der Kodex empfiehlt weiterhin, dass sich der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats u. a. mit der Wirksamkeit der Bereiche der internen Revision sowie der Compliance befasst. Bereits in 2012 wurden bei HAMBORNER entsprechende Compliance-Richtlinien fixiert und alle Mitarbeiter geschult. Darüber hinaus wurde eine interne Revision implementiert, die an eine externe Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ausgelagert wurde.

Grundsätzliche Ausführungen zur Zusammenarbeit und dem intensiven Austausch zwischen Vorstand und Aufsichtsrat sind auf unserer Internetseite im Rahmen der Erklärung zur Unternehmensführung einsehbar.

Im Dezember 2013 haben Vorstand und Aufsichtsrat folgende Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG abgegeben. Danach hat die Gesellschaft im Berichtsjahr den jeweiligen Empfehlungen des geltenden Deutschen Corporate Governance Kodex mit geringfügigen Einschränkungen entsprochen. Hinsichtlich der Erläuterungen zu den Abweichungen von den Kodexempfehlungen wird auf den Text der jeweiligen Entsprechenserklärung verwiesen:

Aktuelle Entsprechenserklärung aus Dezember 2013

Erklärung des Vorstands und des Aufsichtsrats
der HAMBORNER REIT AG
zu den Empfehlungen der
„Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“
gemäß § 161 AktG

„Vorstand und Aufsichtsrat der HAMBORNER REIT AG erklären, dass die HAMBORNER REIT AG den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex („Kodex“) in der Kodexfassung vom 13.05.2013 mit Einschränkung der Empfehlung in Ziffer 4.2.1 Satz 1 seit Abgabe ihrer letzten Entsprechenserklärung im Dezember 2012 entsprochen hat und auch zukünftig entsprechen wird.“

Erläuterung: Ziffer 4.2.1 Satz 1 des Kodex empfiehlt, dass der Vorstand einen Vorsitzenden oder Sprecher haben soll. Auf die Ernennung eines Vorsitzenden oder Sprechers wurde und wird wegen des nur aus zwei Personen bestehenden Vorstands verzichtet.

Die nächste Entsprechenserklärung werden der Vorstand und der Aufsichtsrat im Dezember 2014 veröffentlichen.

Duisburg, im Dezember 2013

Vorstand

Aufsichtsrat

Internetinformationen für unsere Aktionäre

Sowohl die aktuelle Entsprechenserklärung als auch sämtliche Erklärungen der Vorjahre sind auf unserer Internetseite unter www.hamborner.de im Bereich Investor Relations / Corporate Governance abrufbar.

Des Weiteren bieten wir unseren Aktionären die Möglichkeit, sich im Bereich Investor Relations / Finanzkalender über die Termine wiederkehrender Veröffentlichungen von Finanzberichten und über den Termin der Hauptversammlung zu informieren. Zudem stellen wir Ihnen ab sofort an dieser Stelle auch Informationen zu unseren geplanten Roadshows und Konferenzteilnahmen zur Verfügung.

Unseren Geschäftsbericht sowie unsere Zwischenberichte mit jeweils ausführlichen Erläuterungen zu den entsprechenden Berichtsmonaten können Sie ab dem Zeitpunkt ihrer Veröffentlichung ebenfalls auf unserer Internetseite einsehen und herunterladen. Darüber hinaus stellen wir dort allen Interessierten auch sonstige von der Gesellschaft veröffentlichte Informationen über das Unternehmen, wie etwa Mitteilungen nach dem Wertpapierhandelsgesetz, dem Wertpapierprospektgesetz, Pressemitteilungen oder aber eine aktuelle Unternehmenspräsentation, zur Verfügung.

Zusammenwirken von Vorstand und Aufsichtsrat

Vorstand und Aufsichtsrat arbeiten eng zum Wohle des Unternehmens zusammen. Regelmäßig unterrichtet der Vorstand den Aufsichtsrat zeitnah und umfassend über alle relevanten Fragen der Unternehmensplanung, über den Gang der Geschäfte und die Lage der Gesellschaft einschließlich der Risikolage. Fragen der strategischen Ausrichtung und Weiterentwicklung werden gemeinsam zwischen Aufsichtsrat und Vorstand erörtert. Wesentliche Vorstandsentscheidungen sind gemäß Geschäftsordnung und der Gesellschaftssatzung an die Zustimmung des Aufsichtsrats geknüpft.

Im Geschäftsjahr 2013 wurden zwischen der Gesellschaft und einzelnen Aufsichtsratsmitgliedern keine Berater- oder sonstigen Dienstleistungs- oder Werkverträge geschlossen. Potenzielle oder tatsächliche Interessenkonflikte von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern, die dem Aufsichtsrat gegenüber unverzüglich offenzulegen wären, sind im Berichtszeitraum nicht aufgetreten.

Directors' Dealings

Nach § 15a Wertpapierhandelsgesetz (WpHG) obliegt den Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats sowie Personen, die beim Emittenten von Aktien Führungsaufgaben wahrnehmen, eine Mitteilungspflicht über den Erwerb und die Veräußerung von Wertpapieren der Gesellschaft, sobald die Gesamtsumme der Geschäfte einer Person mit Führungsaufgaben und den mit dieser Person in einer engen Beziehung stehenden Personen insgesamt den Bagatellwert von 5.000 € bis zum Ende des Kalenderjahres erreicht oder überschreitet. Der Gesellschaft wurden während des Berichtsjahres 2013 folgende vorgenommene Geschäfte gemeldet:

2013	MITTEILUNGS- PFLICHTIGE PERSON	FUNKTION	FINANZ- INSTRUMENT	STÜCK- ZAHL	KURS	GESAMT- VOLUMEN	GESCHÄFTS- ART
25. März	Robert Schmidt	Aufsichtsrat	Aktie	15.000	7,085 €	106.275 €	Kauf
28. Juni	Dr. David Mbonimana	Aufsichtsrat	Aktie	6.000	7,068 €	42.832 €	Kauf
12. August	Dr. Rüdiger Mrotzek	Vorstand	Aktie	2.820	7,100 €	20.022 €	Kauf
13. August	Dr. Rüdiger Mrotzek	Vorstand	Aktie	2.180	7,100 €	15.478 €	Kauf
29. August	Hans Richard Schmitz	Vorstand	Aktie	5.000	7,051 €	35.255 €	Kauf
20. Dezember	Dr. Eckart John von Freyend	Aufsichtsrat	Aktie	4.933	7,400 €	36.504 €	Verkauf
20. Dezember	Dr. Eckart John von Freyend	Aufsichtsrat	Aktie	823	7,400 €	6.090 €	Verkauf

Weitere Mitteilungen über Geschäfte von Führungspersonen nach § 15a WpHG sind der Gesellschaft während des Berichtsjahres nicht zugegangen.

Sämtliche dieser Meldungen sind dauerhaft auf unserer Internetseite unter www.hamborner.de und dort im Bereich Investor Relations/Mitteilungen/Directors' Dealings veröffentlicht.

Mitteilungspflichtiger Besitz nach Ziffer 6.6 DCGK lag zum 31. Dezember 2013 nicht vor.

Entsprechend den Anforderungen des Anlegerschutzverbesserungsgesetzes wird bei der Gesellschaft ein Insiderverzeichnis geführt, in das alle relevanten Personen aufgenommen werden.

Die Mandate der Vorstands- und der Aufsichtsratsmitglieder sind im Anhang des IFRS-Abschlusses auf Seite 99 und die Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen auf Seite 98 dargestellt.

Verantwortungsvolles Risikomanagement

Zu einer guten Corporate Governance gehört auch der verantwortungsbewusste Umgang des Unternehmens mit Risiken. Ein systematisches Risikomanagement im Rahmen unserer wertorientierten Unternehmensführung sorgt dafür, dass Risiken frühzeitig erkannt und bewertet und die Risikopositionen optimiert werden. Das Risiko-früherkennungssystem der Gesellschaft unterliegt auch der Prüfung des Abschlussprüfers. Es wird kontinuierlich weiterentwickelt und den sich ändernden Rahmenbedingungen angepasst. Hinsichtlich der Einzelheiten zum Risikomanagement und zur aktuellen Risikolage verweisen wir auf den Risikobericht.

Abschlussprüfer Deloitte & Touche

Der der Hauptversammlung zur Wahl vorgeschlagene Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2013, die Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, hat mit Schreiben vom 28. Februar 2013 die Unabhängigkeitserklärung nach Ziffer 7.2.1 DCGK abgegeben. Mit dem Abschlussprüfer wurde vereinbart, dass der Vorsitzende des Prüfungsausschusses über Ausschluss- oder Befangenheitsgründe, die während der Prüfung auftreten, unverzüglich unterrichtet wird, soweit diese nicht umgehend beseitigt werden. Ferner wurde vereinbart, dass der Aufsichtsratsvorsitzende sowie der Prüfungsausschussvorsitzende unverzüglich informiert werden, sofern sich bei der Durchführung der Abschlussprüfung besondere Feststellungen oder Vorkommnisse ergeben, die für die ordnungsgemäße Wahrnehmung der Aufgaben des Aufsichtsrats von Bedeutung sein könnten. Dies schließt die Feststellung von Tatsachen ein, die eine Unrichtigkeit der vom Vorstand und Aufsichtsrat abgegebenen Erklärungen zum Kodex beinhalten.

Vergütungsbericht

(Zugleich Bestandteil des Lageberichts)

Die Grundsätze transparenter Unternehmensführung verfolgen das Ziel, das Vertrauen nationaler und internationaler Anleger und Kunden, von Mitarbeitern und der Öffentlichkeit in die Leitung und Überwachung börsennotierter Gesellschaften zu fördern und zu stärken. Zu diesem Zweck sieht der DCGK unter anderem die Offenlegung der an Vorstandsmitglieder und Aufsichtsratsmitglieder gewährten Vergütung vor.

Vergütung für die Mitglieder des Vorstands im Geschäftsjahr 2013

Mit Inkrafttreten der im Geschäftsjahr 2012 abgeschlossenen Dienstverträge mit dem Vorstand wurde ab dem Jahr 2013 die Vorstandsvergütung neu geregelt. Das System der Vorstandsvergütung ist dabei insbesondere und stärker als bisher darauf ausgerichtet, Anreize für eine erfolgreiche, auf nachhaltige Wertschöpfung angelegte Unternehmensführung zu setzen. Die Vorstandsmitglieder werden durch das Vergütungssystem dazu angehalten, sich langfristig im und für das Unternehmen zu engagieren.

Ziel ist es ferner, dass die Vergütung der Größe und wirtschaftlichen Lage, dem Erfolg und den Zukunftsaussichten des Unternehmens entspricht. Einerseits sollen besondere Leistungen angemessen honoriert werden, andererseits sollen Zielverfehlungen zu einer spürbaren Verringerung der Vergütung führen.

Um die Vergütung der Mitglieder des Vorstands am Ziel einer nachhaltigen Wertsteigerung auszurichten, wird ein Teil der Vergütung als langfristig aktienbasierte Vergütung mit einer Sperrfrist von drei Jahren gewährt.

Die variable Vergütung wird zu mehr als 50% auf der Grundlage mehrjähriger Zielparameter festgesetzt. Die Vergütung der Mitglieder des Vorstands ist außerdem eng mit dem Interesse der Aktionäre an einem langfristig attraktiven Investment verknüpft, indem die Hälfte der langfristigen aktienbasierten Vergütung an die mehrjährige Entwicklung des Kurses der HAMBORNER Aktie im Vergleich zum EPRA /NAREIT Europe ex UK Index gekoppelt ist.

Bei der Ermittlung der Zielerreichung bei den variablen Vergütungskomponenten sind Bereinigungen eng begrenzt auf außerordentliche, vorab nicht bekannte Themen.

Systematik und Höhe der Vorstandsvergütung werden auf Vorschlag des Präsidialausschusses des Aufsichtsrats durch das Aufsichtsratsplenum festgelegt und regelmäßig überprüft.

Ab dem Geschäftsjahr 2013 setzt sich das Vergütungssystem für den Vorstand aus den folgenden Komponenten zusammen:

Festvergütung

Die Festvergütung beträgt 200.000 € und wird in zwölf gleichen Raten gezahlt. Die Höhe der Festvergütung wird dabei vom Aufsichtsrat alle zwei Jahre überprüft.

Kurzfristige variable Vergütung (Tantieme)

Bei einer Zielerreichung von 100% beträgt die kurzfristige variable Vergütung (Tantieme) 125.000 € und hängt von Zielvereinbarungen sowie dem Erreichen des im Budget festgelegten FFO ab. Wird die Zielerreichung um mehr als 50% verfehlt, erfolgt keine Auszahlung der Tantieme. Die Tantieme wird durch einen Maximalbetrag (Cap) von 200% des Regelbetrags, also auf höchstens 250.000 € begrenzt. Darüber hinaus kann der Aufsichtsrat in Ansehung der persönlichen Leistungen des Vorstandsmitglieds die sich aus der Zielerreichung ergebende Tantieme um bis zu 20% nach oben oder unten anpassen.

Langfristige aktienbasierte Vergütung

Ab dem Geschäftsjahr 2013 werden verfallbare Aktienzusagen gewährt. Der jährliche Zielbetrag für das einzelne Vorstandsmitglied beträgt bei einer Zielerreichung von 100 % 130.000 €. In Ansehung der persönlichen Leistungen des Vorstandsmitglieds kann der Aufsichtsrat diesen Zielbetrag um bis zu 20 % nach oben oder unten anpassen.

Eine Hälfte des festgelegten Zielbetrags (LTI 1) wird an die Entwicklung des absoluten FFO und des FFO/Aktie sowie an die Wertentwicklung des Portfolios like for like der letzten drei Jahre geknüpft. Der Aufsichtsrat stellt den Zielerreichungsgrad fest, der zwischen 0 % und 200 % (Cap) schwanken kann. Diese Zielerreichung bestimmt den tatsächlichen Geldwert der Zusage und eine hieraus resultierende Anzahl von Aktienzusagen.

Für die andere Hälfte des festgelegten Zielbetrags (LTI 2) gewährt der Aufsichtsrat zunächst eine Anzahl von Aktienzusagen, die dem Geldwert des hälftigen Zielbetrags am Zusagetag entspricht. Der Aufsichtsrat legt ferner ein Zielsystem (Zielwert für 100 % und Zielkorridor) für die Entwicklung des Kurses der HAMBORNER Aktie im Vergleich zum EPRA / NAREIT Europe ex UK Index fest. Nach Ablauf der dreijährigen Sperrfrist stellt der Aufsichtsrat die relative Performance der HAMBORNER Aktie im Vergleich zum Index fest. Hieraus resultiert ein Zielerreichungsgrad, der zwischen 0 % und 200 % (Cap) schwanken kann. Liegt der Zielerreichungsgrad über 100 %, erfolgt eine zusätzliche Barzahlung entsprechend der Höhe der Zielüberschreitung. Im Fall eines Zielerreichungsgrads von unter 100 % verfällt eine der Zielunterschreitung entsprechende Anzahl von Aktienzusagen ersatzlos.

Jeweils mit Änderungsvereinbarung vom 14. November 2013 zum Dienstvertrag der Vorstände wurde vereinbart, dass dem Berechtigten nach Ablauf der dreijährigen Sperrfrist der Gegenwert für die Aktienzusage in bar ausgezahlt wird. Zusätzlich wurde festgelegt, dass der über den Cap hinausgehende Wert außer Betracht bleibt, falls der Schlusskurs im Zeitpunkt der Erfüllung mehr als 200 % (Cap) des am jeweiligen Zusagetag zugrunde gelegten Schlusskurses beträgt. Damit beläuft sich der Höchstbetrag für die kurzfristige variable Vergütung und die langfristige aktienbasierte Vergütung der Vorstände auf jeweils insgesamt 846.000 €.

Verpflichtung zum Halten von Aktien der Gesellschaft

Jedes Vorstandsmitglied ist verpflichtet, während der Zugehörigkeit zum Vorstand 200 % seiner Festvergütung in Aktien des Unternehmens zu halten, wobei der Mittelwert der Festvergütung der letzten vier Jahre jeweils maßgeblich ist. Der Nachweis ist nach einer Aufbauphase erstmals Ende 2017 und danach jährlich zu führen.

Altersversorgung

HAMBORNER gewährt jedem Vorstandsmitglied eine betriebliche Altersversorgung in der Form einer arbeitgeberfinanzierten beitragsorientierten Leistungszusage im Durchführungsweg der rückgedeckten Unterstützungskasse. Die Zusage gilt für die Dauer des Dienstvertrages mit einem jährlichen Betrag von jeweils 30.000 €.

Zusagen bei Beendigung der Tätigkeit im Vorstand

Die Vorstandsmitglieder werden auf höchstens fünf Jahre bestellt. Im Falle des Widerrufs der Bestellung durch den Aufsichtsrat erhält das Vorstandsmitglied als Entschädigung für die vorzeitige Vertragsbeendigung den Barwert (Basis: 4 %) der Festvergütung, die bis zum regulären Vertragsende verdient worden wäre, wobei die Entschädigung den Wert von zwei Jahresgesamtvergütungen einschließlich Nebenleistungen nicht überschreiten darf.

Darüber hinaus erhält das Vorstandsmitglied bis zu dem Zeitpunkt der Abberufung eine zeitanteilige variable Vergütung. Sofern das Vorstandsmitglied zum Zeitpunkt seines Ausscheidens noch über Aktienzusagen verfügt, die mit einer Sperrfrist versehen sind, endet diese mit Ablauf des zweiten Börsentages nach Veröffentlichung der Geschäftsergebnisse für das abgelaufene Geschäftsjahr. Zu diesem Zeitpunkt erfüllt die Gesellschaft die Zusage in bar.

Im Fall eines sog. Change of Control – das heißt, wenn ein oder mehrere gemeinsam handelnde Aktionäre Stimmrechtsanteile von 30 % und mehr an der HAMBORNER REIT AG erwerben und damit ein öffentliches Übernahmeangebot abgeben müssen, HAMBORNER durch Abschluss eines Unternehmensvertrags im Sinne des § 291 AktG zu einem abhängigen Unternehmen wird oder bei Verschmelzung von HAMBORNER auf ein anderes Unternehmen – hat jedes Vorstandsmitglied das Recht zur Kündigung des Anstellungsvertrags, wenn sich durch den Change of Control eine wesentliche Änderung seiner Stellung ergibt, etwa durch Änderung der Strategie des Unternehmens oder durch Änderung des Tätigkeitsbereichs des Vorstandsmitglieds.

Bei Ausübung dieses Kündigungsrechts hat jedes Vorstandsmitglied einen Abfindungsanspruch in Höhe des Betrags der bis zum ursprünglich vereinbarten Ende des Dienstvertrags entfallenden Jahresgesamtvergütungen, höchstens jedoch in Höhe von drei Jahresgesamtvergütungen. Die in der Vergangenheit zugesagten aktienbasierten Vergütungsbestandteile bleiben unberührt. Etwaige Sperrfristen enden mit dem Tag des Ausscheidens. Zu diesem Zeitpunkt erfüllt die Gesellschaft die Zusage in bar.

Kein Abfindungsanspruch besteht, wenn das jeweilige Vorstandsmitglied in Zusammenhang mit dem Change of Control Leistungen von Dritten erhält. Ein Recht zur Kündigung besteht ferner nicht, wenn der Change of Control innerhalb von zwölf Monaten vor Übertritt des Vorstandsmitglieds in den Ruhestand eintritt.

Für das Geschäftsjahr 2013 setzte sich die gewährte Vergütung des aktiven Vorstands auf Basis der bestehenden Dienstverträge wie folgt zusammen:

IN T€	DR. RÜDIGER MROTZEK				HANS RICHARD SCHMITZ			
	2012	2013	2013 (MIN)	2013 (MAX)	2012	2013	2013 (MIN)	2013 (MAX)
Festvergütung	150	191	191	191	150	200	200	200
Nebenleistungen	29	27	27	27	22	22	22	22
Summe	179	218	218	218	172	222	222	222
Einjährige variable Vergütung	150 *	125 *	0	300	150 *	125 *	0	300
Mehrjährige variable Vergütung	–	130	0	546	–	130	0	546
LTI 1 (2013) Planlaufzeit 2016	–	65	0	312	–	65	0	312
LTI 2 (2013) Planlaufzeit 2016	–	65	0	234	–	65	0	234
Summe	329	473	218	1.064	322	477	222	1.068
Versorgungsaufwand	30	30	30	30	30	30	30	30
Gesamtvergütung nach DCGK	359	503	248	1.094	352	507	252	1.098
Erfolgsbezogene Anpassung der einjährigen variablen Vergütung	75	76	0	0	75	76	0	0
Gesamtvergütung	434	579	248	1.094	427	583	252	1.098

* bezogen auf eine Zielerreichung von 100%

Für das Geschäftsjahr 2013 wurden dem Vorstand zum Zeitpunkt der Gewährung jeweils 18.310 virtuelle Aktienzusagen mit einem beizulegenden Zeitwert von 130 T€ bewilligt.

Die im bzw. für das Geschäftsjahr 2013 zugeflossene Vergütung ergibt sich aus der folgenden Darstellung:

IN T€	DR. RÜDIGER MROTZEK		HANS RICHARD SCHMITZ	
	2013	2012	2013	2012
Festvergütung	191	150	200	150
Nebenleistungen	27	29	22	22
Summe	218	179	222	172
Einjährige variable Vergütung	201	225	201	225
Mehrjährige variable Vergütung	-	-	-	-
Sonstiges	-	-	-	-
Summe	419	404	423	397
Versorgungsaufwand	30	30	30	30
Gesamtvergütung	449	434	453	427

Sonstiges

Kredite wurden Vorstandsmitgliedern vom Unternehmen nicht gewährt. Kein Mitglied des Vorstands hat im abgelaufenen Geschäftsjahr Leistungen oder entsprechende Zusagen von einem Dritten im Hinblick auf seine Tätigkeit als Vorstandsmitglied erhalten.

Die Gesamtbezüge ehemaliger Vorstandsmitglieder der Gesellschaft und ihrer Hinterbliebenen beliefen sich im Geschäftsjahr 2013 auf 426 T€. Die für diesen Personenkreis gebildeten Rückstellungen betragen 4.534 T€.

Vergütungssystem für die Mitglieder des Vorstands im Geschäftsjahr 2012

Die Vergütung der Vorstandsmitglieder im Vorjahr setzte sich aus festen und erfolgsabhängigen Komponenten zusammen. Die erfolgsunabhängigen Teile bestanden aus Fixum und Nebenleistung (z. B. Dienstwagen). Das Fixum wurde als Grundvergütung monatlich als Gehalt ausgezahlt. Gewinnbeteiligungen, Bezugsrechte und sonstige aktienbasierte Vergütungen wurden nicht gewährt. Beiden Vorstandsmitgliedern stand bei einer vorzeitigen Beendigung der Dienstverträge eine Abfindung in Höhe des Barwerts der bis zum regulären Vertragsende zu zahlenden Festvergütung zu. Die Entschädigungen waren auf maximal zwei Jahresgesamtvergütungen einschließlich Nebenleistungen begrenzt. Ordentliche Kündigungen waren während der Laufzeit der jeweiligen Dienstverhältnisse vertraglich nicht vereinbart. Die dem Vorstand zustehende erfolgsbezogene (variable) Vergütung, die einmal jährlich als Tantieme ausgezahlt wurde, war primär von der langfristigen Entwicklung des Funds from Operations (FFO) abhängig. Daneben gingen die Entwicklung des Net Asset Value (NAV) und das Erreichen individuell vereinbarter Ziele in die Berechnung ein.

Versorgungszusagen

Aufgrund von Vereinbarungen aus 2009 wurde den Vorständen mit Wirkung zum 1. Januar 2010 bzw. 1. März 2010 eine betriebliche Altersversorgung in Form einer arbeitgeberfinanzierten beitragsorientierten Leistungszusage gewährt. Die Zusage gilt für die Dauer der Dienstverträge und wird gemäß Beschluss des Aufsichtsrats vom 23. März 2011 seit dem 1. Januar 2011 mit einem Monatsbetrag von aktuell jeweils 2.500 € dotiert.

Vergütung des Aufsichtsrats

Die Vergütung des Aufsichtsrats ist in § 13 der Satzung geregelt. Die Aufsichtsratsvergütung orientiert sich an der Größe des Unternehmens, den Aufgaben und der Verantwortung der Aufsichtsratsmitglieder.

Demnach erhalten die Mitglieder des Aufsichtsrats eine feste, nach Ablauf des Geschäftsjahres zahlbare jährliche Vergütung von 22.500 €. Der Vorsitzende erhält das Doppelte, der Stellvertreter das Eineinhalbfache der Vergütung. Daneben erhält jedes Aufsichtsratsmitglied für die Teilnahme an einer Sitzung ein Sitzungsgeld von 500 €.

Aufsichtsratsmitglieder, die dem Präsidial- oder Prüfungsausschuss angehören, erhalten je Ausschuss eine zusätzliche jährliche, zum Ablauf des Geschäftsjahres zahlbare Vergütung von 5.000 €; der Ausschussvorsitzende erhält das Doppelte dieser zusätzlichen Vergütung.

Aufsichtsratsmitglieder, die dem Nominierungsausschuss angehören, erhalten, sofern der Ausschuss im Geschäftsjahr zusammengetreten ist, eine zusätzliche jährliche, zum Ablauf des Geschäftsjahres zahlbare Vergütung von 2.500 €; der Ausschussvorsitzende erhält das Doppelte dieser zusätzlichen Vergütung.

Aufsichtsratsmitglieder, die nur während eines Teils des Geschäftsjahres dem Aufsichtsrat bzw. dem Ausschuss angehört haben, erhalten die Vergütung zeitanteilig.

Die für das Geschäftsjahr 2013 relevante Vergütung des Aufsichtsrats ergibt sich wie folgt:

INT€	2013			2012		
	FIXE VERGÜTUNG	SITZUNGS-GELDER	GESAMT	FIXE VERGÜTUNG	SITZUNGS-GELDER	GESAMT
Dr. Eckart John von Freyend	55,0	2,0	57,0	55,0	2,5	57,5
Dr. Bernd Kottmann	48,8	2,0	50,8	48,8	2,5	51,3
Christel Kaufmann-Hocker	27,5	2,0	29,5	27,5	2,5	30,0
Dr. David Mbonimana	22,5	2,0	24,5	22,5	2,5	25,0
Robert Schmidt	32,5	1,5	34,0	32,5	2,0	34,5
Bärbel Schomberg	27,5	1,5	29,0	27,5	2,5	30,0
Mechthilde Dordel	22,5	2,0	24,5	22,5	2,5	25,0
Wolfgang Heidermann	27,5	2,0	29,5	0,0	0,0	0,0
Hans-Bernd Prior	0,0	0,0	0,0	27,5	2,5	30,0
Dieter Rolke	22,5	2,0	24,5	22,5	2,5	25,0
Gesamt	286,3	17,0	303,3	286,3	22,0	308,3



Daneben erstattet die Gesellschaft den Aufsichtsratsmitgliedern gemäß § 13 Abs. 3 der Satzung die ihnen durch die Ausübung des Amtes entstehenden Auslagen. Darüber hinaus haben Aufsichtsratsmitglieder im Berichtsjahr sowie im Vorjahr keine weiteren Vergütungen bzw. Vorteile für persönlich erbrachte Leistungen, insbesondere Beratungs- und Vermittlungsleistungen, erhalten. Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten vom Unternehmen keine Kredite oder Vorschüsse.

D & O-Versicherung

Die Gesellschaft hat für die Mitglieder des Vorstands sowie für die Aufsichtsratsmitglieder eine Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung (D & O-Versicherung) abgeschlossen. Diese deckt Vermögensschäden aus der Tätigkeit als Mitglied der geschäftsführenden Organe und Aufsichtsorgane der Gesellschaft ab. Die Deckungssummen betragen im Geschäftsjahr je Versicherungsfall 7,5 Mio. €, höchstens aber je Versicherungsjahr 7,5 Mio. €. Dabei sind in Übereinstimmung mit § 93 Abs. 2 AktG und Ziffer 3.8 DCGK Selbstbehalte für Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder in Höhe von mindestens 10% des Schadens bis mindestens zur Höhe des Ein- einhalbfachen der jährlichen Festvergütung des Organmitglieds vereinbart worden. Bei Vorsatz entfällt der Versicherungsschutz, sodass bei (nachträglicher) Feststellung der gegebenenfalls zuvor gewährte Schutz rückwirkend entfällt und erbrachte Leistungen dem Versicherer zu erstatten sind. Die jährliche Versicherungsprämie beträgt derzeit rd. 12,5 T€ zzgl. Versicherungssteuer.

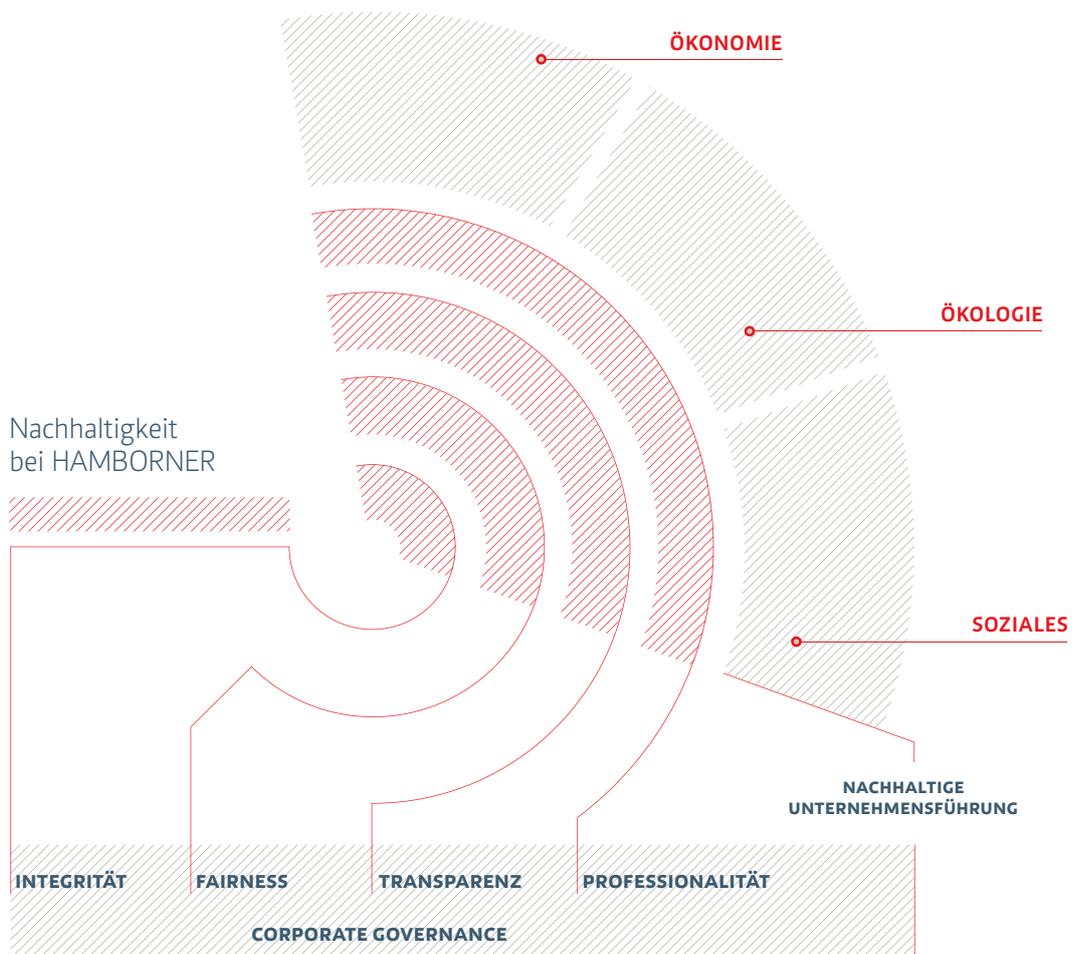
NACHHALTIGKEIT BEI HAMBORNER

Der Erfolg eines Unternehmens bemisst sich nicht nur an seinen Umsätzen und Erlösen. Profitables Wachstum ist langfristig nur durch verantwortungsvolles Handeln gegenüber der Umwelt und der Gesellschaft möglich. Nachhaltiges Handeln ist dabei kein Luxus, den man sich nur in „guten“ Jahren leisten darf: Unternehmerisches Wachstum und nachhaltiges Wirtschaften sind untrennbar miteinander verbunden.

Nachdem wir Ihnen bisher in unseren Finanzberichten in erster Linie unser wirtschaftliches Wachstum erläutert haben, freuen wir uns, Ihnen seit Oktober 2013 unseren ersten eigenständigen Nachhaltigkeitsbericht zur Verfügung stellen zu können. HAMBORNER orientiert sich bei der Umsetzung einer nachhaltigen Unternehmensführung an den Vorgaben und Leitlinien des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA) sowie der Global Reporting Initiative (GRI) und folgt den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex. Zudem ist HAMBORNER Mitglied der Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft. Die Standards von ZIA und GRI sind darüber hinaus für die Inhalte unseres Nachhaltigkeitsberichts maßgeblich.

Strategisches Nachhaltigkeitsverständnis

Das Nachhaltigkeitsverständnis der HAMBORNER REIT AG spiegelt sich im folgenden Schaubild wider:



Die vier Grundsätze Integrität, Fairness, Transparenz und Professionalität bilden die Grundlage unserer nachhaltigen Unternehmensführung in jeder der drei Nachhaltigkeitsdimensionen „Ökonomie“, „Ökologie“ und „Soziales“. Die Einhaltung dieser Grundsätze ist die Voraussetzung für nachhaltigen wirtschaftlichen Erfolg und ist das Fundament für unser Handeln gegenüber der Umwelt und der Gesellschaft.

Besondere Projekte in 2013

Ausführliche Informationen und ökonomische, ökologische sowie soziale Auswertungen in Bezug auf das Thema Nachhaltigkeit bei HAMBORNER können Sie unserem Nachhaltigkeitsbericht entnehmen. An dieser Stelle möchten wir daher nur kurz auf zwei wesentliche Projekte des Geschäftsjahres 2013 eingehen. Die Büroobjekte „NuOffice“ in München und „EUREF Campus“ in Berlin sind aktuelle Beispiele der nachhaltigen Ausrichtung von HAMBORNER als Bestandhalter von renditestarken Gewerbeimmobilien:

„NuOffice“



Das Büroobjekt in der Domagkstraße in München, das Ende 2012 fertiggestellt wurde und seit Januar 2013 zu unserem Bestand gehört, erhielt im Juli 2013 vom US Green Building Council das Nachhaltigkeitszertifikat LEED in Platin mit Höchstwertung. „Platin“ ist die höchste Qualitätsstufe, mit der ein umweltfreundliches, energieeffizientes und ressourcenschonendes Gebäude ausgezeichnet werden kann. Das „NuOffice“ übertraf mit 94 Punkten nicht nur die für „Platin“ erforderliche Punktzahl von 80, sondern erzielte in der LEED-Systemvariante für Investorenprojekte die höchste Wertung, die bis dahin weltweit jemals vergeben wurde.

Ein anspruchsvolles Energiemodell, ressourcenschonende Konzepte für den Materialeinsatz beim Bau und den Wasserverbrauch im Betrieb, nachhaltige Standortfaktoren sowie Innenraumqualitäten, die strengen ökologischen und sozialen Kriterien genügen, sind die Schlüsselkomponenten, die für den höchsten LEED-Rang „Platin“ ausschlaggebend gewesen sind. Beim „NuOffice“ handelt es sich um eine innovative Projektentwicklung, die durch Fassadenbänder in Holzoptik, begrünte Dachflächen und besonders schalldämpfende Materialien eine Wohlfühl-Atmosphäre erzeugt. Zudem profitieren die Mieter der Immobilie von einer im Gebäude befindlichen Kindertagesstätte mit flexiblen Betreuungsmöglichkeiten sowie einem Fitness- und Healthclub. Das Büroobjekt liegt verkehrsgünstig im Norden Münchens in der Parkstadt Schwabing und kann mit dem Bus und der Express-Trambahn bequem erreicht werden. Der Flughafen München ist mit dem Auto in rund 20 Minuten zu erreichen.

