

LAGE,  
LAGE,  
LAGE.

GESCHÄFTS  
BERICHT 2016

## KENNZAHLEN NACH IFRS AUF EINEN BLICK

in T€	2016	2015	2014
<b>AUS DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG</b>			
Erlöse aus Mieten und Pachten	61.818	52.447	46.823
Nettomieteinnahmen	56.008	47.455	42.858
Betriebsergebnis	27.655	23.634	19.893
Finanzergebnis	-14.309	-13.293	-13.472
EBITDA	54.462	45.936	48.422
EBDA	40.153	32.643	34.950
EBIT	31.730	27.068	30.581
Funds from Operations (FFO)	36.078	29.209	24.555
Jahresüberschuss	17.421	13.775	17.109
<b>AUS DER BILANZ</b>			
Bilanzsumme	1.006.760	786.644	621.303
Langfristige Vermögenswerte	922.819	752.046	607.779
Eigenkapital	561.311	406.074	270.195
Eigenkapitalquote in %	55,8	51,6	43,5
REIT-Eigenkapitalquote in %	67,8	61,5	53,1
Loan to Value (LTV) in %	30,1	35,0	43,3
<b>ZUR HAMBORNER AKTIE</b>			
Anzahl der ausgegebenen Aktien	79.717.645	62.002.613	45.493.333
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie in €	0,26	0,25	0,38
Funds from Operations (FFO) je Aktie in €	0,45	0,47	0,54
Börsenkurs je Stückaktie in € (XETRA)			
Höchstkurs	10,76	11,41	8,29
Tiefstkurs	8,36	8,20	7,34
Jahresschlusskurs	9,04	9,61	8,12
Dividende je Aktie in €	0,43	0,42	0,40
Dividendenrendite bezogen auf den Jahresschlusskurs in %	4,8	4,4	4,9
Kurs-FFO-Verhältnis	20,0	20,4	15,0
Marktkapitalisierung	720.648	595.845	369.406
<b>SONSTIGE DATEN</b>			
Verkehrswert des Immobilienportfolios	1.115.010	899.816	717.490
Net Asset Value (NAV)	768.486	564.707	394.548
Net Asset Value je Aktie in €	9,64	9,11	8,67
Anzahl der Mitarbeiter einschließlich Vorstand	34	33	31



Wir blicken auf ein spannendes und sehr erfolgreiches Jahr zurück: 2016 hat unser Portfoliowert die Milliardenmarke deutlich überschritten. Das operative Ergebnis (FFO) und der Nettosubstanzwert (NAV) sind deutlich gestiegen. Diese hervorragende geschäftliche Entwicklung verdanken wir Assets in bester Lage, Aktionären, die Vertrauen in unsere geschäftliche Lage haben und einer Mannschaft, die in der Lage ist, viel zu leisten. Diese gute Basis nutzen wir: Wir setzen unseren Kurs auch in Zukunft fort.

# 1 L A G E N S C H W I M M E N



## **VIELSEITIGKEIT UND AUSDAUER**

Wir beherrschen die Disziplinen des Portfoliomanagements wie ein Lagenschwimmer seine Schwimmtechniken.

S. 37

# 2 T O N L A G E



## **DISZIPLIN UND SELBSTVERTRAUEN**

Wir setzen unser Kapital ein wie ein Künstler sein Können.

S. 81

# 3 L A G E B E S P R E C H U N G



## **RAUM UND WACHSTUM**

Wir entwickeln uns weiter: mit Erfolgen und neuen Herausforderungen.

S. 121



# INHALT

## **AN DIE AKTIONÄRE**

- 4 Brief an die Aktionäre
- 8 Bericht des Aufsichtsrats
- 13 Vorstand und Aufsichtsrat
- 14 Corporate Governance
  - 14 Corporate Governance Bericht
  - 19 Vergütungsbericht\*
- 25 Nachhaltigkeit bei HAMBORNER
- 29 Die HAMBORNER Aktie
- 34 Transparente Berichterstattung nach EPRA
  - \* zugleich Bestandteil des Lageberichts

## **LAGEBERICHT**

- 42 Grundlagen der Gesellschaft
- 45 Wirtschaftsbericht
- 69 Risiko- und Chancenbericht
- 74 Prognosebericht
- 77 Bericht zu weiteren gesellschaftsrechtlichen Angaben (§ 289 Abs. 4 HGB)
- 80 Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289a HGB
- 80 Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat

## **EINZELABSCHLUSS NACH IFRS**

- 86 Gewinn- und Verlustrechnung
- 87 Gesamtergebnisrechnung
- 88 Bilanz
- 90 Kapitalflussrechnung
- 91 Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 92 Anlagespiegel\*
- 94 Anhang
- 119 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 120 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
  - \* zugleich Bestandteil des Anhangs

## **ERGÄNZENDE INFORMATIONEN**

- 126 REIT-Angaben
- 128 Wichtige Begriffe und Abkürzungen
- 130 Hinweis / Impressum
- 131 Finanzkalender 2017/2018



---

HANS RICHARD SCHMITZ  
VORSTAND DER HAMBORNER REIT AG

---

---

DR. RÜDIGER MROTZEK  
VORSTAND DER HAMBORNER REIT AG

---

# BRIEF AN DIE AKTIONÄRE

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE,  
SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

---

heute blicken wir mit der Veröffentlichung unseres Geschäftsberichts 2016 auf ein ereignisreiches Jahr zurück. Die HAMBORNER REIT AG hat die positive Geschäftsentwicklung der Vorjahre fortgesetzt und kann über ein weiteres erfolgreiches Geschäftsjahr berichten.

Der Fokus unserer Geschäftstätigkeit lag im Jahr 2016 auf der konsequenten Fortsetzung unserer Wachstumsstrategie und der gezielten Optimierung unseres Immobilienportfolios. HAMBORNER hat im vergangenen Jahr rund 180 Mio. € in fünf moderne und qualitativ hochwertige Immobilien investiert. Mit dem Erwerb des Haerder-Centers in Lübeck und des Kurpfalz Centers in Mannheim wurden die bislang größten Einzelakquisitionen der Unternehmensgeschichte getätigt und der Wert unseres Immobilienportfolios erstmals auf über 1 Mrd. € gesteigert. Gleichzeitig wurde die Portfolio-Optimierung durch die Veräußerung von fünf kleineren, nicht mehr strategiekonformen Objekten weiter vorangetrieben. Infolge der Veränderungen im Objektbestand sowie einer erneuten Steigerung der Marktwerte unserer Immobilien erhöhte sich der Verkehrswert unseres Portfolios um rund 215 Mio. € auf insgesamt 1.115 Mio. €.

Der Wachstumskurs und die gute Geschäftsentwicklung der Gesellschaft spiegeln sich in der positiven Entwicklung unserer Kennzahlen wider. Im Jahr 2016 konnten wir unsere Miet- und Pächterlöse um 17,9 % und den FFO um 23,5 % steigern. Bei einer gegenüber dem Vorjahr erhöhten Aktienanzahl beträgt der FFO je Aktie 0,45 €. Der NAV je Aktie erhöhte sich um 5,8 % auf 9,64 €. Unsere Leerstandsquote liegt mit 1,3 % unter dem bereits äußerst niedrigen Niveau des Vorjahres.

Der Grundstein für weiteres wertschaffendes Wachstum wurde mit der erfolgreichen Kapitalerhöhung im September gelegt. Durch Ausgabe von 17,7 Mio. neuen Aktien konnten wir Emissionserlöse in Höhe von ca. 160 Mio. € erzielen und unseren Akquisitionsspielraum damit um rund 320 Mio. € erhöhen. Wesentliche Teile der Erlöse wurden in den vergangenen Monaten bereits in renditestarke Immobilien investiert. Die Objekte gehen im Laufe des Jahres 2017 in das HAMBORNER Portfolio über bzw. sind bereits zugegangen und werden damit zu einer weiteren Steigerung von Mieterlösen und FFO beitragen. Die getätigten Investitionen sowie unsere solide und langfristige Finanzierungsstruktur bilden die Basis, um auch dem Jahr 2017 mit positiven Erwartungen entgegenzublicken.

Angesichts des erfolgreichen Jahres 2016 und der guten Geschäftsaussichten schlagen wir der Hauptversammlung am 10. Mai 2017 vor, für das Geschäftsjahr 2016 eine erhöhte Dividende von 0,43 € je Aktie auszuschütten. Bezogen auf den Jahresschlusskurs ergibt sich daraus eine Dividendenrendite von 4,8 %.

Wir möchten uns an dieser Stelle ganz herzlich für das Vertrauen aller Anleger, aber nicht zuletzt auch für die gute Zusammenarbeit mit unseren Mietern und Geschäftspartnern bedanken. Wir hoffen, dass Sie uns auch künftig weiter auf unserem Weg begleiten.

  
Dr. Rüdiger Mrotzek

  
Hans Richard Schmitz



# 01 AN DIE AKTIONÄRE

8	Bericht des Aufsichtsrats
13	Vorstand und Aufsichtsrat
14	Corporate Governance
14	14 Corporate Governance Bericht
19	19 Vergütungsbericht*
25	Nachhaltigkeit bei HAMBORNER
29	Die HAMBORNER Aktie
34	Transparente Berichterstattung nach EPRA

\*zugleich Bestandteil des Lageberichts



---

**DR. ECKART JOHN VON FREYEND**  
VORSITZENDER DES AUFSICHTSRATS

---

# BERICHT DES AUFSICHTSRATS

SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

---

die zurückliegende Berichtsperiode war für die HAMBORNER REIT AG wiederum ein überaus erfolgreiches Geschäftsjahr. Nachdem es bereits Mitte 2016 gelungen war, die im Vorjahr angeworbenen Mittel aus zwei Kapitalerhöhungen weitgehend zu investieren, konnte HAMBORNER anschließend ihre bislang größte Kapitalerhöhung am Markt platzieren und so die Grundlage für den weiteren profitablen Wachstumskurs schaffen. Zum Ende des Geschäftsjahres betrug der Wert des Immobilienbestands bereits mehr als 1,1 Mrd. €. Die aus den Portfoliozugängen resultierenden Mieteinnahmen und der noch verbleibende Investitionsspielraum lassen den Aufsichtsrat von HAMBORNER zuversichtlich in das Geschäftsjahr 2017 blicken. Dabei ist Aufsichtsrat und Vorstand gleichermaßen bewusst, wie sehr sich die relevanten Märkte in kritische Preishöhen entwickelt haben.

## Änderungen im Aufsichtsrat und Vorstand

Mit Wirkung zum 31. Dezember 2016 ist der stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats, Herr Dipl.-Kfm. Robert Schmidt, auf eigenen Wunsch aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Er hat dem Aufsichtsrat seit 2005 angehört und seitdem unermüdlich und stets konstruktiv in dem Gremium und insbesondere dem Prüfungsausschuss, dessen Vorsitzender er seit 2015 war, mitgearbeitet. Hierfür dankt ihm der Aufsichtsrat ausdrücklich und spricht ihm seine besondere Anerkennung aus.

In seiner Sitzung am 9. März 2017 hat der Aufsichtsrat Frau Bärbel Schomberg zur stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt sowie die Bestellung der Vorstandsmitglieder um weitere fünf Jahre verlängert.

## Überwachung der Geschäftsführung und Zusammenarbeit mit dem Vorstand

Wir haben im Berichtsjahr 2016 den Vorstand bei der Leitung der Gesellschaft regelmäßig beraten und intensiv seine Geschäftsführung überwacht. Dabei haben wir uns über alle wesentlichen Geschäftsvorfälle und anstehenden Entscheidungen eingehend informiert. Hierzu hat der Vorstand rechtzeitig und umfassend sowohl schriftlich als auch mündlich über die strategische Ausrichtung des Unternehmens sowie alle relevanten Aspekte der Unternehmensplanung einschließlich der Finanz-, Investitions und Personalplanung berichtet. Weiterhin wurde der Aufsichtsrat über die wirtschaftliche Lage und die Rentabilität der Gesellschaft und den Verlauf der Geschäfte, auch unter Einbeziehung der Risikolage und des Risikomanagements, informiert. Unser besonderes Augenmerk galt dabei der im Spätsommer 2016 durchgeführten Kapitalerhöhung und der Investition der zur Verfügung stehenden Mittel in geeignete Immobilien.

Im Geschäftsjahr 2016 fanden sieben Sitzungen des Aufsichtsrats statt. Zusätzlich haben wir bei sechs Investitionen und einer Desinvestition Beschlüsse wegen ihrer Eilbedürftigkeit außerhalb von Sitzungen herbeigeführt. Darüber hinaus stand ich als Vorsitzender des Aufsichtsrats in regelmäßigem Kontakt mit dem Vorstand, um mich über wesentliche Geschäftsvorfälle, anstehende Entscheidungen und die aktuelle Entwicklung der Geschäftslage zu informieren.