„EUREF-Campus“



Mit einem Büroneubau auf dem EUREF-Campus in Berlin-Schöneberg haben wir eine weitere hochmoderne und auf Nachhaltigkeit und Energieeffizienz ausgerichtete Immobilie erworben. Das im März 2013 in unseren Bestand übergegangene Objekt ist Teil des Büro- und Wissenschaftsstandortes EUREF-Campus – einem europaweit einmaligen Stadtquartier, das ökologisch und ökonomisch nachhaltige Ideen miteinander verbindet. Das Gebäude „EUREF Campus“ ist LEED-Platin-vorzertifiziert. Es verfügt über eine besonders energieeffiziente Bauweise mit modernster, vollautomatisierter Gebäudetechnik. Die Nutzung von Solaranlagen, Windkraft und Biogas sowie ein „Micro Smart Grid“ auf dem EUREF-Gelände sorgen dabei für eine nahezu CO₂-neutrale Energieversorgung im Betrieb und niedrige Verbrauchskosten. Das Gelände hat mit dem nur 500 Meter entfernten Bahnhof Berlin-Südkreuz eine schnelle Anbindung an den neuen Hauptstadtflughafen „Willy Brandt“ in Berlin-Schönefeld, die Innenstadt und das ICE-Netz.

Nachhaltigkeitsbericht 2013



Den ausführlichen Nachhaltigkeitsbericht können Sie auf unserer Homepage www.hamborner.de unter dem Menüpunkt Nachhaltigkeit abrufen oder auch in gedruckter Version erhalten. Sprechen Sie uns dazu gerne an.

DIE HAMBORNER AKTIE

Allgemeine Lage auf dem Aktienmarkt

Das Börsenjahr 2013 verlief insgesamt äußerst erfreulich und zählt zu einem der zehn erfolgreichsten Börsenjahre in der 25-jährigen Geschichte des DAX. Dabei bewegte sich der deutsche Leitindex zu Beginn des Jahres noch mehr oder weniger moderat auf der Stelle. Erst im Mai folgte der Aufschwung und kurzfristig wurde ein neues Allzeithoch von 8.500 Punkten erreicht. Einen Monat später fiel der DAX jedoch wieder auf 7.700 Punkte, konnte sich dann aber wieder erholen und stieg relativ kontinuierlich, bis im November nachhaltig die 9000-Punkte-Marke erreicht wurde. Anfang Dezember notierte der DAX oberhalb von 9.400 Punkten, bevor es in den folgenden Wochen zu Gewinnmitnahmen kam. Ende des Jahres legte der Index dann nochmals zu und schloss zum 30. Dezember 2013 bei 9.552 Punkten. Dies entspricht einem Anstieg von 25,5 % auf Jahressicht. Auch MDAX und SDAX konnten deutliche Zuwächse von 39,1 % bzw. 29,3 % verzeichnen.

Börsenexperten führen die positive Entwicklung maßgeblich auf die Entspannung in der Euro-Krise und die Belebung der für die deutschen Firmen so wichtigen Exportmärkte, vor allem in Nordamerika, zurück. Darüber hinaus wurden die Aktienmärkte durch die Geld- und Zinspolitik der Notenbanken sowie fehlende attraktive alternative Anlagemöglichkeiten begünstigt. Anleihen waren aufgrund niedriger Zinsen wenig attraktiv, Gold büßte erstmals seit Jahren wieder an Wert ein und andere Rohstoffe erlitten teilweise ebenfalls Kursverluste.

Inwieweit sich nach dem starken Börsenjahr 2013 Aktionäre auch in 2014 auf weitere Kursgewinne freuen können, bleibt abzuwarten. Die Prognosen der Kapitalmarktexperten scheinen zu Jahresbeginn für das Gesamtjahr 2014 insgesamt eher zuversichtlich, schließen jedoch auch zwischenzeitliche Einbrüche nicht aus. Letztendlich bleiben jedoch die Zinsentwicklung, die Geldpolitik der Notenbanken, der weitere Verlauf der europäischen Schuldenkrise sowie die Entwicklung der globalen Konjunktur die wesentlichen Treiber für das Geschehen an den Börsen.

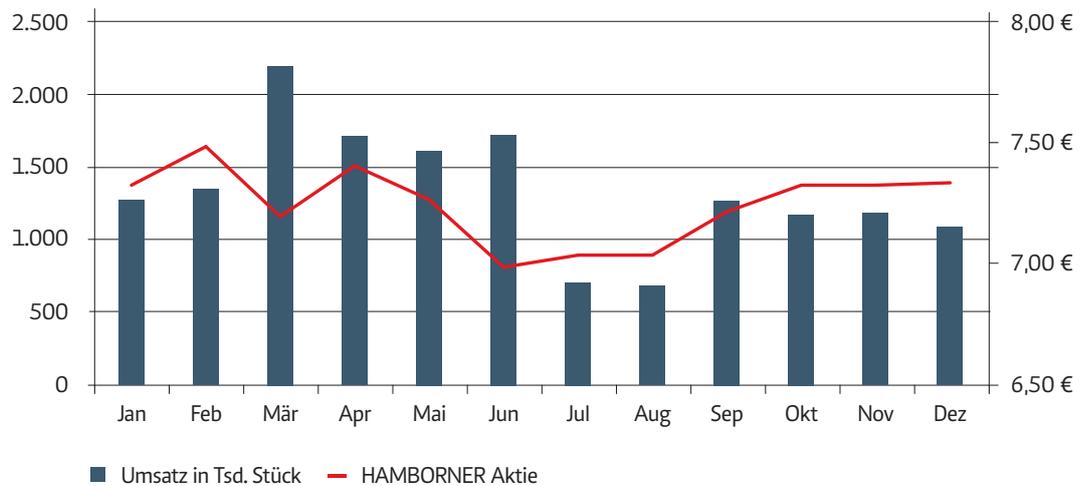
Die Immobilienaktien insgesamt entwickelten sich in 2013 eher verhalten. Gegenüber anderen europäischen und internationalen Märkten für Immobilienaktien schien Deutschland trotz des stabilen physischen Immobilienmarktes zurückgeblieben. Im Fokus der Investoren standen im Berichtsjahr weiterhin insbesondere Wohnimmobilienwerte. Aber auch trotz des Börsengangs zweier großer deutscher Wohnungsgesellschaften fand eine insgesamt eher seitwärtsgerichtete Entwicklung des Segments Immobilienaktien statt. Dies spiegeln auch die entsprechenden Indizes wider: Der vom Bankhaus Ellwanger & Geiger veröffentlichte DIMAX sowie auch der von der European Public Real Estate Association mit Sitz in Brüssel veröffentlichte FTSE EPRA / NAREIT Developed Europe ex UK Index gewannen über das Jahr jeweils nur rd. 3 %.

Die HAMBORNER Aktie

Die HAMBORNER Aktie wird an den Börsenplätzen Frankfurt am Main und Düsseldorf sowie im elektronischen Handelssystem XETRA gehandelt. Registriert ist die Aktie unter der Wertpapierkennnummer 601300 (ISIN: DE0006013006). Sie erfüllt die international gültigen Transparenzanforderungen im „Prime Standard“ der Deutschen Börse.

Die Gesellschaft hat das Bankhaus HSBC Trinkaus & Burkhardt AG mit Sitz in Düsseldorf mit einem Mandat als Designated Sponsor beauftragt. Dieser sorgt für eine jederzeitige Handelbarkeit der HAMBORNER Aktie durch laufende Quotierung von Geld- und Briefkursen. Der Börsenjahresgesamtumsatz unserer Aktie lag 2013 bei rd. 17,4 Mio. Stück (Vorjahr: rd. 17,7 Mio. Stück). Das durchschnittliche Handelsvolumen blieb zum Vorjahr konstant bei rd. 69.000 Stück pro Tag.

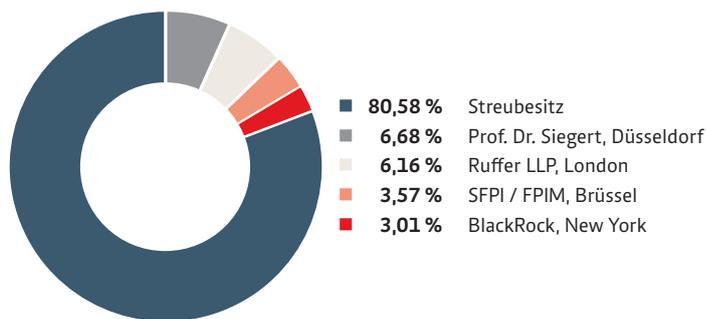
Entwicklung der HAMBORNER Aktie



Kursentwicklung der HAMBORNER Aktie in 2013

Die HAMBORNER Aktie entwickelte sich im Verlauf des Jahres 2013 recht unterschiedlich. Nach einem guten Start zu Beginn des Jahres kam die Aktie trotz positiven operativen Geschäfts, guter Geschäftszahlen und optimistischer Prognosen immer wieder mal unter Druck und schloss – auch nach Zahlung einer Dividende von 40 Cent je Aktie – zum Halbjahr bei 7,00 € (–6,4 % seit Jahresende 2012). Von Anfang Juli bis Ende September bewegte sich der Kurs dann ohne erkennbare Einflüsse meist zwischen 6,95 € und 7,30 € und schloss zum 30. September 2013 bei 7,22 €. Ende November konnte die Aktie nochmals auf rund 7,50 € zulegen, gab dann aber wieder nach. Der Jahresschlusskurs zum 31. Dezember 2013 lag bei 7,34 € (Vorjahr: 7,48 €). Dies entspricht einem leichten Minus von –1,9%. Die Marktkapitalisierung zum Jahresende betrug 333,9 Mio. € (Vorjahr: 340,3 Mio. €), der Abschlag zum NAV rd. 11 % (Vorjahr: rd. 8%).

Aktionärsstruktur zum 31. Dezember 2013



ISIN: DE0006013006

WKN: 601300

Quelle: Stimmrechtsmeldungen nach § 21 WpHG sowie weitere Informationen der Gesellschaft

Die HAMBORNER Aktie im Überblick

		2013	2012	2011
Gezeichnetes Kapital	Mio. €	45,49	45,49	34,12
Börsenkapitalisierung*	Mio. €	333,9	340,3	218,4
Jahresschlusskurs	€	7,34	7,48	6,40
Höchstkurs	€	7,58	7,60	8,10
Tiefstkurs	€	6,75	6,35	6,10
Dividende je Aktie	€	0,40	0,40	0,40
Dividendensumme	Mio. €	18,20	18,20	13,65
Dividendenrendite*	%	5,4	5,3	6,3
Kurs-FFO-Verhältnis*		14,1	18,2	13,6

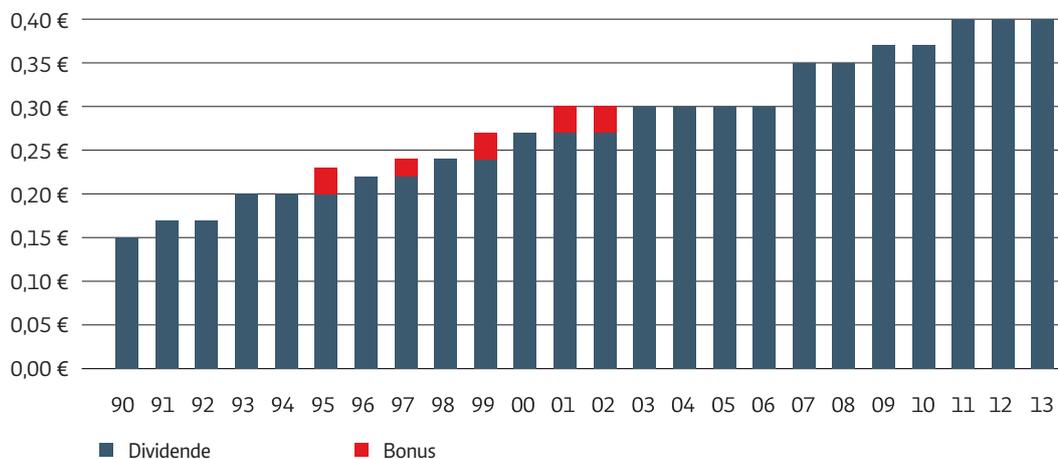
* Basis: Jahresschlusskurs XETRA

Die Entwicklung der Dividende bei HAMBORNER

Der Hauptversammlung am 6. Mai 2014 wird vorgeschlagen, für das Geschäftsjahr 2013 eine Dividende von 0,40 € je Stückaktie auszuschütten. Bezogen auf den Aktienkurs Ende 2013 ergibt sich daraus eine Dividendenrendite von 5,4 %.

In den zurückliegenden Jahren hat HAMBORNER die Dividende kontinuierlich von 0,15 € auf 0,40 € je Stückaktie gesteigert.

Dividendenentwicklung



Soweit es die Lage der Gesellschaft zulässt, beabsichtigen wir, auch zukünftig hohe Ausschüttungsquoten beizubehalten.



Investor- und Public Relations

Eine aktive, kontinuierliche und transparente Kommunikation mit dem Kapitalmarkt hat für HAMBORNER einen hohen Stellenwert. Mit unserer Investor-Relations-Arbeit informieren wir daher regelmäßig über Strategie, aktuelle Geschäftsentwicklung und Zukunftsaussichten unserer Gesellschaft. Unser Ziel ist es, Ihnen als unseren Anlegern ein solides und transparentes Bild unseres Unternehmens zu vermitteln, eine faire Unternehmensbewertung zu ermöglichen und das Vertrauen in die Gesellschaft zu festigen.

Im Jahr 2013 haben wir an über 20 Tagen Roadshows in Deutschland und weiteren sieben europäischen Finanzplätzen durchgeführt sowie zahlreiche Kapitalmarkt- und Fachkonferenzen besucht. Dabei war in über 100 Einzelgesprächen sowie zusätzlich in vierteljährlichen Telefonkonferenzen der direkte Austausch von Investoren mit dem Vorstand möglich. Einigen interessierten Investoren konnten wir auch in 2013 wieder im Rahmen einer Property-Tour einen persönlichen Eindruck von unseren Objekten ermöglichen. Auf zwei Veranstaltungen haben Vorstand und Investor Relations auch Privataktionäre über die Entwicklung des Unternehmens informiert und standen in vielen persönlichen Gesprächen und Telefonaten Rede und Antwort.

Nicht nur im direkten Dialog, auch im Internet wurden Analysten und Investoren über unseren Newsletter mit aktuellen Nachrichten und Publikationen versorgt. Auf unserer Internetseite www.hamborner.de hat jeder Interessent im Bereich „Kontakt“ die Möglichkeit, sich in den Newsletterverteiler einzutragen und Informationen zur HAMBORNER REIT AG direkt per Mail zu erhalten. Künftig werden wir Sie über unseren Finanzkalender auf unserer Internetseite vorab über unsere Roadshowplanungen und Teilnahme an Konferenzen informieren.

Nach wie vor ist auch die Public-Relations-Arbeit wichtiger Bestandteil unseres Kommunikationskonzeptes. Den kontinuierlichen Dialog mit der Finanz-, Fach- und Wirtschaftspresse sowie mit relevanten Verbänden setzen wir weiter fort. Wir informieren in Pressemeldungen und Interviews stets offen, zeitnah und verlässlich über unsere Investitionen, die Lage der Gesellschaft oder Markteinschätzungen. In den letzten Jahren verzeichnen wir dabei eine zunehmende Resonanz in der Medienbeobachtung.

Auch im Jahr 2014 werden wir weiter eine aktive Investor-Relations-Arbeit betreiben, um Sie zeitnah, transparent und umfassend über unseren Geschäftsverlauf zu informieren, den Dialog zu Ihnen zu suchen und für Ihre Fragen zur Verfügung zu stehen.

Investor Relations:

Sybille Schlinge

Telefon: +49 (0) 203 / 54405 / 32

Telefax: +49 (0) 203 / 54405 / 49

E-Mail: s.schlinge@hamborner.de

TRANSPARENTE BERICHTERSTATTUNG NACH EPRA

Die HAMBORNER REIT AG ist seit Beginn des Jahres 2010 Mitglied der EPRA. Die namensgebende European Public Real Estate Association ist eine Organisation mit Sitz in Brüssel, welche die Interessen der großen europäischen Immobiliengesellschaften in der Öffentlichkeit vertritt und die Entwicklung und Marktpräsenz der europäischen Immobilienaktiengesellschaften unterstützt. Wie schon in den letzten Jahren berichtet HAMBORNER im Sinne größter Transparenz und Vergleichbarkeit bei der Ermittlung wichtiger Kennziffern in Übereinstimmung mit den von der EPRA empfohlenen Standards (Stand: August 2011 / Juli 2013).

EPRA-Kennzahlen im Überblick

INT€	31.12.2013	31.12.2012
EPRA NAV	375.337	371.823
EPRA NNNAV	353.812	341.615
EPRA-Überschuss	24.546	18.870
EPRA-Nettoanfangsrendite	5,8%	5,9%
EPRA-„topped-up“-Nettoanfangsrendite	5,8%	5,9%
EPRA-Leerstandsquote	2,7%	2,9%
EPRA-Kostenquote (inklusive der direkten Leerstandskosten)	20,3%	21,5%
EPRA-Kostenquote (exklusive der direkten Leerstandskosten)	19,6%	20,9%

NAV / NNNAV

HAMBORNER hat für die Ermittlung der Markt- und Verkehrswerte ihres Immobilienportfolios den Gutachter Jones Lang LaSalle, Frankfurt am Main, beauftragt. Nachdem unter Ansatz der aktuellen Verkehrswerte (Fair Values) der Objekte im Jahr 2007 erstmals ein Nettovermögenswert (NAV) ermittelt wurde, sind die Immobilien seitdem jährlich einer Folgebewertung unterzogen worden. Die dabei angewendete Bewertungsmethode entspricht den Grundsätzen der International Valuation Standards.

INT€	31.12.2013	31.12.2012
NAV*	375.337	371.823
NAV je Aktie in €	8,25	8,17
– Derivative Finanzinstrumente	–10.840	–15.205
– Stille Lasten auf Finanzverbindlichkeiten	–10.685	–15.003
NNNAV	353.812	341.615
NNNAV je Aktie in €	7,78	7,51

* vgl. zur Herleitung des NAV S. 56

EPRA-Überschuss

Der EPRA-Überschuss gibt die Ausschüttungsfähigkeit einer bestandshaltenden Immobiliengesellschaft aus dem nachhaltigen operativen Erträgen an, indem das Jahresergebnis etwa um Bewertungseffekte oder das Ergebnis aus Verkaufsaktivitäten bereinigt wird. Insofern ist die Kennzahl vergleichbar mit dem von uns kommunizierten FFO (Funds from Operations, vgl. S. 55).

IN T€	2013	2012
Ergebnis nach IFRS	8.521	7.741
+ Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien*	16.379	11.988
- Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-354	-884
+ Steuern im Zusammenhang mit dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	25
EPRA-Überschuss	24.546	18.870
EPRA-Überschuss je Aktie in €	0,54	0,41
+/- Korrektur um außerordentlichen Einmaleffekt aus der vorzeitigen Vertragsauflösung eines Mieters	-1.000	0
+/- Korrektur um Einmaleffekte aus der Bewertung der Rückstellungen für Bergschäden	240	7
Unternehmensspezifisch angepasster EPRA-Überschuss = FFO	23.786	18.877
Unternehmensspezifisch angepasster EPRA-Überschuss je Aktie = FFO je Aktie	0,52	0,41

* Aufgrund der Bilanzierung der Immobilien zu fortgeführten Anschaffungskosten werden hierunter die planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen sowie Wertaufholungen von Immobilien erfasst.

Nettoanfangsrendite

Die Nettoanfangsrendite (Net Initial Yield) wird auf Grundlage der annualisierten Mieterträge zum Bilanzstichtag abzüglich der nicht auf die Mieter umlegbaren Kosten der Immobilien errechnet und durch den Verkehrswert des Portfolios inklusive der Erwerbsnebenkosten dividiert. Die Topped-up-Nettoanfangsrendite berücksichtigt zusätzlich Anpassungen für Vermietungsanreize, wie z. B. mietfreie Zeiten.

IN T€	2013	2012
Verkehrswert des Immobilienportfolios (netto)	691.830	579.510
+ Erwerbsnebenkosten	45.430	37.950
Verkehrswert des Immobilienportfolios (brutto)	737.260	617.460
Annualisierte Mieterträge	47.021	40.023
- nicht umlegbare Objektkosten	-4.279	-3.508
Annualisierte Netto-Mieterträge	42.742	36.515
+ Anpassungen für Vermietungsanreize	11	11
Topped-up annualisierte Mieterträge	42.753	36.526
Nettoanfangsrendite	5,8 %	5,9 %
Topped-up-Nettoanfangsrendite	5,8 %	5,9 %

Leerstandsquote

Die Leerstandsquote nach EPRA berechnet sich aus der marktüblichen annualisierten Miete der Leerstandsflächen zu der marktüblichen Miete für das Gesamtportfolio zum Bilanzstichtag.

IN T€	31.12.2013	31.12.2012
Annualisierte marktübliche Miete für Leerstandsflächen	1.291	1.151
Annualisierte marktübliche Miete für das Gesamtportfolio	47.032	40.059
Leerstandsquote	2,7%	2,9%



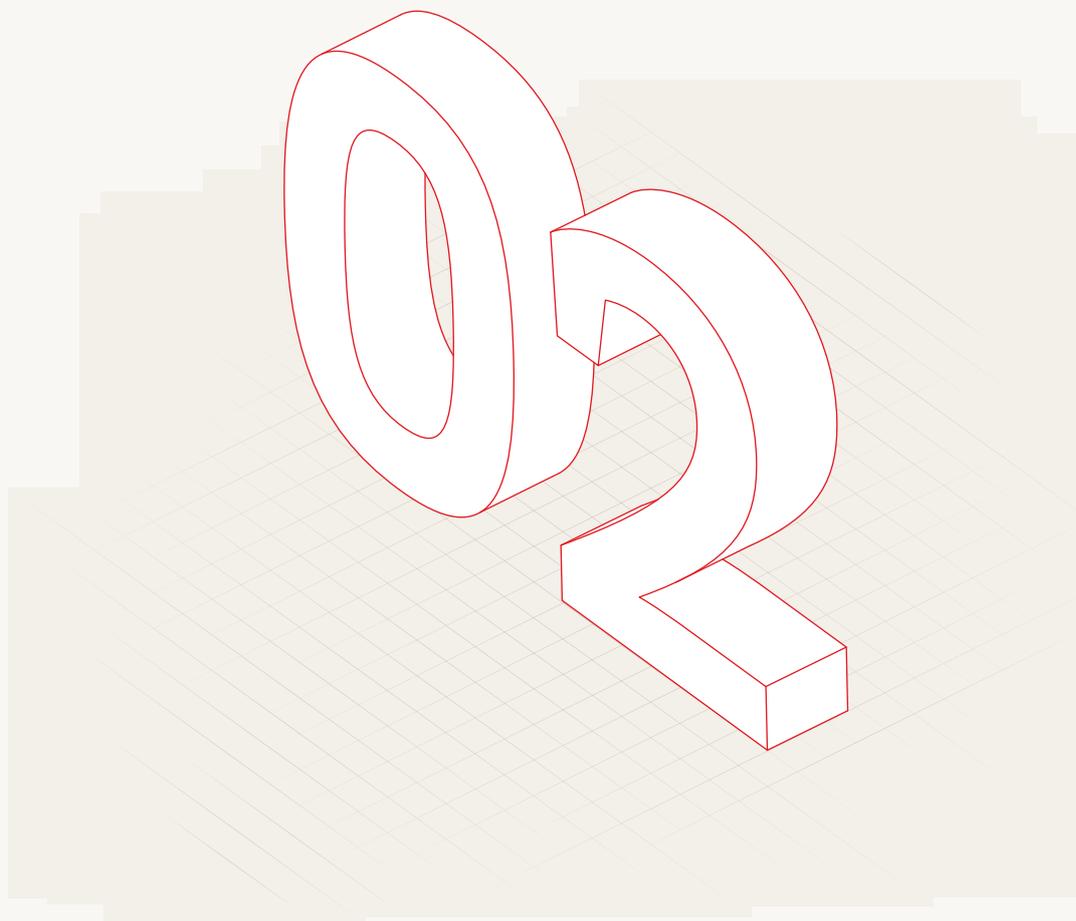
Kostenquote

Die Kostenquote ermitteln wir erstmals im Geschäftsbericht 2013 nach Herausgabe der Best Practices Recommendations im Juli 2013 durch die EPRA. Ziel dieser Kennzahl ist es, die relevanten operativen Kosten sowie die Verwaltungskosten börsennotierter Immobiliengesellschaften vergleichbar zu machen. Die relevanten Kosten umfassen alle nicht umlegbaren oder weiterbelastbaren Aufwendungen aus dem IFRS-Abschluss (ohne Abschreibungen, Zinsen und Steuern) für die Bewirtschaftung des Immobilienbestands. Die so ermittelten relevanten Kosten werden im Anschluss in Bezug zu den ggf. ebenfalls bereinigten Miet- und Pachterlösen der Gesellschaft gesetzt.

IN T€	2013	2012
Administrative / betriebliche Aufwendungen gemäß Gewinn- und Verlustrechnung nach IFRS	24.700	19.857
+ Betriebskosten abzgl. Erträge aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter	1.445	972
- Sonstige Erträge aus der Weiterbelastung von Kosten an Dritte / Kostenerstattungen	-118	-68
- Abschreibungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-16.379	-12.287
- Erbbauzinsen	-527	-575
EPRA-Kosten (inklusive direkte Leerstandskosten)	9.121	7.899
- Direkte Leerstandskosten	-304	-221
EPRA-Kosten (exklusive direkte Leerstandskosten)	8.817	7.678
Bruttomieteinnahmen (ohne Erbbauzinsen)	45.023	36.789
EPRA-Kostenquote (inklusive direkte Leerstandskosten)	20,3%	21,5%
EPRA-Kostenquote (exklusive direkte Leerstandskosten)	19,6%	20,9%



Im Berichtsjahr wurden ebenso wie im Vorjahr keine Kosten im Zusammenhang mit der Verwaltung des Immobilienbestands aktiviert. Bei größeren aktivierungsfähigen Modernisierungsmaßnahmen werden mit der Planung und Durchführung in der Regel Generalunternehmer beauftragt. Soweit im Zusammenhang mit diesen Maßnahmen auch wesentliche Leistungen des eigenen Personals erbracht würden, würden die entsprechenden Kosten aus dem Personalaufwand aktiviert.



LAGEBERICHT

- 36 Grundlagen der Gesellschaft
- 38 Wirtschaftsbericht
- 56 Nachtragsbericht
- 57 Risiko- und Chancenbericht
- 61 Prognosebericht
- 63 Bericht zu weiteren gesellschaftsrechtlichen Angaben
- 65 Erklärung zur Unternehmensführung
- 65 Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat

GRUNDLAGEN DER GESELLSCHAFT

Geschäftsmodell der Gesellschaft

Die HAMBORNER REIT AG als eine börsennotierte Aktiengesellschaft in Form eines Real Estate Investment Trust („REIT“) ist im Immobiliensektor tätig und hat sich als Bestandhalter für renditestarke Gewerbeimmobilien positioniert. Die Gesellschaft verfügt über ein attraktives, diversifiziertes Immobilienportfolio, das sich im Wesentlichen aus großflächigen Einzelhandelsobjekten an stark frequentierten Standorten, Geschäftshäusern in 1-A-Lagen (sog. High-Street-Objekte) und qualitativ hochwertigen Bürohäusern an etablierten Bürostandorten zusammensetzt. Mit dem deutschlandweit gestreuten Immobilienportfolio und einer im Marktvergleich attraktiven Vermietungsquote wurden in den letzten Jahren stabile Mieterträge erzielt.

Unternehmensstrategie und Ziele

Die Unternehmensstrategie von HAMBORNER ist auf wertschaffendes Wachstum durch renditeorientierten Ausbau des bestehenden Gewerbeimmobilienportfolios in den Bereichen großflächiger Einzelhandel, Geschäftshäuser in 1-A-Lagen und Büro bei gleichzeitiger regionaler Diversifizierung ausgerichtet. Durch den Erwerb von renditestarken Objekten soll die Profitabilität des Immobilienportfolios nachhaltig gesichert werden. Zur Verbesserung der Profitabilität sollen außerdem Immobilien mit einem stark unterdurchschnittlichen absoluten Verkehrswert (Fair Value) bzw. Objekte an weniger zukunftssträchtigen Standorten veräußert und durch Objekte mit einem höheren Verkehrswert sowie deutlich besseren Kosten-Erlös-Strukturen ersetzt werden. Die Gesellschaft beabsichtigt, mit dieser Zielrichtung langfristig eine hohe Rendite zu erwirtschaften sowie Portfoliorisiken zu reduzieren, um auch zukünftig eine kontinuierliche und attraktive Dividendenausschüttung vornehmen zu können.

Im Einzelnen sollen die strategischen Ziele von HAMBORNER durch folgende Maßnahmen erreicht werden:

Konzentration auf großflächige Einzelhandelsobjekte an stark frequentierten Standorten, Geschäftshäuser in 1-A-Lagen (sog. High-Street-Objekte) sowie qualitativ hochwertige Bürohäuser

HAMBORNER konzentriert sich mit ihrem Immobilienportfolio auf einen ausgewogenen Mix der folgenden drei Immobilien-Klassen: Großflächige Einzelhandelsobjekte an stark frequentierten Standorten, die den Mietern eine exponierte Marktstellung ermöglichen, Geschäftshäuser in 1-A-Lagen (sog. High-Street-Objekte), die in Fußgängerzonen von Städten mit einer hohen Kaufkraft liegen, sowie qualitativ hochwertige Bürohäuser. Der Aspekt der „Nachhaltigkeit“ gewinnt hierbei insbesondere bei Büroimmobilien zunehmend an Bedeutung. Großflächige Einzelhandelsobjekte bieten einen beständigen Cashflow und bilden damit die Basis für kontinuierliche Dividendenausschüttungen. High-Street-Objekte in erstklassigen Lagen bieten Potenzial für weitere Wertsteigerungen. Bürohäuser wiederum ermöglichen wegen der zumeist indexierten Miete einen erhöhten Schutz gegen nicht auszuschließende Inflation.

Wachstum und Ausbau des eigenen Immobilienportfolios

Die Gesellschaft plant einen kontinuierlichen Ausbau des Immobilienportfolios durch den Erwerb von weiteren Gewerbeimmobilien. Bei zukünftigen Investments soll das Investitionsvolumen je Objekt in einem Bereich zwischen 10 Mio. € und 50 Mio. € liegen. Außerdem plant die Gesellschaft, gezielte Maßnahmen der Portfolio-Optimierung durchzuführen. Zur Sicherung der langfristigen Profitabilität sollen Immobilien im Bestand mit einem niedrigen Verkehrswert bzw. an weniger zukunftssträchtigen Standorten veräußert werden. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Objekte mit einem Verkehrswert von jeweils weniger als 5 Mio. €, die im Verhältnis zu ihren Mieteinnahmen überproportionale Kosten verursachen. Ziel ist es, diese Objekte mittelfristig durch Immobilien mit einem höheren Verkehrswert und an attraktiveren Standorten mit deutlich besseren Kosten-Erlös-Strukturen zu ersetzen. Dieses aktive Portfolio- und Akquisitionsmanagement beschränkt sich auf den eigenen Bestand. Projektentwicklung und Dienstleistungen für Dritte sind nicht Bestandteil der Geschäftsstrategie.

Konzentration auf mittelgroße Städte und Regionen in Deutschland mit langfristigen Wachstumschancen

Die Strategie von HAMBORNER sieht vor, deutschlandweit Gewerbeimmobilien zu halten und zu bewirtschaften. Ein Vermögensaufbau im Ausland ist derzeit nicht beabsichtigt. Die Gesellschaft plant, zukünftige Ankäufe von Gewerbeimmobilien insbesondere in Süd- und Südwestdeutschland vorzunehmen, da diese Regionen langfristiges Wachstum versprechen, und um das Portfolio weiter regional zu diversifizieren. In den neuen Bundesländern soll nur selektiv und nur in Metropolregionen investiert werden.

Hinsichtlich der Größenklassen der Städte liegt der Fokus bei großflächigen Einzelhandelsobjekten und bei Geschäftshäusern auf Städten mit über 60.000 Einwohnern sowie bei Büroimmobilien auf Städten mit über 100.000 Einwohnern. Die Konzentration auf Immobilien in Städten mittlerer Größe hat nach unserer Ansicht den Vorteil, dass die Marktpreise in diesen Regionen geringere Volatilitäten aufweisen und dort in der Regel höhere Renditen erzielbar sind als in Ballungszentren. Nach unserer Auffassung besteht hier außerdem eine bessere Auswahl an geeigneten Immobilien und es gibt regelmäßig ein geringeres Maß an Wettbewerb, da insbesondere große und professionelle Konkurrenten nur vereinzelt am Markt aktiv sind und sich dadurch nur selten Auswirkungen auf die Marktpreise ergeben. Auf diese Weise sind die Entwicklungen der Marktpreise, die Kapitalflüsse aus der Vermietung und die erzielbaren Renditen in diesen Zielmärkten insgesamt stabiler und besser planbar. Dies schließt allerdings nicht aus, dass wir insbesondere im Bürobereich und unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit gute Gelegenheiten zum Erwerb von Gewerbeimmobilien auch in den großen deutschen Ballungszentren wahrnehmen.

Nutzung von Kaufopportunitäten unter Beibehaltung der gesunden Finanzierungsstruktur und der kontinuierlichen Ausschüttung einer attraktiven Dividende

Die gesunde Finanzierungsstruktur von HAMBORNER mit einem vergleichsweise niedrigen Loan to Value (LTV) und einer hohen Eigenkapitalquote begünstigt die Nutzung von Kaufopportunitäten im derzeitigen Marktumfeld. Auch zukünftig plant die Gesellschaft, das Wachstum des Immobilienportfolios mit einem ausgewogenen Mix aus Eigen- und Fremdmitteln zu finanzieren. Die REIT-Eigenkapitalquote soll hierbei langfristig über dem gesetzlich vorgeschriebenen Niveau von 45 % bei rd. 50 % gehalten werden. Als REIT-Aktiengesellschaft ist HAMBORNER darüber hinaus verpflichtet, 90 % des jeweiligen handelsrechtlichen Jahresüberschusses auszuschütten.

Steuerungssystem

Das Steuerungssystem der Gesellschaft ist darauf ausgerichtet, einen Beitrag zur Zielerreichung zu leisten. Es reicht von standardisierten Investitionsrechnungen für Einzelobjekte bis hin zu einer integrierten Budget- und Mittelfristplanung auf Unternehmensebene (Ergebnis-, Vermögens- und Cashflow-Planung). Monatliche Controllingberichte zeigen zeitnah etwaige Planabweichungen; entsprechende Soll-Ist-Analysen dienen der Erarbeitung von Handlungsalternativen.

Unsere Unternehmensführung richtet sich auf Gesellschaftsebene an den auf Basis von IFRS-Werten ermittelten Leistungsindikatoren Funds from Operations (FFO) und Net Asset Value (NAV) je Aktie aus. Wichtige operative Werttreiber und Einflussgrößen auf die Entwicklung des FFO sind insbesondere die Mieterlöse sowie Leerstandsquote, Personal-, Instandhaltungs- und Zinsaufwendungen. Effizienzsteigerungen durch Wachstum bringt die operative Kostenquote, d. h. die Relation von Verwaltungs- und Personalaufwendungen zu den Mieterlösen, zum Ausdruck. Controllingberichte und Scorecards sorgen für die unternehmensinterne Transparenz der unterjährigen Entwicklung dieser Kennzahlen. Auch die Vergütung des Vorstands orientiert sich unter anderem am FFO (vgl. hierzu unsere Ausführungen im Vergütungsbericht). Die Berechnung der Kennzahlen FFO und NAV sind im Wirtschaftsbericht dargestellt.

Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Die deutsche Wirtschaft hat laut Deutscher Bundesbank wieder Fahrt aufgenommen. Gemäß Monatsbericht Dezember 2013 setzt sich die durch die Schuldenkrise im Euro-Gebiet unterbrochene Expansion der gesamtwirtschaftlichen Leistung fort. Während allerdings in der Erholungsphase nach der Finanz- und Wirtschaftskrise zunächst die außenwirtschaftlichen Impulse überwogen, trat zuletzt die Binnenwirtschaft in den Vordergrund. Entscheidend hierbei ist laut Deutscher Bundesbank der gute Zustand der deutschen Volkswirtschaft, der sich in einer niedrigen Arbeitslosenquote, einem anhaltenden Beschäftigungswachstum und spürbaren Verdienstzuwächsen ausdrückt. Zusammen mit dem niedrigen Zinsniveau stützen diese Faktoren den privaten Verbrauch.

Laut Statistischem Bundesamt ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2013 um 0,4 % nach 0,7 % in 2012 gestiegen. Die Verbraucherpreise stiegen laut Statistischem Bundesamt in 2013 um 1,5 % nach 2,0 % im Vorjahr. Ausschlaggebend für die Teuerung waren neben den Energiepreisen (+ 1,4 %) vor allem die Lebensmittelpreise, die sich um ca. 4,4 % erhöhten. Der deutsche Arbeitsmarkt hat sich 2013 stabil entwickelt. Im Jahresdurchschnitt waren laut Bundesagentur für Arbeit 2,9 Mio. Menschen arbeitslos. Dies entspricht einer Arbeitslosenquote von durchschnittlich 6,9 %.

Lage auf dem Immobilienmarkt in Deutschland

Markt für Einzelhandelsflächen

Die Einzelhandelsunternehmen in Deutschland setzten im Jahr 2013 (Januar bis November) nach Schätzungen des Statistischen Bundesamtes nominal zwischen 1,6 % und 1,8 % mehr um als im Jahr 2012. Inflationsbereinigt dürfte der Umsatz zwischen 0,3 % und 0,5 % über dem Vorjahreswert liegen.

Der Vermietungsmarkt für Einzelhandelsflächen in 1-A-Lagen zeigt sich seit mehreren Jahren wie auch in 2013 insgesamt stabil, sowohl beim Flächenumsatz als auch bei den Mietpreisen. Der Flächenumsatz ist laut den großen Maklerhäusern* zwar leicht zurückgegangen, gleichzeitig ist jedoch die Anzahl der abgeschlossenen Mietverträge angestiegen. Der Zuwachs an Vermietungen bei leicht rückläufiger Fläche bestätigt den Trend zu kleineren Flächen, vor allem auch weil aktuell weniger großformatige Flächenbetreiber am Markt aktiv sind als in der Vergangenheit. Die Einzelhändler legen ihr Augenmerk auf eine Optimierung ihrer Standortnetze. Die teilweise vorhandene Überdistribution wird abgebaut, Expansionen sind derzeit eher die Ausnahme. Drei Viertel des Flächenumsatzes in der 1-A-Lage entfallen auf die Branchen Textil, Gastronomie und Gesundheit. Der stagnierenden bzw. teilweise rückläufigen Expansionspolitik deutscher Einzelhändler steht das weiterhin große Interesse internationaler Handelskonzerne am deutschen Markt gegenüber. Die Schere zwischen den nachgefragten und teuren Standorten auf der einen Seite und eher uninteressanten und günstigen Standorten auf der anderen Seite geht dabei immer weiter auseinander.

Die Mieten für Ladenlokale in den 1-A-Lagen deutscher Innenstädte sind im Vergleich zum letzten Jahr wieder teurer geworden und laut Untersuchungen der Makler um durchschnittlich 1,0 % bis 1,5 % gestiegen. Gewinner waren die deutschen Metropolen. Damit bestätigt sich die These, dass die Mietsteigerung umso höher ausfällt, je größer die Stadt ist. Andererseits weisen Großstädte eine deutlich höhere Volatilität auf als Klein- / Mittelstädte. In Klein- / Mittelstädten entwickeln sich die Mieten moderater bei geringer Schwankungsbreite in Umsatz, Angebot und Nachfrage.

* Quelle: Jones Lang LaSalle, Comfort und Lührmann

Die Einzelhandelslandschaft Deutschlands steht in den kommenden Jahren vor tiefgreifenden Umwälzungen. Bevölkerungsrückgang, Reurbanisierung, Überalterung und E-Commerce sind die größten Herausforderungen. Der demografische Wandel sowie der Internethandel hinterlassen bereits heute ihre Spuren.

Markt für Büroflächen

Trotz des prognostizierten Rückgangs des Flächenumsatzes haben sich die Büromärkte im Jahr 2013 insgesamt gut behauptet. Mit rd. 2,9 Mio. m² fiel laut den großen Maklerhäusern der Flächenumsatz 2013 an den acht wichtigsten deutschen Bürostandorten Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, Leipzig und München um rd. 6 % niedriger aus als im Vorjahr, liegt aber fast exakt auf dem Mittelwert der vergangenen zehn Jahre. Die Umsatzrückgänge betrafen insbesondere die Flächensegmente ab 1.000 m², wo sich im gesamten Jahr 2013 die vergleichsweise geringen Neugesuchsvolumina Ende 2012 und Anfang 2013 bemerkbar machten. Lediglich im weitgehend konjunkturunabhängigen Segment bis 500 m² wurden im Vergleich zum Vorjahr mehr Büroflächen angemietet. Neben weniger Großvermietungen waren vor allem zögerliche Entscheidungsprozesse bei den Mietinteressenten und die nahezu unveränderte konjunkturelle Situation Bremsen für den Flächenumsatz. Mit Ausnahme von Hamburg (+ 1 %), Köln (+ 6 %), Essen (+ 60 %) und Düsseldorf (+ 20 %) gingen die Flächenumsätze in den anderen „Big Eight“ teilweise sehr deutlich zurück. Den größten Flächenumsatz verzeichnete erneut München mit rd. 600.000 m² (-1,6 %), gefolgt von Berlin mit rd. 450.000 m² (-17 %) und Frankfurt mit rd. 430.000 m² (-18 %).

Im Vorjahresvergleich haben sich die Leerstände in den „Big Eight“ um gut 4 % auf rd. 7 Mio. m² verringert. Diese Entwicklung ist in allen Städten zu beobachten, wenn auch unterschiedlich stark ausgeprägt. Den größten Leerstandsrückgang verzeichnete Leipzig (-8 %), gefolgt von Düsseldorf (-6 %) und München (-5 %). Der Grund für die Nettoabsorption war die Kombination von weiter vergleichsweise geringen Neubaufertigstellungen und einer gleichzeitig hohen Vorvermietungsquote von rd. 60 %. Die Leerstandsquoten reichen dabei von knapp 5 % in Essen über 6 % in München (ohne Umland) bis zu rd. 13 % in Frankfurt am Main. Der Leerstandsabbau ist allerdings im zweiten Halbjahr 2013 zum Stillstand gekommen.

Die Spitzenmieten in den „Big Eight“ haben in 2013 durchschnittlich um gut 3 % zugelegt. Am stärksten fiel der Anstieg in Düsseldorf und Frankfurt mit jeweils rd. 6 % aus. Aber auch in Hamburg, Leipzig und Essen (jeweils ca. 4 %) sowie in München (1,5 %) haben sich die Höchstmieten aufwärts entwickelt. Stabil geblieben sind sie in Berlin und Köln.

Der deutsche Immobilien-Investmentmarkt

Ein fulminantes Schlussquartal 2013 mit einem Transaktionsvolumen von über 11 Mrd. € hat für das beste Ergebnis am Investmentmarkt für gewerbliche Immobilien in Deutschland seit Ausbruch der Finanzkrise gesorgt. Der bundesweit registrierte Investmentumsatz in Gewerbeimmobilien lag im Jahr 2013 nach Angaben der großen deutschen Maklerhäuser mit knapp über 30 Mrd. € um rd. 20 % über dem Ergebnis des Vorjahres. Die Tatsache, dass alle wichtigen Asset-Klassen deutlich zulegen konnten, unterstreicht die breite Nachfragebasis und das nicht nur ungebrochen große, sondern tendenziell sogar noch steigende Interesse an deutschen Immobilien. Neben Core-Produkten sind auch wieder Pakete mit opportunistischem Charakter in den Anlagefokus gerückt.

Am meisten investiert wurde 2013 in Büroimmobilien (Anteil knapp 50 %). Danach folgten Einzelhandelsobjekte mit rd. 30 % und Logistikimmobilien mit rd. 8 %. Vor allem die gestiegene Zahl bei den Bürobeschäftigten und Wachstumsimpulse infolge des für 2014 und 2015 prognostizierten Konjunkturaufschwungs haben dafür gesorgt, dass 2013 deutlich mehr Kapital in die Nutzungsart Büro geflossen ist als 2012. Das Transaktionsvolumen bei Einzelhandelsimmobilien ist konstant geblieben, was aber dem mangelnden Angebot geschuldet ist.

Rund 75 % des gewerblichen Investmentumsatzes 2013 entfielen auf Einzeltransaktionen, rd. 25 % auf Portfoliokäufe. Bemerkenswert ist vor allem die Rückkehr größerer Büroportfolio-Transaktionen, die in den vergangenen Jahren Seltenheitswert hatten. Insgesamt wurden über 2,5 Mrd. € in diesem Marktsegment angelegt, mehr als fünfmal so viel wie im Vorjahr.

Der Anteil ausländischer Investoren am gesamten Transaktionsvolumen lag im Jahresmittel bei knapp über 30 % und ist damit gegenüber 2012 um rd. zehn Prozentpunkte zurückgegangen. Dieses Resultat spiegelt weniger das mangelnde Interesse am deutschen Investmentmarkt wider als vielmehr den Wettbewerb mit den deutschen Immobilieninvestoren, die sich vermehrt auf den Heimatmarkt konzentrieren.

Vom starken Investmentumsatz haben besonders auch die Big-Six-Standorte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln und München) profitiert. Mit rd. 18 Mrd. € bzw. über 50 % Anteil am gewerblichen Investmentumsatz konnte das Vorjahresergebnis um gut 25 % übertroffen werden. Mit Ausnahme von Berlin, wo mit rd. 3,5 Mrd. € ein Rückgang von fast 10 % gegenüber dem Rekordjahr 2012 zu beobachten war, konnten alle übrigen Städte deutlich zulegen. Vor allem München mit einem Umsatzplus von über 30 % auf rd. 4,7 Mrd. € und Frankfurt mit + 20 % auf rd. 3,8 Mrd. € standen im Fokus der Investoren. Die größte Dynamik zeigte der Düsseldorfer Investmentmarkt mit einer Steigerung um rd. 150 % auf über 2,0 Mrd. €.

Mit über 25 % des Gesamttransaktionsvolumens stellten Offene Immobilien-Publikumsfonds und Immobilien-Spezialfonds die stärkste Käufergruppe. Gegenüber 2012 erhöhten sie ihre Investitionen um mehr als 50 %. Danach folgen Versicherungen und Pensionskassen sowie Privatinvestoren mit jeweils rd. 15 % Anteil.

Die ungebrochen hohe Nachfrage nach Core-Immobilien bei gleichzeitig begrenztem Produktangebot hat in 2013 zu weiter sinkenden Spitzenrenditen in fast allen Immobiliensegmenten geführt. Aktuell liegen die Nettoanfangsrenditen für Core-Produkte an den Top-6-Büromärkten zwischen rd. 4,4 % in München und rd. 4,8 % in Düsseldorf.

Geschäftsverlauf

HAMBORNER hat 2013 die Strategie des renditeorientierten Wachstums konsequent weitergeführt und kann wiederum auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken. Die gute operative Geschäftsentwicklung der letzten Jahre hat sich fortgesetzt und entspricht den Erwartungen. So ist es der Gesellschaft u. a. gelungen, vier attraktive Objekte in München, Berlin, Bayreuth und Hamburg zu erwerben. Der Verkehrswert des Immobilienportfolios wuchs damit um 114,6 Mio. € und beträgt zum 31. Dezember 2013 691,8 Mio. €. Auch beim Verkauf kleinerer, verwaltungintensiver Objekte konnte HAMBORNER Fortschritte erzielen. In 2013 wurde eine Immobilie in Oberhausen veräußert. Für drei weitere Objekte in Moers, Wuppertal und Hannover wurden im Berichtsjahr Verträge über den Verkauf notariell beurkundet. Die Besitzübergänge auf die jeweiligen Erwerber erfolgten zu Beginn des Jahres 2014. Der positive Geschäftsverlauf spiegelt sich in der nachfolgend dargestellten Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage wider.

Bericht zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage nach IFRS

Ertragslage nach IFRS

Die **Miet- und Pachterlöse** betragen im Berichtsjahr 45,2 Mio. € und haben sich damit insbesondere aufgrund der Neuinvestitionen gegenüber dem Jahr 2012 um 8,2 Mio. €, wie im Geschäftsbericht des Vorjahres prognostiziert, deutlich erhöht. Auf vergleichbarer Basis – d. h. bei Immobilien, die sich 2012 und 2013 ganzjährig im Bestand befanden (like for like) – liegen die Nettomieten mit insgesamt 35,0 Mio. € um rd. 0,5 Mio. € bzw. 1,5 % leicht unter dem Vorjahreswert (35,5 Mio. €). Der Verkehrswert der Immobilien, der sich auf die like for like-Mieten bezieht, beträgt zum Bilanzstichtag 499,9 Mio. €. Forderungsausfälle und Einzelwertberichtigungen sind im Berichtsjahr erwartungsgemäß mit rd. 31 T€ (Vorjahr: 40 T€) wiederum auf sehr niedrigem Niveau geblieben.

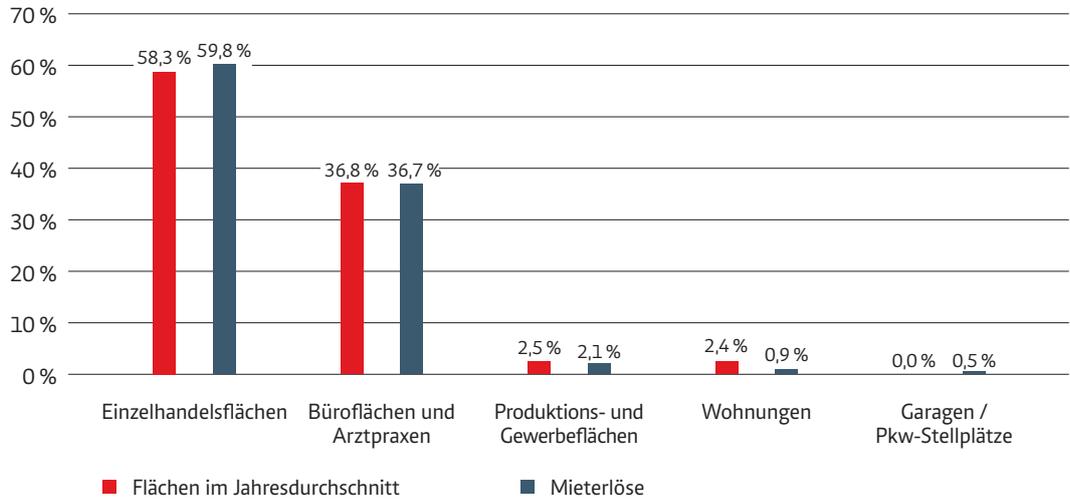
Für das Geschäftsjahr 2013 liegt die wirtschaftliche Leerstandsquote unter Berücksichtigung vereinbarter Mietgarantien bei 2,5 % (Vorjahr: 1,7 %) und damit wie erwartet weiterhin auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau. Ohne Mietgarantien beträgt die Leerstandsquote 3,4 % (Vorjahr: 1,9 %), wobei die Erhöhung gegenüber dem Vorjahr insbesondere aus den im ersten Quartal 2013 erworbenen Immobilien in München und Berlin resultiert, die aufgrund des Erstbezugs bei Besitzübergang noch nicht vollständig vermietet waren. Zudem hat der Hauptmieter einer Immobilie in Bremen seinen Mietvertrag nicht verlängert. Für die mittlerweile vollständig vermieteten Leerstandsflächen der Objekte München und Berlin waren mit dem jeweiligen Veräußerer mehrjährige Mietgarantien vereinbart.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die zehn größten Mieter der Gesellschaft:

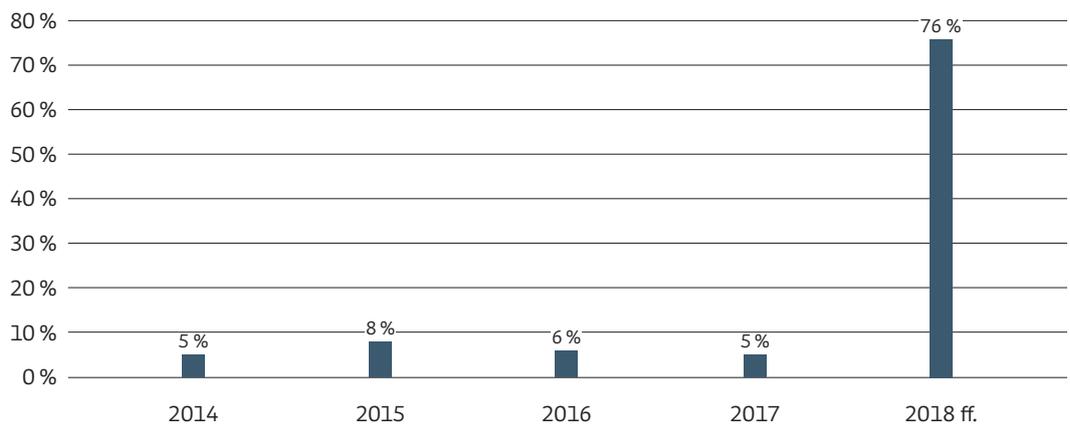
UNTERNEHMEN	MIETERLÖSE IN % *
1. EDEKA-Gruppe	14,4
2. Kaufland-Gruppe	10,4
3. OBI AG	8,4
4. AREVA NP GmbH	2,0
5. SFC Smart Fuel Cell AG	2,0
6. Estée Lauder Companies GmbH	1,9
7. Schneider Electric GmbH	1,8
8. Telefonica O2 Germany GmbH & Co. OHG	1,7
9. REWE-Gruppe	1,6
10. Kaspersky Labs GmbH	1,5
Summe	45,7

* nach Anteil an den annualisierten Mieten

Den größten Teil der Mieterlöse erzielen wir aus einzelhandelsgenutzten Flächen, die sich auch schon in den zurückliegenden Jahren als weitgehend vermietungssicher erwiesen haben. Nach Nutzungsarten und Beitrag zum Mietaufkommen gliedert sich das Portfolio in 2013 wie folgt:



Die auf die Mieteinnahmen bezogenen Mietvertragsausläufe in den kommenden Jahren ergeben sich aus folgender Aufstellung:



Die nach Mieterlösen gewichtete Restlaufzeit unserer gewerblichen Mietverträge beträgt insgesamt 7,2 Jahre. Für den Bereich Büro beträgt die gewichtete Restlaufzeit 4,8 Jahre, für die Geschäftshäuser 5,9 Jahre und für den großflächigen Einzelhandel 10,8 Jahre.

Der gesamte **Instandhaltungsaufwand** betrug im Geschäftsjahr 2013 rd. 2,2 Mio. € (Vorjahr: 2,1 Mio. €). Hinzu kamen aktivierungsfähige Maßnahmen in Höhe von rd. 1,0 Mio. € (Vorjahr: 1,3 Mio. €).

Wie bereits in der Vergangenheit wurden auch im Geschäftsjahr 2013 im Rahmen der geplanten Instandhaltung zahlreiche Einzelmaßnahmen an den Dächern, den Fassaden und den haustechnischen Anlagen genutzt, um die betreffenden Bauteile energetisch zu ertüchtigen und somit langfristig die Vermietbarkeit der Gebäude zu gewährleisten. Ein wesentlicher Teil der Aufgaben im Rahmen der Gebäudeinstandhaltung war die Koordinierung und Durchführung von Umbauten im Rahmen von Neu- bzw. Anschlussmietverträgen.

Größere Umbau- und Revitalisierungsmaßnahmen haben wir in 2013 im Wesentlichen an drei Standorten vorgenommen:

Die größte Einzelmaßnahme 2013 betraf die Revitalisierung des EDEKA Cash & Carry-Marktes in der Robert-Bunsen-Str., Freiburg. Hier wurden umfangreiche Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen begonnen. Die Ausgaben für 2013 beliefen sich auf rd. 1,1 Mio. €, von denen rd. 0,9 Mio. € aktiviert wurden. Im Rahmen des Gesamtprojekts werden im Wesentlichen der Parkplatz und die Anlieferung saniert, Fassadenanstricharbeiten vorgenommen, ein neues Leergutlager errichtet, Bodenbeläge erneuert, Anpassungen an Elektro- / Sprinkler- und Sanitäranlagen vorgenommen sowie einige Markt- und Verwaltungsbereiche modernisiert und an die neuen Anforderungen des Großmarktes angepasst. Die Gesamtbaukosten, die von HAMBORNER getragen werden, liegen nach derzeitiger Planung bei rd. 4,5 Mio. €. Im Gegenzug hat der Mieter EDEKA den bestehenden Mietvertrag bis 2029 verlängert. Die Hälfte der Ausgaben wird in Form einer Erhöhung der Miete über die Mietvertragslaufzeit verzinst. In unserem Bürogebäude in Bremen, Hermann-Köhl-Str., wurden im Rahmen einer Neuvermietung für rd. 0,3 Mio. € rd. 1.500 m² gemäß den Anforderungen des Mieters umgebaut. Auf dem Grundstück unseres Kaufland-Marktes in der Hauptstraße 96 in Mosbach wurde mit einem Aufwand von rd. 0,2 Mio. € u. a. das Parkdeck saniert.

Insbesondere aufgrund der gestiegenen Miet- und Pächterlöse haben die **Nettomieteinnahmen** um 23,2% zugenommen und betragen 40,9 Mio. € (Vorjahr: 33,2 Mio. €).

Das **Betriebsergebnis** beträgt 20,4 Mio. € nach 17,5 Mio. € im Vorjahr. Der Anstieg um 16,6% ist insbesondere auf den Anstieg der Nettomieteinnahmen zurückzuführen. Positiv ausgewirkt hat sich auch, dass trotz des gestiegenen Geschäftsumfangs der **Verwaltungs- und Personalaufwand** mit insgesamt 4,4 Mio. € (Vorjahr: 3,9 Mio. €) nur vergleichsweise moderat zugenommen hat. Die **Abschreibungen** liegen insbesondere aufgrund der Neuzugänge um 33,3% über Vorjahr. Wir bilanzieren unsere Immobilien zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten und weisen daher planmäßige Abschreibungen aus, die im Berichtsjahr 15,9 Mio. € gegenüber 12,3 Mio. € im Vorjahr ausgemacht haben. Darüber hinaus wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 0,5 Mio. € (Vorjahr: 0,0 Mio. €) für die im Geschäftsjahr veräußerte Immobilie in Oberhausen vorgenommen. Wertaufholungen für in Vorjahren außerplanmäßig abgeschriebene Immobilien sind im Berichtsjahr nicht angefallen (Vorjahr: 0,3 Mio. €).

Als **Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien** erzielten wir einen Wert von 0,4 Mio. € (Vorjahr: 0,9 Mio. €). Das **Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)** beträgt 20,8 Mio. € und ist gegenüber dem Vorjahr (18,4 Mio. €) um 12,9% gestiegen.

Das **Finanzergebnis** beträgt im Berichtsjahr –12,2 Mio. € und nahm damit um 1,6 Mio. € gegenüber dem Vorjahr (–10,6 Mio. €) ab. Der Rückgang ist in erster Linie auf den Anstieg der für das Wachstum der Gesellschaft aufgenommenen Fremdmittel und die damit im Zusammenhang stehenden Zinsaufwendungen (–12,3 Mio. € nach –11,0 Mio. € im Vorjahr) zurückzuführen. Nach Abzug des Finanzergebnisses sowie der **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** vom EBIT ergibt sich ein **Jahresüberschuss** von 8,5 Mio. € (Vorjahr: 7,7 Mio. €).

Vermögenslage nach IFRS

Die **Bilanzsumme** der Gesellschaft hat sich im Berichtsjahr um 90,3 Mio. € auf 631,7 Mio. € erhöht (Vorjahr: 541,4 Mio. €). Dabei entfallen rd. 95 % der Aktiva auf unsere Immobilien. Das gesamte zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bilanzierte Immobilienvermögen (inkl. der „Zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte“) weist zum 31. Dezember 2013 einen Buchwert von 601,9 Mio. € (Vorjahr: 510,8 Mio. €) aus und setzt sich wie folgt zusammen:

IN T€	31.12.2013	31.12.2012
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		
Bebautes Immobilienvermögen	594.416	501.789
Geleistete Anzahlungen / Anschaffungsnebenkosten schwebender Erwerbe	438	8.476
Unbebauter Grundbesitz	569	569
	595.423	510.834
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien		
Bebautes Immobilienvermögen	6.455	0
Unbebauter Grundbesitz	0	3
	6.455	3
Bilanzielles Immobiliengesamtvermögen	601.878	510.837

Soweit nicht anders erläutert, fassen wir im Folgenden unter dem Begriff „Immobilienportfolio“ unser **bebautes Immobilienvermögen**, das in der Bilanz in den „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ sowie „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ enthalten ist, zusammen.

Wertentwicklung des Immobilienportfolios

Zum Ende des Jahres 2013 haben wir unseren Immobilienbestand wiederum durch einen externen Gutachter bewerten lassen. Jones Lang LaSalle wurde beauftragt, den Marktwert des Immobilienportfolios zu ermitteln und in einem Gutachten zu dokumentieren. Die Bewertung wurde dabei auf Basis der allgemein anerkannten „International Valuation Standards“ (IVS) bzw. der Richtlinien des „Royal Institution of Chartered Surveyors“ (RICS) durchgeführt.

Hiernach ist der Marktwert „der geschätzte Wert, für den ein Objekt am Bewertungsstichtag zwischen einem willigen Käufer und einem willigen Verkäufer getauscht wird, wobei jede der Parteien unabhängig, nach ordnungsmäßiger Vermarktung, wohl wissend, umsichtig und ohne Zwang gehandelt hat“.

Die obige Definition deckt sich mit der des „Modells des beizulegenden Zeitwerts“ (Fair Value Model), wie sie sich in den International Financial Reporting Standards unter IAS 40 i. V. m. IFRS 13 findet. Die Bewertung wurde auf Basis eines Discounted-Cashflow-Verfahrens (DCF) durchgeführt. Innerhalb des DCF-Verfahrens wurden für einen Betrachtungszeitraum von regelmäßig zehn Jahren – 2014 bis 2023 – die jeweils zu erwartenden Zahlungsströme ermittelt. Für das Ende des zehnjährigen Planungshorizonts wird ein kapitalisierter Restwert auf Basis der jeweils nachhaltigen Einzahlungsüberschüsse prognostiziert. Der Marktwert einer Immobilie ergibt sich aus der Summe der abdiskontierten Zahlungsströme des Gesamtplanungszeitraums zuzüglich des ebenfalls auf den Bewertungsstichtag abgezinsten Restwertes.

Bei der Ermittlung der Zahlungsströme wurden die Mieterlöse jeweils um die objektspezifischen und nicht auf die Mieter umlagefähigen Kosten reduziert. Zusätzlich wurden die zu erwartenden Aufwendungen für Instandhaltung oder Modernisierung sowie der zu erwartende Verwaltungsaufwand in Abzug gebracht. Bei Verträgen mit langfristigen Laufzeiten wurden in Einzelfällen Mietsteigerungen aufgrund von Indexierungen berücksichtigt. Soweit Mietverträge innerhalb des Betrachtungszeitraums enden, wurden Mietprognosen erstellt. Zur Berechnung des Barwertes der zukünftigen Zahlungsströme wurden diese auf den Bewertungsstichtag diskontiert. Die Diskontierungsszinssätze bewegen sich zwischen 4,75 % und 9,25 % und berücksichtigen die jeweiligen objektspezifischen Risiken.

Die von Jones Lang LaSalle ermittelten Verkehrswerte sind im Immobilien-Bestandsverzeichnis auf Seite 48 ff. des Geschäftsberichts für jedes Bestandsobjekt separat angegeben. Ebenfalls einzeln aufgeführt sind die Mieterlöse als wesentliche Größe zur Ermittlung der Nettoszahlsströme, die Diskontierungssätze und die Kapitalisierungsraten. In Summe errechnet sich für das im Bestandsverzeichnis aufgelistete Immobilienportfolio der HAMBORNER ein Gesamtmarktwert in Höhe von 691,8 Mio. €, der um 112,3 Mio. € über dem Vorjahresportfoliowert liegt.

Der Unterschied ergibt sich aus Verkehrswertzugängen durch Ankäufe in Höhe von 114,6 Mio. €, Verkehrswertabgängen in Höhe von 1,3 Mio. € durch Verkäufe sowie einer Verkehrswertänderung des Bestandsportfolios gegenüber dem Vorjahr durch Neubewertung von im Saldo rd. –1,0 Mio. €. Unter Berücksichtigung des NuOffice in München, das am 1. Januar 2013 in den Bestand übergang, ergab sich like for like eine leichte Verkehrswertsteigerung des Portfolios durch Neubewertung von 0,5 Mio. €.

Die Neubewertung der Immobilien zum 31. Dezember 2013 unterstreicht die Wertstabilität des HAMBORNER Immobilienportfolios. Aufgrund unserer konservativen Bilanzierung zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten – und nicht zu höheren Marktwerten – schreiben wir zudem unser Portfolio planmäßig ab, sodass etwaige Neubewertungsminderungen zulasten der stillen Reserven gehen, sich aber nicht zwangsläufig negativ auf das Ergebnis auswirken. Aufgrund der stabilen Wertentwicklung unseres Portfolios haben wir daher im Berichtsjahr lediglich in dem im Berichtsjahr veräußerten Objekt in Oberhausen eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 0,5 Mio. € (Vorjahr: 0,0 Mio. €) vornehmen müssen. Zuschreibungen hatten wir im Berichtsjahr nicht zu verzeichnen (Vorjahr: 0,3 Mio. €).

Erfolgreiche Neuinvestitionen

Unsere Unternehmensstrategie ist auf wertschaffendes Wachstum durch renditeorientierten Ausbau des bestehenden Gewerbeimmobilienportfolios in den Bereichen großflächiger Einzelhandel, Geschäftshäuser in 1-A-Lagen und Büro bei gleichzeitiger regionaler Diversifizierung ausgerichtet. Gemäß dieser Strategie wurden im Geschäftsjahr 2013 Neuinvestitionen, ohne Kaufnebenkosten, in Höhe von 108,8 Mio. € (Vorjahr: 75,2 Mio. €) getätigt. Bei den Neuinvestitionen haben wir uns strategiekonform auf die vorgenannten Asset-Klassen konzentriert. Im Einzelnen erfolgten im Berichtsjahr der Besitzübergang von zwei Büroimmobilien in München und Berlin, einer Büro- und Einzelhandelsimmobilie in Bayreuth sowie eines OBI-Marktes in Hamburg:

STADT	ADRESSE	ASSET-KLASSE	FLÄCHE IN M ²	MIETERTRAG P. A. IN T€	KAUFPREIS IN MIO. €
München	Domagkstr. 10–16	Büro	12.257	2.373	40,1
Berlin	Torgauer Str. 12–15	Büro	12.642	2.212	33,0
Bayreuth	Spinnereistr. 5a, 5b, 6–8	Büro / Einzelhandel	9.036	1.346	18,5
Hamburg	Kurt-A.-Körber-Chaussee 9, 11	Einzelhandel	10.408	1.248	17,2
			44.343	7.179	108,8

Darüber hinaus ist in 2013 ein weiterer Kaufvertrag für eine Einzelhandelsimmobilie in Bad Homburg mit einem Kaufpreisvolumen von 7,9 Mio. € beurkundet worden. Die Immobilie hat eine Nutzfläche von 3.240 m² und einen Mietertrag p. a. von 434 T€. Der Besitzübergang erfolgte mit Kaufpreiszahlung aus vorhandenen liquiden Mitteln am 10. Januar 2014.

Verkäufe aus dem Bestandsportfolio

Bei dem Ziel, unser Portfolio um kleinere verwaltungsintensive Immobilien zu bereinigen, sind wir im Geschäftsjahr einen weiteren Schritt vorangekommen. So erfolgte in 2013 der Abgang einer Wohn- und Einzelhandelsimmobilie in Oberhausen zu einem Kaufpreis von 0,9 Mio. €. Darüber hinaus wurden drei weitere Verträge über den Verkauf von innerstädtischen Wohn- und Einzelhandelsimmobilien in Moers, Wuppertal und Hannover notariell beurkundet. Die Besitzübergänge dieser drei Objekte sind im laufenden Geschäftsjahr 2014 erfolgt. Der Verkaufspreis liegt zusammen bei rd. 10,9 Mio. €. Die Verkaufsobjekte haben ein Gesamtjahresmieteinkommen von 0,8 Mio. € bei 13 gewerblichen Einheiten und 31 Wohneinheiten.

Wir beabsichtigen, uns auch zukünftig von weiteren Bestandsimmobilien zu trennen, die aufgrund Lage, Objektgröße, Verwaltungsintensität oder Mietsteigerungspotenzial als nicht mehr strategiekonform eingestuft werden.

Immobilienportfolio zum 31. Dezember 2013

Nach den zuvor erläuterten Veränderungen im Immobilienbestand umfasste das HAMBORNER Immobilienportfolio zum Ende des Berichtsjahres 72 Bestandsimmobilien. Die Objekte befinden sich überwiegend in großen und mittelgroßen Städten an 55 Standorten in Deutschland und verfügen über eine Gesamtnutzfläche von 353.008 m², wovon 345.470 m² gewerblich und 7.538 m² als Wohnflächen genutzt werden. Nähere Einzelheiten zu Anschaffungsjahr, Standort, Größe und Art der jeweiligen Nutzung sowie zum Fair Value aller Objekte finden sich im nachfolgenden Bestandsverzeichnis.

Weitere Informationen mit den jeweiligen Objektdaten sind auch im Internet unter www.hamborner.de abrufbar.