## Schwerpunkte der Tätigkeit im Aufsichtsratsplenium

Die Umsatz-, Ergebnis- und Personalentwicklung des Unternehmens, die Finanzlage, der Vermietungsgrad sowie der Sachstand bei An- und Verkäufen wurden 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 11. März 2016 billigte der Aufsichtsrat nach eigener Prüfung und Erörterung wesentlicher Aspekte mit dem Abschlussprüfer Deloitte GmbH (vormals Deloitte & Touche GmbH) Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Niederlassung Düsseldorf, den Einzelabschluss nach IFRS und den handelsrechtlichen Jahresabschluss der HAMBORNER REIT AG zum 31. Dezember 2015. Dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands haben wir uns angeschlossen. Ferner haben wir die Tagesordnung der ordentlichen Hauptversammlung 2016 verabschiedet. Im Rahmen der erfolgsorientierten Vergütung wurden dem Vorstand wiederum verfallbare Aktienzusagen sowie eine Tantieme gewährt. An der Sitzung nahmen alle Mitglieder des Aufsichtsrats teil.

Im Anschluss an die ordentliche Hauptversammlung fand am 28. April 2016 eine weitere Sitzung des Aufsichtsrats statt. Hierbei wurden insbesondere die sich abzeichnenden Änderungen im Einzelhandel und das anspruchsvoller werdende Akquisitionsumfeld sowie die Auswirkungen auf HAMBORNER diskutiert. An der Sitzung nahmen alle Aufsichtsratsmitglieder teil.

In der Sitzung am 25. Juli 2016, die als Telefonkonferenz stattfand, ermächtigte der Aufsichtsrat den Vorstand, alle im Zusammenhang mit den Vorbereitungen einer möglichen Kapitalerhöhung notwendigen Verträge abzuschließen. An der Sitzung nahmen alle Mitglieder des Aufsichtsrats teil.

Die Sitzung am 8. September 2016 befasste sich im Schwerpunkt mit dem Statusbericht des Vorstands über die Entwicklung der im Geschäftsjahr 2008 getätigten Investitionen. Daneben beschloss der Aufsichtsrat Anpassungen der Geschäftsordnungen von Aufsichtsrat, Prüfungsausschuss und Vorstand an die geänderte Rechtslage. An der Sitzung nahmen wiederum alle Mitglieder des Aufsichtsrats teil.

In der Sitzung am 12. September 2016, die als Telefonkonferenz stattfand, stimmte der Aufsichtsrat dem zuvor vom Vorstand gefassten Beschluss zur Ausnutzung des Genehmigten Kapitals II sowie der Festlegung des Bezugsverhältnisses auf sieben zu zwei und des Bezugspreises auf 9,40 €/Aktie zu. An der Sitzung nahmen mit Ausnahme von Herrn Schmidt alle Mitglieder des Aufsichtsrats teil.

In der Sitzung am 27. September 2016, die wiederum als Telefonkonferenz stattfand, stimmte der Aufsichtsrat dem zuvor vom Vorstand gefassten Beschluss zu, das Grundkapital von 62.002.613 € um 17.715.032 € auf 79.717.645 € zu erhöhen. Ferner beschloss der Aufsichtsrat aufgrund der Kapitalerhöhung die Änderung der Fassung der Satzung. An der Sitzung nahmen alle Mitglieder des Aufsichtsrats teil.

Im Mittelpunkt der Planungssitzung am 9. November 2016 stand die Budget- und Mittelfristplanung der Gesellschaft für die Jahre 2017 bis 2021. Die geplante Umsatz- und Ergebnisentwicklung wurde intensiv mit dem Vorstand erörtert. Des Weiteren wurde die Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG verabschiedet. Aufgrund der durch das Ausscheiden von Herrn Schmidt zum 31. Dezember 2016 entstehenden Vakanz wurde Herr Böge mit Wirkung zum 1. Januar 2017 zum Vorsitzenden des Prüfungsausschusses und zum Mitglied des Präsidialausschusses gewählt. An der Sitzung nahmen alle Aufsichtsratsmitglieder teil.

## Bericht aus den Ausschüssen

Ein Teil der Aufsichtsratsstätigkeit findet in Ausschüssen statt. Im Geschäftsjahr 2016 bestanden weiterhin drei Ausschüsse. Der Präsidialausschuss tagte viermal. Am 26. Januar 2016, um Vorstandsangelegenheiten zu erörtern und zu beschließen sowie den Beschluss des Aufsichtsrats im Hinblick auf die Dividende für das Geschäftsjahr 2015 vorzubereiten. Am 11. März 2016 wurden wiederum Vorstandsangelegenheiten erörtert. In der Sitzung am 8. Juli 2016 wurde mit dem Vorstand über die Möglichkeit einer Bezugsrechtskapitalerhöhung diskutiert und der Vorstand zu ersten Vorbereitungen ermächtigt. Die Sitzung am 9. November 2016 fand gemeinsam mit dem Nominierungsausschuss statt und hatte erste Überlegungen zur Nachbesetzung der ab 1. Januar 2017 vakanten Position im Aufsichtsrat zum Inhalt.

Der Prüfungsausschuss tagte in 2016 viermal jeweils unter Beteiligung des Abschlussprüfers. Dabei wurden ausführlich die Jahresabschlüsse 2015 diskutiert sowie die Quartalsfinanzberichte und der Halbjahresfinanzbericht 2016 vom Vorstand erläutert. Weiterhin befasste sich der Prüfungsausschuss mit der Vorbereitung des Wahlvorschlags des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung für die Bestellung des Abschlussprüfers. Darüber hinaus erteilte er den Prüfungsauftrag an den Abschlussprüfer und legte Prüfungsschwerpunkte fest. Daneben diskutierte der Ausschuss die Ergebnisse der an eine externe Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ausgelagerten internen Revision und legte auch hier die Prüfungsthemen für eine erneute Revision fest. Ein weiterer Schwerpunkt betraf die Auswirkungen des Abschlussprüfungsreformgesetzes (AReG) auf die künftige Arbeit des Ausschusses und hier insbesondere der für HAMBORNER entstehenden Pflicht zur Neuausschreibung der Abschlussprüfung für das Geschäftsjahr 2018.

Der Nominierungsausschuss trat wie oben erwähnt im Berichtsjahr einmal 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 (nachfolgend kurz „Kodex“ genannt) im Corporate Governance Bericht für 2016. Interessenkonflikte im Sinne von Ziffer 5.5.3 des Kodex sind bei keinem unserer Mitglieder aufgetreten. Vom Abschlussprüfer wurde eine Unabhängigkeitserklärung gemäß Ziffer 7.2.1 des Kodex eingeholt.

Der Aufsichtsrat hat gemeinsam mit dem Vorstand im Dezember 2016 eine aktualisierte Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG zum Kodex veröffentlicht. Diese Entsprechenserklärung ist auf der Internetseite des Unternehmens [www.hamborner.de](http://www.hamborner.de) im Bereich Investor Relations/Corporate Governance öffentlich zugänglich.

## Feststellung des Jahresabschlusses nach HGB und Billigung des IFRS-Einzelabschlusses 2016

Der handelsrechtliche Jahresabschluss sowie der IFRS-Einzelabschluss der Gesellschaft gemäß § 325 Abs. 2a HGB mit dem Lagebericht und dem Gewinnverwendungsvorschlag wurden am 9. März 2017 unter Teilnahme der Abschlussprüfer zunächst im Prüfungsausschuss und anschließend in der Aufsichtsrats-sitzung 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 9. März 2017 nach eingehender Prüfung gebilligt hat. Damit ist der vom Vorstand aufgestellte handelsrechtliche Jahresabschluss 2016 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 2016 sowie der nach Maßgabe der International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellte Abschluss und der Lagebericht sowie der Gewinnverwendungsvorschlag wurden von der Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Niederlassung Düsseldorf, geprüft.

Den Prüfauftrag hatte der Aufsichtsrat entsprechend dem Beschluss der Hauptversammlung vom 28. April 2016 vergeben. Der Abschlussprüfer erteilte für die jeweiligen Abschlüsse uneingeschränkte Bestätigungsvermerke.

## Dank

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

Unseren Aktionären danken wir besonders für das entgegengebrachte Vertrauen und setzen auf eine weiterhin gute Zusammenarbeit.

Duisburg, den 9. März 2017

Der Aufsichtsrat



Dr. Eckart John von Freyend  
Vorsitzender

## VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

### VORSTAND

**Dr. Rüdiger Mrotzek, Hilden**

geboren 1957,  
Vorstandsmitglied seit 08.03.2007,  
bestellt bis 07.03.2023,  
verantwortlich für die Bereiche Finanz- /  
Rechnungswesen, Controlling, Steuern,  
Portfoliomanagement, Transaktions-  
management, Personal, EDV,  
Risikomanagement und -controlling,  
Beteiligungen

**Hans Richard Schmitz, Duisburg**

geboren 1956,  
Vorstandsmitglied seit 01.12.2008,  
bestellt bis 31.12.2022,  
verantwortlich für die Bereiche Asset-  
Management, Technik / Instandhaltung,  
Recht, Investor Relations / Public Relations,  
Corporate Governance, Versicherungen,  
Corporate Services

### AUFSICHTSRAT

**Dr. Eckart John von Freyend, Bad Honnef**

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

**Robert Schmidt, Datteln (bis 31.12.2016)**

– stellv. Vorsitzender –  
Ehemaliger Vorsitzender der  
Geschäftsführung der Vivawest GmbH,  
Vivawest Wohnen GmbH und der  
THS GmbH

**Bärbel Schomberg, Königstein im Taunus**

– stellv. Vorsitzende – (ab 09.03.2017)  
Geschäftsführende Gesellschafterin  
der Schomberg & Co. Real Estate  
Consulting GmbH

**Claus-Matthias Böge, Hamburg**

Ehemaliger Sprecher des Vorstands der  
Deutsche EuroShop AG

**Christel Kaufmann-Hocker, Düsseldorf**

Unternehmensberaterin

**Dr. Helmut Linssen, Issum**

Mitglied des Vorstands der RAG-Stiftung

**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 (nachfolgend kurz „Kodex“ genannt) in der Fassung vom 5. Mai 2015 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.

Dies erfolgt insbesondere durch unseren Geschäftsbericht sowie die regelmäßigen Quartalsfinanzberichte und den Halbjahresfinanzbericht. Weiterhin publizieren wir den kapitalmarktrechtlichen Anforderungen entsprechend 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 aktuell auf unserer Homepage zur Verfügung.

Weitere Informationen sowie die Erklärung zur Unternehmensführung können Sie auf unserer Homepage [WWW.HAMBORNER.DE](http://WWW.HAMBORNER.DE) im Bereich Corporate Governance abrufen.

Vorstand und Aufsichtsrat der HAMBORNER REIT AG haben sich seit Inkrafttreten des Kodex 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 9. November 2016. Darin wurde die für das laufende Geschäftsjahr abzugebende Entsprechenserklärung vorbereitet und in diesem Zusammenhang der Kodex und dessen Umsetzung bei HAMBORNER intensiv diskutiert.

Die Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex hat im Jahr 2016 keine Änderungen am Kodex vorgenommen. Die letzte Fassung des Kodex stammt vom Mai 2015 und besitzt nach wie vor Gültigkeit. Bereits im Jahr 2015 hat der Aufsichtsrat der HAMBORNER REIT AG die ergänzten Empfehlungen des Kodex umgesetzt und u. a. eine unternehmensspezifische Regelbegrenzung für die Zugehörigkeitsdauer im Aufsichtsrat festgelegt. Zudem wurden Zielgrößen für die Geschlechterquote in Aufsichtsrat, Vorstand und den zwei auf den Vorstand folgenden Führungsebenen der Gesellschaft festgelegt.

Dem Thema Unabhängigkeit von Aufsichtsratsmitgliedern im Unternehmen kommt weiterhin eine hohe Bedeutung zu. Ein Aufsichtsratsmitglied ist im Sinne der Empfehlung im geltenden 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. Auch im Jahr 2016 wurden bei HAMBORNER die bestehenden Compliance-Richtlinien vom Vorstand überprüft und alle Mitarbeiter geschult. Darüber hinaus wurden im zu berichtenden Geschäftsjahr wichtige Unternehmensprozesse einer internen Revision unterzogen. Die Revision wurde von einer externen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft durchgeführt.

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

Im Dezember 2016 haben Vorstand und Aufsichtsrat die 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 2016**

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 05.05.2015 mit Einschränkung der Empfehlung in Ziffer 4.2.1 Satz 1 seit Abgabe ihrer letzten Entsprechenserklärung im Dezember 2015 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 2017 veröffentlichen.