Immobilien-Bestandsverzeichnis (Stand: 31. Dezember 2013)

JAHR DES ERWERBS	OBJEKT		GEBÄUDE-NUTZUNG	GRUNDSTÜCKSGRÖSSE M ²	NUTZ-FLÄCHE M ²
1976	Solingen	Friedenstr. 64	G	27.344	7.933
1981	Köln	Von-Bodelschwingh-Str. 6	G	7.890	3.050
1982	Frankfurt am Main	Cronstettenstr. 66	B	1.246	1.828
1982	St. Augustin	Einsteinstr. 26	Gew	9.127	2.417
1982	Krefeld	Emil-Schäfer-Str. 22–24	Gew	5.196	2.793
1982	Essen	Hofstr. 10 und 12	G/B	2.320	2.266
1983	Wiesbaden	Kirchgasse 21	G/W	461	1.203
1983	Moers	Homberger Str. 41	G/W	1.291	2.079
1983	Duisburg	Rathausstr. 18–20	G/B/W	4.204	2.309
1984	Frankfurt am Main	Steinweg 8	G/B	167	594
1985	Solingen	Kirchstr. 14–16	G/W	1.119	2.959
1986	Frankfurt am Main	Königsteiner Str. 69a, 73–77	G	6.203	2.639
1987	Lüdenscheid	Wilhelmstr. 9	G	136	425
1987	Oberhausen	Marktstr. 69	G/W	358	523
1988	Dortmund	Westfalendamm 84–86	B/W	1.674	2.633
1988	Wuppertal	Turmhof 6	G/B/W	403	1.321
1989	Duisburg	Fischerstr. 91	G/W	421	625
1991	Dortmund	Königswall 36	G/B/W	1.344	2.846
1995	Berlin	Schloßstr. 23	G/W	305	542
1996	Duisburg	Fischerstr. 93	G/W	421	433
1996	Hannover	Karmarschstr. 24	G/B/W	239	831
1997	Augsburg	Bahnhofstr. 2	G/B/W	680	1.438
1999	Dinslaken	Neustraße 60/62 / Klosterstr. 8–10	G/B/W	633	1.207
1999	Kaiserslautern	Fackelstr. 12–14 / Jägerstr. 15	G/B/W/U	853	1.444
1999	Kassel	Quellhofstr. 22	G	5.000	1.992
2000	Gütersloh	Berliner Str. 29–31	G/W	633	1.292
2001	Hamburg	An der Alster 6	B	401	1.323
2002	Düren	Wirtelstr. 30	G/W	202	479
2002	Osnabrück	Große Str. 82/83	G	322	750
2003	Leverkusen	Wiesdorfer Platz 33	G/W	809	668
2004	Oldenburg	Achternstr. 47/48	G	413	847
2006	Krefeld	Hochstr. 123–131	G	1.164	3.457
2006	Minden	Bäckerstr. 8–10	G/W	982	1.020
2007	Münster	Johann-Krane-Weg 21–27	B	10.787	9.542
2007	Neuwied	Allensteiner Str. 15–15c	G	8.188	3.501
2007	Freital	Wilsdruffer Str. 52	G	15.555	7.940
2007	Geldern	Bahnhofstr. 8	G	12.391	8.749
2007	Lüneburg	Am Alten Eisenwerk 2	G	13.319	4.611
2007	Meppen	Am neuen Markt 1	G	13.111	10.205
2007	Mosbach	Hauptstr. 96	G	5.565	6.493
2007	Villingen-Schwenningen	Auf der Steig 10	G	20.943	7.270
2008	Rheine	Emsstr. 10–12	G/B/W	909	2.308
2008	Bremen	Hermann-Köhl-Str. 3	B	9.994	7.157
2008	Osnabrück	Sutthausen Str. 285–287	B	3.701	3.833

	MIETEN 2013 (INKL. MIET- GARANTIE) IN €	GEWICHTETE RESTLAUF- ZEIT DER MIETVERTRÄGE IN MONATEN	FAIR VALUE IN €*	DISKONT. ZINS IN %	KAPIT. ZINS IN %	SONSTIGE HINWEISE
	1.472.012	76	15.180.000	6,40	6,85	Erbbaugrundstück
	435.402	156	6.150.000	6,50	6,30	
	386.205	13	5.090.000	6,35	5,90	
	300.000	84	3.550.000	7,00	8,25	
	167.026	32	1.550.000	7,65	8,70	
	264.821	43	3.450.000	7,15	6,80	
	585.090	54	11.300.000	5,50	4,90	
	206.777	32	2.400.000***	-	-	zur Veräußerung gehalten
	161.314	120	2.200.000	7,75	6,90	
	390.535	83	7.240.000	4,75	4,50	
	256.814	51	3.540.000	8,30	7,00	
	348.702	118	4.890.000	6,55	6,30	
	66.000	39	700.000	8,50	8,00	
	81.805	37	990.000	8,00	7,30	
	281.610	24	3.200.000	6,75	6,50	
	238.250	59	2.800.000***	-	-	zur Veräußerung gehalten
	78.240	48	880.000	8,55	7,95	
	355.444	77	4.570.000	6,55	6,40	
	229.440	24	4.200.000	5,80	5,10	
	36.527	26	490.000	8,40	8,25	
	249.871	30	5.660.000***	-	-	zur Veräußerung gehalten
	472.417	80	7.360.000	6,00	5,65	
	158.904	76	2.160.000	7,15	7,00	
	380.953	22	6.730.000	6,65	5,75	
	193.056	24	1.340.000	9,25	8,50	
	362.344	42	3.780.000	6,35	5,70	Erbbaugrundstück
	256.693	34	3.940.000	6,00	5,75	
	128.006	24	1.880.000	7,25	6,50	
	315.180	100	6.010.000	5,80	5,50	
	22.697	0	2.210.000	7,05	6,20	
	243.600	51	4.570.000	6,45	5,80	
	545.058	49	8.470.000	6,70	5,90	
	267.892	84	4.620.000	6,45	5,80	
	1.159.089	29	15.390.000	6,80	6,55	
	385.210	45	5.110.000	7,70	7,00	
	738.453	94	9.940.000	7,30	7,25	
	813.615	70	11.390.000	6,70	6,65	
	428.790	94	5.820.000	7,35	7,10	
	949.040	70	13.430.000	7,00	6,95	Miteigentumsanteil
	603.825	70	8.150.000	7,10	6,90	
	250.000	49	3.000.000	7,20	6,90	
	328.388	80	5.030.000	6,70	6,30	
	454.665	23	9.340.000	7,50	6,70	
	484.631	27	6.830.000	6,70	6,65	

Immobilien-Bestandsverzeichnis (Stand: 31. Dezember 2013)

JAHR DES ERWERBS	OBJEKT		GEBÄUDE-NUTZUNG	GRUNDSTÜCKSGRÖSSE M ²	NUTZ-FLÄCHE M ²
2008	Bremen	Linzer Str. 7–9a	B	9.276	10.141
2008	Herford	Bäckerstr. 24–28	G	1.054	1.787
2008	Freiburg	Robert-Bunsen-Str. 9a	G	26.926	9.253
2009	Münster	Martin-Luther-King-Weg 18–28	B	17.379	13.791
2009	Hamburg	Fuhlsbüttler Str. 107–109	G/B/W	1.494	2.975
2009	Hamburg	Ziethenstr. 10	Gew/B/W	3.349	2.046
2009	Duisburg	Kaßlerfelder Kreisel	G	10.323	5.119
2010	Erlangen	Wetterkreuz 15	B	6.256	7.343
2010	Hilden	Westring 5	G	29.663	10.845
2010	Kamp-Lintfort	Moerser Str. 247	G	1.324	2.093
2010	Stuttgart	Stammheimer Str. 10	G	6.853	6.395
2010	Ingolstadt	Despagstr. 3	B/G	7.050	5.623
2010	Lemgo	Mittelstr. 24–28	G	2.449	4.759
2011	Bad Homburg	Louisenstr. 53–57	B/G	1.847	3.232
2011	Brunnthal	Eugen-Sänger-Ring 7	B/Gew	6.761	6.721
2011	Leipzig	Brandenburger Str. 21	G	33.916	11.139
2011	Regensburg	Hildegard-von-Bingen-Str. 1	B/G	3.622	8.998
2011	Freiburg	Lörracher Str. 8	G	8.511	3.987
2011	Erlangen	Allee am Röthelheimpark 11–15	B/G	10.710	11.647
2011	Langenfeld	Solinger Str. 5–11	G	4.419	6.263
2011	Offenburg	Hauptstr. 72/74	G	1.162	5.150
2012	Aachen	Debyestr. / Trierer Str.	G	36.299	11.431
2012	Tübingen	Eugenstraße 72–74	G	16.035	13.000
2012	Karlsruhe	Mendelssohnplatz 1 / Rüppurrerstr. 1	B/G	10.839	15.152
2013	München	Domagkstr. 10–16	B/G	5.553	12.257
2013	Berlin	Torgauer Str. 12–15	B/G	3.100	12.642
2013	Bayreuth	Spinnereistr. 5a, 5b, 6–8	B/G	8.297	9.036
2013	Hamburg	Kurt-A.-Körber-Chaussee 9, 11	G	20.270	10.408
				493.161	353.008

B Büroflächen, Arztpraxen
G Geschäftsflächen (Einzelhandel, SB-Märkte, Warenhäuser, Gastronomie)
Gew sonstige Gewerbe- und Produktionsflächen
W Wohnflächen
U unbebaute Reserveflächen

* gemäß Wertgutachten Jones Lang LaSalle, Bewertungsstichtag 31. Dezember 2013

** zeitanteilige Mieten ab Besitzübergang

*** vertraglich vereinbarter Kaufpreis

MIETEN 2013 (INKL. MIET- GARANTIE) IN €	GEWICHTETE RESTLAUF- ZEIT DER MIETVERTRÄGE IN MONATEN	FAIR VALUE IN €*	DISKONT. ZINS IN %	KAPIT. ZINS IN %	SONSTIGE HINWEISE
773.376	13	14.050.000	7,35	6,70	
275.208	35	4.260.000	6,30	6,10	
930.210	186	9.630.000	6,80	6,70	Erbbaugrundstück
1.721.746	36	22.180.000	6,50	6,45	
453.847	49	7.090.000	6,10	5,75	
160.730	22	1.900.000	8,45	7,50	
670.679	113	9.020.000	7,10	6,75	
1.079.501	44	14.960.000	6,90	6,60	
899.204	123	11.890.000	6,65	7,20	
250.397	70	3.310.000	6,70	6,70	
1.200.000	174	16.690.000	6,20	6,50	
863.016	75	12.790.000	6,55	6,40	
481.913	83	7.930.000	6,65	6,40	
928.095	40	15.290.000	6,10	5,50	
964.867	75	12.100.000	7,45	7,45	
889.528	130	12.230.000	6,60	6,80	
1.494.522	58	21.530.000	6,85	6,25	
860.000	190	12.150.000	6,20	6,60	
1.844.078	101	28.790.000	6,65	6,25	
1.084.970	89	17.530.000	6,50	6,10	
557.286	50	8.050.000	6,35	6,05	
1.020.000	159	16.120.000	6,95	7,00	
1.500.000	192	24.170.000	6,00	6,35	
2.451.300	90	37.050.000	6,55	6,20	
2.387.001	93	41.600.000	6,00	5,50	
1.867.030 **	82	35.900.000	6,15	6,00	
810.572 **	68	19.620.000	6,45	6,25	
104.023 **	179	17.470.000	6,55	6,75	
45.057.490		691.830.000			

Erläuterungen zum unbebauten Grundbesitz

Zum 31. Dezember 2013 verfügte die Gesellschaft über einen **unbebauten Grundstücksbestand** von rd. 0,9 Mio. m². Die überwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen wurden von der Gesellschaft im Rahmen ihrer früheren Bergbauzeit erworben. Es handelt sich dabei vorwiegend um Grundbesitz in Streubesitzlage in den Kommunen Hünxe, Dinslaken und Duisburg. Insoweit bestehen hier auch langfristig nur vereinzelt Perspektiven für eine zukünftige Umwidmung in Gewerbe- oder Wohnbauland. Daher streben wir an, uns sukzessive von diesen Flächen zu trennen und attraktive Verkaufsoportunitäten wahrzunehmen.

Im Geschäftsjahr 2013 erfolgte der Besitzübergang von rd. 5.300 m² aus unserem unbebauten Grundbesitz zu einem Gesamtverkaufspreis von 0,4 Mio. €. Hiervon war ein Restbuchwert in Höhe von 3 T€ im Vorjahr unter dem Posten „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ ausgewiesen.

Bilanziell weisen wir den unbebauten Grundbesitz unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit seinen ursprünglichen Anschaffungskosten in Höhe von 0,6 Mio. € (Vorjahr: 0,6 Mio. €) aus. Als durchschnittlicher Ansatz ergibt sich ein rechnerischer Wert von 0,67 €/m².

Finanzlage nach IFRS

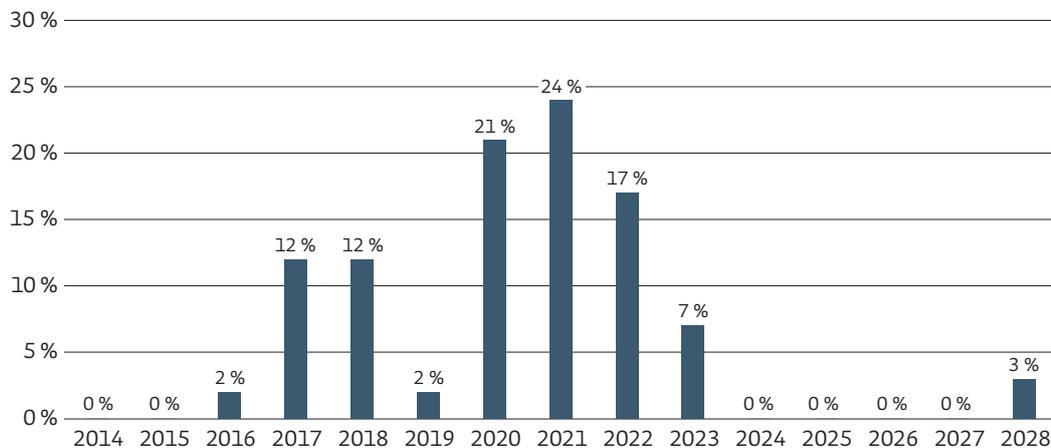
Die Finanzlage der Gesellschaft ist weiterhin gut. Die **Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente** sind im Vergleich zum Vorjahr leicht um 1,0 Mio. € auf 28,2 Mio. € zurückgegangen. Den im Wesentlichen durch Investitionen in den Immobilienbestand bedingten Auszahlungen (110,4 Mio. €) sowie den Mittelabflüssen aus Dividendenzahlungen (18,2 Mio. €) stehen im Wesentlichen Mittelzuflüsse aus der Aufnahme von Finanzkrediten (108,5 Mio. €) sowie aus der operativen Geschäftstätigkeit (37,4 Mio. €) gegenüber.

Der Finanzmittelbedarf für das Geschäftsjahr 2014 ist insbesondere durch die erwarteten Mittelzuflüsse aus der operativen Geschäftstätigkeit gesichert.

Die Finanzstruktur unserer Gesellschaft ist weiterhin äußerst solide. Auf der Passivseite der Bilanz hat sich das **Eigenkapital** um 5,0 Mio. € auf 271,7 Mio. € leicht vermindert (Vorjahr: 276,8 Mio. €). Die Gesellschaft verfügt damit über eine bilanzielle Eigenkapitalquote von 43,0% (Vorjahr: 51,1%). Die **Finanzverbindlichkeiten und derivativen Finanzinstrumente** betragen 342,4 Mio. € und liegen um 96,5 Mio. € über dem Vorjahreswert (245,9 Mio. €). Der Anstieg resultiert insbesondere aus den im Berichtsjahr zur anteiligen Fremdfinanzierung der Immobilienerwerbe in Tübingen, Karlsruhe, München, Berlin, Bayreuth und Hamburg aufgenommenen Darlehen in Höhe von 108,5 Mio. €. Unter Abzug der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente von den Finanzverbindlichkeiten ergibt sich eine Nettofinanzverschuldung von 303,4 Mio. € (Vorjahr: 201,6 Mio. €). Bezogen auf die gesamten langfristigen Vermögenswerte errechnet sich hieraus ein bilanzieller Verschuldungsgrad von 50,9% (Vorjahr: 39,4%). Wird die Nettofinanzverschuldung auf das mit Verkehrswerten bewertete Immobilienportfolio bezogen, ergibt sich ein LTV (Loan to Value) von 43,7% (Vorjahr: 34,2%).

Im Hinblick auf die Finanzlage ist die Entwicklung des Zinsniveaus für die Gesellschaft von hoher Bedeutung. Um nicht kurzfristigen Zinsänderungsrisiken zu unterliegen, haben wir unsere Investitionen zu langfristig festen Konditionen finanziert. Zur Absicherung von Zinsschwankungen bei unseren variabel verzinslichen Darlehen mit einem Nominalwert von 78,8 Mio. € haben wir Vereinbarungen über Zinsswaps abgeschlossen, die mit den korrespondierenden Darlehen eine Bewertungseinheit bilden. Der Durchschnittszinssatz unserer Darlehen liegt derzeit bei 3,9% (Vorjahr: 4,4%). Die durchschnittliche Restlaufzeit der Darlehen beträgt zum Bilanzstichtag 7,3 Jahre (Vorjahr: 6,9 Jahre).

Die solide und komfortable Finanzierungsstruktur der Gesellschaft drückt sich auch in der nachfolgend dargestellten Fälligkeitsanalyse der Darlehen aus. So stehen die ersten Refinanzierungen in überschaubarem Umfang erst ab dem Jahr 2016 an.



Bericht zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage nach HGB

Die Gesellschaft erstellt ihren Abschluss sowohl nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) als auch nach den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS). Die Steuerung des Unternehmens erfolgt auf Basis der nach den Vorschriften der IFRS ermittelten Werte.

Unterschiede ergeben sich im Zahlenwerk nach HGB und nach IFRS insbesondere bei der Bewertung der Immobilien, dem Ansatz von Nachaktivierungen bei den Immobilien, den Pensionsrückstellungen, der Bewertung der Bergschadensrückstellungen, dem bilanziellen Ansatz der derivativen Finanzinstrumente und der Behandlung der Kosten für die Kapitalerhöhung sowie in Bezug auf Gliederung und Ausweis. Im Folgenden sind die wesentlichen Abweichungen der in der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage nach IFRS im Detail erläuterten Posten der Bilanz / Gewinn- und Verlustrechnung zum handelsrechtlichen Jahresabschluss dargestellt:

- ▶ **Erlöse aus Mieten und Pachten:** Die Erlöse aus Mieten und Pachten gemäß HGB-Abschluss betragen 44,6 Mio. € und liegen damit um 0,6 Mio. € unter dem Wert nach IFRS. Der Unterschiedsbetrag resultiert im Wesentlichen aus dem Ausweis der erhaltenen Mietgarantien, die im handelsrechtlichen Abschluss unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen werden.
- ▶ **Verwaltungsaufwand:** Der in der Gewinn- und Verlustrechnung des IFRS-Einzelabschlusses als eigenständiger Posten ausgewiesene Verwaltungsaufwand (1,1 Mio. €) ist im Jahresabschluss nach HGB in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten. Im Gegensatz zum IFRS-Abschluss erfolgt handelsrechtlich somit keine Trennung von Verwaltungsaufwand und sonstigem betrieblichen Aufwand.
- ▶ **Außerplanmäßige Abschreibungen:** Die in den Abschreibungen nach IFRS enthaltenen außerplanmäßigen Abschreibungen in Höhe von 0,5 Mio. € für die im Geschäftsjahr veräußerte Immobilie in Oberhausen bestehen handelsrechtlich nicht. Der entsprechende Ergebniseffekt ist handelsrechtlich als Veräußerungsverlust in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten.
- ▶ **Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte:** Der Buchwert der Immobilien beträgt im Jahresabschluss nach HGB 601,6 Mio. € und liegt damit insbesondere aufgrund verschiedener Bilanzierungs- und Bewertungseffekte vergangener Jahre mit 0,3 Mio. € leicht unterhalb des Buchwerts nach IFRS. Darüber hinaus werden die zur Veräußerung gehaltenen Immobilien nach HGB nicht wie nach IFRS in einen separaten Posten umgliedert, sondern bis zum Besitzübergang unverändert unter den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten ausgewiesen.

- ▶ **Eigenkapital:** Das handelsrechtliche Eigenkapital liegt zum Bilanzstichtag mit 283,7 Mio. € um 12,0 Mio. € über dem Ansatz nach IFRS. Der Unterschiedsbetrag resultiert im Wesentlichen aus der nach IFRS im Eigenkapital in Höhe von 14,2 Mio. € ausgewiesenen Neubewertungsrücklage, in der die kumulativen versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste der Pensionsrückstellungen sowie die Bewertungseffekte der derivativen Finanzinstrumente enthalten sind. Diese ergebnisneutrale Bilanzierung der Derivate im Eigenkapital erfolgt nach den handelsrechtlichen Vorschriften nicht. Dementsprechend liegt die bilanzielle Eigenkapitalquote nach HGB mit 44,9 % um 1,9 Prozentpunkte über der bilanziellen Eigenkapitalquote nach IFRS.
- ▶ **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten / Finanzverbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente:** Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten des HGB-Jahresabschlusses betragen 332,2 Mio. €. Nach IFRS werden Finanzverbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente dagegen in Höhe von 342,4 Mio. € ausgewiesen. Die Abweichung von 10,2 Mio. € resultiert mit 10,8 Mio. € insbesondere aus den Vorschriften zur Bilanzierung von Derivaten nach HGB. Demnach unterbleibt die Bilanzierung der Marktwerte von Derivaten, soweit diese eine Bewertungseinheit mit dem Grundgeschäft (Darlehen) bilden.

Aufgrund der ausführlichen Darstellungen und Analysen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage nach IFRS, die unter Berücksichtigung der zuvor erläuterten Abweichungen auch für die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage nach HGB gelten, werden diese nachfolgend verkürzt dargestellt:

Verkürzte Ertragslage nach HGB

Die **Erlöse aus der Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung** betragen im Berichtsjahr 49,6 Mio. € (Vorjahr: 40,2 Mio. €). **Aufwendungen für die Bewirtschaftung** unserer Immobilien fielen in Höhe von 9,5 Mio. € an (Vorjahr: 8,2 Mio. €). Sowohl der Anstieg der Erlöse als auch die Zunahme der Bewirtschaftungskosten haben im Wesentlichen ihre Ursache in der Ausweitung unseres Immobilienbestands durch weitere Investitionen. Ebenfalls bedingt durch die Neuerwerbe liegen die **Abschreibungen** mit 15,9 Mio. € um 29,2 % über Vorjahr (12,3 Mio. €). Wertaufholungen für in Vorjahren außerplanmäßig abgeschriebene Immobilien sind im Berichtsjahr nicht angefallen (Vorjahr: 0,1 Mio. €). Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind dagegen um 1,9 Mio. € auf 2,7 Mio. € gesunken. Ursächlich hierfür sind insbesondere die im Vorjahr nach Handelsrecht in den Aufwendungen zu erfassenden Kosten der Kapitalerhöhung in Höhe von 2,6 Mio. €. Diesen stehen im Berichtsjahr Verluste aus der Veräußerung einer Immobilie in Oberhausen in Höhe von 0,5 Mio. € gegenüber. Das **Betriebsergebnis** hat sich demzufolge um 6,3 Mio. € auf 20,8 Mio. € erhöht.

Hauptsächlich aufgrund der teilweisen Fremdfinanzierung der Immobilienerwerbe ist das **Finanzergebnis** um 1,8 Mio. € auf –12,3 Mio. € gesunken. Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr 2013 mit einem handelsrechtlichen **Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit** in Höhe von 8,5 Mio. € (Vorjahr: 4,0 Mio. €) ab. Unter Berücksichtigung der **außerordentlichen Aufwendungen** (0,1 Mio. €), die aus der Verteilung des Bewertungsunterschieds bei den Pensionsverpflichtungen infolge der Einführung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) zum 1. Januar 2010 resultieren, ergibt sich ein **Jahresüberschuss** von 8,4 Mio. € (Vorjahr: 3,9 Mio. €).

Unter Einbeziehung einer **Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen** (9,8 Mio. €) beläuft sich der **Bilanzgewinn** auf 18,2 Mio. € (Vorjahr: 18,2 Mio. €).

Verkürzte Vermögens- und Finanzlage nach HGB

Die **Bilanzsumme** der Gesellschaft ist im Berichtsjahr um 90,5 Mio. € auf 631,4 Mio. € gestiegen. Als Folge der Investitionen des Berichtsjahres hat sich das **bilanzielle Anlagevermögen** um 91,0 Mio. € bzw. 17,8 % auf 601,6 Mio. € erhöht. Das **Umlaufvermögen** einschließlich der Posten der **Rechnungsabgrenzung** hat sich um 0,5 Mio. € vermindert und beträgt 29,8 Mio. €. Auf der Passivseite nahm das **Eigenkapital** um 9,8 Mio. € auf 283,7 Mio. € ab. Die Investitionen der Gesellschaft wurden unter angemessenem Einsatz von Fremdmitteln finanziert. Daher stiegen die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** um 101,2 Mio. € und betragen 332,2 Mio. €. Das Eigenkapital und die mittel- und langfristigen Fremdmittel decken das Anlagevermögen in voller Höhe.

Hinsichtlich der Finanzlage verweisen wir auf die entsprechenden Ausführungen zur Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage nach IFRS.

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage

Die deutlich positive Ertragslage sowie die komfortable Finanz- und Vermögenslage der Gesellschaft bestätigen Maßnahmen und Strategie der letzten Jahre. Die Konzentration der Geschäftstätigkeit auf gewerbliche Immobilien, die Bereinigung des Portfolios um nicht strategiekonforme Objekte sowie die Reinvestition der Mittel in gut vermietete Einzelhandels- und Büroimmobilien sichern nachhaltige und stabile Cashflows. Vorteilhaft wirkt sich auch die konservative Bilanzierung der Immobilien zu Anschaffungs- und Herstellungskosten aus. Die Ergebnisbeeinflussung durch Zu- oder Abschreibungen aufgrund von Neubewertungen ist weitaus geringer als bei einer Bilanzierung zu Marktwerten, das Ergebnis somit insgesamt weniger volatil. Die hohen liquiden Mittel und die niedrige Nettoverschuldung sind darüber hinaus ein Beleg für die finanziell grundsolide Verfassung der Gesellschaft.

Insgesamt schätzt der Vorstand die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts als gut ein. Da die Geschäftsentwicklung in den ersten Wochen des neuen Geschäftsjahres bei den Umsätzen aus Mieten und Pachten erwartungsgemäß verlief, geht der Vorstand insgesamt von einer positiven Weiterentwicklung aus.

Leistungsindikatoren

FFO

Der FFO (Funds from Operations) ist eine auf Basis des IFRS-Abschlusses ermittelte Finanzkennzahl und ein Indikator für die nachhaltige Leistungsfähigkeit der Gesellschaft. Er wird im Rahmen der wertorientierten Unternehmenssteuerung zur Darstellung der erwirtschafteten Finanzmittel, die für die Investitionen und Dividendenausüttungen an Aktionäre zur Verfügung stehen, verwendet. Unter Berücksichtigung der im Berichtsjahr aktivierten und nicht im Aufwand erfassten Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung ergibt sich der AFFO (Adjusted Funds from Operations). FFO / AFFO berechnen sich wie folgt:

INT€	2013	2012
Nettomieteinnahmen	40.933	33.229
– Verwaltungsaufwand	–1.131	–993
– Personalaufwand	–3.311	–2.868
+ Sonstige betriebliche Erträge	334**	346*
– Sonstige betriebliche Aufwendungen	–790*	–676*
+ Zinserträge	42	347
– Zinsaufwendungen	–12.291	–10.508*
FFO	23.786	18.877
– Aktivierte Instandhaltungsausgaben (capex)	–1.029	–1.269
AFFO	22.757	17.608
FFO je Aktie in €	0,52	0,41
AFFO je Aktie in €	0,50	0,39

* bereinigt um Wertaufholungen sowie um Einmaleffekte bei der Bewertung der Rückstellung für Bergschäden

** bereinigt um außerordentlichen Einmaleffekt aus der vorzeitigen Mietvertragsauflösung eines Mieters

HAMBORNER hat im Geschäftsjahr 2013 einen FFO von 23.786 T€ (Vorjahr: 18.877 T€) erwirtschaftet. Dies entspricht einem FFO je Aktie von 0,52 € (Vorjahr: 0,41 €). Der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr ist insbesondere auf erhöhte Mieteinnahmen infolge der Immobilienerwerbe der Jahre 2012 und 2013 zurückzuführen. Der im Vorjahr prognostizierte Anstieg des FFO wurde somit erreicht.

NAV

Der NAV (Net Asset Value) stellt den Maßstab für die Substanzstärke eines Unternehmens dar und ist für uns im Rahmen einer wertorientierten Unternehmenssteuerung eine der zentralen Kennzahlen, auch im Vergleich zu anderen Gesellschaften. Durch wertsteigernde Maßnahmen ist es unser Ziel, den NAV zu erhöhen.

IN T€	31.12.2013	31.12.2012
Bilanzielle langfristige Vermögenswerte	596.302	511.531
+ Bilanzielle kurzfristige Vermögenswerte	35.410	29.906
- Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen*	-335.709	-234.729
- Kurzfristige Verbindlichkeiten*	-13.419	-14.751
Bilanzieller NAV	282.584	291.957
+ stille Reserven „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“	88.348	79.515
+ stille Reserven „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“	4.405	351
NAV	375.337	371.823
NAV je Aktie in €	8,25	8,17

* ohne derivative Finanzinstrumente

Vorschlag zur Gewinnverwendung

Basis der Dividendenausschüttung ist der handelsrechtliche Bilanzgewinn. Der nach den Vorschriften des HGB ermittelte Jahresüberschuss betrug im Berichtsjahr 8.413.824,95 €. Unter Berücksichtigung einer Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen von 9.783.508,25 € ergibt sich ein Bilanzgewinn von 18.197.333,20 €.

Der Vorstand wird der Hauptversammlung der Gesellschaft am 6. Mai 2014 vorschlagen, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2013 in Höhe von 18.197.333,20 € zur Ausschüttung einer Dividende von 0,40 € je Stückaktie zu verwenden.

NACHTRAGSBERICHT

Am 10. Januar 2014 ist die Büro- und Einzelhandelsimmobilie in Bad Homburg, Luisenstraße 66, in unseren Besitz übergegangen. Der Kaufpreis belief sich auf 7,9 Mio. €.

Mit Eingang der Kaufpreiszahlungen Anfang Januar bzw. Februar 2014 erfolgten die Besitzübergänge für die unter den „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ ausgewiesenen Immobilien in Wuppertal, Moers und Hannover. Hieraus erzielten wir einen Buchgewinn in Höhe von 4,4 Mio. €.

Darüber hinaus sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten.

Risikobericht

Grundsätze unserer Risikopolitik

Als deutschlandweit tätiges Immobilienunternehmen ist HAMBORNER vielfältigen Risiken ausgesetzt, welche die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens negativ beeinflussen können. Zur Reduzierung der Gefahren haben wir unsere Geschäftspolitik darauf ausgerichtet, Geschäftsfelder mit einem besonders hohen Risikopotenzial von vornherein zu meiden. Insoweit haben wir uns auch in 2013 – wie in der Vergangenheit – an hochspekulativen Finanzgeschäften oder Bauträgermaßnahmen nicht beteiligt. Angemessene, überschaubare und beherrschbare Risiken gehen wir ein, sofern die ihnen gegenüberstehenden Chancen eine hinreichende Wertsteigerung erwarten lassen.

Risikomanagement

Um die Risikobelastungen einzugrenzen, haben wir zur rechtzeitigen Identifizierung und Bewältigung von Risiken, die für die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft von Bedeutung sein könnten, ein Risikomanagementsystem implementiert. Es entspricht den gesetzlichen Vorgaben und unterliegt einer regelmäßigen Überprüfung. Bei sich ändernden Rahmenbedingungen werden entsprechende Anpassungen bzw. Erweiterungen vorgenommen. Sich eventuell ergebende Chancen werden in diesem Managementsystem nicht berücksichtigt. Das Risikofrüherkennungssystem wird auch im Rahmen der Jahresabschlussprüfung durch den Abschlussprüfer nach § 317 Abs. 4 HGB geprüft.

Das Risikomanagementsystem der Gesellschaft ist eng in die betrieblichen Abläufe – insbesondere in die Planungs- und Controllingprozesse – eingebunden und umfasst mehrere Stufen. Von zentraler Bedeutung ist hierbei die Risikoinventur, mit deren Hilfe die möglichen Einzelrisiken erfasst und hinsichtlich Eintrittswahrscheinlichkeit, möglicher Schadenshöhe sowie des damit verbundenen Gefährdungspotenzials analysiert und bewertet werden. Zudem werden Maßnahmen zur Risikosteuerung und zeitnahen Risikobewältigung festgelegt und die internen Zuständigkeiten geregelt. Das Berichtswesen, schlanke Organisationsstrukturen und transparente Entscheidungswege stellen sicher, dass der Vorstand in alle risikorelevanten Vorgänge unmittelbar eingebunden ist. Die Prozesse des Rechnungswesens werden ausschließlich durch eigene qualifizierte Mitarbeiter ausgeführt. Neben jährlichen Berichterstattungen erstellt und kommuniziert die Gesellschaft Zwischenberichte. Der Halbjahresabschluss wird durch den Abschlussprüfer der Gesellschaft einer prüferischen Durchsicht unterzogen.

Bei der Bewertung der „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ sowie der Ermittlung der Pensionsverpflichtungen der Gesellschaft ziehen wir zu den Jahresabschlüssen sachverständige Gutachter hinzu. Bei allen wesentlichen Vorgängen ist das Vieraugenprinzip unter Beachtung angemessener Unterschriftenregelungen gewahrt. Innerhalb des Unternehmens besteht eine klare Funktionstrennung zwischen dem technischen und dem kaufmännischen Gebäudemanagement sowie dem Rechnungswesen. Darüber hinaus werden monatliche Berichte über die Geschäftsentwicklung erstellt und den Entscheidungsträgern vorgelegt. Sie dienen u. a. als Grundlage, um Abweichungen von operativen Zielen zu erkennen und gegebenenfalls Gegenmaßnahmen einzuleiten. Im Finanz- und Rechnungswesen kommen standardisierte und zertifizierte EDV-Programme zum Einsatz. Für die interne EDV-Anlage bestehen dezidierte Zugriffsregelungen für Schreib- und Leseberechtigungen entsprechend den individuellen Aufgabenbereichen der jeweiligen Mitarbeiter.

Zur Überprüfung der Angemessenheit und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems wurde eine interne Revision implementiert, die an eine externe Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ausgelagert ist. Im Rahmen der internen Revision werden von uns in Abstimmung mit dem Prüfungsausschuss die im jeweiligen Geschäftsjahr zu prüfenden Prozesse bzw. Prüfungsfelder ausgewählt.

Darstellung der Einzelrisiken

Nachfolgend beschreiben wir Risiken, die erhebliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben können.

Risiken der künftigen gesamtwirtschaftlichen Entwicklung

HAMBORNER wird von konjunkturellen und politischen Rahmenbedingungen beeinflusst. Diese wirken sich beispielsweise auf Zinsentwicklungen, aber auch auf die Einzelhandels- und Büroimmobilienmärkte und somit auf das direkte Marktumfeld der Gesellschaft aus. Derzeit befindet sich Deutschland in einer gesamtwirtschaftlich guten Verfassung. Dauer und Nachhaltigkeit dieser Situation sind jedoch nicht absehbar. Aufgrund unseres Geschäftsmodells und unserer Kapitalausstattung sehen wir uns allerdings auch unter gesamtwirtschaftlich volatilen Rahmenbedingungen gut positioniert.

Risiken des Marktes im Immobilienbereich

Unabhängig von konjunkturellen Risiken unterliegt die Immobilienbranche ausgeprägten Marktzyklen, die sich nachteilig auf die Werthaltigkeit und Vermietbarkeit der im Bestand gehaltenen Objekte auswirken können. Dieses Risiko versuchen wir durch intensive Marktbeobachtung sowie durch engen Kontakt zu unserer Mieterschaft zu antizipieren und bemühen uns, durch Abschluss möglichst langfristiger Verträge mit bonitätsstarken Mietern Mietausfallrisiken zu minimieren.

Allgemeine Vermietungsrisiken

Für Objekte in 1-A-Lagen der Fußgängerzonen erwarten wir für das laufende Geschäftsjahr wiederum eine gute Nachfrage. Risiken, zumindest mittel- bis langfristig, ergeben sich für den stationären Einzelhandel allerdings durch die zunehmende Konkurrenz des Online-Handels. Für Büroobjekte bleibt abzuwarten, wie sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in den nächsten Jahren entwickeln werden. Es bestehen unverändert Leerstandsrisiken für veraltete Büroflächen oder einzelhandelsgenutzte Objekte in zweitklassigen Lagen.

Durch eine weite regionale Streuung unseres Immobilienbestands versuchen wir, die Auswirkungen negativer lokaler Sondereinflüsse, wie sie z. B. durch den Neubau überdimensionierter Shopping-Center entstehen können, für das Gesamtportfolio gering zu halten. Weiterhin sind für uns eine gute Lage und eine größtmögliche Flexibilität bei der Nutzung wichtige Kriterien bei Ankauf der Objekte. Durch regelmäßige Überwachung und Verbesserung der bautechnischen Qualität der Objekte bemühen wir uns zudem, das Vermietungsrisiko zu begrenzen. Die Eigenverwaltung aller Bestandsobjekte ermöglicht es uns, auf voraussichtliche Mieterwechsel frühzeitig mit gezielten Nachvermietungsaktivitäten zu reagieren.

Die vorstehenden Maßnahmen zur Minimierung des Vermietungsrisikos haben dazu beigetragen, dass wir in den vergangenen Jahren einen sehr hohen Vermietungsstand erzielen konnten. Im Geschäftsjahr 2013 betrug die Leerstandsquote durchschnittlich 3,4 % (Vorjahr: 1,9 %) und wies damit ein niedriges Niveau auf. Bei Neuinvestitionen achten wir auf einen guten Vermietungsstand. Mietgarantien decken zudem Vermietungsrisiken teilweise ab.