Duisburg, im Dezember 2016

Vorstand

Aufsichtsrat

## Internetinformationen für unsere Aktionäre

Sowohl die aktuelle Entsprechenserklärung als auch sämtliche Erklärungen der Vorjahre sind auf unserer Homepage unter [www.hamborner.de](http://www.hamborner.de) im Bereich Investor Relations/ Corporate Governance abrufbar.

Des Weiteren bieten wir Ihnen 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 an dieser Stelle Informationen zu unseren geplanten Roadshows und Konferenzteilnahmen zur Verfügung.

Unser Finanzkalender:  
[WWW.HAMBORNER.DE](http://WWW.HAMBORNER.DE)  
im Bereich Investor Relations

Unseren Geschäftsbericht sowie unsere Quartalsberichte mit jeweils ausführlichen Erläuterungen zu den entsprechenden Berichtsmonaten können Sie ab dem Zeitpunkt ihrer Veröffentlichung auf unserer Homepage 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 2016 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 Artikel 19 Marktmissbrauchsverordnung (MMVO) obliegt den Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats sowie in enger Beziehung zu ihnen stehenden Personen eine Mitteilungspflicht über Eigengeschäfte mit Finanzinstrumenten der Gesellschaft, sobald die Gesamtsumme der Geschäfte einer Person insgesamt den Bagatellwert von 5.000 € innerhalb eines Kalenderjahres erreicht oder überschreitet. Der Gesellschaft wurden während des Berichtsjahres 2016 folgende Geschäfte gemeldet:

2016	Mitteilungspflichtige Person	Funktion	Finanz-instrument	Stückzahl	Kurs	Gesamt-volumen	Geschäfts-art
27. September 2016	Dr. Eckart John von Freyend	Aufsichtsrat	Aktie	7.712	9,4000 €	72.493 €	Kauf
27. September 2016	Bärbel Schomberg	Aufsichtsrat	Aktie	762	9,4000 €	7.163 €	Kauf
27. September 2016	Dr. Rüdiger Mrotzek	Vorstand	Aktie	13.048	9,4000 €	122.651 €	Kauf
27. September 2016	Hans Richard Schmitz	Vorstand	Aktie	15.714	9,4000 €	147.712 €	Kauf
27. September 2016	John von Freyend Future KG	Juristische Person in enger Beziehung zu Person mit Führungsaufgaben	Aktie	3.048	9,4000 €	28.651 €	Kauf
27. September 2016	Doris Weihermann	Natürliche Person in enger Beziehung zu Person mit Führungsaufgaben	Aktie	2.358	9,4000 €	22.165 €	Kauf
18. November 2016	CMB Beteiligungs KG	Juristische Person in enger Beziehung zu Person mit Führungsaufgaben	Aktie	2.000	8,4695 €	16.939 €	Kauf

Weitere Mitteilungen über Geschäfte von Führungspersonen nach Artikel 19 MMVO sind der Gesellschaft während des Berichtsjahres nicht zugegangen.

Sämtliche dieser Meldungen sind dauerhaft auf unserer Internetseite unter [www.hamborner.de](http://www.hamborner.de) und dort im Bereich Investor Relations / Mitteilungen unter dem Filter Directors' Dealings veröffentlicht.

Gemäß den Vorschriften des Artikels 19 Absatz 5 MMVO führt die Gesellschaft eine Liste aller Personen, die Führungsaufgaben wahrnehmen, sowie der Personen, die zu diesen in enger Beziehung stehen.

Einzelne Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder der Gesellschaft sind weder direkt noch indirekt im Besitz von mehr als einem Prozent der von der Gesellschaft ausgegebenen Aktien. Mitteilungspflichtiger Besitz nach Ziffer 6.2 des Deutschen Corporate Governance Kodex lag somit zum 31. Dezember 2016 nicht vor.

Entsprechend den Anforderungen des Artikels 18 MMVO wird bei der Gesellschaft ein Insiderverzeichnis geführt, in das alle relevanten Personen aufgenommen werden, die Zugang zu Insiderinformationen erhalten.

Die Mandate der Vorstands- und der Aufsichtsratsmitglieder sind im Anhang des IFRS-Abschlusses auf den Seiten 117/118 und die Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen auf Seite 116 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 Risikofrüherkennungssystem 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

Der der Hauptversammlung zur Wahl vorgeschlagene Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2016, die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Niederlassung Düsseldorf, hat mit Schreiben vom 7. März 2016 die Unabhängigkeitserklärung nach Ziffer 7.2.1 des Kodex 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.

Die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Niederlassung Düsseldorf, ist seit dem Geschäftsjahr 2008 Abschlussprüfer der HAMBORNER REIT AG. Verantwortliche Abschlussprüfer sind Herr Künemann und Herr Neu, die die HAMBORNER REIT AG seit dem Geschäftsjahr 2015 gemeinsam als gesamtverantwortliche Wirtschaftsprüfer prüfen.

Der Abschlussprüfer wird grundsätzlich nur für ein Jahr bestellt. In der Hauptversammlung 2017 würde die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Niederlassung Düsseldorf, zum zehnten Mal gewählt werden.

## 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 Deutsche Corporate Governance Kodex u. a. die Offenlegung der an Vorstandsmitglieder und Aufsichtsratsmitglieder gewährten Vergütung vor.

### Vergütung für die Mitglieder des Vorstands im Geschäftsjahr 2016

Das System der Vorstandsvergütung ist insbesondere 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.

Die Vorstandsvergütung setzt sich aus einer Festvergütung sowie einer kurz- und langfristigen variablen Vergütung zusammen.

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 gewährt, die im dritten Jahr nach Zusage endet.

Die variable Vergütung wird zu mehr als 50 % auf der Grundlage mehrjähriger Zielparame-ter 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.

Das Vergütungssystem ist für beide Vorstandsmitglieder identisch und setzt sich aus den folgenden Komponenten zusammen:

#### **Festvergütung**

Die Festvergütung beträgt 210 T€ 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 T€ und hängt von dem Erreichen des im Budget festgelegten FFO je Aktie sowie persönlichen Zielen 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 T€, 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**

Es werden verfallbare Aktienzusagen gewährt. Der jährliche Zielbetrag für das einzelne Vorstandsmitglied beträgt bei einer Zielerreichung von 100 % 130 T€. 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 Zusage-tag 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 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.

Ein über den Cap hinausgehender Wert bleibt außer Betracht, 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 T€.

Die Vorstände erhalten nach Ablauf der Sperrfrist den Gegenwert für die Aktienzusage in bar ausgezahlt.

#### **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. Die Vorstände haben die Verpflichtung bereits Ende 2015 erfüllt.

#### **Altersversorgung**

HAMBORNER gewährt jedem Vorstandsmitglied eine betriebliche Altersversorgung in Form einer arbeitgeberfinanzierten beitragsorientierten Leistungszusage im Durchführungsweg der rückgedeckten Unterstützungskasse. Die Zusage gilt für die Dauer des Dienstvertrags mit einem jährlichen Betrag von jeweils 30 T€.

#### **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 Börsentags nach Veröffentlichung der Geschäftsergebnisse für das abgelaufene Geschäftsjahr. Zu diesem Zeitpunkt erfüllt die Gesellschaft die Zusage in bar.

Im Fall eines sogenannten Change of Control – d. h., 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 2016 setzte sich die gewährte Vergütung des aktiven Vorstands auf Basis der bestehenden Dienstverträge wie folgt zusammen:

in T€	Dr. Rüdiger Mrotzek				Hans Richard Schmitz			
	2016	2016 (min.)	2016 (max.)	2015	2016	2016 (min.)	2016 (max.)	2015
Festvergütung	210	210	210	210	210	210	210	210
Nebenleistungen	28	28	28	28	21	21	21	42
<b>Summe</b>	<b>238</b>	<b>238</b>	<b>238</b>	<b>238</b>	<b>231</b>	<b>231</b>	<b>231</b>	<b>252</b>
<b>Einjährige variable Vergütung</b>	<b>*125</b>	<b>0</b>	<b>300</b>	<b>*125</b>	<b>*125</b>	<b>0</b>	<b>300</b>	<b>*125</b>
<b>Mehrjährige variable Vergütung</b>	<b>130</b>	<b>0</b>	<b>546</b>	<b>130</b>	<b>130</b>	<b>0</b>	<b>546</b>	<b>130</b>
LTI 1 (2015) Planlaufzeit 2018	–	–	–	65	–	–	–	65
LTI 2 (2015) Planlaufzeit 2018	–	–	–	65	–	–	–	65
LTI 1 (2016) Planlaufzeit 2019	65	0	312	–	65	0	312	–
LTI 2 (2016) Planlaufzeit 2019	65	0	234	–	65	0	234	–
<b>Summe</b>	<b>493</b>	<b>238</b>	<b>1.084</b>	<b>493</b>	<b>486</b>	<b>231</b>	<b>1.077</b>	<b>507</b>
Versorgungsaufwand	30	30	30	30	30	30	30	30
<b>Gesamtvergütung nach DCGK</b>	<b>523</b>	<b>268</b>	<b>1.114</b>	<b>523</b>	<b>516</b>	<b>261</b>	<b>1.107</b>	<b>537</b>
Erfolgsbezogene Anpassung der einjährigen variablen Vergütung	68	0	0	64	68	0	0	64
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>591</b>	<b>268</b>	<b>1.114</b>	<b>587</b>	<b>584</b>	<b>261</b>	<b>1.107</b>	<b>601</b>

\* bezogen auf eine Zielerreichung von 100%

Für das Geschäftsjahr 2016 wurden dem Vorstand jeweils 13.430 virtuelle Aktienzusagen bewilligt. Sie unterliegen einer Sperrfrist. Zum Zeitpunkt der Gewährung betrug der beizulegende Zeitwert 130 T€.

Die im bzw. für das Geschäftsjahr 2016 zugeflossene Vergütung ergibt sich aus der folgenden Darstellung:

in T€	Dr. Rüdiger Mrotzek		Hans Richard Schmitz	
	2016	2015	2016	2015
Festvergütung	210	210	210	210
Nebenleistungen	28	28	21	42
<b>Summe</b>	<b>238</b>	<b>238</b>	<b>231</b>	<b>252</b>
Einjährige variable Vergütung	193	189	193	189
Mehrjährige variable Vergütung	173	-	173	-
Sonstiges	-	-	-	-
<b>Summe</b>	<b>604</b>	<b>427</b>	<b>597</b>	<b>441</b>
Versorgungsaufwand	30	30	30	30
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>634</b>	<b>457</b>	<b>627</b>	<b>471</b>

### 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 2016 auf 312 T€. Die für diesen Personenkreis gebildeten Rückstellungen betragen nach IFRS 4.296 T€ (HGB: 3.412 T€).

### 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 22,5 T€. Der Vorsitzende erhält das Doppelte, der Stellvertreter das Eineinhalbfache der Vergütung. Daneben erhält jedes Aufsichtsratsmitglied für die Teilnahme an einer Sitzung ein Sitzungsgeld von 0,5 T€.

Aufsichtsratsmitglieder, die dem Präsidial- oder Prüfungsausschuss angehören, erhalten je Ausschuss eine zusätzliche jährliche, zum Ablauf des Geschäftsjahres zahlbare Vergütung von 5,0 T€; 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 2,5 T€; 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 2016 relevante Vergütung des Aufsichtsrats ergibt sich wie folgt:

in T€	2016			2015		
	Fixe Vergütung	Sitzungs-gelder	Gesamt	Fixe Vergütung	Sitzungs-gelder	Gesamt
Dr. Eckart John von Freyend	60,0	3,5	63,5	60,0	3,5	63,5
Claus-Matthias Böge	30,0	3,5	33,5	19,6	2,5	22,1
Dr. Bernd Kottmann	0,0	0,0	0,0	17,8	0,5	18,3
Christel Kaufmann-Hocker	27,5	3,5	31,0	27,5	3,5	31,0
Dr. Helmut Linssen	30,0	3,5	33,5	19,6	2,5	22,1
Dr. David Mbonimana	0,0	0,0	0,0	8,7	0,5	9,2
Robert Schmidt	48,7	3,0	51,7	43,2	3,5	46,7
Bärbel Schomberg	30,0	3,5	33,5	30,0	3,5	33,5
Mechthilde Dordel	22,5	3,5	26,0	22,5	3,5	26,0
Wolfgang Heidermann	27,5	3,5	31,0	27,5	3,5	31,0
Dieter Rolke	22,5	3,5	26,0	22,5	3,5	26,0
<b>Gesamt</b>	<b>298,7</b>	<b>31,0</b>	<b>329,7</b>	<b>298,9</b>	<b>30,5</b>	<b>329,4</b>

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 Deckungssumme beträgt ab dem 1. Januar 2017 je Versicherungsfall 15,0 Mio. € und maximal 30,0 Mio. € (Vorjahr: 15,0 Mio. €) je Versicherungsjahr. Dabei sind in Übereinstimmung mit § 93 Abs. 2 AktG und Ziffer 3.8 des Kodex Selbstbehalte für Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder in Höhe von mindestens 10% des Schadens bis mindestens zur Höhe des Eineinhalbfachen 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 rund 24 T€ (Vorjahr: 22 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.**

Die HAMBORNER REIT AG ist heute als SDAX-Unternehmen ein etablierter Akteur am deutschen Kapitalmarkt und ein verlässlicher Partner in der Immobilienbranche. In dieser Funktion sehen wir uns verpflichtet, nicht nur in wirtschaftlicher Hinsicht, sondern auch gegenüber der Gesellschaft und der Umwelt verantwortungsvoll zu handeln. 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.