Mietausfallrisiken

Durch ein effizientes Forderungsmanagement, die ständige Beobachtung und Überprüfung der Bonität unserer Mieter und die Vereinbarung risikoadäquater Mietsicherheiten reduzieren wir das Risiko von Mietausfällen, insbesondere wegen Zahlungsunfähigkeit der Mieter. Im Geschäftsjahr 2013 beliefen sich die Forderungsausfälle und Einzelwertberichtigungen auf 31 T€ (Vorjahr: 40 T€) und betrug damit 0,1 % (Vorjahr: 0,1 %) unseres Jahresmietaufkommens. Für das laufende Geschäftsjahr ist eine Zunahme der Forderungsausfälle auch in Abhängigkeit von der weiteren konjunkturellen Entwicklung nicht auszuschließen. Größere Mietausfälle sind aber aufgrund unserer Mieterstruktur derzeit nicht erkennbar. Mit rd. 14,4 % Anteil am Gesamtmietvolumen ist die EDEKA-Gruppe unser größter Einzelmietter. Aufgrund der Bonität dieses Mieters und der Lage der Objekte halten wir das daraus resultierende Risiko für überschaubar.

Bewertungsrisiko

Die Werthaltigkeit unserer Objekte wird jährlich unter Verwendung des allgemein anerkannten DCF-Verfahrens überprüft. Für unseren Gewerbeimmobilienbestand Ende 2013 haben wir die Bewertung wiederum durch einen unabhängigen Dritten durchführen lassen. Detaillierte Einzelheiten zur Bewertung unseres Immobilienbestands finden sich im Kapitel „Wertentwicklung des Immobilienportfolios“. Infolge von Veränderungen der allgemeinen Risikoeinschätzung, des Zinsniveaus oder objektspezifischer Risiken können sich zukünftig negative oder auch positive Einflüsse auf die Bewertung der Immobilien auch durch Anwendung unterschiedlicher Diskontierungszinssätze ergeben.

Finanzielle Risiken

Zur Finanzierung unseres Wachstums werden auch zukünftig in angemessenem Umfang weitere Fremdmittel aufgenommen. Die Entwicklung des Zinsniveaus ist somit für die Gesellschaft von entsprechender Bedeutung. Um nicht kurzfristigen Zinsänderungsrisiken zu unterliegen, haben wir unsere Investitionen zu langfristig festen Konditionen finanziert. Zur Absicherung von Zinsschwankungen bei unseren variabel verzinslichen Darlehen mit einem Nominalwert von 78,8 Mio. € haben wir im Rahmen unseres Risikomanagementsystems Vereinbarungen über Zinsswaps abgeschlossen. Weitergehende Angaben zu den Zinssicherungsgeschäften mittels derivativer Finanzinstrumente finden Sie im Anhang unter den Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie unter Textziffer (18).

Die aus den Finanzinstrumenten resultierenden Risiken betreffen Kredit-, Liquiditäts- und Marktrisiken. Kreditrisiken bestehen in Form von Ausfallrisiken finanzieller Vermögenswerte. Dieses Risiko besteht maximal in Höhe der Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte. Für die Derivate ist dies die Summe aller positiven Marktwerte und für die originären Finanzinstrumente die Summe der Buchwerte. Soweit Ausfallrisiken bestehen, werden diese durch Wertberichtigungen berücksichtigt.

Liquiditätsrisiken stellen Refinanzierungsrisiken und damit Risiken einer fristgerechten Erfüllung bestehender Zahlungsverpflichtungen dar. Zur frühzeitigen Erkennung der zukünftigen Liquiditätssituation werden die Strategie sowie die Ergebnisse des Planungsprozesses zugrunde gelegt. In der Mittelfristplanung, die einen Zeitraum von fünf Jahren umfasst, wird der erwartete Liquiditätsbedarf geplant.

Marktrisiken bestehen bei HAMBORNER insbesondere aufgrund potenzieller Änderungen des Marktzinses. Die Gesellschaft finanziert ihre Geschäftstätigkeit mit Fremd- und Eigenkapital im Rahmen der zulässigen Grenzen des REIT-Gesetzes. Änderungen des Marktzinses können bei variabel verzinslichen Finanzinstrumenten zu Zinszahlungsschwankungen führen und die Bewertung der eingesetzten derivativen Finanzinstrumente beeinflussen.

Risiko des Verlusts des REIT-Status

HAMBORNER ist seit dem 1. Januar 2010 eine REIT-Aktiengesellschaft. Als solche ist sie von der deutschen Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Um den REIT-Status dauerhaft zu erhalten, muss die Gesellschaft gesetzlich festgelegte Kriterien erfüllen. Hierzu zählen insbesondere, dass der Streubesitz bei mindestens 15 % liegen muss, kein Investor direkt mehr als 10 % der Aktien halten darf, mindestens 75 % der Aktiva zum unbeweglichen Vermögen gehören müssen, 90 % des Jahresergebnisses nach HGB auszuschütten sind und das Eigenkapital 45 % des Fair Value des unbeweglichen Vermögens nicht unterschreiten darf. Dem Risiko, den REIT-Status zu verlieren, wirken wir durch unser internes Controlling- und Steuerungssystem entgegen. Wir überwachen die Entwicklung der für die Klassifizierung als REIT maßgeblichen Kennzahlen, insbesondere die Entwicklung der REIT-Eigenkapitalquote gemäß § 15 REITG, die mit 52,5 % zum Stichtag 31. Dezember 2013 deutlich über der geforderten Mindesteigenkapitalquote von 45 % lag.

Rechtliche Risiken

Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit ist HAMBORNER derzeit nicht in wesentliche Gerichtsprozesse oder angeordnete Rechtsstreitigkeiten eingebunden.

Regulatorische Risiken

Nicht zuletzt unter dem Eindruck der Finanz- und Bankenkrise wurden in den letzten Jahren EU-weit verstärkt Maßnahmen zur Regulierung und besseren Überwachung einzelner Teile des Finanzsektors ergriffen. Grundsätzlich können sich hieraus oder durch zukünftige regulatorische Maßnahmen auch für unsere Gesellschaft Risiken mit negativen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ergeben. So hat das Europäische Parlament eine Richtlinie für Verwalter alternativer Investmentfonds, die sogenannte AIFM-Richtlinie (Alternative Investment Fund Manager Directive), verabschiedet, die in den einzelnen Mitgliedsländern in nationales Recht umzusetzen ist. Durch die AIFM-Richtlinie wird die europäische Investmentbranche stärker reguliert. Höhere aufsichtsrechtliche und regulatorische Anforderungen führen grundsätzlich zu höheren Aufwendungen. Offen ist bislang u. a. noch der genaue Anwendungsbereich der Richtlinie bzw. des mittlerweile in Kraft getretenen deutschen Gesetzes. Nach dem finalen Konsultationsschreiben der BaFin Mitte Juni 2013 fallen in Deutschland REITs jedoch nicht mehr per se in den Anwendungsbereich. Wie bei anderen börsennotierten Immobiliengesellschaften obliegt es einer Einzelfallbetrachtung. Zum aktuellen Zeitpunkt ist es nicht absehbar, ob HAMBORNER als AIF klassifiziert wird. Wir gehen allerdings davon aus, dass unsere Gesellschaft nicht als AIF einzustufen ist.

Bergschadensrisiken

Aus unserer ehemaligen Bergbautätigkeit bestehen potenzielle Risiken, z. B. wegen Bergschäden aus einer möglicherweise in Zukunft vorgenommenen Einstellung der großflächigen Wasserhaltungsmaßnahmen im Ruhrrevier oder aus Schachtsicherungen. Das damit verbundene wirtschaftliche Risiko wurde in 2005 gutachterlich bewertet. Aktuell betragen die bergbaubedingten Rückstellungen nach IFRS 1,9 Mio. € (HGB: 1,6 Mio. €), die wir mittel- bis langfristig durch Aufzinsung auf insgesamt rd. 2,1 Mio. € erhöhen werden.

Sonstige sanierungspflichtige Altlastenrisiken, z. B. wegen Bodenverunreinigungen, bestehen nach heutiger Kenntnis nicht. Hinsichtlich unseres gesamten bebauten und unbebauten Grundbesitzes ist eine Überprüfung der Altlastenkataster bei den jeweiligen Kommunen erfolgt. Risiken von Gewicht sind hierbei nicht erkennbar geworden.

Zusammengefasste Beurteilung der Risikosituation

Für HAMBORNER lassen sich in der Gesamtbetrachtung derzeit weder unter Ertrags- und Substanz- noch unter Liquiditätsgesichtspunkten bestandsgefährdende Risiken erkennen.

Chancenbericht

Chancen ergeben sich für die Gesellschaft aus dem derzeitigen Niedrigzinsumfeld. Aktuell beträgt der durchschnittliche von HAMBORNER auf die bestehenden Finanzverbindlichkeiten zu zahlende Zinssatz 3,9 % bei einer gewichteten Restlaufzeit der Festzinsvereinbarungen von 7,3 Jahren. Bleibt das Zinsniveau auch in den nächsten Jahren niedrig, ergibt sich die Chance, dass ab 2016 Kredite mit auslaufenden Festzinsvereinbarungen zu besseren Konditionen prolongiert oder refinanziert werden können. Dies hätte einen positiven Effekt auf das Finanzergebnis.

HAMBORNER ist wachstumsorientiert, hat eine effiziente Organisationsstruktur und Kernkompetenz in der Bestandsbewirtschaftung. Zum 31. Dezember 2013 waren wir mit unseren Objekten an 55 Standorten vertreten. Dies ist eine gute Plattform und eröffnet Chancen für weiteres Wachstum mit positiven Auswirkungen auf Mieterlöse und FFO-Entwicklung. Das niedrige Zinsniveau begünstigt die Wachstumsstrategie und verbessert aufgrund des Leverage-Effektes bei Zukäufen die Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital.

Bei den Mieterlösen profitiert unsere Gesellschaft von langfristigen Mietverträgen mit ca. 7,2 Jahren Durchschnittsrestlaufzeit. Bei Erhöhung der Verbraucherpreise ergeben sich potenzielle Mieterlössteigerungen aufgrund der in den Mietverträgen im Regelfall vereinbarten Verbraucherpreisindexanpassungen.

Ausrichtung der Gesellschaft

HAMBORNER ist ein bundesweit tätiges Gewerbeimmobilienunternehmen und wird diese Ausrichtung auch zukünftig beibehalten. Mit der Umwandlung in einen REIT gelten seit Beginn 2010 die Vorgaben, die sich aus dem REIT-Gesetz ergeben. Diese betreffen insbesondere den Unternehmensgegenstand sowie die Einhaltung gesellschaftsrechtlicher und kapitalbezogener Anforderungen. Zu Letzteren zählt eine Mindesteigenkapitalquote von 45 % auf Fair-Value-Basis. Aufgrund unserer sehr guten Kapitalausstattung sehen wir uns im Wettbewerb bestens positioniert und für weiteres Wachstum gut gerüstet. Sich bietende Marktchancen werden wir nutzen.

Unsere Strategie ist mittel- bis langfristig ausgerichtet. Die solide Finanzierungsstruktur werden wir auch zukünftig aufrechterhalten und Investitionen mit einem – unter Berücksichtigung der auf Unternehmensebene einzuhaltenden Eigenkapitalquote – angemessenen Fremdmiteinsatz finanzieren. Parallel zum Ausbau des Portfolios wird die Optimierung des Bestands durch Abverkäufe ständige Aufgabe sein. Dies betrifft insbesondere ältere, meist kleinere, nicht mehr strategiekonforme Objekte.

Erwartete wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Ende 2012 sah die Deutsche Bundesbank die konjunkturellen Perspektiven für Deutschland eingetrübt. Laut ihrem Monatsbericht Dezember 2013 ein Jahr später hat die deutsche Wirtschaft wieder Fahrt aufgenommen und befindet sich in einem guten Zustand. Damit hat sich die Prognose der Deutschen Bundesbank bewahrt, dass die wirtschaftliche Schwächephase in Deutschland nicht lange anhalten würde.

Vor dem Hintergrund einer aktuell guten Binnenwirtschaft und möglicherweise anziehender Exporte infolge einer konjunkturellen Belebung in anderen Industrieländern könnte laut Deutscher Bundesbank die deutsche Wirtschaft im laufenden Jahr 2014 um 1,7 % und 2015 um 2,0 % wachsen. Beim Preisanstieg auf der Verbraucherstufe sieht die Deutsche Bundesbank gegenüber 2013 zunächst eine Ermäßigung auf 1,3 % im Jahr 2014 und danach wieder eine leichte Erhöhung auf 1,5 % im Jahr 2015. Die Arbeitslosenquote könnte sich gemäß gesamtwirtschaftlicher Prognose der Deutschen Bundesbank über 6,8 % 2014 auf 6,7 % im Jahr 2015 verringern.

Künftige Branchensituation

Vermietungsmarkt

Von der prognostizierten Wachstumsdynamik der konjunkturellen Entwicklung dürften auch die Büromärkte 2014 profitieren. Da allerdings in der Regel eine zeitliche Verschiebung zwischen Wirtschaftswachstum und Büroflächenumsatz zu beobachten ist, wird sich das Marktgeschehen voraussichtlich erst in der zweiten Jahreshälfte beleben. Für das Gesamtjahr 2014 gehen wir demzufolge von einem konstanten Büroflächenumsatz aus. Der flächendeckende Leerstandsabbau im Bürobereich wurde mittlerweile in großen Teilen vollzogen, sodass hier 2014 wieder eine etwas differenziertere Entwicklung zwischen den einzelnen Standorten zu erwarten ist. Auch wenn der private Konsum 2014 zu einer Stütze des Wirtschaftswachstums werden soll, rechnen wir wegen einer teilweise zurückhaltenden Expansionspolitik im Markt für Einzelhandelsflächen mit stabilen Vermietungszahlen.

Aufgrund der tendenziell abnehmenden Bautätigkeit für Büroimmobilien sollten die Spitzenmieten weitgehend stabil bleiben. Im Einzelhandelssegment erwarten wir in den kommenden Jahren im Durchschnitt ebenfalls stabile Mieten, wobei in Einzelfällen mit deutlichen Ausschlägen nach oben und unten zu rechnen ist.

Für den Büro- und Einzelhandelsflächenvermietungsmarkt gilt gleichermaßen, dass Entscheidungsprozesse spürbar länger dauern und Umzugsentscheidungen bzw. Neuanmietungen noch nachhaltiger geprüft und Mietverträge noch intensiver verhandelt werden.

Investmentmarkt

Die positiven Wirtschaftsaussichten, die guten Arbeitsmarktdaten und weiter steigendes Mietniveau in den Büromarktzentren und erstklassigen Einzelhandelslagen machen Deutschland weltweit zu einem der stabilsten und gefragtesten Anlagemärkte für Immobilieninvestoren. Das Zinsumfeld bleibt aller Voraussicht nach für fremdkapitalorientierte Investoren weiterhin attraktiv und auch die nach wie vor hohe Risikoprämie im Vergleich zu deutschen Staatsanleihen spricht für ein Engagement in deutsche Immobilien.

Angesichts der guten Fundamentaldaten erwarten wir für 2014 ein vergleichbar hohes Transaktionsvolumen wie 2013. Bei den Portfolioverkäufen rechnen wir insbesondere bei arbeitsintensiven und opportunistischen Produkten mit einer weiter zunehmenden Dynamik.

Da voraussichtlich nur wenig neue Qualitätsimmobilien auf den Markt kommen werden und die Nachfrage wahrscheinlich weiterhin außerordentlich hoch bleiben wird, gehen wir davon aus, dass sich die Anfangsrenditen für gewerbliche Immobilien tendenziell auf dem aktuellen Niveau stabilisieren werden. Daran werden auch im Jahresverlauf gegebenenfalls moderat steigende Kapitalmarktzinsen voraussichtlich nichts ändern.

Voraussichtliche Geschäftsentwicklung

HAMBORNER hat sich in den vergangenen Jahren und auch in konjunkturell schwierigen Zeiten als sehr solide und verhältnismäßig krisenunabhängig erwiesen. Für das kommende Geschäftsjahr gehen wir von einer zufriedenstellenden Geschäftsentwicklung mit gegenüber dem wachstumsstarken Vorjahr weiter leicht steigenden operativen Ergebnissen (FFO) aus. Wesentlichen Einfluss auf den FFO als unsere zentrale Steuerungsgröße haben die Mieterlöse, die 2014 gegenüber dem Vorjahr nach unseren derzeitigen Erwartungen schätzungsweise um ca. 4 % bis 5 % zunehmen werden. Insbesondere ist dies zurückzuführen auf die in 2013 übergegangenen Neuerwerbungen und den bereits beurkundeten, aber erst in 2014 zugegangenen Ankauf. Hierzu zählen das Bürogebäude auf dem EUREF-Campus in Berlin, das Büro- und Geschäftshaus in Bayreuth, der fertiggestellte OBI-Markt in Hamburg und das Geschäftshaus in Bad Homburg.

Beim Leerstand erwarten wir weiterhin eine niedrige Quote auf Vorjahresniveau. Bezüglich der in 2014 auslaufenden Mietverträge gehen wir bei der überwiegenden Anzahl von einer Prolongation oder zeitnahen Nachvermietung aus. Zwei Büromietverträge in Frankfurt über insgesamt rd. 1.500 m² enden am 15. Januar bzw. 15. März 2014. Bei den Mietausfällen erwarten wir ebenfalls ein niedriges Niveau, da unsere Hauptmieter eine gute Bonität aufweisen. Insgesamt zeigt sich, dass unsere Gesellschaft durch die vermietungssicheren Einnahmen, insbesondere aus dem Einzelhandelsbereich, über ein solides Fundament verfügt.

Bei den Aufwendungen werden sich in den Folgejahren voraussichtlich insbesondere die nicht zahlungswirksamen Abschreibungen sowie die zahlungswirksamen Zinsaufwendungen infolge des Wachstums deutlich erhöhen. Bei einem gegenüber den Mieterlösen unterproportionalen Anstieg der Verwaltungs- und Personalaufwendungen gehen wir von einer weiter leicht sinkenden operativen Kostenquote aus.

Durch den REIT-Status, die Struktur des Immobilienportfolios und aufgrund der Finanzstärke der Gesellschaft sieht sich HAMBORNER im Wettbewerb gut positioniert. Dies schließt Schwankungen der Immobilienpreise und damit Auswirkungen auf die Bewertung der Bestandsimmobilien und somit den NAV nicht aus. Bei weiterhin niedrigem oder nur moderat ansteigendem Zinsniveau bietet sich auch zukünftig ein günstiges Umfeld für weitere Ankäufe. Neuerwerbungen müssen allerdings unsere Qualitäts- und Renditeanforderungen erfüllen, sodass Zeitpunkte möglicher Ankäufe ebenso wie Portfolioberichtigungen durch selektive Abverkäufe nicht genau prognostizierbar sind.

Insgesamt erwarten wir für 2014 deutlich positive, gegenüber dem Vorjahr weiter leicht ansteigende operative Ergebnisse (FFO), die angemessene und attraktive Ausschüttungen erlauben. Dies setzt voraus, dass wir von größeren, nicht vorhersehbaren Ertragsminderungen verschont bleiben. Unter dieser Annahme und einer weitgehend stabilen Wertentwicklung unseres Immobilienportfolios gehen wir für 2014 auch von einem leicht steigenden Nettovermögenswert (NAV) aus.

BERICHT ZU WEITEREN GESELLSCHAFTSRECHTLICHEN ANGABEN (§ 289 ABS. 4 HGB)

Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Zum 31. Dezember 2013 belief sich das gezeichnete und voll eingezahlte Kapital der Gesellschaft auf 45.493.333 €. Das Grundkapital ist eingeteilt in 45.493.333 nennwertlose Stückaktien, auf die ein rechnerischer Betrag von 1 € je Aktie entfällt. Die Gesellschaft ist berechtigt, Sammelurkunden über Aktien auszustellen. Der Anspruch des Aktionärs auf Verbriefung seines Anteils ist ausgeschlossen. Jede Stückaktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme, wobei Rechte aus Aktien, die einem Meldepflichtigen gehören oder aus denen ihm Stimmrechte gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 oder Nr. 2 WpHG zugerechnet werden, nicht für die Zeit bestehen, für welche die Mitteilungspflichten nach § 21 Abs. 1 oder Abs. 1a WpHG nicht erfüllt werden.

Ausgenommen sind nach § 28 Satz 2 WpHG Ansprüche nach § 58 Abs. 4 AktG und § 271 AktG, wenn die Mitteilung nicht vorsätzlich unterlassen wurde und nachgeholt worden ist. Für die Rechte und Pflichten der Aktionäre wird auf das Aktiengesetz, hier insbesondere auf das Recht zur Teilnahme an der Hauptversammlung, § 118 Abs. 1 AktG, das Auskunftsrecht nach § 131 AktG, das Stimmrecht gemäß §§ 133 ff. AktG sowie den Anspruch auf Beteiligung am Bilanzgewinn, § 58 Abs. 4 AktG, verwiesen.

Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen

Die von HAMBORNER ausgegebenen Aktien unterliegen in dieser Hinsicht keinerlei Beschränkungen.

Beteiligungen am Kapital, die 10% der Stimmrechte überschreiten

Angaben zu Mitteilungen über das Bestehen einer Beteiligung sind im Anhang unter „Sonstige Erläuterungen und Pflichtangaben“ aufgeführt.

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen

Sämtliche von der Gesellschaft ausgegebenen Aktien beinhalten keine derartigen Sonderrechte.

Art der Stimmrechtskontrolle, wenn Arbeitnehmer am Kapital beteiligt sind und ihre Kontrollrechte nicht unmittelbar ausüben

HAMBORNER hat kein Mitarbeiter-Aktienprogramm. Soweit Mitarbeiter eigene Aktien erworben haben, üben sie ihre damit verbundenen Rechte nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften und der Bestimmungen der Satzung unmittelbar selbst aus.

Gesetzliche Vorschriften und Bestimmungen der Satzung über die Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands und über die Änderung der Satzung

Vorstandsmitglieder werden gemäß § 84 Abs. 1 AktG durch den Aufsichtsrat auf höchstens fünf Jahre bestellt. Eine wiederholte Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit, jeweils für höchstens fünf Jahre, ist zulässig. Der Vorstand der Gesellschaft besteht gemäß § 7 Abs. 1 der Satzung aus mehreren Mitgliedern, deren Zahl der Aufsichtsrat bestimmt. Dabei kann der Aufsichtsrat gemäß § 84 Abs. 2 AktG ein Mitglied zum Vorsitzenden ernennen. Ferner kann er die Bestellung zum Vorstandsmitglied und die Ernennung zum Vorsitzenden des Vorstands gemäß § 84 Abs. 3 AktG widerrufen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Fehlt ein erforderliches Vorstandsmitglied, so hat gemäß § 85 AktG in dringenden Fällen das Gericht auf Antrag eines Beteiligten das Mitglied zu bestellen.

Jede Satzungsänderung bedarf gemäß § 179 AktG eines Beschlusses der Hauptversammlung. Dabei kann die Hauptversammlung dem Aufsichtsrat die Befugnis zu Änderungen übertragen, die nur die Fassung betreffen (§ 179 Abs. 1 Satz 2 AktG). Gemäß § 12 Abs. 3 der Satzung der Gesellschaft ist die Befugnis dem Aufsichtsrat übertragen. Erforderlich für die Satzungsänderung ist ein qualifizierter Mehrheitsbeschluss der Hauptversammlung, der mindestens drei Viertel des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals umfasst (§ 179 Abs. 2 Satz 1 AktG). Nach § 179 Abs. 2 AktG kann die Satzung andere Kapitalmehrheiten bestimmen und weitere Erfordernisse vorsehen.



Befugnisse des Vorstands zur Aktienaussgabe

Die Satzung enthält in § 3 Angaben zum Grundkapital der Gesellschaft. Um der Gesellschaft kursschonende Reaktionsmöglichkeiten auf Marktgegebenheiten zu ermöglichen und insbesondere eine markt- und branchenübliche, kurzfristige und flexible Reaktionsmöglichkeit auf Anforderungen des Kapitalmarkts bzw. bei Akquisitionen zu schaffen, wurde der Vorstand im Rahmen der Hauptversammlung am 7. Mai 2013 ermächtigt,

a) das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 6. Mai 2018 einmalig oder mehrmalig um bis zu insgesamt 4.549.333 € durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bareinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital I) und den Aktionären zum Bezug anzubieten,

b) das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 6. Mai 2018 einmalig oder mehrmalig um bis zu insgesamt 18.197.333 € durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bareinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital II) und mit Zustimmung des Aufsichtsrats das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre in bestimmten Fällen für einen Teilbetrag auszuschließen.

Weiterhin wurde der Vorstand ermächtigt,

c) mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 6. Mai 2018 auf den Inhaber und/oder auf den Namen lautende Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen („Schuldverschreibungen“) im Gesamtbetrag von bis zu 250.000.000 € mit oder ohne Laufzeitbegrenzung auszugeben und den Inhabern bzw. Gläubigern („Inhaber“) der Schuldverschreibungen Wandlungsrechte auf neue, auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu 22.746.666 € nach näherer Maßgabe der Options- bzw. Wandelanleihebedingungen („Anleihebedingungen“) zu gewähren.

d) im Rahmen der Ausgabe der Options- bzw. Wandelschuldverschreibungen das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu 22.746.666 €, eingeteilt in bis zu 22.746.666 auf den Inhaber lautende Stückaktien, bedingt zu erhöhen (Bedingtes Kapital) und mit Zustimmung des Aufsichtsrats das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre in bestimmten Fällen für einen Teilbetrag auszuschließen.

Befugnisse des Vorstands zum Aktienrückkauf

Für die Gesellschaft kann es künftig und auch kurzfristig im Sinne einer größeren Handlungsflexibilität zweckmäßig sein, eigene Aktien zu erwerben.

Der Vorstand wurde daher im Rahmen der Hauptversammlung am 17. Mai 2011 ermächtigt, bis zum 16. Mai 2016 Aktien der Gesellschaft zu erwerben. Die Ermächtigung ist auf den Erwerb von Aktien beschränkt, auf die insgesamt ein anteiliger Betrag von höchstens 10% des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung über diese Ermächtigung oder – falls dieser Wert geringer ist – des zum Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung bestehenden Grundkapitals entfällt. Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen, in letzterem Falle auch mehrmalig, ausgeübt werden. Die Ermächtigung darf von der Gesellschaft nicht zum Zweck des Handels mit eigenen Aktien genutzt werden.

Der Erwerb erfolgt nach Wahl des Vorstands über die Börse, mittels eines an alle Aktionäre der Gesellschaft gerichteten öffentlichen Kaufangebots oder mittels einer an alle Aktionäre der Gesellschaft gerichteten öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsofferten.

Wesentliche Vereinbarungen der Gesellschaft, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots stehen, und hieraus folgende Wirkungen

Derartige Vereinbarungen hat die Gesellschaft nicht abgeschlossen.

Entschädigungsvereinbarungen der Gesellschaft, die für den Fall eines Übernahmeangebots mit den Mitgliedern des Vorstands oder Arbeitnehmern getroffen sind

Entschädigungsvereinbarungen für den Fall eines Übernahmeangebots (Change of Control) zwischen der Gesellschaft und dem Vorstand sind im Vergütungsbericht auf Seite 21 des Geschäftsberichts dargestellt. Darüber hinaus liegen keine Entschädigungsvereinbarungen mit Mitarbeitern der Gesellschaft vor.

ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG GEMÄSS § 289A HGB

Mit der Erklärung zur Unternehmensführung stellt die HAMBORNER REIT AG wesentliche Elemente ihrer Corporate-Governance-Strukturen dar: Entsprechenserklärung von Vorstand und Aufsichtsrat, wesentliche über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Unternehmensführungspraktiken, Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat sowie Zusammensetzung und Arbeitsweise ihrer Ausschüsse. Die Erklärung zur Unternehmensführung kann auf unserer Internetseite www.hamborner.de im Bereich Investor Relations/Corporate Governance/Erklärung zur Unternehmensführung eingesehen werden.

Im Rahmen der Umsetzung der Empfehlungen des aktuellen Corporate Governance Kodex veröffentlichen wir zudem auf unserer Internetseite im Zusammenhang mit der Erklärung zur Unternehmensführung nochmals unseren Corporate Governance Bericht (vgl. auch Seite 15 f.).

VERGÜTUNG VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Die detaillierten Ausführungen zum Vergütungssystem und zur Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat finden sich unter unserer Corporate Governance Berichterstattung auf den Seiten 19 ff. Die dort aufgeführten Darstellungen sind Bestandteil des Lageberichts.

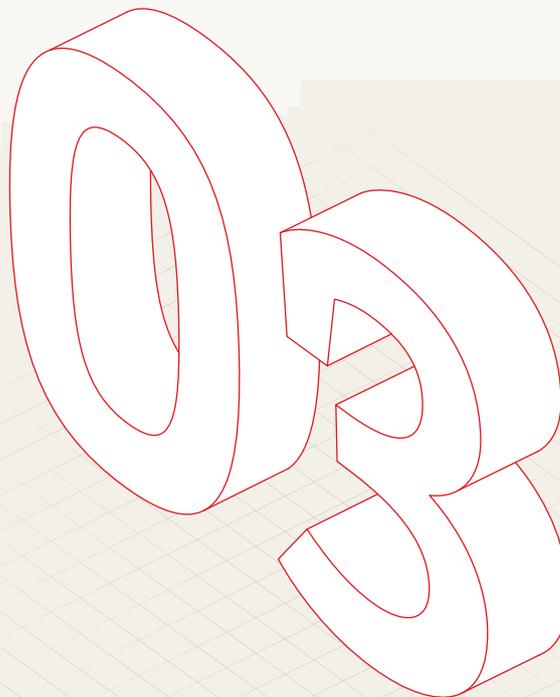
Duisburg, den 28. Februar 2014

Der Vorstand

Dr. Rüdiger Mrotzek

Hans Richard Schmitz

Der Lagebericht enthält auf die Zukunft gerichtete Aussagen. Diese Aussagen beruhen auf aktuellen Annahmen und Einschätzungen des Vorstandes, die sorgfältig auf Basis aller zum derzeitigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen getroffen wurden. Sollten die den Aussagen und Prognosen zugrunde liegenden Annahmen nicht eintreffen, können die tatsächlichen von den derzeit erwarteten Ergebnissen abweichen.



EINZELABSCHLUSS NACH IFRS

- 68 Gewinn- und Verlustrechnung
 - 69 Gesamtergebnisrechnung
 - 70 Bilanz
 - 72 Kapitalflussrechnung
 - 73 Eigenkapitalveränderungsrechnung
 - 74 Anlagespiegel*
 - 76 Anhang
 - 100 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
 - 101 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
- *zugleich Bestandteil des Anhangs

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2013

IN T€	ANHANG	2013	2012
Erlöse aus Mieten und Pachten		45.227	36.993
Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter		5.027	3.416
Laufende Betriebsaufwendungen		-7.158	-5.076
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung		-2.163	-2.104
Nettomieteinnahmen	(1)	40.933	33.229
Verwaltungsaufwand	(2)	-1.131	-993
Personalaufwand	(3)	-3.311	-2.868
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(4)	-16.379	-12.287
Sonstige betriebliche Erträge	(5)	1.334	1.345
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(6)	-1.030	-917
		-20.517	-15.720
Betriebsergebnis		20.416	17.509
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	(7)	354	884
Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)		20.770	18.393
Zinserträge		42	347
Zinsaufwendungen		-12.291	-10.974
Finanzergebnis	(8)	-12.249	-10.627
Ergebnis vor Steuern (EBT)		8.521	7.766
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(9)	0	-25
Jahresüberschuss		8.521	7.741
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		34.527	26.144
Ausschüttung		-18.197	-13.648
Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen		9.783	14.290
Bilanzgewinn		34.634	34.527
Ergebnis je Aktie (in €)	(10)	0,19	0,20

GESAMTERGEBNISRECHNUNG
FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2013

IN T€	ANHANG	2013	2012
Jahresüberschuss laut Gewinn- und Verlustrechnung		8.521	7.741
Posten, die unter bestimmten Bedingungen nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:			
Unrealisierte Gewinne/Verluste (-) aus der Neubewertung derivativer Finanzinstrumente	(18)	4.364	-2.478
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:			
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste (-) aus leistungsorientierten Pensionszusagen	(21)	304	-1.361
Sonstiges Ergebnis		4.668	-3.839
Gesamtergebnis		13.189	3.902

BILANZ AKTIVA

IN T€	ANHANG	31.12.2013	31.12.2012
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	(11)	13	14
Sachanlagen	(11)	135	159
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(12)	595.423	510.834
Finanzielle Vermögenswerte	(13)	434	203
Sonstige Vermögenswerte	(14)	297	321
		596.302	511.531
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	(14)	801	776
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	(15)	28.154	29.127
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	(16)	6.455	3
		35.410	29.906
Summe Vermögenswerte		631.712	541.437

XXXXXX * ~ * X

BILANZ PASSIVA

IN T€	ANHANG	31.12.2013	31.12.2012
Eigenkapital	(17)		
Gezeichnetes Kapital		45.493	45.493
Kapitalrücklage		124.279	124.279
Gewinnrücklagen			
Andere Gewinnrücklagen		81.565	91.348
Neubewertungsrücklage		-14.227	-18.895
		67.338	72.453
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag		16.330	12.496
Jahresüberschuss		8.521	7.741
Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen		9.783	14.290
		34.634	34.527
		271.744	276.752
Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen			
Finanzverbindlichkeiten	(18)	324.038	222.990
Derivative Finanzinstrumente	(18)	10.840	14.838
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	(20)	2.254	2.013
Rückstellungen für Pensionen	(21)	7.491	8.160
Sonstige Rückstellungen	(22)	1.926	1.566
		346.549	249.567
Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen			
Finanzverbindlichkeiten	(18)	7.483	7.707
Derivative Finanzinstrumente	(18)	0	367
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	(19)	19	18
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	(20)	4.710	6.040
Sonstige Rückstellungen	(22)	1.207	986
		13.419	15.118
Summe Eigenkapital, Verbindlichkeiten und Rückstellungen		631.712	541.437

KAPITALFLUSSRECHNUNG
FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2013

IN T€	ANHANG	2013	2012
Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit	(25)		
Ergebnis vor Steuern (EBT)		8.521	7.766
Finanzergebnis		12.249	10.627
Abschreibungen/Zuschreibungen (-)		16.380	11.989
Veränderung der Rückstellungen		-452	657
Buchgewinne (-)/-verluste (+) (saldiert) aus dem Abgang von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-355	-934
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-315	-284
Veränderung der Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		1.273	-1.279
Zinseinzahlungen		113	275
Steuerzahlungen		0	-1.293
		37.414	27.524
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	(26)		
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		-110.407	-88.408
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		1.257	9.332
Erlöse aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten		13	6
Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzmitteldisposition		0	-15.000
Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzmitteldisposition		15.000	0
		-94.137	-94.070
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	(27)		
Dividendenzahlungen		-18.197	-13.648
Mittelzufluss aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten		108.459	20.050
Mittelabfluss aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten		-7.121	-5.669
Zinsauszahlungen		-12.391	-9.914
Einzahlungen aus der Kapitalerhöhung		0	73.926
Auszahlungen für Kosten der Kapitalerhöhung		0	-2.559
		70.750	62.186
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds		14.027	-4.360
Finanzmittelfonds am 1. Januar		14.127	18.487
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente (mit einer Laufzeit bis zu drei Monaten)		14.127	18.487
Festgeldanlagen (mit einer Laufzeit von mehr als drei Monaten)		15.000	0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		29.127	18.487
Finanzmittelfonds am 31. Dezember		28.154	14.127
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente (mit einer Laufzeit bis zu drei Monaten)		28.154	14.127
Festgeldanlagen (mit einer Laufzeit von mehr als drei Monaten)		0	15.000
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		28.154	29.127

EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

INT€	GEZEICHNETES KAPITAL	KAPITALRÜCKLAGE	GEWINNRÜCKLAGEN		BILANZGEWINN			EIGENKAPITAL GESAMT
			ANDERE GEWINNRÜCKLAGEN	NEUBEWERTUNGSRÜCKLAGE	VORTRAG	ÜBERSCHUSS	ENTNAHME AUS DEN ANDEREN GEWINNRÜCKLAGEN	
Stand 1. Januar 2012	34.120	64.285	105.638	-15.056	17.064	7.865	1.215	215.131
Vortrag auf neue Rechnung					9.080	-7.865	-1.215	0
Gewinnausschüttung für 2011					-13.648			-13.648
Kapitalerhöhung	11.373	62.553						73.926
Kosten der Kapitalerhöhung		-2.559						-2.559
Sonstiges Ergebnis 01.01. – 31.12.2012				-3.839				-3.839
Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen			-14.290				14.290	0
Jahresüberschuss 01.01. – 31.12.2012						7.741		7.741
Gesamtergebnis 01.01. – 31.12.2012				-3.839		7.741		3.902
Stand 31. Dezember 2012	45.493	124.279	91.348	-18.895	12.496	7.741	14.290	276.752
Vortrag auf neue Rechnung					22.031	-7.741	-14.290	0
Gewinnausschüttung für 2012					-18.197			-18.197
Sonstiges Ergebnis 01.01. – 31.12.2013				4.668				4.668
Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen			-9.783				9.783	0
Jahresüberschuss 01.01. – 31.12.2013						8.521		8.521
Gesamtergebnis 01.01. – 31.12.2013				4.668		8.521		13.189
Stand 31. Dezember 2013	45.493	124.279	81.565	-14.227	16.330	8.521	9.783	271.744

ANLAGESPIEGEL*

IN T€	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN				
	STAND 01.01.2013	ZUGÄNGE	ABGÄNGE	UMGLIEDE- RUNG IFRS 5	STAND 31.12.2013
Immaterielle Vermögenswerte	140	9	3	0	146
Sachanlagen	851	14	10	0	855
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	584.881	108.275	2.249	-9.586	681.321
Insgesamt	585.872	108.298	2.262	-9.586	682.322

IN T€	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN				
	STAND 01.01.2012	ZUGÄNGE	ABGÄNGE	UMGLIEDE- RUNG IFRS 5	STAND 31.12.2012
Immaterielle Vermögenswerte	132	8	0	0	140
Sachanlagen	841	34	24	0	851
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	497.309	88.307	732	-3	584.881
Insgesamt	498.282	88.349	756	-3	585.872

* Bestandteil des Anhangs

WERTBERICHTIGUNGEN					RESTBUCHWERTE		
STAND 01.01.2013	ZUGÄNGE (ABSCHREIBUNGEN D. GESCHÄFTSJAHRES)	ZUSCHREI- BUNGEN	ABGÄNGE	UMGLIEDE- RUNG IFRS 5	STAND 31.12.2013	STAND 31.12.2012	STAND 31.12.2013
126	10	0	3	0	133	14	13
692	38	0	10	0	720	159	135
74.047	16.331	0	1.349	-3.131	85.898	510.834	595.423
74.865	16.379	0	1.362	-3.131	86.751	511.007	595.571

WERTBERICHTIGUNGEN					RESTBUCHWERTE		
STAND 01.01.2012	ZUGÄNGE (ABSCHREIBUNGEN D. GESCHÄFTSJAHRES)	ZUSCHREI- BUNGEN	ABGÄNGE	UMGLIEDE- RUNG IFRS 5	STAND 31.12.2012	STAND 31.12.2011	STAND 31.12.2012
109	17	0	0	0	126	23	14
672	43	0	23	0	692	169	159
62.119	12.227	299	0	0	74.047	435.190	510.834
62.900	12.287	299	23	0	74.865	435.382	511.007

ANHANG

Grundlagen der Abschlusserstellung

Die HAMBORNER REIT AG ist eine börsennotierte Kapitalgesellschaft (WKN 601300) mit Sitz in Duisburg/Deutschland. Sie ist im Handelsregister beim Amtsgericht Duisburg unter HRB 4 eingetragen. Seit Umwandlung in eine REIT-Gesellschaft zum 1. Januar 2010 unterliegt sie auch den Vorschriften des Gesetzes über deutsche Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen (REITG).

Die HAMBORNER REIT AG erwirbt Eigentum oder dingliche Nutzungsrechte an unbeweglichem in- und ausländischem Vermögen im Sinne von § 3 REITG mit Ausnahme inländischer Bestandswohnimmobilien zur Nutzung, Verwaltung oder Verwertung. Beteiligungen an Personen- und Kapitalgesellschaften im Sinne von § 3 REITG können ebenfalls erworben, gehalten, verwaltet und verwertet werden. Als REIT AG ist HAMBORNER seit dem 1. Januar 2010 sowohl von der Körperschaftsteuer als auch von der Gewerbesteuer befreit.

Als börsennotierte REIT-Aktiengesellschaft erstellt und veröffentlicht die HAMBORNER REIT AG einen Einzelabschluss im Sinne des § 325 Abs. 2a HGB nach den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS). Der Lagebericht nach § 289 HGB wird mit dem IFRS-Einzelabschluss im Bundesanzeiger bekannt gemacht.

Der Einzelabschluss zum 31. Dezember 2013 wurde nach den am Bilanzstichtag gültigen International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 325 Abs. 2a HGB zu beachtenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt. Die IFRS umfassen die vom International Accounting Standards Board (IASB) erlassenen IFRS, die International Accounting Standards (IAS), die Interpretationen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) sowie die des Standing Interpretations Committee (SIC). Sämtliche vom IASB herausgegebenen und zum Zeitpunkt der Aufstellung des Abschlusses geltenden Standards und Interpretationen werden angewandt, sofern sie von der EU übernommen wurden (Endorsement). Insofern entspricht der Einzelabschluss der Gesellschaft den IFRS.

Der Abschluss wurde in Euro (€) aufgestellt. Alle Beträge werden – soweit nicht anders dargestellt – in Tausend Euro (T€) ausgewiesen. Aufgrund von Rundungen können sich bei Summenbildungen und prozentualen Angaben geringfügige Abweichungen ergeben.

Der Vorstand hat den Einzelabschluss auf den 31. Dezember 2013 und den Lagebericht für das Jahr 2013 am 28. Februar 2014 aufgestellt und zur Vorlage an den Aufsichtsrat freigegeben.

Der nach den Vorschriften der IFRS gemäß § 325 Abs. 2a HGB aufgestellte Einzelabschluss wird ebenso wie der handelsrechtliche Jahresabschluss beim Betreiber des Bundesanzeigers eingereicht. Der IFRS-Abschluss wird anschließend dort bekannt gemacht. Die Abschlüsse stehen auf der Internetseite www.hamborner.de zum Download zur Verfügung. Zudem können sie bei der HAMBORNER REIT AG, Goethestraße 45, 47166 Duisburg, angefordert werden.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der vorliegende Einzelabschluss zum 31. Dezember 2013 basiert mit Ausnahme der nachfolgend dargestellten Änderungen grundsätzlich auf den gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Berechnungsgrundsätzen wie der Einzelabschluss des Vorjahres. Die Bilanz zum 31. Dezember 2013 ist gemäß IAS 1 (60) nach Fristigkeiten gegliedert. In der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung zusammengefasste Posten werden im Anhang erläutert.

Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der im Einzelabschluss des Vorjahres separat in der Bilanz als „Forderungen aus Ertragsteuern“ ausgewiesene Posten (7 T€) wird in dem Einzelabschluss zum 31. Dezember 2013 in der Vorjahresspalte der Bilanz aus Gründen der Wesentlichkeit und der Übersichtlichkeit unter dem Posten „Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte“ ausgewiesen. Der unter den „Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte“ ausgewiesene Vergleichswert des Berichtsjahres beläuft sich auf 5 T€.

Zur transparenteren Darstellung der Vermögenslage werden die im Vorjahr unter den kurzfristigen sonstigen Rückstellungen ausgewiesenen Verpflichtungen für Aufsichtsratsvergütungen, Abschlussprüferhonorare, Rechts- und Beratungsaufwendungen, ausstehende Rechnungen, ausstehende Urlaubsverpflichtungen sowie geleisteten Überstunden in Höhe von insgesamt 1.726 T€ (Berichtsjahr: 1.924 T€) entsprechend IAS 37.11 unter dem Posten kurzfristige „Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten“ ausgewiesen.

Aus Gründen der Klarheit haben wir den in vorangegangenen Geschäftsjahren als „Bankguthaben und Kasse“ bezeichneten Posten entsprechend der Bezeichnung des IAS 1.54 (i) in „Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente“ umbenannt. Um der Definition der „Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente“ zu entsprechen, haben wir die in der Bilanz des Vorjahresabschlusses in dem Posten „Bankguthaben und Kasse“ enthaltenen verfügungsbeschränkten Barkautionen unserer Mieter (179 T€) in den Posten „Finanzielle Vermögenswerte“ umgegliedert. Dementsprechend haben sich die Beträge der Vorjahresspalte der Kapitalflussrechnung im „Finanzmittelfonds am 1. Januar“ (–198 T€) sowie im „Finanz-

mittelfonds am 31. Dezember“ (–179 T€) und daraus folgend im „Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit“ (+19 T€) geändert. Die in dem Posten „Finanzielle Vermögenswerte“ ausgewiesenen Barkautionen des Berichtsjahres belaufen sich auf 422 T€.

Geänderte oder neue IFRS und sich hieraus ergebende Ausweis-, Ansatz- oder Bewertungsänderungen

Gegenüber dem Einzelabschluss zum 31. Dezember 2012 haben sich die nachfolgend genannten Standards und Interpretationen geändert oder waren aufgrund der erfolgten Übernahme in EU-Recht oder des Inkrafttretens der Regelung erstmalig anzuwenden:

STANDARD / INTERPRETATION	BEZEICHNUNG	ART DER ÄNDERUNG
IFRS 1	Erstmalige Anwendung der IFRS	Änderungen in Bezug auf Darlehen der öffentlichen Hand zu einem nicht dem Marktniveau entsprechenden Zinssatz; Änderung in Bezug auf ausgeprägte Hochinflation; Streichung der Verweise auf feste Zeitpunkte für Erstanwender der IFRS
IFRS 7	Finanzinstrumente: Angaben	Änderungen zur Verbesserung der Angaben zur Aufrechnung von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten
IFRS 13	Bemessung des beizulegenden Zeitwerts	Neuer Standard; Vereinheitlichung der Regelungen zur Bewertung zum beizulegenden Zeitwert. Dieser Standard greift immer dann, wenn in anderen Standards eine Bewertung zum beizulegenden Zeitwert vorgeschrieben wird
IAS 1	Darstellung des Abschlusses	Änderungen in Bezug auf die Darstellung des sonstigen Ergebnisses
IAS 12	Ertragsteuern	Latente Steuern: Realisierung der zugrunde liegenden Vermögenswerte
IAS 19	Leistungen an Arbeitnehmer	Änderung der Behandlung leistungsorientierter Versorgungspläne und Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses
IFRIC 20	Abraumkosten in der Produktionsphase einer über Tagebau erschlossenen Mine	Neue Interpretation
Diverse	Jährliches IFRS-Verbesserungsprojekt (2009 – 2011)	Die Änderungen betreffen im Wesentlichen IFRS 1, IAS 1, IAS 16, IAS 32, IAS 34

Die Einführung des IFRS 13 wirkte sich auf den Abschluss der Gesellschaft lediglich in Form von erweiterten Angabepflichten für Finanzinstrumente sowie die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien aus.

Durch die Änderungen des IAS 1 wurde die Darstellung des sonstigen Ergebnisses dahingehend geändert, dass Posten, die unter bestimmten Bedingungen nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden, getrennt von denen, bei denen keine Umgliederung erfolgt, dargestellt werden.

Die Änderungen an IAS 19 führten im Abschluss der HAMBORNER zu veränderten und teilweise erweiterten Angabepflichten. So war im vorliegenden Geschäftsbericht erstmals eine Sensitivitätsbetrachtung der erheblichen versicherungsmathematischen Annahmen anzugeben.

Darüber hinaus hatten die neuen oder überarbeiteten Standards und Interpretationen keinen wesentlichen Einfluss auf den Abschluss der HAMBORNER.

Die folgenden, bereits durch das IASB verabschiedeten geänderten bzw. neu erlassenen Standards und Interpretationen waren im Geschäftsjahr 2013 noch nicht verpflichtend anzuwenden. Von der Möglichkeit, die Standards und Interpretationen vorzeitig anzuwenden, wurde kein Gebrauch gemacht.

STANDARD / INTERPRETATION	BEZEICHNUNG	ART DER ÄNDERUNG	DATUM DES INKRAFTTRETENS	ERWARTETE WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN
IFRS 9	Finanzinstrumente	Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten (2009 herausgegeben); Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Verbindlichkeiten und Ausbuchungen (2010 herausgegeben); Hedge Accounting und Verschiebung des verpflichtenden Datums des Inkrafttretens sowie Änderungen an den Übergangsangaben (2013 herausgegeben)	1. Januar 2017 oder später	noch zu prüfen
IFRS 10	Konzernabschlüsse	Neuer Standard einschließlich nachträglicher Änderungen hinsichtlich Investmentgesellschaften und Übergangsregelungen; ersetzt IAS 27 und SIC-12 in den derzeit gültigen Fassungen	1. Januar 2014	keine
IFRS 11	Gemeinsame Vereinbarungen	Neuer Standard einschließlich nachträglicher Änderungen zu Übergangsregelungen; ersetzt IAS 31 und SIC-13	1. Januar 2014	keine
IFRS 12	Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen	Neuer Standard einschließlich nachträglicher Änderungen hinsichtlich Investmentgesellschaften und Übergangsregelungen; Erweiterung der Angabepflichten für Unternehmen, die an Tochterunternehmen, gemeinsamen Vereinbarungen, assoziierten Unternehmen und / oder nicht konsolidierten strukturierten Einheiten beteiligt sind	1. Januar 2014	keine
IAS 19	Leistungen an Arbeitnehmer	Klarstellung der Zuordnung von Arbeitnehmerbeiträgen oder Beiträgen von Dritten, die mit der Dienstzeit verknüpft sind	1. Juli 2014	keine
IAS 27	Separate Abschlüsse	Aufgrund der Einführung von IFRS 10 gilt der Standard nunmehr nur noch für Einzelabschlüsse	1. Januar 2014	keine
IAS 28	Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures	Standard ersetzt Vorgängerversion IAS 28 (2003) Anteile an assoziierten Unternehmen	1. Januar 2014	keine
IAS 32	Finanzinstrumente: Ausweis	Änderungen zur Verbesserung der Angaben zur Aufrechnung von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten	1. Januar 2014	keine
IAS 36	Wertminderungen von Vermögenswerten	Angaben im Hinblick auf den erzielbaren Betrag für nicht finanzielle Vermögenswerte	1. Januar 2014	keine
IAS 39	Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung	Novationen von Derivaten und Fortsetzung der Sicherungsbilanzierung	1. Januar 2014	keine
IFRIC 21	Abgaben	Neue Interpretation; Leitlinien zum Ansatz von Schulden für Abgaben, die von einer Regierung auferlegt werden	1. Januar 2014	keine
Diverse	Jährliches IFRS-Verbesserungsprojekt (2010 – 2012)	Die Änderungen betreffen im Wesentlichen IFRS 2, IFRS 3, IFRS 8, IFRS 13, IAS 7, IAS 16/38, IAS 24	1. Juli 2014	keine
Diverse	Jährliches IFRS-Verbesserungsprojekt (2011 – 2013)	Die Änderungen betreffen im Wesentlichen IFRS 1, IFRS 3, IFRS 13, IAS 40	1. Juli 2014	keine

Segmentberichterstattung

Die Segmentberichterstattung gemäß IFRS 8 richtet sich nach dem Ansatz des Management Approach und folgt damit der im Unternehmen verwendeten Steuerung und Berichterstattung der bestehenden Segmente. HAMBORNER ist lediglich in einem Geschäftssegment und in einem geografi-

schem Segment tätig und erzielt ihre Umsatzerlöse bzw. hält ihre Vermögenswerte ausschließlich in Deutschland. Daher wurde – wie in den Vorjahren – keine Segmentberichterstattung erstellt. Die interne Berichterstattung basiert auch auf Zahlen der IFRS-Rechnungslegung.

Annahmen und Schätzungen

Bei der Aufstellung des Abschlusses sind Annahmen getroffen und Schätzungen verwandt worden, die sich auf Ausweis und Höhe der bilanzierten Vermögenswerte, Schulden, Erträge sowie der Aufwendungen ausgewirkt haben. Diese Annahmen und Schätzungen beziehen sich im Wesentlichen auf die Ermittlung von Nutzungsdauern, die beizulegenden Zeitwerte von Grundstücken und Gebäuden und von Forderungen, die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der Finanzinstrumente sowie den Ansatz und die Bewertung von Rückstellungen. Die Buchwerte der betroffenen Posten sind der Bilanz bzw. dem Anhang zu entnehmen. Die tatsächlichen Werte können in Einzelfällen von den getroffenen Annahmen und Schätzungen abweichen. Änderungen werden zum Zeitpunkt einer besseren Kenntnis entsprechend berücksichtigt.

Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte werden zu Anschaffungskosten vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen entsprechen der wirtschaftlichen Nutzungsdauer, die drei bis acht Jahre beträgt.

Sachanlagen

Die Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen bewertet. Unter den Sachanlagen weisen wir das Verwaltungsgebäude der Gesellschaft in Duisburg sowie die Betriebs- und Geschäftsausstattung aus. Der Abschreibungsermittlung des Verwaltungsgebäudes liegt eine Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren und am Bilanzstichtag eine Restnutzungsdauer von sechs Jahren zugrunde. Die Betriebs- und Geschäftsausstattung hat eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer zwischen drei und 15 Jahren.

Das Ergebnis aus dem Abgang von Sachanlagen weisen wir unter den sonstigen betrieblichen Erträgen (Gewinne) oder den sonstigen betrieblichen Aufwendungen (Verluste) aus.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Investment Properties) werden in Ausübung des Wahlrechts nach IAS 40 (30) i. V. m. (56) zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten unter Berücksichtigung linearer Abschreibungen bewertet. Als Investment Properties werden alle unbebauten und bebauten Grundstücke sowie Gebäude und Gebäudeteile angesehen, die zur Erzielung künftiger Mieteinnahmen, zur Erzielung von Gewinnen aus Wertsteigerungen und/oder für eine gegenwärtig unbestimmte Nutzung gehalten werden. Sie sind nicht für eigene Verwaltungszwecke oder zum kurzfristigen Handel im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit bestimmt. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die wirtschaftliche Nutzungsdauer. Das Ergebnis aus dem

Verkauf von „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ wird in der Gewinn- und Verlustrechnung in einem gesonderten Posten dargestellt.

Folgende Nutzungsdauern kamen im Berichtsjahr grundsätzlich zur Anwendung:

NUTZUNGSDAUERN DER LANGFRISTIGEN VERMÖGENSWERTE	JAHRE
Geschäfts- und Bürogebäude	33 bis 50
Sonstige Gewerbebauten	40
SB-Märkte	33 bis 40

Zur Ermittlung des nach IAS 40 im Anhang anzugebenden beizulegenden Zeitwerts (Fair Value) haben wir unser bebautes Immobilienportfolio Ende 2013 von einem unabhängigen Sachverständigen bewerten lassen. Die Ermittlung der Immobilienmarktwerte erfolgt nach international anerkannten Standards mittels der Discounted-Cashflow-(DCF-)Methode (Stufe 3 der Bemessungshierarchie gemäß IFRS 13). Der Marktwert einer Immobilie ergibt sich nach diesem Verfahren aus der Summe der abdiskontierten Zahlungsströme des Gesamtplanungszeitraums, der sich regelmäßig auf zehn Jahre (2014 bis 2023) erstreckt, zuzüglich des ebenfalls auf den Bewertungsstichtag abgezinnten Restwertes der Immobilie, der auf Basis der nachhaltigen Einzahlungsüberschüsse unter Berücksichtigung von Veräußerungskosten ermittelt wird. Bei der Ermittlung der Restwerte kamen Kapitalisierungszinssätze zwischen 4,50 % und 8,70 % (Vorjahr: 4,75 % und 8,50 %) zur Anwendung. Die Zahlungsströme und Restwerte wurden mit risikoadjustierten Zinssätzen zwischen 4,75 % und 9,25 % (Vorjahr: 5,00 % und 9,25 %) abgezinnt. Für weitergehende Informationen verweisen wir auf den Abschnitt „Wertentwicklung des Immobilienportfolios“ im Lagebericht.

Für die beizulegenden Zeitwerte der Anschaffungsnebenkosten und Anzahlungen für noch nicht in unseren Besitz übergegangene Immobilien haben wir die jeweiligen Buchwerte herangezogen.

Den beizulegenden Zeitwert unseres unbebauten Grundbesitzes haben wir nach Stufe 2 über den marktbasieren Ansatz ermittelt. Grundsätzlich wurden hierzu die von Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerte vergleichbarer Grundstücke und Lagen herangezogen und Risikoabschläge entsprechend den besonderen Gegebenheiten der Grundstücke berücksichtigt. Die im Vorjahr erfolgte Bemessung des beizulegenden Zeitwerts zu fortgeführten Anschaffungskosten wurde entsprechend angepasst. Im Durchschnitt liegt der beizulegende Zeitwert der unbebauten Grundstücke unverändert bei 2,77 €/m².

Außerplanmäßige Ab- und Zuschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Bei allen immateriellen Vermögenswerten, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wird die Werthaltigkeit der Bilanzansätze turnusmäßig überprüft. Daneben findet eine Prüfung der Wertansätze statt, wenn Ereignisse oder Änderungen der Umstände vermuten lassen, dass der bilanzierte Buchwert nicht mehr erzielbar sein könnte. Soweit der erzielbare Betrag dieser Vermögenswerte am Abschlussstichtag den Buchwert unterschreitet, wird dem durch außerplanmäßige Abschreibungen Rechnung getragen.

Als erzielbarer Betrag wird der gutachterlich ermittelte beizulegende Zeitwert vor Abzug von Transaktionskosten eines fiktiven Erwerbs (Gross Capital Value) als Nutzungswert im Sinne von IAS 36.30 herangezogen. Soweit die Ursachen für in den Vorjahren vorgenommene außerplanmäßige Abschreibungen nicht mehr bestehen, werden Zuschreibungen bis zu den fortgeführten Buchwerten vorgenommen. Der Ausweis der außerplanmäßigen Abschreibungen erfolgt unter dem Posten „Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“. Die Zuschreibungen werden in den sonstigen betrieblichen Erträgen erfasst.

Leasingverhältnisse

Leasingverhältnisse, bei denen die mit dem Eigentum des Leasinggegenstandes verbundenen wesentlichen Chancen und Risiken beim Leasinggeber verbleiben, werden gemäß IAS 17 als Operating Leasing klassifiziert. Die im Rahmen des Operating-Leasingverhältnisses erhaltenen oder geleisteten Zahlungen werden über die Dauer des Leasingverhältnisses in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Bei HAMBORNER werden alle Immobilien im Rahmen von Operating-Leasingverhältnissen vermietet.

Sofern bei Leasingverträgen die wesentlichen Chancen und Risiken aus dem Leasinggegenstand dem Leasingnehmer zuzurechnen sind, werden diese als Finanzierungsleasing eingestuft. Leasingverhältnisse dieser Art bestehen bei HAMBORNER nicht.

Finanzielle Vermögenswerte

Die finanziellen Vermögenswerte werden in Übereinstimmung mit IAS 39 bei ihrem erstmaligen Ansatz mit dem beizulegenden Zeitwert unter Einbeziehung von Transaktionskosten angesetzt, sofern die Folgebewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten erfolgt. Die Folgebewertung richtet sich

danach, welcher Kategorie ein finanzieller Vermögenswert zugeordnet wird.

- ▶ Kredite und Forderungen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Erkennbaren Einzelrisiken wird gegebenenfalls durch Wertberichtigungen angemessen Rechnung getragen.
- ▶ Die bis zur Endfälligkeit gehaltenen finanziellen Vermögenswerte werden zu fortgeführten Anschaffungskosten oder zum niedrigeren Zeitwert bewertet. Die darin enthaltenen sonstigen Ausleihungen haben eine feste Laufzeit und werden daher unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet.

Derivative Finanzinstrumente

HAMBORNER setzt zur Steuerung der Risiken aus Zinsschwankungen derivative Finanzinstrumente in Form von Zinsswaps ein.

Die derivativen Finanzinstrumente werden erstmalig am Handelstag bilanziert. Bei Cashflow-Hedges, die der Absicherung von Risiken dienen, die sich auf die Beträge oder den zeitlichen Ablauf zukünftiger Geldflüsse auswirken, werden Marktwertänderungen bei Vorliegen und Dokumentation ausreichender Effizienz der Risikoeingrenzung erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst (Neubewertungsrücklage). Die Effizienz des Cashflow-Hedge wird nach der Dollar-Offset-Methode ermittelt. In den vorliegenden Fällen führte die Ermittlung im Ergebnis dazu, dass die Veränderungen der Wertansätze vollständig im Eigenkapital berücksichtigt wurden. Positive Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente werden unter den sonstigen Vermögenswerten, negative Marktwerte in einem gesonderten Posten unter den Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen.

Die von den Kreditinstituten unter Berücksichtigung des Kreditausfallrisikos zum jeweiligen Bilanzstichtag ermittelten Marktwerte ergeben sich durch Abzinsung der erwarteten künftigen Zahlungsströme über die Restlaufzeit der Verträge auf Basis aktueller Marktzinsen oder Zinsstrukturkurven. Die Bewertung der Derivate erfolgt nach Stufe 2. Das bedeutet, in die zugrunde liegenden Bewertungsmodelle fließen Faktoren ein, die direkt (d. h. als Preise) oder indirekt (d. h. in Ableitung von Preisen) auf aktiven Märkten beobachtet werden.

Der beizulegende Zeitwert der als Sicherungsinstrumente designierten derivativen Finanzinstrumente wird vollständig als langfristiger Vermögenswert bzw. langfristige Verbindlichkeit ausgewiesen, sofern die Restlaufzeit des gesicherten Grund-

geschäfts zwölf Monate nach dem Bilanzstichtag übersteigt, und als kurzfristiger Vermögenswert bzw. kurzfristige Verbindlichkeit, sofern die Restlaufzeit kürzer ist.

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen grundsätzlich Geldanlagen mit einer anfänglichen Restlaufzeit von weniger als drei Monaten. Zum 31. Dezember 2012 enthielten die Bankguthaben eine Festgeldanlage von 15,0 Mio. € mit einer anfänglichen Restlaufzeit von fünf Monaten, die Anfang Januar 2013 zurückgezahlt wurden. Die Bilanzierung erfolgt mit dem jeweiligen Nennbetrag.

Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Langfristige Vermögenswerte werden als zur Veräußerung gehalten klassifiziert, wenn ein Verkauf in den nächsten zwölf Monaten höchstwahrscheinlich ist. Die unter diesem Posten ausgewiesenen Verkaufsobjekte werden zu dem niedrigeren Wert aus Buchwert und dem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten angesetzt. Planmäßige Abschreibungen werden ab dem Zeitpunkt der Umgliederung nicht mehr vorgenommen.

Rückstellungen

Rückstellungen werden im Hinblick auf die nach den IFRS-Standards geforderte Fristigkeitsgliederung in lang- und kurzfristig unterteilt und entsprechend ausgewiesen.

Rückstellungen für Pensionen

Die Pensionsrückstellungen werden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected-Unit-Credit-Methode) unter Berücksichtigung erwarteter zukünftiger Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Der Berechnung liegen die biometrischen Rechnungsgrundlagen der Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck zugrunde.

Folgende Parameter wurden angewandt:

PARAMETER P. A. IN %	2013	2012
Rechnungszins	3,2	3,1
Rententrend	2,0	2,0
Inflation	2,0	2,0

Zur Darstellung der Sensitivität der angewandten als wesentlich erachteten Rechenparameter wurden Sensitivitätsanalysen durchgeführt, die unter Tz. 21 dargestellt sind. Diese Sensitivitätsanalysen dürften nicht repräsentativ für die tatsächliche Veränderung der leistungsorientierten Pensionsverpflichtung sein. Es ist als unwahrscheinlich anzusehen, dass Abweichun-

gen von den getroffenen Annahmen isoliert voneinander auftreten, da die Annahmen teilweise zueinander in Beziehung stehen.

Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus erfahrungsbedingten Anpassungen und Änderungen von getroffenen Annahmen werden im Jahr ihrer Entstehung erfolgsneutral über die Neubewertungsrücklage im Eigenkapital erfasst. Der in den Pensionsaufwendungen enthaltene Zinsaufwand wird innerhalb der Zinsaufwendungen ausgewiesen.

Ausgaben für beitragsorientierte Pläne werden als Aufwand erfasst und im Personalaufwand ausgewiesen.

Sonstige Rückstellungen

Die kurzfristigen Rückstellungen sind in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme (Best Estimate) ohne Abzinsung gebildet worden und berücksichtigen sämtliche am Bilanzstichtag erkennbaren Verpflichtungen, die auf Geschäftsvorfällen oder Ereignissen der Vergangenheit beruhen und deren Höhe und/oder Fälligkeit unsicher ist. Dabei werden nur Drittverpflichtungen berücksichtigt, bei denen wahrscheinlich ist, dass es zu einem Vermögensabfluss kommen wird.

Rückstellungen für Verpflichtungen, die nicht bereits im Folgejahr zu einer Vermögensbelastung führen, werden in Höhe des Barwertes des erwarteten Vermögensabflusses gebildet.

Die Bewertung der langfristigen aktienbasierten Vergütung erfolgt mit dem beizulegenden Zeitwert der Schuld zu jedem Abschlussstichtag und am Erfüllungstag. Alle Änderungen des beizulegenden Zeitwerts werden erfolgswirksam erfasst.

Finanzielle Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden bei erstmaligem Ansatz mit ihrem beizulegenden Zeitwert unter Einbezug von Transaktionskosten angesetzt. Die Folgebewertung erfolgt unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten. Verbindlichkeiten werden als langfristig klassifiziert, wenn der Vertrag eine Tilgung nach zwölf Monaten vorsieht.

Aufwands- und Ertragsrealisierung

Die Erfassung von Umsatzerlösen und sonstigen betrieblichen Erträgen richtet sich grundsätzlich danach, wann die Leistungen erbracht bzw. wann bei Veräußerungsgeschäften alle wesentlichen Chancen und Risiken im Zusammenhang mit dem Eigentum auf den Erwerber übertragen wurden.

Betriebliche Aufwendungen werden mit Inanspruchnahme der Leistung bzw. zum Verursachungszeitpunkt als Aufwand erfasst.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

(1) Nettomieteinnahmen

Die Erlöse aus Mieten und Pachten der gemäß IAS 40 bilanzierten Immobilien stiegen um 8.234 T€ und betragen im Berichtsjahr 45.227 T€. Die Veränderung ergibt sich durch Mietsteigerungen aus Objektzugängen des laufenden Jahres und des Vorjahres (8.852 T€), aus Mierrückgängen infolge Objektverkäufen (-93 T€) sowie aus Verminderungen bei den Bestandsmieten (like for like) in Höhe von 525 T€.

Weiterberechnungen von Nebenkosten an Mieter umfassen hauptsächlich Heizkosten, Grundbesitzabgaben und sonstige Mietnebenkosten, die nach den mietvertraglichen Vereinbarungen umlagefähig sind. Die entsprechenden Erlöse nahmen im Berichtsjahr um 1.611 T€ zu. Die Erhöhung der Weiterbelastungserlöse ergibt sich mit 1.362 T€ als Saldo aus der Veränderung im Objektbestand. Bei den übrigen im Bestand befindlichen Immobilien nahmen die Erlöse aus der Weiterbelastung von Nebenkosten um insgesamt 249 T€ zu.

IN T€	2013	2012
Erlöse aus Mieten und Pachten		
Einzelhandelsflächen	26.556	23.124
Büroflächen und Arztpraxen	16.279	12.329
Produktions- und sonstige Gewerbeflächen	934	605
Wohnungen	410	434
Garagen/PKW-Stellplätze	232	202
Sonstige Vermietungen und Verpachtungen (landwirtschaftliche Verpachtungen, Gestattungen etc.)	168	164
Einnahmen aus Mietgarantien	648	135
Summe	45.227	36.993
Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter	5.027	3.416
Summe	50.254	40.409
Laufende Betriebsaufwendungen	-7.158	-5.076
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung	-2.163	-2.104
Nettomieteinnahmen	40.933	33.229

Mit der EDEKA-Gruppe (6,9 Mio. €; Vorjahr: 4,2 Mio. €) sowie mit der Kaufland-Gruppe (5,0 Mio. €; Vorjahr: 5,0 Mio. €) erzielte HAMBORNER im Geschäftsjahr 2013 jeweils über 10 % ihrer Mieterlöse.

IN T€	2013	2012
Laufende Betriebsaufwendungen		
Energien, Wasser u. a.	4.060	2.445
Grundsteuern	1.490	1.165
sonstige Grundbesitzabgaben	602	533
Erbbauszinsen	527	575
Versicherungsprämien	320	245
Übrige	159	113
Gesamt	7.158	5.076

Die laufenden Betriebsaufwendungen können im Rahmen der mietvertraglichen Vereinbarungen größtenteils an die Mieter weiterberechnet werden. Sie erhöhten sich infolge der Zunahme des Objektbestands um 2.082 T€ und betragen 7.158 T€.

Die Aufwendungen für die Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung betragen 2.163 T€ nach 2.104 T€ im Vorjahr. Größte Maßnahme im Berichtsjahr war die Revitalisierung eines EDEKA-Marktes in Freiburg. Von den im Rahmen dieser Maßnahme im Geschäftsjahr 2013 angefallenen Kosten i. H. v. 1.107 T€ waren 194 T€ nicht aktivierbare Aufwendungen.

Die direkten betrieblichen Aufwendungen unserer vermieteten Immobilien betragen im Berichtsjahr 9.321 T€ (Vorjahr: 7.180 T€). Der gesamte Bestand war – von vorübergehenden Teilleerständen in einzelnen Objekten abgesehen – während der Berichtsperiode vermietet.

(2) Verwaltungsaufwand

Der Posten enthält die satzungsbedingten Kosten für Hauptversammlung, Aufsichtsrat und Abschlussprüfer sowie sachliche Kosten der Verwaltung. Der Anstieg um 138 T€ ist hauptsächlich auf höhere Hauptversammlungskosten zurückzuführen.

Folgende Honorare für den bestellten Abschlussprüfer wurden im Geschäftsjahr erfasst:

INT€	2013	2012
Abschlussprüfungsleistungen	88	76
Anderer Bestätigungsleistungen	10	185
Sonstige Leistungen	4	5
Gesamt	102	266

Unter den anderen Bestätigungsleistungen des Vorjahres weisen wir hauptsächlich Honorare im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung aus, die ergebnisneutral mit der Kapitalrücklage verrechnet wurden.

(3) Personalaufwand

Insbesondere aufgrund eines geringfügig erhöhten Personalbestands sowie der in 2013 angepassten Vorstandsvergütungen hat sich der Personalaufwand um 443 T€ auf 3.311 T€ gegenüber dem Vorjahr erhöht.

INT€	2013	2012
Löhne und Gehälter	2.942	2.494
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Unterstützung	295	277
Aufwendungen für Altersversorgung/Pensionsaufwendungen	74	97
Gesamt	3.311	2.868

(4) Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die Abschreibungen in 2013 liegen um 4.092 T€ über dem Vorjahreswert und betragen 16.379 T€. Davon entfallen 16.331 T€ auf „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ (Vorjahr: 12.227 T€). In den Abschreibungen enthalten ist eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 463 T€ (Vorjahr: 0 T€) für die im Berichtsjahr veräußerte Immobilie in Oberhausen.

(5) Sonstige betriebliche Erträge

INT€	2013	2012
Vereinnahmung von Entschädigungen und Erstattungen	1.235	278
Rückstellungsauflösung	34	705
Weiterbelastung an Mieter und Pächter	23	38
Wertaufholungszuschreibung	0	299
Sonstige	42	25
Gesamt	1.334	1.345

Die Vereinnahmung von Entschädigungen und Erstattungen betrifft mit 1,0 Mio. € die Entschädigungszahlung eines Mieters für die vorzeitige Auflösung seines Mietvertrags.

Die Wertaufholungszuschreibung im Vorjahr ergibt sich aus der Anpassung von in Vorjahren außerplanmäßig abgeschrieben Immobilien auf Grundlage der gutachterlich ermittelten Verkehrswerte zum 31. Dezember 2012.

(6) Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen nahmen um 113 T€ zu und betragen 1.030 T€. Der Posten enthält im Wesentlichen mit 292 T€ (Vorjahr: 235 T€) Rechts- und Beratungskosten, mit 240 T€ (Vorjahr: 241 T€) Zuführungen zur Rückstellung für Bergschäden (vgl. hierzu auch Tz. 22) sowie mit 182 T€ (Vorjahr: 161 T€) Kosten der Öffentlichkeitsarbeit.