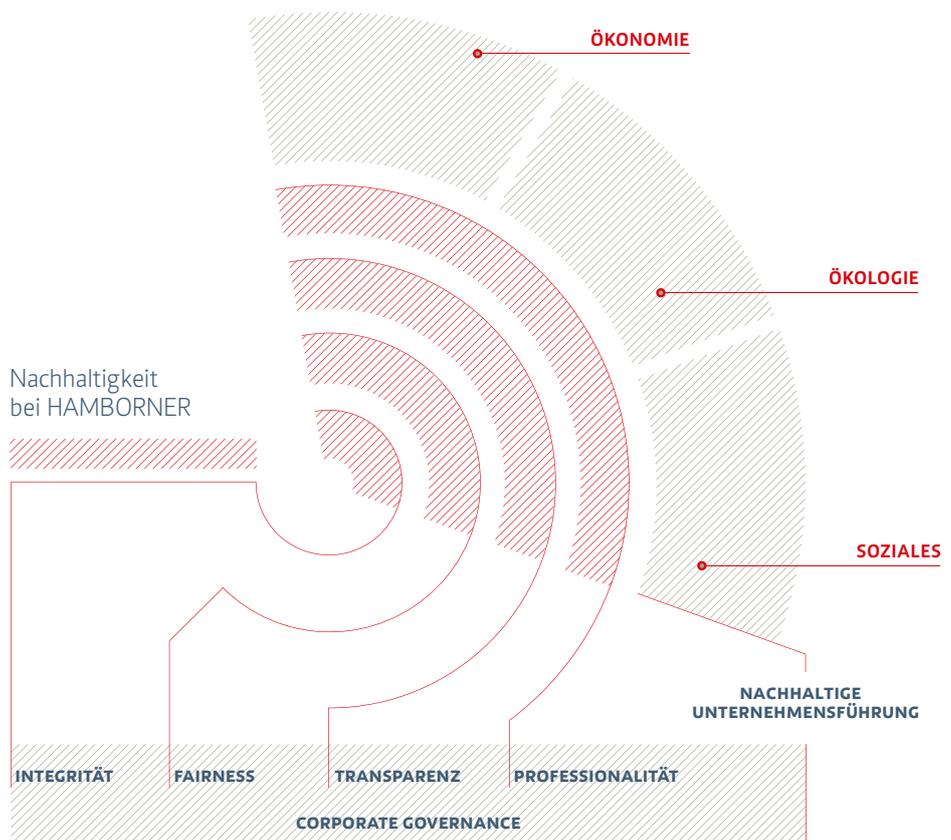
Die Standards von ZIA und GRI sind darüber hinaus für die Inhalte unseres Nachhaltigkeitsberichts maßgeblich. Nachdem wir Ihnen im Oktober 2013 erstmals einen eigenständigen Nachhaltigkeitsbericht zur Verfügung stellen konnten, haben wir im Oktober 2016 bereits den dritten Folgebericht veröffentlicht. Im Jahr 2016 berichteten wir erstmals nach GRI G4, der vierten Generation des Berichtsstandards der Global Reporting Initiative, der die bisherige Berichterstattung nach G3 ablöst. Somit orientierten wir uns bei der Offenlegung von Nachhaltigkeitsinformationen weiterhin an aktuellen und international anerkannten Standards. Durch die G4-Berichterstattung rückten die individuellen, für HAMBORNER wesentlichen nachhaltigkeitsrelevanten Aspekte und Indikatoren noch stärker in den Vordergrund und wurden einer umfassenden Betrachtung unterzogen. Zudem finden die Empfehlungen des Nachhaltigkeitskodex des ZIA weiterhin Eingang in unsere Berichterstattung.

## STRATEGISCHES NACHHALTIGKEITSVERSTÄNDNIS



Den ausführlichen Nachhaltigkeitsbericht können Sie auf unserer Homepage [WWW.HAMBORNER.DE](http://WWW.HAMBORNER.DE) unter HAMBORNER REIT / Nachhaltigkeit abrufen.

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 das Fundament für unser Handeln gegenüber der Umwelt und der Gesellschaft.

## BESONDERE THEMEN DES JAHRES 2016

Ausführliche Informationen sowie ökonomische, ökologische und soziale Auswertungen in Bezug auf das Thema Nachhaltigkeit bei HAMBORNER können Sie unserem Nachhaltigkeitsbericht entnehmen. An dieser Stelle möchten wir daher nur kurz auf die wichtigsten Themen des Geschäftsjahres 2016 aus dem Bereich Nachhaltigkeit eingehen.

### Portfolio-Optimierung und -Modernisierung

Auch im Jahr 2016 haben wir die Optimierung und Modernisierung unseres Portfolios konsequent vorangetrieben. Dabei verfolgten wir weiterhin die Strategie, größere Immobilien zu akquirieren und gleichzeitig kleinere, bewirtschaftungsintensivere Objekte zu veräußern. Im Rahmen der Erweiterung unseres Portfolios haben wir streng auf

ökonomische, ökologische und soziokulturelle Kriterien geachtet, die sowohl bei Projektentwicklungen und Neubauten als auch bei der Akquisition von Bestandsimmobilien zugrunde gelegt wurden. Sämtliche im Jahr 2016 akquirierten Immobilien wurden unter Berücksichtigung nachhaltigkeitsrelevanter Aspekte ausgewählt und erfüllen moderne bauliche und energetische Standards.



Akquisitionsobjekt Kurpfalz Center in Mannheim

Nicht nur beim Erwerb neuer Objekte, sondern auch bei der Verwaltung unseres Immobilienbestands kommt dem Thema Nachhaltigkeit eine immer größere Bedeutung zu. So haben wir im Jahresverlauf 2016 unsere Modernisierungs- und Instandhaltungsausgaben im Vergleich zum Vorjahr nochmals erhöht und mehrere Bestandsimmobilien modernisiert. Hervorzuheben ist hier insbesondere eine umfassende Dachsanierungsmaßnahme in unserem Objekt in Lübeck.

Insgesamt hat HAMBORNER im Jahr 2016 rund 4,6 Mio. € in die Modernisierung und Instandhaltung ihres Immobilienportfolios investiert (Vorjahr: rund 4,0 Mio. €).

#### **Sanierung und Erweiterung des HAMBORNER Verwaltungsgebäudes**

HAMBORNER hat sich bereits im Jahr 2015 zum traditionsreichen Firmensitz in Duisburg bekannt und ihr Verwaltungsgebäude im Stadtteil Hamborn um einen dreigeschossigen modernen Erweiterungsbau ergänzt. Der auf dem firmeneigenen Grundstück errichtete Anbau wurde unter Berücksichtigung moderner energetischer Standards und unter Einsatz hochwertiger und nachhaltiger Materialien errichtet. Der Gebäudeteil konnte Ende 2015 fertiggestellt und von den Mitarbeitern bezogen werden.



Außenansicht des Erweiterungsbaus des HAMBORNER Verwaltungsgebäudes

Im Jahr 2016 folgte nun die Sanierung und energetische Ertüchtigung des Altbestands. Die Modernisierungsarbeiten an dem in den 1950er Jahren errichteten Bestandsgebäude wurden zum Jahresende 2016 abgeschlossen. Mit dem Umbau und der Erweiterung des Verwaltungsgebäudes wurden 24 zusätzliche Büroräume sowie ein Sozialraum für die Mitarbeiter der Gesellschaft geschaffen und der Weg für weiteres nachhaltiges Wachstum der Gesellschaft geebnet. Die nunmehr über 60-jährige Firmengeschichte wird somit auch in den nächsten Jahren am Standort Hamborn fortgeschrieben.

## DIE HAMBORNER AKTIE

### Allgemeine Lage auf dem Aktienmarkt

2016 war ein volatiles Börsenjahr, das von zahlreichen negativen Einflüssen geprägt war. Die konjunkturellen Schwächen in Asien, infolge derer die Rohstoffmärkte und insbesondere der Ölpreis einbrachen, verstärkten die Sorgen der Anleger um die Weltwirtschaft und führten im Frühjahr zu deutlichen Kursrückgängen an den globalen Finanzmärkten. Der deutsche Leitindex DAX, der zum Ende des Jahres 2015 noch bei 10.743 Punkten lag, verzeichnete den schlechtesten Jahresstart seit 25 Jahren und rutschte bis Mitte Februar auf 8.753 Punkte ab.

Nach dem schwachen Jahresauftakt kam aber zunehmend das Vertrauen der Anleger in die Finanzmärkte zurück und die Aktienbörsen holten im Jahresverlauf deutlich auf. Zahlreiche externe Einflüsse, wie die Konflikte im Nahen Osten, der internationale Terrorismus, das Brexit-Votum oder auch die Präsidentenwahl in den USA, hatten allenfalls kurzfristige Auswirkungen auf die Märkte. Angetrieben von soliden Konjunkturdaten, guten Unternehmenszahlen und der überwiegend expansiv ausgerichteten Geldpolitik der Notenbanken stiegen die Aktienkurse mit leichten Schwankungen kontinuierlich an. Bis Ende Dezember kletterte der DAX auf seinen Jahreshöchststand von 11.481 Punkten. Auf Jahressicht entspricht dies einem Anstieg in Höhe von 6,9%. Die beiden auf den DAX folgenden Indizes MDAX und SDAX konnten mit 6,8% bzw. 4,6% im vergangenen Jahr ebenfalls leichte Zuwächse verzeichnen.

+6,9%  
DAX in 2016

In den vergangenen Jahren haben insbesondere Immobilienaktien vom positiven Einfluss des Niedrigzinsumfelds sowie von der Suche nach guten Anlagemöglichkeiten profitiert. Im ersten Halbjahr 2016 wurde dieser Trend zunächst fortgesetzt. Es konnten deutliche Kurszuwächse im Immobiliensektor verzeichnet werden. Mit der zunehmenden Unsicherheit in Bezug auf die weitere Zinsentwicklung wurden Immobilienaktien in der zweiten Jahreshälfte jedoch deutlich belastet.

+4,6%  
SDAX in 2016

Der vom Bankhaus Ellwanger & Geiger ermittelte Immobilienindex DIMAX, der 58 börsennotierte Immobilititel abbildet, stieg im Jahr 2016 um rund 5% und konnte damit nicht an die Vorjahresentwicklung (+31%) anknüpfen. Der von der European Public Real Estate Association mit Sitz in Brüssel veröffentlichte FTSE EPRA/NAREIT Europe ex UK Index legte über das Jahr 2016 ebenfalls lediglich um rund 8% zu (Vorjahr: +15%).

Nach Einschätzung der überwiegenden Zahl der Börsenexperten ist auch im Jahr 2017 mit einer volatilen, letztlich aber positiven Entwicklung an den Aktienmärkten zu rechnen. Das erwartete Konjunkturszenario unterstellt ein moderates Wirtschaftswachstum, das weiteres Kurspotenzial bietet. Die Finanzmärkte werden auch in diesem Jahr voraussichtlich durch politische und geldpolitische Entscheidungen beeinflusst. 2017 stehen wichtige Wahlen in Deutschland, Frankreich und den Niederlanden an, die nach Ansicht vieler Experten richtungsweisend für die politische Landschaft in Europa sein werden und somit die Nervosität an den Finanzmärkten erhöhen. Zudem dürften der Verlauf der

anstehenden Brexit-Verhandlungen sowie die Politik des neuen US-Präsidenten spürbaren Einfluss auf das Börsengeschehen haben. Weitaus stärkere Marktreaktionen dürften allerdings die geldpolitischen Entscheidungen der Notenbanken auslösen. Nachdem die US-Notenbank Fed im Dezember 2016 ihren Leitzins angehoben und für 2017 weitere Zinsschritte angekündigt hat, wird mit Spannung erwartet, wie die europäischen Währungshüter auf die FED-Entscheidungen reagieren werden.