(7) Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

Aus der Veräußerung von Immobilien erzielten wir im Berichtsjahr ein Ergebnis in Höhe von 354 T€ nach 884 T€ im Vorjahr. Das Ergebnis resultiert aus der Veräußerung einer kleineren Fläche unseres unbebauten Grundbesitzes.

(8) Finanzergebnis

Das Finanzergebnis umfasst ausschließlich Zinserträge und -aufwendungen. Die Zinserträge betragen 42 T€ (Vorjahr: 347 T€) und setzen sich überwiegend aus Tages- oder Festgeldzinsen für Geldanlagen bei verschiedenen Banken zusammen.

Die Zinsaufwendungen nahmen im Geschäftsjahr 2013 insbesondere infolge der erstmals ganzjährig berücksichtigten Zinsen für bereits im Vorjahr aufgenommene Immobilienkredite und des zeitanteiligen Zinsaufwands für die im Berichtsjahr hinzugekommenen Kredite um insgesamt 1.317 T€ auf 12.291 T€ zu. Hiervon entfällt auf finanzielle Verbindlichkeiten ein Betrag in Höhe von 11.892 T€ (Vorjahr: 10.085 T€).

Die Zinsaufwendungen aus abgeschlossenen Zinssicherungsgeschäften betragen 3.723 T€ (Vorjahr: 3.386 T€). Die von uns auf Basis fest vereinbarter Zinssätze bei vierteljährlicher Abrechnung geleisteten Zahlungen belaufen sich im Berichtsjahr auf 3.918 T€ (Vorjahr: 4.107 T€).

Im Gegenzug erhielten wir vereinbarungsgemäß variable Zinsen auf Basis des 3-Monats-EURIBOR in Höhe von 195 T€ (Vorjahr: 721 T€). Der Rückgang resultiert aus der Entwicklung der kurzfristigen Zinssätze in den Jahren 2012 und 2013. Für weitere Angaben und Informationen zu den Zinssicherungsgeschäften verweisen wir auf das Kapitel „Finanzverbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente“.

(9) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag des Vorjahres (25 T€) resultieren aus dem rückwirkenden Entfall der im Rahmen der Schlussbesteuerung gewährten Steuerbefreiungen (§ 3 Nr. 70 EStG) aus dem Verkauf von unbebauten Grundstücken. Die Ertragsteuern des Vorjahres betreffen ausschließlich vergangene Geschäftsjahre.

(10) Ergebnis je Aktie

Der Jahresüberschuss beträgt 8.521 T€ und liegt damit um 780 T€ über dem Vorjahreswert.

Das Ergebnis je Aktie beträgt 0,19 € und wird in Übereinstimmung mit IAS 33 ermittelt. Danach ergibt sich das Ergebnis je Aktie, indem das den Aktionären zustehende Periodenergebnis durch die zeitlich gewichtete durchschnittliche Zahl der Aktien im Geschäftsjahr dividiert wird.

Eine Verwässerung, z. B. durch Aktienoptionen oder Wandelanleihen, besteht nicht, da HAMBORNER keine derartigen Programme aufgelegt hat. Verwässertes und unverwässertes Ergebnis je Aktie sind somit identisch.

		2013	2012
Gewichtete durchschnittliche Zahl der im Umlauf befindlichen Aktien	Tsd. Stück	45.493	39.309
Nettoergebnis / Jahresüberschuss	T€	8.521	7.741
Ergebnis je Aktie	€	0,19	0,20



Erläuterungen zur Bilanz

(11) Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

Die immateriellen Vermögenswerte umfassen entgeltlich erworbene Nutzungsrechte für System- und Anwendersoftware.

Der unter den Sachanlagen ausgewiesene Buchwert des Verwaltungsgebäudes der Gesellschaft in Duisburg beträgt zum Abschlussstichtag 97 T€ (111 T€).

(12) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die Zugänge bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betragen im Geschäftsjahr 108.275 T€. Davon entfallen 106.809 T€ auf die im Berichtsjahr und in Vorjahren erworbenen Immobilien, 437 T€ auf Anschaffungsnebenkosten für Immobilien, bei denen der Besitzübergang auf die Gesellschaft noch nicht erfolgt ist, sowie 1.029 T€ auf Nachaktivierungen im Bestand.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien entwickelten sich im Berichtsjahr wie nachfolgend dargestellt:

IN T€	2013	2012
Stand 1. Januar	510.834	435.190
+ Zugänge wegen Erwerb	106.809	81.530
+ Zugänge wegen Anzahlungen	437	5.608
+ Zugänge wegen Nachaktivierungen	1.029	1.169
	108.275	88.307
- Abgänge wegen Verkauf	-900	-732
- Abgänge wegen Umgliederungen nach IFRS 5	-6.455	-3
	-7.355	-735
+ Wertaufholungszuschreibungen	0	299
- planmäßige Abschreibungen des Geschäftsjahres	-15.868	-12.227
- außerplanmäßige Abschreibungen des Geschäftsjahres	-463	0
Stand 31. Dezember	595.423	510.834

Unter Berücksichtigung von Zu- und Abgängen im Berichtsjahr ergab sich zum 31. Dezember 2013 ein Verkehrswert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien von 683.771 T€ (Vorjahr: 590.348 T€).

(13) Finanzielle Vermögenswerte

Die finanziellen Vermögenswerte betreffen in Höhe von 422 T€ (Vorjahr: 179 T€) im Wesentlichen Barkautionen unserer Mieter. Darüber hinaus enthält der Posten mit 12 T€ (Vorjahr: 24 T€) sonstige Ausleihungen.

(14) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte

Sämtliche Forderungen und sonstigen Vermögenswerte sind zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Einzelwertberichtigungen auf zweifelhafte Forderungen wurden in Höhe von 14 T€ (Vorjahr: 21 T€) vorgenommen. Darüber hinaus wurde das Ergebnis des Berichtsjahres durch die Ausbuchung von Forderungen im Umfang von 17 T€ (Vorjahr: 19 T€) gemindert.

Die langfristigen sonstigen Vermögenswerte enthalten mit 211 T€ gezahlte Erschließungskosten für das Erbbaugrundstück in Solingen sowie mit 86 T€ über die Mietvertragsdauer abgegrenzte Mieterträge aus Mietanreizen (mietfreie Zeiten, Baukostenzuschüsse).

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte gliedern sich wie folgt:

IN T€	2013	2012
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	430	411
Sonstige	371	365
Gesamt	801	776

Von den ausgewiesenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen waren 162 T€ (Vorjahr: 313 T€) am Abschlussstichtag überfällig und nicht wertgemindert. Hiervon waren 44 T€ (Vorjahr: 15 T€) älter als 60 Tage.

(15) Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente setzen sich wie folgt zusammen:

IN T€	2013	2012
Bankguthaben	28.153	29.125
Kassenbestände	1	2
Gesamt	28.154	29.127

Von den Bankguthaben waren 26.024 T€ (Vorjahr: 11.791 T€) auf Tagesgeldkonten angelegt. Festgeldanlagen bestanden zum Bilanzstichtag nicht (Vorjahr: 15.520 T€).

(16) Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Die „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ betreffen drei nicht mehr strategiekonforme Immobilien in Hannover, Moers und Wuppertal, für die in 2013 Kaufverträge

abgeschlossen wurden, deren wirtschaftlicher Übergang an die jeweiligen Erwerber zu Beginn des Jahres 2014 erfolgte. Der beizulegende Zeitwert dieser Immobilien beträgt 10,9 Mio. € und entspricht den vertraglich vereinbarten Verkaufspreisen.

Für den im Vorjahr unter diesem Posten in Höhe von 3 T€ ausgewiesenen Buchwert für eine Teilfläche unseres unbebauten Grundbesitzes erfolgte im Januar 2013 der Besitzübergang.

(17) Eigenkapital

Die Entwicklung des Eigenkapitals vom 1. Januar 2012 bis zum 31. Dezember 2013 ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt. Zum 31. Dezember 2013 beträgt das gezeichnete Kapital der Gesellschaft 45.493 T€ und ist in 45.493 Tsd. auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien eingeteilt.

Durch die Beschlüsse der Hauptversammlung vom 7. Mai 2013 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats wie folgt zu erhöhen:

- ▶ 4.549 T€ (Genehmigtes Kapital I)
- ▶ 18.197 T€ (Genehmigtes Kapital II)

Aus den genehmigten Kapitalbeträgen ergeben sich genehmigte Anteile von 22.747 Tsd. Aktien, die als nennwertlose Stückaktien an die Aktionäre ausgegeben werden können. Die Ermächtigung gilt bis zum 6. Mai 2018.

Weiterhin wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 6. Mai 2018 auf den Inhaber und / oder auf den Namen lautende Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen („Schuldverschreibungen“) im Gesamtbetrag von bis zu 250.000 T€ mit oder ohne Laufzeitbegrenzung auszugeben und den Inhabern bzw. Gläubigern („Inhaber“) der Schuldverschreibungen Wandlungsrechte auf neue, auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu 22.747 T€ nach näherer Maßgabe der Options- bzw. Wandelanleihebedingungen („Anleihebedingungen“) zu gewähren.

Im Rahmen der Ausgabe der Options- bzw. Wandelschuldverschreibungen ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu 22.747 T€, eingeteilt in bis zu 22.747 Tsd. auf den Inhaber lautende Stückaktien, bedingt zu erhöhen (Bedingtes Kapital).

Der Vorstand kann mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre unter bestimmten Voraussetzungen

für einen Teilbetrag ausschließen. Von den vorgenannten Ermächtigungen wurde bislang kein Gebrauch gemacht.

Darüber hinaus wurde der Vorstand durch die Beschlüsse der Hauptversammlung vom 17. Mai 2011 ermächtigt, eigene Aktien der Gesellschaft zu erwerben. Die Ermächtigung ist auf den Erwerb von Aktien beschränkt, auf die insgesamt ein anteiliger Betrag von höchstens 10% des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung über diese Ermächtigung oder – falls dieser Wert geringer ist – des zum Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung bestehenden Grundkapitals entfällt. Die Ermächtigung beschränkt sich somit auf 3.412 Tsd. Aktien und ist bis zum 16. Mai 2016 gültig. Von dieser Ermächtigung hat der Vorstand bislang keinen Gebrauch gemacht.

Zum 31. Dezember 2013 weist die Gesellschaft einen Bilanzgewinn in Höhe von 34.634 T€ (Vorjahr: 34.527 T€) aus. Der Vorstand wird der Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2013 eine Dividendenausschüttung in Höhe von 18.197 T€ vorschlagen. Dies entspricht einer Dividende von 0,40 € je Stückaktie. Dem Dividendenvorschlag liegt ein handelsrechtlicher Bilanzgewinn der Gesellschaft in Höhe von 18.197 T€ zugrunde.

Die Kapitalrücklage beträgt unverändert zum Vorjahr 124,3 Mio. € und enthält die Beträge, die bei der Ausgabe von in Vorjahren im Rahmen von Kapitalerhöhungen ausgegebenen Aktien über den rechnerischen Nennwert der Aktien abzüglich der Kosten der Kapitalerhöhungen hinaus erzielt wurden.

Die anderen Gewinnrücklagen enthalten die in der Vergangenheit erzielten Ergebnisse – soweit diese nicht ausgeschüttet bzw. auf neue Rechnung vorgetragen wurden. Im Rahmen des Gewinnverwendungsvorschlags des Vorstands wurden zum 31. Dezember 2013 aus den anderen Gewinnrücklagen 9.783 T€ entnommen, sodass sie zum Stichtag 81.565 T€ betragen.

Die Neubewertungsrücklage enthält in Höhe von –10.840 T€ (Vorjahr: –15.205 T€) die negativen beizulegenden Zeitwerte der Derivate im Zusammenhang mit Sicherungsgeschäften (Cashflow-Hedges) sowie in Höhe von –3.387 T€ (Vorjahr: –3.690 T€) die zum 31. Dezember 2013 aufgelaufenen versicherungsmathematischen Verluste aus leistungsorientierten Pensionszusagen.

Ziele unseres Kapitalmanagements sind die Sicherstellung der Unternehmensfortführung, die adäquate Verzinsung des Eigenkapitals sowie die Erhaltung der Schuldentilgungsfähigkeit.

Die Steuerungsgröße ist hier im Wesentlichen die Eigenkapitalquote, die auch bei Investoren, Analysten und Banken eine anerkannte Unternehmenskennzahl darstellt.

IN T€	2013	2012	VERÄNDERUNG IN %
Eigenkapital	271.744	276.752	-1,8 %
Bilanzsumme	631.712	541.437	+16,7 %
Bilanzielle Eigenkapitalquote	43,0%	51,1%	- 8,1%-Punkte



Daneben ist die Gesellschaft an die Einhaltung des nach § 15 REITG kodifizierten Eigenkapitaldeckungsgrads von mindestens 45 % für den Stuserhalt als Real Estate Investment Trust gebunden. Die Einhaltung der REIT-Eigenkapitalquote unterliegt daher einer laufenden Überwachung. Zum 31. Dezember 2013 betrug die Kennzahl 52,5 % (Vorjahr: 60,3 %).

Eine wesentliche Kennzahl im Zusammenhang mit der Schuldentilgungsfähigkeit bildet der Loan to Value (LTV). Diese Kennziffer definiert das Verhältnis zwischen Nettofinanzverbindlichkeiten und dem ermittelten Wert unserer Immobilien. Zum 31. Dezember 2013 beträgt die Kennzahl 43,7 % (Vorjahr: 34,2 %).

Den Rahmen für das Kapitalmanagement bilden grundsätzlich die gesellschaftsrechtlichen Bestimmungen, innerhalb derer eine Steuerung der Kapitalstruktur, z. B. durch Kapitalerhöhung, erfolgt.

Die Ziele des Kapitalmanagements wurden im Geschäftsjahr erreicht.

(18) Finanzverbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente

Bedingt durch weitere Kreditaufnahmen zur Immobilienfinanzierung nahmen die Finanzverbindlichkeiten im Saldo um 100.824 T€ auf 331.521 T€ zu. Die Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente erhöhten sich insbesondere aufgrund der zum Vorjahr um ein Jahr verkürzten Restlaufzeiten sowie veränderter Zinsstrukturkurven um 4.365 T€ und betragen -10.840 T€. Darüber hinaus ist ein Zinsswap planmäßig im Dezember 2013 ausgelaufen. Das mit diesem Zinsswap abgesicherte variabel verzinsliche Darlehen wurde durch ein Darlehen mit Festzinsvereinbarung abgelöst. Den bestehenden Immobilienkrediten liegen sowohl langfristige Festzinsvereinbarungen als auch Zinsvereinbarungen auf EURIBOR-Basis zugrunde. Das Zinsänderungsrisiko wurde in diesen Fällen durch den Abschluss von Zinsswaps ausgeschaltet, bei denen wir den EURIBOR erhalten und über die gesamte Swap-Laufzeit einen gleichbleibenden Festzins zahlen.

Am Bilanzstichtag betrug das aus den Zinsswaps resultierende nominelle Sicherungsvolumen 78,8 Mio. €. Die Laufzeit der Derivate endet in Abhängigkeit von den zugrunde liegenden Kreditgeschäften zwischen 2017 und 2021. Die im Eigenkapital erfasste Veränderung der Marktwerte der Zinsderivate in Höhe von 4,4 Mio. € führte zu einem Anstieg der in der Neubewertungsrücklage enthaltenen beizulegenden Zeitwerte der Derivate auf -10,8 Mio. €.

LFD. NR.	ART	LAUFZEIT BIS	NOMINALWERT 31.12.2013 IN MIO. €	BEIZULEGENDER ZEITWERT IN T€
1	Zinsswap	Apr. 2018	14,7	-2.084
2	Zinsswap	Apr. 2018	10,7	-1.510
3	Zinsswap	Dez. 2018	4,3	-562
4	Zinsswap	Okt. 2017	32,5	-4.341
5	Zinsswap	Nov. 2021	16,6	-2.343
Gesamt			78,8	-10.840

Die Finanzverbindlichkeiten und derivativen Finanzinstrumente gliedern sich nach Fristigkeit wie folgt:

IN T€	31.12.2013			31.12.2012		
	KURZFRISTIG	LANGFRISTIG		KURZFRISTIG	LANGFRISTIG	
	BIS 1 JAHR	2 – 5 JAHRE	ÜBER 5 JAHRE	BIS 1 JAHR	2 – 5 JAHRE	ÜBER 5 JAHRE
Finanzverbindlichkeiten	10.176	107.714	213.631	7.707	65.245	157.745
Derivative Finanzinstrumente	0	8.497	2.343	367	5.946	8.892
Gesamt	10.176	116.211	215.974	8.074	71.191	166.637

In der nachfolgenden Tabelle werden die vertraglich zu leistenden Auszahlungen für Zinsen und Tilgung der Finanzverbindlichkeiten und derivativen Finanzinstrumente dargestellt. Zinszahlungen aus variabel verzinslichen Darlehen werden einheitlich mit der letzten Zinsfestsetzung vor dem Bilanzstichtag berechnet.

IN T€	31.12.2013			31.12.2012		
	BIS 1 JAHR	2 – 5 JAHRE	ÜBER 5 JAHRE	BIS 1 JAHR	2 – 5 JAHRE	ÜBER 5 JAHRE
AUSZAHLUNG FÜR ZINSEN UND TILGUNG FÜR						
Finanzverbindlichkeiten	20.441	143.145	232.812	13.595	89.796	176.413
Derivative Finanzinstrumente	3.192	9.433	1.446	3.743	11.961	2.385
Gesamt	23.633	152.578	234.258	17.338	101.757	178.798

Sämtliche Kredite sind grundbuchlich besichert. Für die zum 31. Dezember 2013 ausgewiesenen Finanzverbindlichkeiten waren Grundschulden im Umfang von 364,5 Mio. € zu Lasten der Gesellschaft eingetragen. Daneben sind die Mietforderungen der besicherten Objekte in Form einer in der Regel stillen Zession an die kreditgebenden Banken abgetreten. Die langfristigen Immobilienkredite werden mit Zinssätzen zwischen 2,50 % und 5,21 % (Durchschnittsverzinsung: 3,92 %) verzinst. Entsprechend den Darlehensvereinbarungen erfolgen die Tilgungen monatlich, quartalsweise, halbjährlich oder jährlich.

HAMBORNER ist aufgrund ihrer Geschäftstätigkeit verschiedenen Risiken ausgesetzt. Eine ausführliche Darstellung dieser Risiken und deren Steuerung enthält der Risikobericht, der Teil des Lageberichts ist.

Zur Steuerung von Zinsrisiken werden im Wesentlichen derivative Finanzinstrumente in Form von Zinsswaps eingesetzt. Die sich im Zusammenhang mit dem Einsatz dieser derivativen Finanzinstrumente ergebenden Risiken sind Gegenstand der Risikosteuerung und -kontrolle.

Die aus den Finanzinstrumenten resultierenden Risiken betreffen Kredit-, Liquiditäts- und Marktrisiken. Kreditrisiken bestehen in Form von Ausfallrisiken finanzieller Vermögenswerte. Dieses Risiko besteht maximal in Höhe der Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte. Für die Derivate ist dies die Summe aller positiven Marktwerte und für die originären Finanzinstrumente die Summe der Buchwerte. Soweit Ausfallrisiken bestehen, werden diese durch Wertberichtigungen berücksichtigt.

Liquiditätsrisiken stellen Refinanzierungsrisiken und damit Risiken einer fristgerechten Erfüllung bestehender Zahlungsverpflichtungen dar. Zur frühzeitigen Erkennung der zukünftigen Liquiditätssituation werden die Strategie sowie die Ergebnisse des Planungsprozesses zugrunde gelegt. In der Mittelfristplanung, die einen Zeitraum von fünf Jahren umfasst, wird der erwartete Liquiditätsbedarf geplant.

Der Liquiditätsbedarf wird anhand täglicher, wöchentlicher und monatlicher Planungsrechnungen ermittelt.

Für die Darstellung der Marktrisiken werden gemäß IFRS 7 Sensitivitätsanalysen gefordert. Durch vergangenheitsbezogene hypothetische Änderungen von Risikovariablen sollen Einflüsse sowohl auf das Ergebnis als auch auf das Eigenkapital aufgezeigt werden. Für HAMBORNER sind hierbei vor allem Zinsänderungsrisiken relevant.

Zinsrisiken resultieren aus Veränderungen des Marktzinsniveaus. Wir begrenzen solche Risiken durch den Einsatz von Zinsswaps. Sensitivitätsanalysen, welche die Auswirkungen von Änderungen des Marktzinsniveaus auf Zinszahlungen, Zinsaufwendungen und -erträge sowie auf das Eigenkapital

aufzeigen, werden entsprechend IFRS 7 durchgeführt. Hierfür gelten folgende Prämissen:

Zinsrisiken bei originären Finanzinstrumenten mit fester Verzinsung wirken sich bilanziell nur aus, wenn sie zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Bei zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzinstrumenten wirken sich Zinsänderungen bilanziell nicht aus. Bei Cashflow-Hedges zur Absicherung zinsbedingter Zahlungsschwankungen haben Änderungen des Marktzinsniveaus Auswirkungen auf die Neubewertungsrücklage im Eigenkapital. Daher sind diese Finanzinstrumente in der Sensitivitätsanalyse berücksichtigt. Bei der Sensitivitätsanalyse wurde die indikative Bewertung auf Basis des Marktwerts unter Berücksichtigung aufgelaufener Stückzinsen berechnet.

VERÄNDERUNG DER NEUBEWERTUNGSRÜCKLAGE IN T€	2013	2012
Zins + 1%	2.903	3.856
Zins - 1%	-4.043	-4.719

Beizulegender Zeitwert von finanziellen Vermögenswerten und Schulden, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet wurden

Bis auf die Finanzverbindlichkeiten stellen die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte und Schulden in der Bilanz eine gute Näherung an den beizulegenden Wert dar.

Die beizulegenden Zeitwerte der Finanzverbindlichkeiten entsprechen den Barwerten der mit den Schulden verbundenen Zahlungen unter Berücksichtigung der aktuellen laufzeitäquivalenten Zinsparameter (Stufe 2) zum Bilanzstichtag.

INT€	31.12.2013		31.12.2012	
	BUCHWERT	BEIZULEGENDER ZEITWERT	BUCHWERT	BEIZULEGENDER ZEITWERT
Finanzverbindlichkeiten	331.521	342.206	230.697	245.700

Zusatzangaben Finanzinstrumente

Im Jahresabschluss werden die Finanzinstrumente analog zu den jeweiligen Bilanzpositionen klassifiziert. Die folgende Übersicht zeigt eine Überleitung der Bilanzpositionen auf die Kategorien des IAS 39. Sämtliche nach IAS 39 bewerteten Vermögenswerte und Schulden fallen in den Anwendungsbereich des IFRS 7.

31.12.2013	BILANZ- ANSATZ	BEWERTUNG NACH IAS 39			NICHT FINAN- ZIELLE VERMÖ- GENSWERTE / VERBINDLICH- KEITEN
		FORTGEF. AK BIS ZUR END- FÄLLIGKEIT GEHALTEN	FORTGEF. AK KREDITE UND FORDE- RUNGEN	FAIR VALUE ALS SICHE- RUNGSIN- STRUMENT DESIGNIERTE DERIVATE	
IN T€					
Aktiva					
Finanzielle Vermögenswerte	434	434			
Kurzfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	801		640		161
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	28.154		28.154		
	29.389	434	28.794	0	161
Passiva					
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	324.038		324.038		
Langfristige derivative Finanzinstrumente	10.840			10.840	
Langfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	2.254		854		1.400
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	7.483		7.483		
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	4.710		2.841		1.869
	349.325	0	335.216	10.840	3.269

31.12.2012	BILANZ- ANSATZ	BEWERTUNG NACH IAS 39			NICHT FINAN- ZIELLE VERMÖ- GENSWERTE / VERBINDLICH- KEITEN
IN T€		FORTGEF. AK BIS ZUR END- FÄLLIGKEIT GEHALTEN	FORTGEF. AK KREDITE UND FORDE- RUNGEN	FAIR VALUE ALS SICHE- RUNGSIN- STRUMENT DESIGNIERTE DERIVATE	
Aktiva					
Finanzielle Vermögenswerte	203	203			
Kurzfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	776		653		123
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	29.127		29.127		
	30.106	203	29.780	0	123
Passiva					
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	222.990		222.990		
Langfristige derivative Finanzinstrumente	14.838			14.838	
Langfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	2.013		389		1.624
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	7.707		7.707		
Kurzfristige derivative Finanzinstrumente	367			367	
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	6.040		2.608		3.432
	253.955	0	233.694	15.205	5.056

(19) Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern

Die zum 31. Dezember 2013 ausgewiesenen Ertragsteuerverbindlichkeiten resultieren aus dem rückwirkenden Entfall der im Rahmen der Schlussbesteuerung im Zusammenhang mit der REIT-Umwandlung gewährten Steuerbefreiungen (§ 3 Nr. 70 EStG) im Wesentlichen durch den Verkauf von Grundstücken in 2012.

(20) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

IN T€	2013	2012
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	347	231
Sonstige Verbindlichkeiten	6.617	7.822
Miet- und Pachtvorauszahlungen	2.192	1.902
Ausstehende Rechnungen	1.429	1.261
Umsatzsteuerverbindlichkeiten	528	593
Sonstige Kaufpreiseinbehalte	428	228
Mietkautionen	422	180
Verbindlichkeiten aus Grunderwerbsteuer	397	2.419
Aufsichtsratsvergütung	303	308
Sicherheitseinbehalte für Mietgarantien	199	531
Prüfungsgebühren	85	55
Übrige	634	345
Gesamt	6.964	8.053

Von den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten sind 4.710 T€ (Vorjahr: 6.040 T€) innerhalb eines Jahres fällig.

(21) Rückstellungen für Pensionen

Für ehemalige Mitarbeiter und Hinterbliebene bestehen betriebliche Altersversorgungszusagen. Es handelt sich dabei um leistungsorientierte Versorgungszusagen im Sinne von IAS 19. Die Rückstellungsbewertung erfolgt nach der Projected-Unit-Credit-Methode. Bei diesem Anwartschaftsbarwertverfahren werden neben den am Bilanzstichtag bekannten Renten und erworbenen Ansprüchen auch künftig zu erwartende Steigerungen von Renten berücksichtigt und Annahmen zur Inflation getroffen. Der Rückstellungsermittlung liegt ein regelmäßiges Pensionsalter von 63 Jahren zugrunde.

Im Zusammenhang mit den leistungsorientierten Versorgungsplänen ist die Gesellschaft den allgemeinen versicherungsmathematischen Risiken wie dem Langlebigkeitsrisiko und dem Zinsänderungsrisiko ausgesetzt. Die Risiken wirken sich bei HAMBORNER insbesondere auf die Dotierung der Pensionsrückstellungen und somit auf die Vermögenslage der Gesellschaft aus. Um die Risiken zu quantifizieren und in der Bilanz entsprechend abzubilden, haben wir die Rückstellung durch einen unabhängigen Gutachter unter Einbeziehung von Sensitivitäten der versicherungsmathematischen Parameter bewerten lassen.

HAMBORNER ist in der Lage, die monatlichen Pensionszahlungen an die Pensionsempfänger bzw. deren Hinterbliebene aus dem operativen Geschäft (Innenfinanzierung) zu leisten. Die Sicherstellung, diesen Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachzukommen, wird durch das Liquiditätsmanagement der Gesellschaft überwacht.

Zum 31. Dezember 2013 verteilen sich die Pensionsverpflichtungen wie im Vorjahr auf einen ausgeschiedenen Anwärter sowie sieben (Vorjahr: neun) Pensionsempfänger und sechs (Vorjahr: vier) Hinterbliebene.

Die gewichtete durchschnittliche Laufzeit der leistungsorientierten Verpflichtungen beläuft sich zum Bilanzstichtag auf ca. 10,5 Jahre (Vorjahr: ca. 10,5 Jahre).

Die Entwicklung der Pensionsrückstellungen stellt sich wie folgt dar:

IN T€	2013	2012
Bilanzwert 1. Januar (= Barwert 1. Januar)	8.160	7.122
Laufender Dienstzeitaufwand	0	16
Zinsaufwand	244	320
Für das lfd. Jahr erfasste versicherungsmathematische Gewinne (-)/Verluste	-303	1.361
(aus der Veränderung bei den demografischen Annahmen)	(-78)	-
(aus der Veränderung bei den finanziellen Annahmen)	(-225)	-
Pensionszahlungen	-610	-659
Bilanzwert 31. Dezember (= Barwert 31. Dezember)	7.491	8.160

Die Veränderungen der maßgeblichen versicherungsmathematischen Annahmen hätten folgende Auswirkungen auf den Barwert der Pensionsverpflichtungen:

VERÄNDERUNG DER PENSIONS-RÜCKSTELLUNG IN T€	ANSTIEG	RÜCK-GANG
Diskontierungszinssatz (-0,5 %-Punkte / +0,5 %-Punkte)	404	-368
Inflation (+0,25 %-Punkte / -0,25 %-Punkte)	199	-207
Rententrend (+0,25 %-Punkte / -0,25 %-Punkte)	199	-207
Abweichung der Sterblichkeit vom Standard (-3,0 % / +3,0 %)	92	-89

Den Sensitivitätsberechnungen liegt die durchschnittliche Laufzeit der zum 31. Dezember 2013 ermittelten Versorgungsverpflichtungen zugrunde. Die Berechnungen wurden für die als wesentlich eingestuften versicherungsmathe-

matischen Parameter isoliert vorgenommen, um die Auswirkungen auf den Barwert der Pensionsverpflichtungen separat aufzuzeigen.

Im Geschäftsjahr 2014 werden Pensionszahlungen aus den leistungsorientierten Pensionszusagen in Höhe von 596 T€ (601 T€) erwartet.

HAMBORNER hat im Berichtsjahr 155 T€ (Vorjahr: 148 T€) Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung gezahlt, die als beitragsorientierter Versorgungsplan anzusehen sind. Daneben wurden von der Gesellschaft Beiträge zu Direktversicherungen in der Höhe von 7 T€ (Vorjahr: 7 T€) sowie Beiträge zu arbeitgeberfinanzierten Leistungszusagen in Höhe von 60 T€ (Vorjahr: 60 T€) übernommen. Bei beitragsorientierten Plänen entstehen für das Unternehmen über die Entrichtung der Beiträge hinaus keine weiteren Verpflichtungen. Die Aufwendungen werden im Personalaufwand erfasst.

(22) Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

IN T€	01.01.2013				31.12.2013		
	INSGESAMT	ZUFÜHRUNGEN	INANSPRUCHNAHME	AUFLÖSUNGEN	INSGESAMT	LANGFRISTIG	KURZFRISTIG
Rückstellungen für							
Bergschäden	1.566	360	0	0	1.926	1.926	0
Tantiemen	665	937	680	0	922	0	922
Erstattungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	123	100	104	19	100	0	100
Übrige	198	184	164	33	185	0	185
Gesamt	2.552	1.581	948	52	3.133	1.926	1.207

Die Rückstellung für Tantiemeverpflichtungen liegt unter Zugrundelegung der voraussichtlichen Tantiemen für 2013 um 257 T€ über dem Vorjahreswert und beträgt 922 T€. Hiervon entfallen auf den Vorstand 275 T€ aus langfristigen aktienbasierten Vergütungen sowie 402 T€ aus der kurzfristigen Vergütung. Die restliche Laufzeit der langfristigen aktienbasierten Vergütung beträgt zum Abschlussstichtag noch 27 Monate.

Die Rückstellungen für Bergschäden betreffen potenzielle Risiken aus unserer ehemaligen Bergbautätigkeit. Hierzu verweisen wir auf die weiterführenden Erläuterungen im Risikobericht, der Bestandteil des Lageberichts ist. Die Rückstellungen sind um 360 T€ auf 1.926 T€ gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Der Anstieg resultiert mit 240 T€ im Wesentlichen aus der Erhöhung der Risikovorsorge im Rahmen der dauerhaften Standsicherungsmaßnahmen eines Schachtes. Bergbaubedingte Rückstellungen sind langfristige Rückstellungen, die mit ihrem am Bilanzstichtag wahrscheinlichen Erfüllungsbetrag anzusetzen sind. In Abhängigkeit von ihrer jeweiligen Restlaufzeit (zwischen vier und 21 Jahren; Vorjahr: zwischen fünf und 22 Jahren) werden dabei als Abzinsungsfaktor Zinssätze zwischen 1,5 % und 3,3 % (Vorjahr: zwischen 1,9 % und 4,2 %) zugrunde gelegt. Aus der vorgenommenen Aufzinsung der Rückstellung ergab sich zum 31. Dezember 2013 ein Anstieg um 120 T€.

(23) Eventualverbindlichkeiten und finanzielle Verpflichtungen

Aus einem beurkundeten Grundstückskaufvertrag resultierte am 31. Dezember 2013 eine noch nicht fällige Kaufpreisverpflichtung von 7,9 Mio. €. Die Zahlungsverpflichtung wurde mit Besitzübergang der Immobilie im Januar 2014 geleistet.

Im Rahmen von mietvertraglichen Regelungen haben wir uns gegenüber den Mietern verpflichtet, Entwicklungsmaßnahmen an den Objekten in Freiburg, Robert-Bunsen-Str., (3,4 Mio. €) und Duisburg, Rathausstr., (0,6 Mio. €) durchzuführen. Die hieraus resultierenden finanziellen Verpflichtungen zum Stichtag betragen insgesamt 4,0 Mio. €. Im Gegenzug wurden die jeweiligen Mietverträge verlängert sowie Mieterhöhungen vereinbart.

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen nach dem Bilanzstichtag resultieren aus drei langfristigen Erbbaurechtsverträgen und stellen sich wie folgt dar:

VERTRAGSLAUFZEIT BIS	ZAHLUNGSVERPFLICHTUNG (IN T€ P. A.)	WEITERBELASTUNG AN MIETER (IN T€ P. A.)
30. Juni 2023	210	0
31. Dezember 2034	204	204
31. März 2060	113	0
Gesamt	527	204

Darüber hinaus bestehen keine weiteren wesentlichen Eventualverbindlichkeiten, Haftungsverhältnisse oder sonstigen finanziellen Verpflichtungen.

(24) Leasingverhältnisse

Sämtliche Mietverträge, die HAMBORNER mit ihren Mietern abgeschlossen hat, werden nach IFRS als Operating Leasing eingestuft, da alle mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken bei der Gesellschaft verbleiben.

Im Rahmen von Operating Leasing waren per 31. Dezember 2013 Anlageimmobilien zum Buchwert von 600,9 Mio. € (Vorjahr: 501,8 Mio. €) vermietet.

Die im Wesentlichen für Büro- und Einzelhandelsflächen bestehenden Mietverträge werden in der Regel mit Laufzeiten zwischen fünf und 15 Jahren abgeschlossen. Rund 95 % unserer gewerblichen Mietverträge sind mit Wertsicherungsklauseln versehen, die eine Kopplung der Mieten an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex vorsehen. In der Regel werden Mietsicherheiten vereinbart. Es wird eine vollständige Umlage der Nebenkosten angestrebt.

Aus bestehenden gewerblichen Mietverhältnissen wird HAMBORNER folgende vertraglich gesicherte Mietzahlungen (Mindestleasingzahlungen) erhalten:

IN T€	31.12.2013	31.12.2012
bis zu einem Jahr	44.803	38.371
innerhalb von zwei bis fünf Jahren	148.038	124.305
über fünf Jahre	131.526	119.450
Gesamt	324.367	282.126

Die Mindestleasingzahlungen beinhalten Mieterlöse bis zum vereinbarten Vertragsende bzw. bis zum frühestmöglichen Kündigungstermin des Mieters, unabhängig davon, ob eine Kündigung oder Nichtinanspruchnahme einer Verlängerungsoption tatsächlich zu erwarten ist.

Bedingte Mietzahlungen lagen in der Berichtsperiode nur in unwesentlicher Höhe vor.

Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

In der Kapitalflussrechnung wird die Entwicklung der Zahlungsströme getrennt nach Mittelzuflüssen und Mittelabflüssen aus der operativen Geschäftstätigkeit, der Investitionstätigkeit und der Finanzierungstätigkeit ausgewiesen.