### Die Aktie der HAMBORNER REIT AG

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.

Konstant hohes Handelsvolumen der HAMBORNER Aktie in 2016

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. Das Handelsvolumen unserer Aktie lag im Geschäftsjahr 2016 mit rund 36 Mio. Stücken ungefähr auf Vorjahresniveau (rund 37,0 Mio. Stücke). Das durchschnittliche Handelsvolumen lag ebenfalls nahezu unverändert bei rund 140 Tsd. Stücken pro Tag (Vorjahr: rund 146 Tsd.).

### Entwicklung der HAMBORNER Aktie

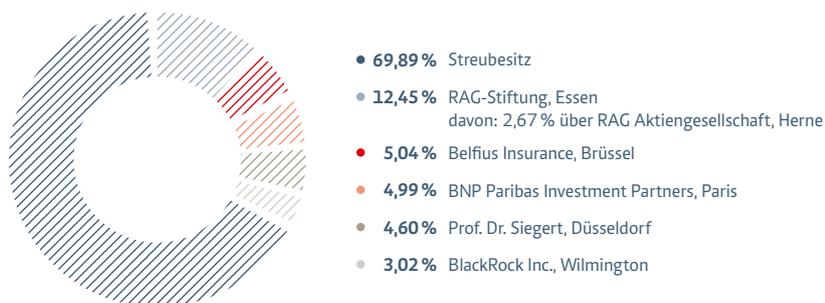


## Kursentwicklung der HAMBORNER Aktie in 2016

Analog zur allgemeinen Entwicklung des Aktienmarkts war der Kursverlauf der HAMBORNER Aktie im Jahr 2016 stark volatil. Nach Kursverlusten in den ersten Handelswochen des Jahres konnte die Aktie an die positive Marktentwicklung anknüpfen und stieg bis Mitte August auf ihren Jahreshöchstkurs von 10,76 €. Damit notierte die Aktie deutlich über dem NAV, der zum Ende des ersten Halbjahrs bei 8,93 € lag. Im zweiten Halbjahr wurde der Aktienkurs dem allgemeinen Branchentrend folgend durch die Unsicherheiten in Bezug auf einen möglichen Zinsanstieg belastet. Im letzten Quartal hatte der gesamte Immobiliensektor, auch vor dem Hintergrund der angekündigten Zinserhöhung der amerikanischen Notenbank, Kursverluste zu verzeichnen und die HAMBORNER Aktie fiel bis Anfang Dezember auf ihren Jahrestiefstkurs von 8,36 €. Bis zum Ende des Jahres konnte der Wert jedoch wieder zulegen und schloss zum 31. Dezember 2016 bei 9,04 €. Dies entspricht einem Rückgang von 5,9 % gegenüber dem Jahresschlusskurs 2015 (9,61 €).

Die Marktkapitalisierung zum Jahresende betrug 720,6 Mio. € (Vorjahr: 595,8 Mio. €).

## Aktionärsstruktur zum 31. Dezember 2016



## Kapitalerhöhung im September 2016

Am 12. September 2016 haben Vorstand und Aufsichtsrat der HAMBORNER REIT AG eine Kapitalerhöhung gegen Bareinlage mit Bezugsrechten für die Aktionäre der Gesellschaft beschlossen. Das Grundkapital sollte durch teilweise Ausnutzung der genehmigten Kapitalia und die Ausgabe von bis zu 17.715.032 neuen Stückaktien erhöht werden. Entsprechend dem Bezugsverhältnis von sieben zu zwei konnten die Aktionäre für jeweils sieben alte Aktien zwei neue Aktien zum Bezugspreis von je 9,40 € beziehen. Im Laufe der Bezugsfrist, die am 26. September 2016 endete, wurden rund 92 % der angebotenen Aktien bezogen. Der verbleibende Anteil von rund 8 % wurde über die Konsortialbanken im Wege einer Privatplatzierung an institutionelle Investoren zu einem Preis von 9,40 € je Aktie veräußert. Die Gesellschaft konnte somit sämtliche neuen Aktien platzieren und im Zuge der Kapitalerhöhung einen Bruttoemissionserlös in Höhe von 166,5 Mio. € erzielen. Mit Eintragung der neuen Aktien in das Handelsregister am 27. September 2016 hat sich das Grundkapital der Gesellschaft um 17.715.032 € auf nunmehr 79.717.645 € erhöht.

Ausgabe von  
**17,7** Mio.  
neuen Aktien im  
September 2016

## Die HAMBORNER Aktie im Überblick

		2016	2015	2014
Gezeichnetes Kapital	Mio. €	79,7	62,0	45,5
Börsenkapitalisierung*	Mio. €	720,6	595,8	369,4
Jahresschlusskurs	€	9,04	9,61	8,12
Höchstkurs	€	10,76	11,41	8,29
Tiefstkurs	€	8,36	8,20	7,34
Dividende je Aktie	€	0,43	0,42	0,40
Dividendensumme	Mio. €	34,3	26,0	18,2
Dividendenrendite*	%	4,8	4,4	4,9
Kurs-FFO-Verhältnis*		20,0	20,4	15

\* Basis: Jahresschlusskurs Xetra

## Die Entwicklung der Dividende bei HAMBORNER

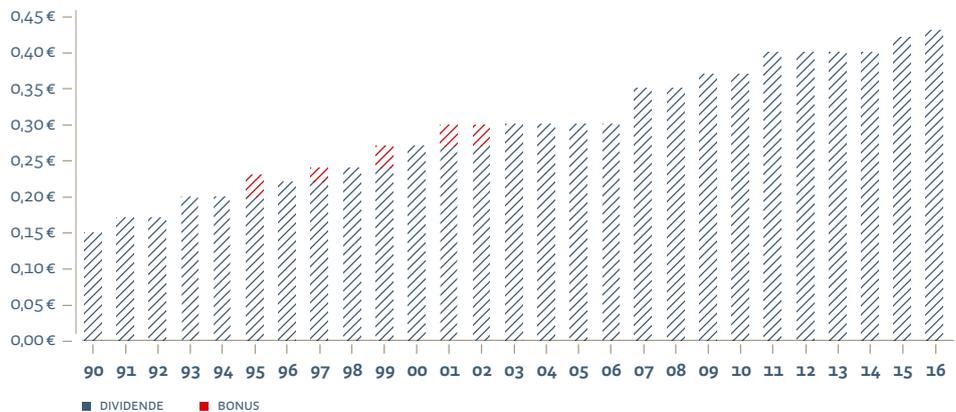
**4,8%**  
Dividendenrendite

Der Hauptversammlung am 10. Mai 2017 wird vorgeschlagen, für das Geschäftsjahr 2016 eine Dividende von 0,43 € je Stückaktie auszuschütten. Bezogen auf den Aktienkurs Ende 2016 ergibt sich daraus eine Dividendenrendite von 4,8 %.

**43 Cent**  
Dividendenvorschlag an die  
Hauptversammlung 2017

In den zurückliegenden Jahren hat HAMBORNER die Dividende kontinuierlich von 0,15 € auf 0,43 € 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 2016 haben wir an 25 Tagen Roadshows in Deutschland, an weiteren europäischen Finanzplätzen sowie in den USA durchgeführt und zahlreiche Kapitalmarkt- und Fachkonferenzen im In- und Ausland besucht. Dabei war in rund 130 Einzelgesprächen sowie zusätzlich in vierteljährlichen Telefonkonferenzen der direkte Austausch zwischen Investoren und dem Vorstand möglich. Einige interessierte Investoren konnten im Jahr 2016 im Rahmen individueller Property-Touren einen persönlichen Eindruck von unseren Objekten gewinnen. Darüber hinaus haben Vorstand und Investor-Relations-Mitarbeiter auf speziellen Veranstaltungen auch Privataktionäre über die Entwicklung des Unternehmens informiert und standen in vielen persönlichen Gesprächen und Telefonaten Rede und Antwort.

Nicht nur im direkten Dialog, sondern auch im Internet werden Analysten und Investoren mit Informationen über die Gesellschaft versorgt. Der kurz vor Jahresbeginn 2016 grundlegend überarbeitete Internetauftritt der HAMBORNER hat im vergangenen Jahr sowohl bei Analysten als auch privaten und institutionellen Investoren großen Zuspruch gefunden. Unsere Homepage [www.hamborner.de](http://www.hamborner.de) bietet Ihnen jederzeit einen übersichtlichen Zugriff auf aktuelle Unternehmensdaten und Publikationen. Sie haben zudem die Möglichkeit, sich über das Kontaktformular im Investor-Relations-Bereich in unseren Newsletterverteiler einzutragen, um Informationen zur HAMBORNER REIT AG direkt per Mail zu erhalten. Darüber hinaus informieren wir Sie mit dem Finanzkalender auf der Homepage vorab über unsere Veröffentlichungstermine sowie Roadshow- und Konferenzplanungen.

Nach wie vor ist die Public-Relations-Arbeit wichtiger Bestandteil unseres Kommunikationskonzepts. 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 den Medien.

Wir freuen uns darauf, auch im Jahr 2017 aktive Investor-Relations-Arbeit zu betreiben, um Sie zeitnah, transparent und umfassend über die Entwicklung der HAMBORNER REIT AG zu informieren. Wir werden weiterhin den Dialog mit Ihnen suchen und für Ihre Fragen, Wünsche und Anregungen jederzeit zur Verfügung stehen.

## Ansprechpartner Investor Relations

Christoph Heitmann

Tel.: +49 203 54405-32

Fax: +49 203 54405-49

E-Mail: [c.heitmann@hamborner.de](mailto:c.heitmann@hamborner.de)

# 25

Roadshowtage und rund  
130 Einzelgespräche mit  
Investoren in 2016

Besuchen Sie uns im Internet unter  
[WWW.HAMBORNER.DE](http://WWW.HAMBORNER.DE)

## TRANSPARENTE BERICHTERSTATTUNG NACH EPRA

Die HAMBORNER REIT AG ist seit 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.

### EPRA-Kennzahlen im Überblick

in T€	31.12.2016	31.12.2015
EPRA NAV	768.486	564.707
EPRA NNNAV	735.973	528.325
EPRA-Überschuss	36.078	29.209
EPRA-Nettoanfangsrendite	5,1%	5,5%
EPRA-„topped-up“-Nettoanfangsrendite	5,1%	5,5%
EPRA-Leerstandsquote	1,5%	1,5%
EPRA-Kostenquote (inklusive der direkten Leerstandskosten)	18,4%	19,1%
EPRA-Kostenquote (exklusive der direkten Leerstandskosten)	18,1%	18,9%

### NAV / NNNAV

HAMBORNER hat für die Ermittlung der Verkehrswerte ihres Immobilienportfolios den Gutachter Jones Lang LaSalle GmbH (JLL), 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.

in T€	31.12.2016	31.12.2015
<b>NAV*</b>	<b>768.486</b>	<b>564.707</b>
– Derivative Finanzinstrumente	–5.513	–8.240
– Stille Lasten auf Finanzverbindlichkeiten	–27.000	–28.142
<b>NNNAV</b>	<b>735.973</b>	<b>528.325</b>
<b>NAV je Aktie in €</b>	<b>9,64</b>	<b>9,11</b>
<b>NNNAV je Aktie in €</b>	<b>9,23</b>	<b>8,52</b>

\* vgl. zur Herleitung des NAV S. 67

## Überschuss

Der EPRA-Überschuss gibt die Ausschüttungsfähigkeit einer Immobiliengesellschaft aus den 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 Funds from Operations (FFO, vgl. S. 66).

in T€	31.12.2016	31.12.2015
<b>Ergebnis nach IFRS</b>	<b>17.421</b>	<b>13.775</b>
+ Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien*	22.732	18.868
- Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-4.075	-3.434
<b>EPRA-Überschuss = FFO</b>	<b>36.078</b>	<b>29.209</b>
<b>EPRA-Überschuss je Aktie in € = FFO je Aktie in €</b>	<b>0,45</b>	<b>0,47</b>

\* 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€	31.12.2016	31.12.2015
Verkehrswert des Immobilienportfolios (netto)	1.115.010	899.816
+ Erwerbsnebenkosten	80.690	64.573
<b>Verkehrswert des Immobilienportfolios (brutto)</b>	<b>1.195.700</b>	<b>964.389</b>
Annualisierte Mieterträge	66.847	58.245
- Nicht umlegbare Objektkosten	-6.174	-5.137
<b>Annualisierte Netto-Mieterträge</b>	<b>60.673</b>	<b>53.108</b>
+ Anpassungen für Vermietungsanreize	11	11
<b>Topped-up annualisierte Mieterträge</b>	<b>60.684</b>	<b>53.119</b>
<b>Nettoanfangsrendite</b>	<b>5,1%</b>	<b>5,5%</b>
<b>Topped-up-Nettoanfangsrendite</b>	<b>5,1%</b>	<b>5,5%</b>

### 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€	31.12.2016	31.12.2015
Annualisierte marktübliche Miete für Leerstandsflächen	1.020	873
Annualisierte marktübliche Miete für das Gesamtportfolio	66.707	57.061
<b>Leerstandsquote</b>	<b>1,5 %</b>	<b>1,5 %</b>

### Kostenquote

Durch die Kostenquote sollen die relevanten operativen Kosten sowie die Verwaltungskosten börsennotierter Immobiliengesellschaften vergleichbar gemacht werden. 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 gegebenenfalls ebenfalls bereinigten Miet- und Pächterlösen der Gesellschaft gesetzt.

in T€	2016	2015
Administrative / betriebliche Aufwendungen gemäß Gewinn- und Verlustrechnung nach IFRS	32.469	28.134
+ Betriebskosten abzgl. Erträgen aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter	2.417	1.667
- Sonstige Erträge aus der Weiterbelastung von Kosten an Dritte / Kostenerstattungen	-252	-398
- Abschreibungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-22.732	-18.868
- Erbbauzinsen	-559	-559
<b>EPRA-Kosten (inklusive direkter Leerstandskosten)</b>	<b>11.343</b>	<b>9.976</b>
- Direkte Leerstandskosten	-203	-100
<b>EPRA-Kosten (exklusive direkter Leerstandskosten)</b>	<b>11.140</b>	<b>9.876</b>
<b>Bruttomieteinnahmen (ohne Erbbauzinsen)</b>	<b>61.614</b>	<b>52.243</b>
<b>EPRA-Kostenquote (inklusive direkter Leerstandskosten)</b>	<b>18,4 %</b>	<b>19,1 %</b>
<b>EPRA-Kostenquote (exklusive direkter Leerstandskosten)</b>	<b>18,1 %</b>	<b>18,9 %</b>

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.



UNABDINGBAR:  
BESSER  
SEIN  
WOLLEN



Kraft einsetzen, Schwung mitnehmen – so entsteht Bewegung, die nach vorn bringt.

**Lagenschwimmen gilt als die Königsdisziplin im Schwimmsport. So wie HAMBORNER ein breit aufgestelltes Portfolio hat, verfügt ein Lagenschwimmer über ein besonders breites Bewegungsspektrum. Beim Wettkampf werden nacheinander zuerst Delfin, dann Rücken, dann Brust und zuletzt Freistil geschwommen. Jede Lage fordert den Schwimmer auf eine andere Weise. Und jede Bewegung zählt.**

Es ist gleich so weit. Die Badekappe zu-rechtrücken, die Brille andrücken. Noch mal und noch mal. Dann auf dem Start-block ist er da, der Moment. In diese Sekunden fließen jahreslanges Training, monatelange Anspannung und ewiges Wollen. Auf den Tribünen wird es still. Langer Pfiff. Auf die Plätze. Startsignal. Eintauchen.



Im entscheidenden Moment konzentrieren sich jahrelanges Training, Erfahrungen und mentale Stärke an einem Punkt. Dann muss man bereit sein seine Chancen zu ergreifen.



25 METER



Ziel ist immer die persönliche Bestleistung.

### +++ DELFIN 25,32 +++

Auftauchen. Eintauchen. Unter Wasser: Stille. Über Wasser die tobende Halle. Die Kraft ausrichten. Nicht denken. Jeder Muskel treibt nach vorn. Noch zwei Züge, dann die Wende. Anschlagen. Abstoßen. Die Energie nutzen. Weiter in Rückenlage. Ein anderes Licht. Die Fähnchen an der Decke. Durchziehen. Atmen.

Disziplinwechsel

### +++ RÜCKEN 26,47 +++

Die Sekunden zerfallen. In jedem Zug entscheidet sich Erfolg neu. Die kleinen Fehler kosten Sekundenbruchteile und am Ende den Sieg. Die Favoritenrolle drückt. Und sie beflügelt.

Disziplinwechsel

### +++ BRUST 28,12 +++

Wieder eintauchen. Der Wille hat ein Ziel: Jede Bewegung ist viele Male durchlebt und wird zu purem Automatismus. Jeder Muskel, jede Faser programmiert. Die letzte Wende. Hunderttausende Male trainiert. Das Richtige tun, im richtigen Moment. Der Körper weiß, bevor der Kopf entscheidet.

Disziplinwechsel

### +++ FREISTIL 22,56 +++

Die Konzentration halten. Unter Wasser der Atem, das Gluckern, die Einsamkeit. Der Wille zum Sieg ist in einem letzten schmerzhaften Kraftakt gebündelt. Aus dem Augenwinkel die andere Bahn. Gefährlich nah. Jetzt noch mal alles geben. Anschlag. Erster.

50 METER

100 METER

150 METER

200 METER

50 METER

# IM RICHTIGEN MOMENT RICHTIG ENTSCHIEDEN



**DR. RÜDIGER MROTZEK**  
VORSTAND DER  
HAMBORNER REIT AG

Gutes Portfoliomanagement und erfolgreiche Immobilien-transaktionen erfordern umfassende Marktkennntnisse und hohe Flexibilität.

Im vergangenen Jahr war die Akquisition des Kurpfalz Centers in Mannheim mit einem Investitionsvolumen von 80 Millionen Euro eine spannende Herausforderung.

Das war die bislang größte Einzelakquisition unserer Gesellschaft und wir haben den Prozess binnen weniger Wochen abgeschlossen. Nicht zuletzt aufgrund unseres Know-hows und unserer Effizienz waren wir am Ende erfolgreich.

**Ausgewogenes Engagement in drei Assetklassen – HAMBORNER REIT investiert in großflächige Einzelhandelsimmobilien, in Bürogebäude sowie in High-Street-Objekte in erstklassigen Innenstadt- und Stadtteillagen. Dabei streben wir im Grundsatz eine ausbalancierte Dreiteilung unseres Portfolios an. Im Geschäftsjahr 2016 haben wir insbesondere mit der Akquisition des Haerder-Centers in Lübeck und des Kurpfalz Center in Mannheim die Sparten High-Street und großflächiger Einzelhandel kräftig ausgebaut. Der Zugang des Bürokomplexes O<sup>3</sup> in Köln zum Jahreswechsel ist ein Beispiel für eine attraktive Akquisition von Büroflächen an einem etablierten Standort.**

## DIVERSIFIZIERUNG IST STÄRKE

Das unterscheidet uns von anderen: Wie ein Lagenschwimmer beherrschen wir mehrere Disziplinen. Die Diversifizierung auf unterschiedlichen Ebenen sichert uns gegen Risiken ab und erhöht die Erfolgchancen. Mit 69 Objekten an 55 Standorten sorgt unser Portfoliomanagement auch für Ausgewogenheit und Diversifizierung in Bezug auf die Lage. In unserem Zielfokus befinden sich nicht nur die A-Standorte in Deutschland, sondern auch prosperierende B-Städte in wachstumsstarken Regionen. Immobilien in solchen Städten haben in der Regel ein günstigeres Rendite-Risiko-Profil: Der kontinuierliche Zuzug von Menschen sorgt für wachsende Kaufkraft und verringert die Volatilität der Miet- und Wertentwicklung.

## BEWERTEN, PRÜFEN, ENTSCHEIDEN

Der Markt für hochwertige Immobilien in Deutschland ist umkämpft; renditestarke Investitionsmöglichkeiten werden von in- und ausländischen Investoren gesucht. Die passenden Objekte zu finden ist nicht immer einfach. Wir bleiben konsequent auf der Suche nach werthaltigen Immobilien in ausgezeichneten Lagen mit bonitätsstarken Mietern und langfristigen Mietverträgen. Dabei helfen uns unser guter Name und unser Know-how: Wir sind in der Lage, Investitionsmöglichkeiten binnen kurzer Zeit auf Herz und Nieren zu prüfen und den gesamten Akquisitionsprozess zügig abzuwickeln. Unseren Partnern bieten wir dabei eine hohe Transaktionssicherheit. Das zahlt sich insbesondere beim Wettbewerb um stark begehrte Immobilien aus.



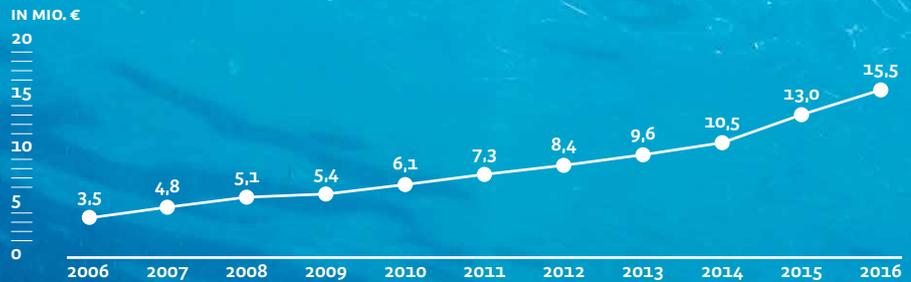
# 1.115.010.000 € PORTFOLIOWERT

ZUM 31.12.2016

## MIETERTRÄGE NACH ASSET-KLASSEN



## DURCHSCHNITTLICHER OBJEKTWERT



5

AKQUISITIONEN  
IM JAHR 2016

UNTERZEICHNUNG  
DER KAUFVERTRÄGE  
FÜR



WEITERE  
OBJEKTE IM  
JAHR 2016

VERÄUSSERUNG VON

5

KLEINEREN, NICHT MEHR  
STRATEGIEKONFORMEN  
OBJEKTEN IM JAHR 2016

## ASSETS



BÜROOBJEKTE



GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL



HIGH-STREET-OBJEKTE

# 02 LAGE- BERICHT

42	Grundlagen der Gesellschaft
45	Wirtschaftsbericht
69	Risiko- und Chancenbericht
74	Prognosebericht
77	Bericht zu weiteren gesellschaftsrechtlichen Angaben (§ 289 Abs. 4 HGB)
80	Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289a HGB
80	Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat

## GRUNDLAGEN DER GESELLSCHAFT

### GESCHÄFTSMODELL DER GESELLSCHAFT

Konzentration auf die  
Assetklassen Großflächiger  
Einzelhandel, High-Street  
und Büro

Die HAMBORNER REIT AG ist als börsennotierte Aktiengesellschaft in Form eines Real Estate Investment Trust („REIT“) im Immobiliensektor tätig und hat sich als Bestandshalter 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 hohen 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 Erhöhung der Profitabilität sollen außerdem Immobilien mit einem unterdurchschnittlichen absoluten Verkehrswert (Fair Value) bzw. Objekte an weniger zukunftssträchtigen Standorten veräußert und durch Objekte mit einem höheren Verkehrswert (Fair Value) sowie 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 oder guten innerstädtischen Lagen von Städten mit einer hohen Kaufkraft liegen, sowie qualitativ hochwertige Bürohäuser.

Großflächige Einzelhandelsobjekte bieten einen beständigen Cashflow und bilden damit die Basis für kontinuierliche Dividendenausschüttungen. Geschäftshäuser 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 grundsätzlich in einem Bereich zwischen 10 Mio. € und 100 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 (Fair Value) bzw. an weniger zukunftsträchtigen Standorten veräußert werden. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Objekte mit einem Verkehrswert (Fair Value) von jeweils weniger als 5 Mio. €, die im Verhältnis zu ihren Mieteinnahmen überproportionale Kosten verursachen. Ziel ist, diese Objekte durch Immobilien mit einem höheren Verkehrswert (Fair Value) und an attraktiveren Standorten mit besseren Kosten-Erlös-Strukturen zu ersetzen.

10 Mio. € bis  
100 Mio. €  
Investitionsvolumen je Objekt

Dieses aktive Portfolio- und Akquisitionsmanagement beschränkt sich ausschließlich auf den eigenen Bestand. Eigene Projektentwicklung ist grundsätzlich nicht Bestandteil der Geschäftsstrategie. Ebenso werden keine Dienstleistungen für Dritte erbracht.

## Konzentration auf mittelgroße Städte und Regionen in Deutschland mit langfristigen Wachstumschancen

Die Strategie von HAMBORNER sieht vor, deutschlandweit Gewerbeimmobilien zu halten. Ein Vermögensaufbau im Ausland ist derzeit nicht beabsichtigt. Die Gesellschaft plant auch zukünftig, Ankäufe von Gewerbeimmobilien insbesondere in Süd- und Südwestdeutschland vorzunehmen, da diese Regionen langfristiges Wachstum versprechen, und um das Portfolio weiter regional zu diversifizieren. Grundsätzlich werden jedoch Akquisitionsmöglichkeiten im gesamten Bundesgebiet geprüft.