Der Finanzmittelfonds beinhaltet Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente mit einer anfänglichen Restlaufzeit von weniger als drei Monaten. Der Unterschiedsbetrag des Vorjahres zwischen dem Finanzmittelfonds und dem Bilanzposten „Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente“ in Höhe von 15,0 Mio. € resultiert aus einer Festgeldanlage mit einer Laufzeit von fünf Monaten, die gemäß IAS 7.7 nicht Teil des Finanzmittelfonds ist. Zum Stichtag erhöhte sich der Finanzmittelfonds im Vergleich zum Vorjahr um 14,0 Mio. € auf 28,2 Mio. €.

Die Kapitalflussrechnung wurde nach den Regelungen des IAS 7 aufgestellt. Einflüsse aus Wechselkursänderungen bestehen bei HAMBORNER nicht.

(25) Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit

Die Kapitalflussrechnung setzt auf das Jahresergebnis vor Steuern (EBT) auf.

Der Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit ist maßgeblich geprägt durch den Ausbau des Immobilienportfolios. Darüber hinaus ist im Berichtsjahr in Höhe von 1,0 Mio. € eine Entschädigungszahlung eines Mieters für die vorzeitige Auflösung seines Mietvertrags enthalten. Des Weiteren ist der Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit wie im Vorjahr durch keine wesentlichen außerordentlichen Sachverhalte beeinflusst.

Der operative Cashflow je Aktie entwickelte sich wie nachfolgend dargestellt:

		2013	2012
Anzahl der am Stichtag im Umlauf befindlichen Aktien	Tsd. Stück	45.493	45.493
Operativer Cashflow	T€	37.414	27.524
Operativer Cashflow je Aktie	€	0,82	0,61



(26) Cashflow aus der Investitionstätigkeit

Die Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen und in das immaterielle Anlagevermögen decken sich nicht mit den bei der Entwicklung des Anlagevermögens gezeigten Zugängen. Grund hierfür sind im Wesentlichen Kaufpreiseinbehalte und zum jeweiligen Stichtag noch nicht fällige Zahlungen für Grunderwerbsteuer.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit führte hauptsächlich bedingt durch die Akquisitionen des Geschäftsjahres zu einem Mittelabfluss von 94,1 Mio. € (Vorjahr: 94,1 Mio. €). Darüber hinaus enthält der Cashflow aus der Investitionstätigkeit im Geschäftsjahr einen Mittelzufluss in Höhe von 15,0 Mio. € aus einer Festgeldanlage des Vorjahres mit einer anfänglichen Restlaufzeit von mehr als drei Monaten, die in 2013 an uns zurückgezahlt wurde.

(27) Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit

Der positive Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 70,8 Mio. € (Vorjahr: 62,2 Mio. €) ist im Wesentlichen auf die Aufnahme weiterer Darlehensmittel zur Finanzierung unserer Immobilienerwerbe des Berichtsjahres sowie des Vorjahres zurückzuführen.

Sonstige Erläuterungen und Pflichtangaben

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 10. Januar 2014 ist eine Einzelhandelsimmobilie in Bad Homburg in unseren Besitz übergegangen. Der gezahlte Kaufpreis betrug 7,9 Mio. €.

Im Januar bzw. Februar 2014 erfolgten die Besitzübergänge der unter den „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ ausgewiesenen Immobilien in Moers, Wuppertal und Hannover nach Eingang der Kaufpreise von insgesamt 10,9 Mio. €.

Arbeitnehmer

Die Mitarbeiterzahl (ohne Vorstand) betrug im Jahresdurchschnitt:

	2013	2012
Kfm. Objektverwaltung	8	6
Techn. Objektverwaltung	4	4
Administration	13	13
Gesamt	25	23

Corporate Governance

Zuletzt im Dezember 2013 haben Vorstand und Aufsichtsrat eine aktualisierte Entsprechenserklärung abgegeben und im Internet unter www.hamborner.de im Bereich Investor Relations/Corporate Governance öffentlich zugänglich gemacht. Die Entsprechenserklärung ist mit vollständigem Wortlaut auch im vorliegenden Geschäftsbericht 2013 veröffentlicht.

Mitteilung über das Bestehen einer Beteiligung

Gemäß § 11 Abs. 4 REITG darf zur Erhaltung des REIT-Status kein Anleger direkt 10 % oder mehr der Aktien oder Aktien in einem Umfang halten, dass er über 10 % oder mehr der Stimmrechte verfügt. Zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2013 waren der Gesellschaft keine Aktionäre bekannt, deren direkter Anteil 10 % des Grundkapitals überschritten hat.

Gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG sind Angaben über das Bestehen von Beteiligungen zu machen, die nach § 21 Abs. 1 oder Abs. 1a des Wertpapierhandelsgesetzes (WpHG) der Gesellschaft mitgeteilt worden sind.

Der folgenden Tabelle können die zum 28. Februar 2014 meldepflichtigen Beteiligungen entnommen werden, die der Gesellschaft mitgeteilt wurden. Die Angaben wurden jeweils der zeitlich letzten Mitteilung eines Meldepflichtigen an die Gesellschaft entnommen. Sämtliche Veröffentlichungen durch die Gesellschaft über Mitteilungen von Beteiligungen im Berichtsjahr und darüber hinaus bis zum 28. Februar 2014 stehen auf der Internetseite der HAMBORNER REIT AG im Bereich Investor Relations/Mitteilungen zur Verfügung. Es wird darauf hingewiesen, dass die Angaben zu der Beteiligung in Prozent und in Stimmrechten aufgrund nicht meldepflichtiger Erwerbe oder Verkäufe von Anteilen zwischenzeitlich überholt sein können.

Stimmrechtsmitteilung

NR.	MELDEPFLICHTIGER	STIMM-RECHTE (NEU)	STIMM-RECHTS-ANTEILE (NEU) IN %	BERÜHRTE SCHWELLE	DATUM DER SCHWELLEN-BERÜHRUNG	ZURECH-NUNG VON STIMM-RECHTEN	UNTERNEHMEN, VON DENEN 3 % ODER MEHR ZUGE-RECHNET WERDEN
1	Ruffer LLP, London, Vereinigtes Königreich	2.102.760	6,16	Überschreitung 3%, 5 %	13.10.2010	ja ²	
2	TEC Düsseldorf GbR, Düsseldorf, Deutschland	1.400.000	4,10	Überschreitung 3 %	09.06.2011	nein	
3	Königreich Belgien, Brüssel, Belgien	1.622.184	3,57	Überschreitung 3 %	31.12.2012	ja ^{1,3}	Société Fédérale de Participations et d'Investissement / Federale Participatie – en Investerings- maatschappij SA/NV („SFPI/FPIM“)
4	Société Fédérale de Participations et d'Investissement / Federale Participatie – en Investerings- maatschappij SA/NV („SFPI/FPIM“), Brüssel, Belgien	1.622.184	3,57	Überschreitung 3 %	31.12.2012	ja ^{1,3}	
5	Asset Value Investors Limited, London, UK	1.324.452	2,91	Unterschreitung 3 %	08.02.2013	ja ²	
6	Credit Suisse Group AG, Zürich, Schweiz	195.779	0,43	Unterschreitung 3 %	16.05.2013	ja ^{1=0,37%} ^{3=0,06%}	
7	Credit Suisse AG, Zürich, Schweiz	195.779	0,43	Unterschreitung 3 %	16.05.2013	ja ^{1,3}	
8	Credit Suisse Investments (UK), London, Großbritannien	166.433	0,37	Unterschreitung 3 %	16.05.2013	ja ¹	
9	Credit Suisse Investment Holdings (UK), London, Großbritannien	166.433	0,37	Unterschreitung 3 %	16.05.2013	ja ¹	
10	Credit Suisse Securities (Europe) Limited, London, Großbritannien	166.433	0,37	Unterschreitung 3 %	16.05.2013	nein	
11	BlackRock, Inc., New York, USA	1.367.720	3,01	Überschreitung 3 %	07.10.2013	ja ³	
12	BlackRock Holdco 2, Inc., Wilmington, DE, USA	1.367.720	3,01	Überschreitung 3 %	07.10.2013	ja ³	
13	BlackRock Financial Management, Inc., New York, USA	1.367.720	3,01	Überschreitung 3 %	07.10.2013	ja ³	
14	Allianz Global Investors Europe GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland	1.620.600	3,56	Überschreitung 3 %	13.01.2014	ja ²	

¹ Zurechnung gem. § 22 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 WpHG

² Zurechnung gem. § 22 Abs. 1 S. 1 Nr. 6 WpHG

³ Zurechnung gem. § 22 Abs. 1 S. 1 Nr. 6 in Verbindung mit § 22 Abs. 1 S. 2 WpHG

Indirekte Beteiligungen am Kapital der Gesellschaft, die mittelbar 10 % der Stimmrechte erreichen oder überschreiten

Indirekte Beteiligungen am Kapital der Gesellschaft, die mittelbar 10 % der Stimmrechte erreichen oder überschreiten, bestanden zum 31. Dezember 2013 gemäß den uns vorliegenden Informationen nicht.

Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen im Geschäftsjahr 2013

Zu den nahe stehenden Personen und Unternehmen i. S. d. IAS 24 zählen bei HAMBORNER ausschließlich Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats sowie deren nahe Angehörige. Berichtspflichtige Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen wurden im Geschäftsjahr 2013 nicht abgeschlossen.

Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat

Die Vergütungen von Vorstand und Aufsichtsrat sind mit den Grundzügen des Vergütungssystems im Vergütungsbericht, der Bestandteil des Lageberichts ist, ausführlich dargestellt.

Die gemäß IAS 24 angabepflichtige Vergütung an Personen in Schlüsselpositionen unserer Gesellschaft umfasst die Vergütung des aktiven Vorstands und des Aufsichtsrats. Die Gesamtbezüge des Vorstands beliefen sich im Geschäftsjahr auf 1.162 T€ (Vorjahr: 861 T€). Sie beinhalten kurzfristige fällige Leistungen in Höhe von 902 T€ (Vorjahr: 861 T€) und langfristige anteilsbasierte Vergütungen in Höhe von 260 T€ (Vorjahr: 0 T€). Die Bezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats sind kurzfristig fällig und betragen für das Geschäftsjahr 303 T€ (Vorjahr: 308 T€).

Für ehemalige Vorstandsmitglieder und ihre Hinterbliebenen betragen die zum Abschlusstichtag gebildeten Pensionsrückstellungen 4.534 T€. Die Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses aus diesen Pensionszusagen betragen im Berichtsjahr 426 T€.

Organe der Gesellschaft und deren Mandate

Aufsichtsrat

Dr. Josef Pauli, Essen
Ehrensitzender

Dr. Eckart John von Freyend, Bad Honnef
Vorsitzender
Gesellschafter der Gebrüder John von Freyend
Verwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft m.b.H.
Externe Mandate:

AVECO Holding AG*
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA)**
EUREF AG* (Vorsitzender ab 02.07.2013)
FMS Wertmanagement AöR** (bis 08.07.2013)
Hahn-Immobilien-Beteiligungs AG*
Investment AG für langfristige Investoren TGV*
VNR Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG*

Dr. Bernd Kottmann, Münster
Stellvertretender Vorsitzender
Unternehmensberater

Christel Kaufmann-Hocker, Düsseldorf
Unternehmensberaterin
Externe Mandate:

Stiftung Mercator GmbH**

Dr. David Mbonimana, Seevetal
Leiter Strategie der HSH Nordbank AG
Externe Mandate:

Amentum Capital Ltd.** (bis 31.01.2013)
Capcellence Mittelstandspartner GmbH**
HGA Real Estate GmbH** (ab 30.09.2013)
HSH N Securities S. A.** (ab 11.02.2013)

Robert Schmidt, Datteln
Vorsitzender der Geschäftsführung Vivawest GmbH
Vorsitzender der Geschäftsführung Vivawest Wohnen GmbH
Vorsitzender der Geschäftsführung THS GmbH
Externe Mandate:

Vestische Wohnungsgesellschaft mbH**
(Vorsitzender)
Wohnbau Dinslaken GmbH**

Bärbel Schomberg, Königstein
Geschäftsführende Gesellschafterin der Schomberg & Co. Real
Estate Consulting GmbH
Externe Mandate:

Hahn-Immobilien-Beteiligungs AG* (ab 23.08.2013)

Mechthilde Dordel***, Oberhausen
kfm. Angestellte

Wolfgang Heidermann***, Raesfeld (ab 01.01.2013)
techn. Angestellter

Dieter Rolke***, Oberhausen
kfm. Angestellter

Ausschüsse des Aufsichtsrats

Präsidialausschuss
Dr. Eckart John von Freyend (Vorsitzender)
Dr. Bernd Kottmann
Robert Schmidt
Bärbel Schomberg

Prüfungsausschuss
Dr. Bernd Kottmann (Vorsitzender)
Wolfgang Heidermann (ab 21.02.2013)
Christel Kaufmann-Hocker
Robert Schmidt

Nominierungsausschuss
Dr. Eckart John von Freyend (Vorsitzender)
Dr. Bernd Kottmann
Dr. David Mbonimana
Bärbel Schomberg

Vorstand

Dr. Rüdiger Mrotzek, Hilden
Vorstand für Finanz-/ Rechnungswesen, Steuern,
Asset-Management, Technik/ Instandhaltung, EDV,
Risiko-Management/ Controlling

Hans Richard Schmitz, Duisburg
Vorstand für Portfolio-Management, Recht,
Investor Relations/ Public Relations, Personal,
Corporate Governance, Versicherungen
Externe Mandate:
Waldbrunnen Beteiligungs AG* (Vorsitzender)
(ab 19.06.2013)

Duisburg, den 28. Februar 2014

Der Vorstand

Dr. Rüdiger Mrotzek

Hans Richard Schmitz

* Mitgliedschaft in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten

** Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen
Kontrollgremien

*** Aufsichtsratsmitglied der Arbeitnehmer

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Einzelabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.

Duisburg, den 28. Februar 2014

Der Vorstand

Dr. Rüdiger Mrotzek

Hans Richard Schmitz

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

An die HAMBORNER REIT AG, Duisburg

Wir haben den Einzelabschluss – bestehend aus Gewinn- und Verlustrechnung sowie Gesamtergebnisrechnung, Bilanz, Kapitalflussrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der HAMBORNER REIT AG, Duisburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2013 bis 31. Dezember 2013 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Einzelabschluss und Lagebericht nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 325 Abs. 2a HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Einzelabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Abschlussprüfung entsprechend § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Einzelabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Einzelabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Einzelabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

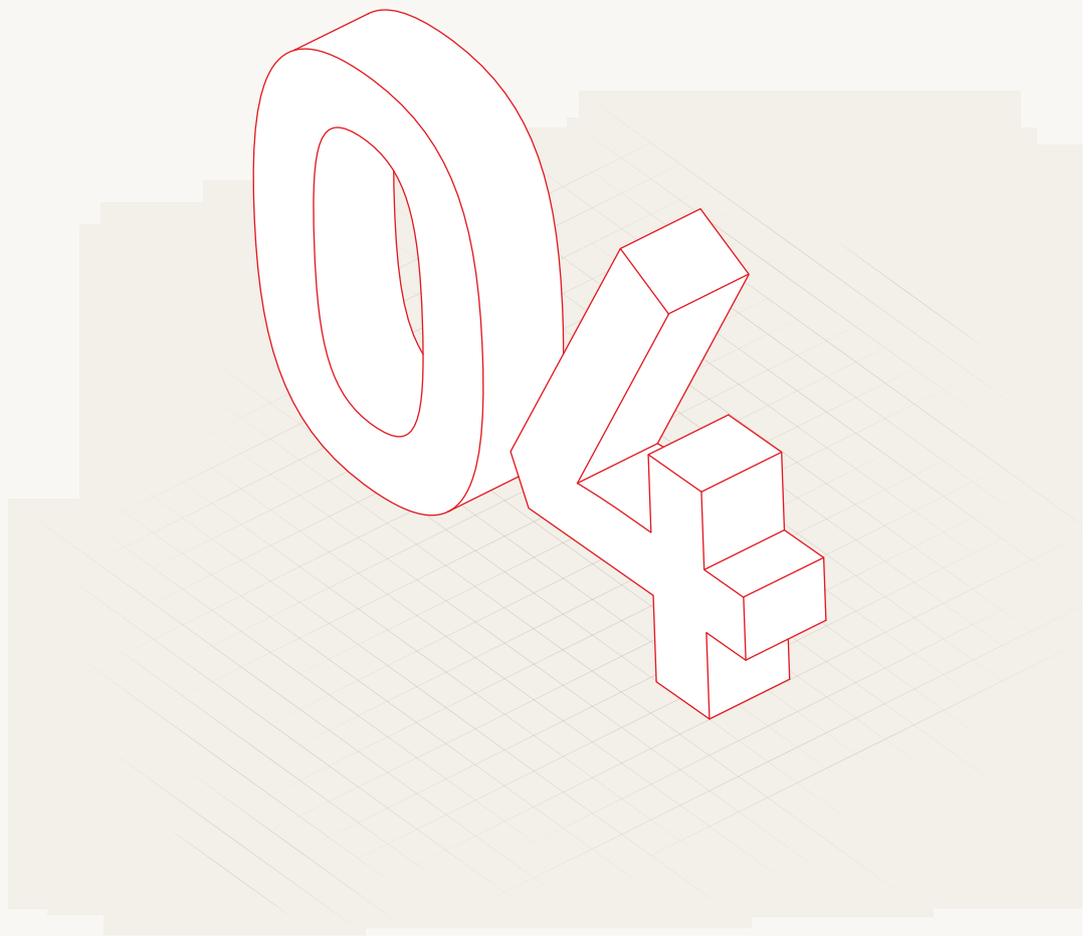
Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Einzelabschluss der HAMBORNER REIT AG, Duisburg, den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 325 Abs. 2a HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Einzelabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Düsseldorf, den 28. Februar 2014

Deloitte & Touche GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Harnacke)	(Greschner)
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer



ERGÄNZENDE INFORMATIONEN

- 104 REIT-Angaben
- 106 Wichtige Begriffe und Abkürzungen
- 108 Impressum
- 109 Finanzkalender

REIT-ANGABEN

HAMBORNER ist seit dem 1. Januar 2010 als REIT-Gesellschaft von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Um diesen Status aufrechtzuerhalten, sind die Bestimmungen aus dem REITG einzuhalten und durch den Vorstand zu erklären.

Im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss nach § 264 HGB sowie unserem IFRS-Einzelabschluss nach § 325 Abs. 2 a HGB erklärt der Vorstand zur Einhaltung der Anforderungen der §§ 11 bis 15 REITG sowie der Ermittlung zur Zusammensetzung der Erträge hinsichtlich vorbelasteter und nicht vorbelasteter Erträge für Zwecke des § 19 Abs. 3 und § 19a REITG zum 31. Dezember 2013 Folgendes:

§ 11 REIT-Gesetz: Streuung der Aktien

Nach § 11 Abs. 1 REITG muss eine REIT-Gesellschaft eine Mindeststreubesitzquote in Höhe von 15 % der Aktien nachhaltig aufrechterhalten. Zum 31. Dezember 2013 beträgt die Streubesitzquote der HAMBORNER nach den uns vorliegenden Stimmrechtsmeldungen 78,91 %. Mit Schreiben vom 9. Januar 2014 haben wir die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) hierüber unterrichtet.

Nach § 11 Abs. 4 REITG darf kein Aktionär direkt 10 % oder mehr der Aktien oder Aktien in einem Umfang halten, dass er über 10 % oder mehr Stimmrechte verfügt. Auf Grundlage der eingegangenen Stimmrechtsmeldungen von Aktionären nach § 21 Abs. 1 und § 26 Abs. 1 und Abs. 2 WpHG sowie nach unserem Kenntnisstand hielt kein Aktionär direkt 10 % oder mehr Aktien oder Aktien in einem Umfang, dass er über 10 % oder mehr Stimmrechte verfügte.

§ 12 REIT-Gesetz: Vermögens- und Ertragsanforderungen

Nach § 12 Abs. 2 REITG muss das Gesamtvermögen der Gesellschaft (d. h. die Summe der Aktiva abzüglich der Abzugsposten Ausschüttungsverpflichtung im Sinne des § 13 Abs. 1 REITG und Rücklagen im Sinne des § 13 Abs. 3 REITG) zu mindestens 75 % aus unbeweglichem Vermögen bestehen. Das als Finanzinvestition gehaltene unbewegliche Vermögen ist nach § 12 Abs. 1 REITG mit dem beizulegenden Zeitwert im Sinne des IAS 40 zu bewerten.

Zum Ende des Geschäftsjahres 2013 besteht das Gesamtvermögen der HAMBORNER zu 96,9 % aus unbeweglichem Vermögen.

Mindestens 75 % der Umsatzerlöse und sonstigen Erträge müssen nach § 12 Abs. 3 REITG aus unbeweglichem Vermögen aus Vermietung, Verpachtung einschließlich immobiliennaher Tätigkeiten oder Veräußerung von unbeweglichem Vermögen stammen.

Im Berichtsjahr wurde diese Anforderung zu 100 % erfüllt.

§ 13 REIT-Gesetz: Ausschüttung an die Anleger

HAMBORNER ist gemäß § 13 Abs. 1 REITG verpflichtet, mindestens 90 % des handelsrechtlichen Jahresüberschusses, gemindert bzw. erhöht um die Auflösung bzw. Dotierung der Rücklage für Veräußerungsgewinne aus unbeweglichem Vermögen nach § 13 Abs. 3 REITG sowie zusätzlich gemindert um einen evtl. bestehenden Verlustvortrag aus dem Vorjahr, bis zum Ende des folgenden Geschäftsjahres an die Aktionäre als Dividende auszuschütten.

Die Gesellschaft wird, sofern die Hauptversammlung dem Dividendenvorschlag zustimmt, für das Berichtsjahr eine Dividende in Höhe von 18,2 Mio. € an die Aktionäre ausschütten und somit den handelsrechtlichen Jahresüberschuss in voller Höhe verwenden.

§ 14 REIT-Gesetz: Ausschluss des Immobilienhandels

Nach dieser Vorschrift darf eine REIT-Gesellschaft keinen Handel mit ihrem unbeweglichen Vermögen betreiben, dessen Erlöse mehr als die Hälfte des Werts des durchschnittlichen Bestands an unbeweglichem Vermögen innerhalb der letzten fünf Geschäftsjahre als REIT-Gesellschaft ausmachen.

Die Gesellschaft hat rd. 3,2 % des durchschnittlichen Bestands ihres unbeweglichen Vermögens innerhalb der letzten fünf Jahre seit REIT-Umwandlung veräußert.

§ 15 REIT-Gesetz: Mindesteigenkapital

Das unter Berücksichtigung von § 12 Abs. 1 REITG ermittelte Eigenkapital einer REIT-Gesellschaft darf 45 % des Betrags des unbeweglichen Vermögens im IFRS-Abschluss nicht unterschreiten.

Der entsprechende Wert bei HAMBORNER liegt zum 31. Dezember 2013 bei 52,5 %.

§ 19 REIT-Gesetz: Zusammensetzung der Erträge hinsichtlich vorbelasteter und nicht vorbelasteter Erträge

Auf Ausschüttungen einer REIT-Gesellschaft finden nach dieser Vorschrift das Teileinkünfteverfahren nach § 3 Nr. 40 des Einkommensteuergesetzes sowie die im Ergebnis 95 %ige Steuerbefreiung nach § 8b des Körperschaftsteuergesetzes keine Anwendung. Schüttet die REIT-Gesellschaft jedoch auf der Ebene der REIT-Gesellschaft steuerlich vorbelastete Gewinne aus, werden diese Steuerbefreiungen insoweit gewährt.

HAMBORNER schüttet vorbehaltlich der Zustimmung der Hauptversammlung eine steuerlich nicht vorbelastete Dividende in Höhe von 18,2 Mio. € aus.

HAMBORNER hält keine Anteile an REIT-Dienstleistungsgesellschaften, sodass die hierfür geltenden Vermögens- und Ertragsanforderungen nicht einschlägig sind.

Duisburg, den 28. Februar 2014

Der Vorstand

Dr. Rüdiger Mrotzek

Hans Richard Schmitz

Die REIT-Erklärung wurde mit Datum vom 28. Februar 2014 gemäß § 1 Abs. 4 REITG von dem Abschlussprüfer testiert.

WICHTIGE BEGRIFFE UND ABKÜRZUNGEN

AktG	Aktiengesetz
BIP	Bruttoinlandsprodukt: Maß für die wirtschaftliche Leistung einer Volkswirtschaft, d. h. zusammengefasster Wert aller Güter und Dienstleistungen, der im Inland innerhalb einer bestimmten Periode erwirtschaftet wird
Cashflow	Zahlungswirksamer Saldo aus Zufluss und Abfluss liquider Mittel in einer Periode
Compliance	Begriff für die Einhaltung von Gesetzen und Richtlinien in Unternehmen, aber auch von freiwilligen Kodizes. Die Gesamtheit der Grundsätze und Maßnahmen eines Unternehmens zur Einhaltung bestimmter Regeln und damit zur Vermeidung von Regelverstößen in einem Unternehmen wird als Compliance-Management-System bezeichnet.
Corporate Governance	Grundsätze verantwortungsbewusster, auf langfristige Wertschöpfung ausgerichteter Unternehmenssteuerung und -kontrolle
DAX	Von der Deutschen Börse AG ermittelter, wichtigster deutscher Aktienindex. Er bildet die Entwicklung der 30 größten deutschen Aktiengesellschaften, gemessen an deren Marktkapitalisierung und Börsenumsatz, ab.
DCF-Verfahren	Discounted-Cashflow-Verfahren – Verfahren zur Wertermittlung u. a. des Verkehrswerts von Immobilien. Es baut auf dem finanzmathematischen Konzept der Abzinsung (discounting) von Zahlungsströmen (cashflow) zur Ermittlung des Kapitalwerts auf.
DCGK	Deutscher Corporate Governance Kodex – ein von einer Regierungskommission der Bundesrepublik Deutschland erarbeitetes Regelwerk für börsennotierte Gesellschaften, welches die Förderung einer guten und verantwortungsvollen Unternehmensführung zum Ziel hat
Derivat	Finanzinstrument, dessen Wert sich überwiegend vom Preis, von den Preisschwankungen und den Preiserwartungen eines zugrunde liegenden Basiswerts wie z. B. Aktien, Zinspapiere oder Devisen ableitet; oft als Sicherungsinstrument verwendet
Designated Sponsor	Designated Sponsors sind spezialisierte Finanzdienstleister, die im elektronischen Handelssystem XETRA temporäre Ungleichgewichte zwischen Angebot und Nachfrage in einzelnen Aktien ausgleichen. Durch Stellen von Geld- und Brief-Limits soll die Handelbarkeit einer Aktie verbessert werden.
DIMAX	Vom Bankhaus Ellwanger & Geiger veröffentlichter Aktienindex, der deutsche Immobilienitel zusammenfasst
Diskontierungszinssatz	Der Diskontierungszinssatz entspricht der Rendite, die Investoren für die Kapitalbereitstellung unter Berücksichtigung des spezifischen Investitionsrisikos erwarten, und setzt sich aus einem risikolosen Zins zzgl. einem marktspezifischen sowie einem objektbezogenen Risiko zusammen. Mit dem Diskontierungszinssatz werden die zukünftigen Cashflows der jeweiligen Betrachtungsperiode auf den Bewertungsstichtag abgezinst.
EBDA	Earnings before depreciation and amortization – Ergebnis vor Abschreibungen
EBIT	Earnings before interests and taxes – Ergebnis vor Zinsen und Steuern (nur Ertragsteuern)
EBITDA	Earnings before interests, taxes, depreciation and amortization – Ergebnis vor Zinsen, Steuern (nur Ertragsteuern) und Abschreibungen
EPRA	European Public Real Estate Association – europäischer Verband der börsennotierten Immobilienunternehmen. In ihm sind neben Unternehmen auch Finanzanalysten, Investoren, Wirtschaftsprüfer und Berater vertreten.
Fair Value	Verkehrswert oder Marktwert – beizulegender Zeitwert, zu dem sachverständige und vertragswillige Parteien unter üblichen Marktbedingungen bereit wären, einen Vermögenswert zu tauschen bzw. eine Verbindlichkeit zu begleichen
FFO / AFFO	Funds from Operations / Adjusted Funds from Operations: Kennzahl für das operative Geschäft und gleichzeitig wichtige Steuerungsgröße der Gesellschaft. Der FFO wird im Rahmen der wertorientierten Unternehmenssteuerung zur Darstellung der erwirtschafteten Finanzmittel, die für Investitionen, Tilgung und insbesondere für die Dividendenausschüttung an Aktionäre zur Verfügung stehen, verwendet. Bereinigt um die im Geschäftsjahr aktivierten und nicht im Aufwand erfassten Ausgaben für Instandhaltung und Aktivierung, ergibt sich der AFFO.
HGB	Handelsgesetzbuch
IFRS	International Financial Reporting Standards: Vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebene internationale Rechnungslegungsvorschriften. Sie sind von kapitalmarktorientierten Gesellschaften und Konzernen verpflichtend anzuwenden und sollen eine bessere Vergleichbarkeit im internationalen Umfeld ermöglichen.

Investment Properties	Alle unbebauten und bebauten Grundstücke sowie Gebäude und Gebäudeteile, die zur Erzielung von künftigen Mieteinnahmen und / oder von Gewinnen aus Wertsteigerungen gegenüber Dritten und / oder für eine gegenwärtig unbestimmte Nutzung gehalten werden. Sie sind nicht für Verwaltungszwecke oder zum kurzfristigen Handel im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit bestimmt.
Kapitalflussrechnung	Die Kapitalflussrechnung macht die Zahlungsströme im Unternehmen transparent. Die liquiditätswirksamen Vorgänge werden dabei nach betrieblichen Tätigkeiten, Investitions- und Finanzierungstätigkeiten klassifiziert.
Kapitalisierungszinssatz	Mit dem Kapitalisierungszinssatz wird der nachhaltig erzielbare Nettoertrag einer Investition in die Ewigkeit kapitalisiert. Dieser Zins bildet das Wachstum (z. B. Mietwachstum oder Inflation) ab und stellt eine angemessene Marktrendite für das Objekt dar.
Kostenquote nach EPRA	Die von der EPRA entwickelte Kostenquote (EPRA Cost Ratio) ist eine Kennzahl, die die Kosten-Erlös-Struktur von Immobiliengesellschaften misst und auf Basis einer einheitlichen Definition vergleichbar machen soll. Die Kennzahl setzt sämtliche (ggf. um einzelne Komponenten bereinigte) betriebliche Kosten, die im Rahmen der Verwaltung und des Betriebs der Immobilien angefallen sind, in Bezug zu den Miet- und Pachterlösen.
LEED	Leadership in Energy and Environmental Design – ein in den Vereinigten Staaten von Amerika entwickelter Standard für die Entwicklung und Planung ökologisch leistungsstarker Gebäude
Leerstandsquote	Die Gesellschaft ermittelt ihre Leerstandsquote als Sollmiete für die Leerstandsflächen bezogen auf die Gesamtsollmiete. Bei der Ermittlung der wirtschaftlichen Leerstandsquote werden die Mietausfälle für die Leerstandsflächen um vertraglich bestehende Mietgarantieansprüche bereinigt.
Leerstandsquote nach EPRA	Die gemäß der EPRA ermittelte Leerstandsquote berechnet sich aus der annualisierten Miete der Leerstandsflächen zu der marktüblichen Jahresmiete für das Gesamtportfolio zum Stichtag.
Loan to Value	Entspricht den Finanzverbindlichkeiten der Gesellschaft im Verhältnis zum Verkehrswert des Immobilienportfolios unter Berücksichtigung des frei verfügbaren Finanzmittelfonds
Marktkapitalisierung	Börsenwert einer Aktiengesellschaft. Aktueller Aktienkurs multipliziert mit der Anzahl der Aktien
Net Asset Value (NAV)	Der Net Asset Value oder Nettosubstanzwert spiegelt das wirtschaftliche Eigenkapital des Unternehmens wider. Er bestimmt sich aus den Verkehrswerten (Fair Values) des Gesellschaftsvermögens – das ist im Wesentlichen der Verkehrswert der Immobilien – abzüglich des Fremdkapitals.
Nettoanfangsrendite	Die Nettoanfangsrendite (Net Initial Yield) ist eine nach dem EPRA-Standard ermittelte Kennzahl, welche die Renditestärke des Immobilienportfolios wiedergibt. Sie wird durch Division der annualisierten Mieterträge zum Bilanzstichtag abzüglich nicht umlagefähiger Kosten mit dem Verkehrswert des Immobilienportfolios inklusive Erwerbsnebenkosten ermittelt.
Prime Standard	Marktsegment der deutschen Börse für Aktiengesellschaften, die besonders hohe internationale Transparenzstandards erfüllen.
Triple Net Asset Value (NNAV)	Net Asset Value vermindert um die latenten Steuern für stille Reserven zwischen Buch- und Marktwert und unter Berücksichtigung der Wertdifferenz zwischen Markt- und Buchwert des Fremdkapitals
REIT	Kurzform für Real Estate Investment Trust. Börsennotiertes Unternehmen, das ausschließlich in Immobilien investiert. Ermöglicht dem Anleger die indirekte Investition in Immobilien durch den Kauf von Aktien. Der Großteil des Gewinns wird ausgeschüttet, die Besteuerung erfolgt ausschließlich auf Anlegerebene (Steuertransparenz).
REIT EK-Quote	Entspricht dem Eigenkapitaldeckungsgrad gemäß § 15 i. V. m. § 12 Abs. 1 Satz 2 REIT-Gesetz, d. h. dem Verhältnis des Eigenkapitals (auf Fair-Value-Basis) zum beizulegenden Zeitwert des unbeweglichen Vermögens. Das Eigenkapital auf Fair-Value-Basis errechnet sich aus der Summe des bilanziellen Eigenkapitals und der stillen Reserven. Das unbewegliche Vermögen besteht bei HAMBORNER aus dem Immobilienportfolio der Gesellschaft sowie unbebautem Grundbesitz, der sich vorwiegend aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen zusammensetzt.
Risiko-management	Systematisches Verfahren mit dem Ziel, potenzielle Risiken im Unternehmen frühzeitig zu identifizieren, zu bewerten und gegebenenfalls notwendige Gegenmaßnahmen einzuleiten
SDAX	Small-Cap-Index: Deutscher Aktienindex, der als Nebenwerteindex die nach dem DAX und MDAX 50 wichtigsten Aktien umfasst. Das „S“ für „Smallcap“ bezeichnet kleinere Unternehmen mit geringer Marktkapitalisierung und Börsenumsatz.
WpHG	Wertpapierhandelsgesetz

HINWEIS

Der vorliegende Bericht enthält auf die Zukunft gerichtete Aussagen, z. B. zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland, zur künftigen Situation der Immobilienbranche und zu unserer eigenen voraussichtlichen Geschäftsentwicklung. Diese Aussagen beruhen auf aktuellen Annahmen und Einschätzungen des Vorstands, die sorgfältig auf Basis aller zum derzeitigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen getroffen wurden. Sollten die den Aussagen und Prognosen zugrunde liegenden Annahmen nicht eintreffen, können die tatsächlichen von den derzeit erwarteten Ergebnissen abweichen.

IMPRESSUM

Herausgeber

HAMBORNER REIT AG
GOETHESTRASSE 45
47166 DUISBURG
TEL.: 0203 / 54405-0
FAX: 0203 / 54405-49
INFO@HAMBORNER.DE
WWW.HAMBORNER.DE

Konzept, Grafik und Produktion:

MPM CORPORATE COMMUNICATION SOLUTIONS, MAINZ
WWW.DIGITALAGENTUR-MPM.DE

Bildnachweis

HAMBORNER REIT AG

FINANZKALENDER 2014 / 2015

26. März 2014	Geschäftsbericht 2013
5. Mai 2014	Zwischenbericht 1. Quartal 2014
6. Mai 2014	Ordentliche Hauptversammlung 2014
7. Mai 2014	Zahlung der Dividende für das Geschäftsjahr 2013
8. August 2014	Zwischenbericht 1. Halbjahr 2014
12. November 2014	Zwischenbericht 3. Quartal 2014
25. März 2015	Geschäftsbericht 2014
5. Mai 2015	Zwischenbericht 1. Quartal 2015
7. Mai 2015	Ordentliche Hauptversammlung 2015



HAMBORNER REIT AG

GOETHESTRASSE 45
47166 DUISBURG

TEL.: 0203 / 54405-0
FAX: 0203 / 54405-49

INFO@HAMBORNER.DE
WWW.HAMBORNER.DE