Hinsichtlich der Größenklassen der Städte liegt der Fokus bei großflächigen Einzelhandelsobjekten und bei Geschäftshäusern in 1-A-Lagen 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 Ansicht der Gesellschaft den Vorteil, dass die Marktpreise in diesen Regionen geringere Volatilitäten und in der Regel höhere Renditen aufweisen als in Ballungszentren. Nach Auffassung der Gesellschaft besteht außerdem eine bessere Auswahl an geeigneten Immobilien, und der Wettbewerb um diese Objekte ist in der Regel nicht ganz so hoch wie in den großen Ballungszentren. Die Entwicklung der Marktpreise, die Kapitalflüsse aus der Vermietung und die erzielbaren Renditen sind daher in diesen Zielmärkten insgesamt stabiler und besser planbar. Grundsätzlich und insbesondere im Bürobereich schließt die Gesellschaft auch unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit im Falle von guten Kaufgelegenheiten den Erwerb von Gewerbeimmobilien in den großen deutschen Ballungszentren nicht aus.

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

Als REIT-Aktiengesellschaft ist HAMBORNER u. a. verpflichtet, 90 % des jeweiligen HGB-Jahresüberschusses auszuschütten und eine REIT-Eigenkapitalquote von mindestens 45 % einzuhalten. Außerdem richtet das Management der Gesellschaft die Unternehmensführung an den Kennzahlen Funds from Operations (FFO) und Net Asset Value (NAV) je Aktie aus.

Bei rund **50** %  
soll die REIT-Eigenkapitalquote  
gehalten werden.

Die gesunde Finanzierungsstruktur von HAMBORNER mit einem niedrigen Loan to Value (LTV) und einer hohen Eigenkapitalquote begünstigt die Nutzung von Kaufopportunitäten im derzeitigen Marktumfeld. Da als REIT-Aktiengesellschaft die Überschüsse überwiegend ausgeschüttet werden müssen, plant die Gesellschaft, das zukünftige Wachstum des Immobilienportfolios mit einem ausgewogenen Mix aus Eigen- und Fremdmitteln zu finanzieren. Die Gesellschaft strebt an, die REIT-Eigenkapitalquote langfristig über dem gesetzlich vorgeschriebenen Niveau von 45 % bei rund 50 % zu halten.

## 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.

**FFO** und  
**NAV** je Aktie  
als Steuerungsgrößen  
der Unternehmensführung

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. Wesentlichen Einfluss auf den NAV je Aktie als Leistungsindikator hat die Wertentwicklung des Portfolios „like for like“. Controllingberichte und Scorecards sorgen für die unternehmensinterne Transparenz der unterjährigen Entwicklung wesentlicher Kennzahlen. Auch die Vergütung des Vorstands orientiert sich u. a. am FFO je Aktie (vgl. hierzu unsere Ausführungen im Vergütungsbericht). Die Berechnungen der Kennzahlen FFO und NAV sind im Wirtschaftsbericht dargestellt.

## WIRTSCHAFTSBERICHT

### GESAMTWIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Die konjunkturelle Lage 2016 in Deutschland war wie bereits in den Jahren zuvor durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Das Bruttoinlandsprodukt konnte in 2016 um 1,9 % nach 1,7 % im Vorjahr zulegen. Laut dem Statistischen Bundesamt war neben dem Anstieg von inländischen Investitionen – insbesondere im Bausektor – vor allem der private Konsum durch höhere Einkommen infolge des verstärkten Beschäftigungsanstiegs wieder einmal treibende Kraft des Wachstums.

Die Verbraucherpreise stiegen laut Statistischem Bundesamt in 2016 erneut nur moderat um 0,5 % nach 0,3 % im Vorjahr. Preisdämpfend wirkten sich im Jahresdurchschnitt 2016 gegenüber 2015 gesunkene Energiepreise (– 5,4 %) aus. Ohne Berücksichtigung der Energieprodukte hätte die Teuerungsrate deutlich höher – bei 1,2 % – gelegen. Der deutsche Arbeitsmarkt hat sich 2016 weiter positiv entwickelt. Im Jahresdurchschnitt waren laut Bundesagentur für Arbeit 2,7 Mio. Menschen arbeitslos. Dies entspricht einer Arbeitslosenquote von durchschnittlich 6,1 %.

### LAGE AUF DEM IMMOBILIENMARKT IN DEUTSCHLAND

#### Markt für Einzelhandelsflächen

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes wurden in 2016 im deutschen Einzelhandel preisbereinigt knapp 2 % mehr als im Vorjahr umgesetzt. Überdurchschnittlich wuchs einmal mehr der Umsatz im Segment „Internet- und Versandhandel“ (+ 5 %). Lebensmittel nahmen real knapp 2 % mehr ein. Ohne größere Umsatzsprünge mussten hingegen Händler mit Textilien, Bekleidung, Schuhen und Lederwaren auskommen, deren Umsätze preisbereinigt auf dem Niveau des Vorjahres lagen.

Trotz guter konjunktureller Vorgaben agieren die Akteure auf dem deutschen Einzelhandelsvermietungsmarkt weiterhin vorsichtig. Das Konsumklima ist auf hohem Niveau, die Verbraucher sind in Kauflaune. All das nimmt vielen Einzelhändlern jedoch nicht die Sorgen vor dem Onlinehandel und tiefgreifenden strukturellen Veränderungen. Sich aktuell langfristig an einen Standort zu binden, ist daher gegenwärtig ein großer Schritt für viele Mieter, die sich Anmietungen sehr sorgfältig überlegen und Alternativen am Markt intensiv prüfen.

Laut Jones Lang LaSalle GmbH (JLL), Frankfurt am Main, verzeichnete der Vermietungs- markt 2016 in den 1-A-Lagen der Fußgängerzonen ein solides Ergebnis, blieb aber beim Flächenumsatz rund 7 % unter dem bereits rückläufigen Vorjahresergebnis. Die Anzahl der Abschlüsse ist hingegen konstant geblieben. Obwohl nach wie vor neue internationale Konzepte auf den deutschen Markt drängen, konnte der Flächenumsatzrückgang nicht gestoppt werden. Kleine und mittlere Flächen prägten weiterhin die Anmietungen. Mit rund einem Drittel lag die Textilsparte vorn. Erstmals verdrängten die Textildiscounter aber die „Young-Fashion“-Sparte vom ersten Rang. Mit am aktivsten zeigte sich TK Maxx mit zehn Anmietungen in 2016. Fest gesetzt war die Gastronomie- / Foodbranche mit einem 20 %-Anteil und auch die Gesundheits- / Beautybranche (inkl. Drogeriemärkte), die erneut knapp 15 % erreichte. Laut JLL hatten die zehn größten deutschen Städte noch immer rund 35 % Marktanteil, wobei festzustellen ist, dass der Anteil der Anmietungen in diesen Städten zurückging. Handelskonzepte setzten zunehmend auf Präsenzen in mittleren und kleineren Städten.

Der schon im ersten Halbjahr 2016 sichtbare Trend zu konstanten Spitzenmieten wurde auf Jahressicht bestätigt. Einzig Berlin verzeichnete in 2016 noch eine Mietpreissteigerung. Für die weiteren von JLL untersuchten Standorte ergab sich für 134 Städte ebenfalls eine Nullrunde, nur 18 Standorte wiesen ein Plus von durchschnittlich 7 % auf und in 21 Fällen gab die Miete sogar nach. Das führte dazu, dass die Durchschnittsmiete in allen 185 von JLL untersuchten Städten ebenfalls nur noch im Nachkommastellenbereich um 0,1 % anstieg.

Insgesamt ist festzustellen, dass sich der Einzelhandervermietungs- markt rückläufig entwickelte, der Einzelhandelinvestmentmarkt hingegen eine steigende Tendenz aufwies. In dieser speziellen Gemengelage gegenläufiger Nachfrageentwicklungen auf dem Vermietungs- und Investmentmarkt für Handelsimmobilien kommt sorgfältigen Standort- und Marktanalysen eine wachsende Bedeutung zu. Dabei stellt insbesondere die Kalkulation bzw. richtige Einschätzung der realistischen, längerfristigen Miete einen „wesentlichen Erfolgsfaktor“ für die nachhaltige Wirtschaftlichkeit von Handelsimmobilieninvestments dar.

### **Markt für Büroflächen**

Jahrelang hinkte der deutsche Büovermietungs- markt in Sachen Wachstum und Nachfragedynamik dem Geschehen im Investmentbereich deutlich hinterher. 2016 konnte der Büovermietungs- markt den Investmentmarkt hingegen überflügeln. Während der Investmentmarkt ein leichtes Umsatzminus verzeichnen musste, hat der Büovermietungs- markt ein neues Allzeithoch erreicht.

Mit rund 3,9 Mio. m<sup>2</sup> fiel laut JLL der Flächenumsatz 2016 an den sieben wichtigsten deutschen Bürostandorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart („Big Seven“) um rund 9 % höher aus als im Vorjahr, das bisher die Bestmarke gesetzt hatte. Der Fünfjahresschnitt wurde deutlich um rund 24 % übertroffen. Das Umsatzwachstum konzentriert sich dabei nicht nur auf die Top-Lagen. Vor allem Unternehmen aus dem Telekommunikations- und EDV-Sektor sowie der Industrie fokussieren sich aufgrund der geringeren Mietpreise überwiegend auf Zweitlagen – ohne allerdings Abstriche hinsichtlich der Flächen- und Ausstattungsqualität zu akzeptieren – und sorgten so für flächendeckende Zuwächse.

Köln (+ 41 %), Stuttgart (+ 39 %) und Frankfurt am Main (+ 34 %) konnten laut JLL im Jahresvergleich ein deutliches Umsatzwachstum erzielen. In Berlin wurde mit rund 910 Tsd. m<sup>2</sup> nicht nur ein Allzeithoch erreicht, sondern zudem München von der Spitzenposition verdrängt. Lediglich Düsseldorf musste ein Umsatzminus verzeichnen.

Die Entwicklung auf den Büroimmobilienmärkten in den „Big Seven“ wurde 2016 insbesondere von Großabschlüssen getragen. So gab es laut JLL insgesamt 34 Großabschlüsse mit 10 Tsd. m<sup>2</sup> und mehr. Allein diese Flächen summieren sich auf rund 740 Tsd. m<sup>2</sup> – das sind immerhin 18 % des Gesamtergebnisses.

Der Büroflächenleerstand hat sich laut JLL über alle „Big Seven“-Märkte auf knapp 5,1 Mio. m<sup>2</sup> reduziert. Damit ist das Angebot kurzfristig verfügbarer Flächen innerhalb der letzten zwölf Monate um fast 600 Tsd. m<sup>2</sup> abgebaut worden. Die aggregierte Leerstandsquote liegt mittlerweile bei nur noch 5,5 %. Leerstandsquoten deutlich über diesem Wert weisen nur noch Frankfurt mit 9,1 % und Düsseldorf mit 8,1 % auf. Die niedrigste Quote weist Stuttgart mit rund 3,7 % auf. In der schwäbischen Metropole und in Berlin hat mit jeweils rund 19 % auch der stärkste Leerstandsabbau stattgefunden.

Die gute Performance der Büroimmobilienmärkte in den „Big Seven“ gepaart mit der hohen Nutzernachfrage hat laut JLL dazu geführt, dass in der Konsequenz die Mieten, sowohl Spitzen- als auch Durchschnittsmieten, gestiegen sind. Gegenüber dem Vorjahr hat die Spitzenmiete in sechs der sieben Immobilienhochburgen zugelegt, nur in Köln blieb der Wert stabil. Die Zuwächse bewegten sich zwischen 2 % in Düsseldorf und Hamburg und 13 % in Berlin.

Das Neubauvolumen ist laut JLL zwar im Verlauf des Jahres 2016 um fast 28 % auf aggregiert 1,1 Mio. m<sup>2</sup> angestiegen. Da von diesem Volumen zum Zeitpunkt der Fertigstellung nur noch rund 17 % (190 Tsd. m<sup>2</sup>) frei verfügbar waren, sorgte das lediglich für eine leichte Entspannung auf der Angebotsseite. Der Großteil der Flächen war bereits an Mieter vergeben.

## Der deutsche Immobilien-Investmentmarkt

Nach sechs Anstiegen in Folge mit einem Rekordvolumen in 2015 sah es bis weit in den Dezember hinein nicht so aus, dass das Transaktionsvolumen auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt 2016 die 50-Mrd.-€-Marke erreichen würde. Ein außergewöhnlich starker Schlusspurt mit zahlreichen großvolumigen Einzel- und Portfoliotransaktionen sorgte jedoch für einen dynamischen Jahresabschluss. Der Rückgang gegenüber 2015 bewegt sich laut JLL deshalb bei nur rund 4 %. Nach 2007 (54,7 Mrd. €) und 2015 (55,1 Mrd. €) reiht sich 2016 mit einem Transaktionsvolumen von 52,9 Mrd. € auf Platz drei in der Langzeitstatistik ein. Die Tatsache, dass alle wichtigen Assetklassen deutlich zulegen konnten, unterstreicht die breite Nachfragebasis und das ungebrochen große Interesse an deutschen Gewerbeimmobilien. Letztendlich ist das Ergebnis des im Jahresvergleich gesunkenen Transaktionsvolumens ausschließlich auf einen Angebotsmangel zurückzuführen.

Am meisten investiert wurde im Jahr 2016 laut JLL in Büroimmobilien (Anteil rund 45 %), gefolgt von Einzelhandelsobjekten mit rund 23 %. Die verbleibenden Anteile verteilen sich auf Hotelimmobilien sowie Lager- / Logistikimmobilien mit jeweils rund 9 % und gemischt genutzte Immobilien und Spezialimmobilien mit jeweils rund 7 %. Innerhalb des Segments der Einzelhandelsimmobilien dominierten laut CBRE GmbH (CBRE), Frankfurt am Main, der Handel mit Fachmarktimmobilien und innerstädtischen Geschäftshäusern das Geschehen (jeweils knapp 35 %). Insgesamt wurden 2016 rund 5 Mrd. € in Fachmarktzentren, Fach- und Lebensmittelmärkte investiert, was einem Anteil von rund 40 % entspricht. Damit konnte diese Anlageklasse ihren Anteil gegenüber dem Vorjahr (34 %) noch einmal merklich ausbauen. Das Segment der Shopping-Center belegt mit einem Transaktionsvolumen von insgesamt knapp 4 Mrd. € oder rund 30 % den zweiten Platz, wobei insbesondere Objekte außerhalb der „Big Seven“-Standorte mit einem Gesamtvolumen von 3,6 Mrd. € erworben wurden. In innerstädtische Geschäftshäuser wurden 2,3 Mrd. € investiert, was einem Anteil von knapp 20 % entspricht.

Rund 65 % des gewerblichen Transaktionsvolumens entfielen 2016 laut JLL auf Einzeltransaktionen. Die Investoren aus dem In- und Ausland bevorzugten nach wie vor großvolumige Assets oder Portfolios. So vereinen die Transaktionen jenseits der 100-Mio.-€-Grenze rund 50 % auf sich.

Deutschland hat sich als internationaler Handelsplatz für Gewerbeimmobilien etabliert. Insbesondere im letzten Jahresviertel investierten internationale Anleger laut CBRE wieder stärker und waren für 57 % des Investitionsvolumens verantwortlich. Über den gesamten Jahresverlauf hinweg entfielen laut CBRE 45 % des Transaktionsvolumens auf ausländische Investoren. Im Vorjahr waren es noch 50 %. Generell suchen hierzulande gerade ausländische Investoren nach großvolumigen Anlagemöglichkeiten: Sieben der zehn größten Transaktionen 2016 wurden von internationalen Investoren getätigt.

In 2016 entfielen laut JLL auf die sieben großen deutschen Investmentmärkte rund 56 % des deutschlandweiten Transaktionsvolumens (knapp 30 Mrd. €). In Bezug auf das Volumen sind das zwar ca. 5 % weniger als 2015, der relative Anteil ist allerdings konstant geblieben. Nachdem im Ranking der „Big Seven“ im Jahresverlauf 2016 entweder Berlin oder München führend waren, hat sich zum Ende des vierten Quartals Frankfurt eindrucksvoll als Investmenthauptstadt zurückgemeldet. Zahlreiche großvolumige Transaktionen konnten noch realisiert werden und insgesamt wurden über 7 Mrd. € investiert,

ein Plus von 20 % gegenüber 2015. Auf Platz zwei folgt München mit rund 6,4 Mrd. € und einem Plus von 11 %. Dann erst platziert sich Berlin auf dem dritten Platz mit knapp 5 Mrd. € und einem Minus von 38 % – allerdings im Vergleich zum herausragenden Rekordjahr 2015.

Die starke Nachfrage hat dafür gesorgt, dass die Anfangsrenditen im Jahresverlauf weiter gesunken sind. Im Mittel über alle „Big Seven“ gaben laut JLL die Spitzenrenditen für Büroimmobilien 2016 um knapp 60 Basispunkte auf 3,6 % nach. Das ist die stärkste Renditekompression innerhalb eines Jahres während der letzten zehn Jahre. Die Renditekompression trifft, wenn auch nicht so ausgeprägt, auch auf die anderen Assetklassen zu. Die starke Nachfrage gepaart mit einem deutlichen Mangel an guten Produkten hat sich besonders für Fachmarktzentren bemerkbar gemacht. Hier reduzierten sich die Anfangsrenditen um 35 Basispunkte auf nun 4,9 %. Für innerstädtische Geschäftshäuser gaben die Renditen auf im Schnitt 3,5 % nach. Auch für Shopping-Center bewegten sich die Renditen um 25 Punkte nach unten auf 4,0 %. Die Renditen für einzelne Fachmärkte gaben dagegen nur leicht auf 5,5 % nach. Im Mittel der „Big Seven“-Regionen konnten für Logistikimmobilien rund 5,0 % erzielt werden.

## GESCHÄFTSVERLAUF

HAMBORNER kann wiederum auf ein überaus erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken. Die sehr gute operative Geschäftsentwicklung der letzten Jahre hat sich fortgesetzt und entspricht im Wesentlichen den Erwartungen. Im Mittelpunkt des Geschäftsjahres stand die im September durchgeführte Kapitalerhöhung. Der hierdurch eingenommene Bruttoemissionserlös in Höhe von 166,5 Mio. € bildet die Grundlage für weiteres Wachstum. In 2016 wurden bezogen auf die Kaufpreise Investitionen in Höhe von 179,7 Mio. € für den Erwerb von fünf Immobilien in Lübeck, Ditzingen, Mannheim, Münster und Dortmund getätigt. Darüber hinaus hat sich die Gesellschaft im Berichtsjahr von fünf kleineren, nicht mehr strategiekonformen Immobilien getrennt. Infolge der Veränderungen im Objektbestand, aber auch durch eine Steigerung der Marktwerte unserer Immobilien auf „like for like“-Basis (+ 4,1 %) erhöhte sich der Verkehrswert des Immobilienportfolios zum 31. Dezember 2016 im Saldo um 215,2 Mio. € auf 1.115,0 Mio. €. Des Weiteren hat die Gesellschaft im Geschäftsjahr vier weitere Kaufverträge über den Erwerb von Immobilien in Hanau, Kiel, Köln und Passau mit einem Kaufpreisvolumen von zusammen 122,1 Mio. € sowie einen Vertrag über den Verkauf einer Immobilie in Duisburg zu 9,5 Mio. € abgeschlossen, bei denen die Besitzübergänge zum Bilanzstichtag jeweils noch nicht erfolgt waren.

Auch im Bereich der Vermietungsleistungen blickt HAMBORNER auf ein erfolgreiches Jahr 2016 zurück. Bei einem Vermietungsvolumen von insgesamt 55.477 m<sup>2</sup> entfielen 10.169 m<sup>2</sup> auf Neuvermietungen und 45.308 m<sup>2</sup> auf Anschlussvermietungen bzw. Mietverlängerungen mit Bestandsmietern. Die Neuvermietungen betreffen u. a. mit 2.022 m<sup>2</sup> die Vermietung im 2. Obergeschoss des Haerder Centers in Lübeck an ein Fitnessstudio. Nach Umbau der Flächen ist der Mietvertragsbeginn für Ende des ersten Quartals 2017 vorgesehen. Größere, im Geschäftsjahr 2016 neu entstandene Leerstände, für die bislang noch keine Nachvermietung erfolgt ist, waren nicht zu verzeichnen.

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

**+17,9 %**  
Anstieg der Miet-  
und Pächterlöse

Die **Miet- und Pächterlöse** betragen im Berichtsjahr 61,8 Mio. € und haben sich damit insbesondere aufgrund der Neuinvestitionen gegenüber dem Jahr 2015 um 9,4 Mio. € bzw. 17,9 % erhöht. Auf vergleichbarer Basis – d. h. bei Immobilien, die sich 2015 und 2016 ganzjährig im Bestand befanden („like for like“) – liegen die Miet- und Pächterlöse mit insgesamt 47,1 Mio. € um 0,8 Mio. € bzw. 1,8 % über dem Vorjahreswert. Forderungsausfälle und Einzelwertberichtigungen sind im Berichtsjahr mit rund 79 T€ (Vorjahr: 20 T€) erwartungsgemäß niedrig ausgefallen.

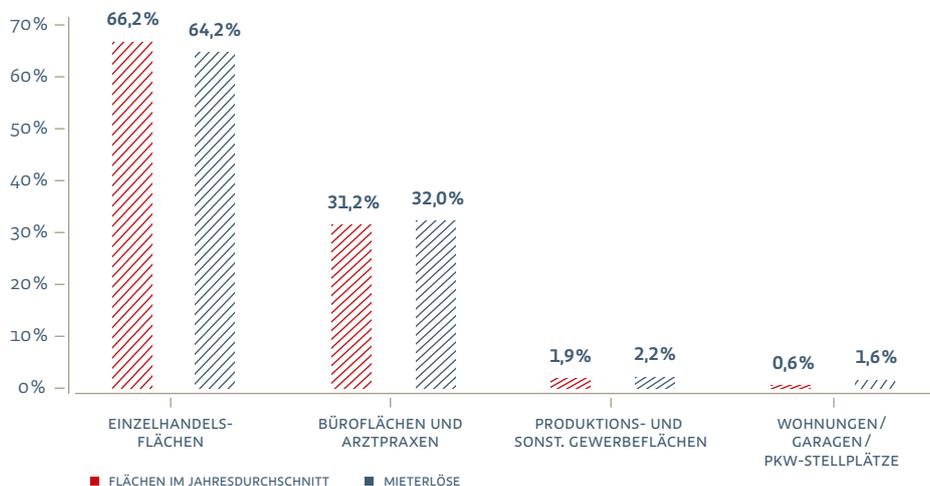
Die wirtschaftliche Leerstandsquote liegt unter Berücksichtigung vereinbarter Mietgarantien mit 1,3 % (Vorjahr: 1,9 %) noch unter dem bereits sehr niedrigen Niveau des Vorjahres. Ohne Mietgarantien beträgt die Leerstandsquote 1,6 % (Vorjahr: 2,1 %).

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

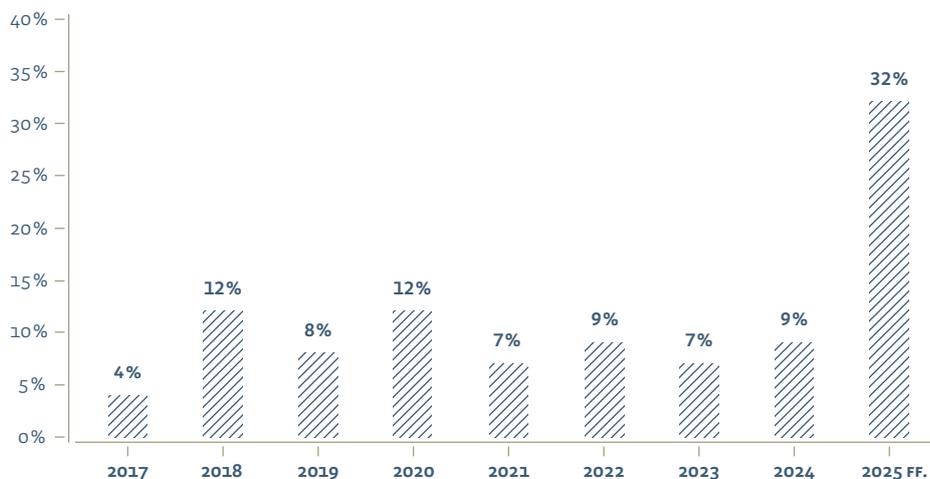
Unternehmen	Mieterlöse in % *
1. EDEKA-Gruppe	11,3
2. Kaufland-Gruppe	7,2
3. real,- SB Warenhaus GmbH	6,7
4. OBI AG	6,4
5. Bundesagentur für Arbeit / Jobcenter	4,1
6. H & M Hennes & Mauritz B.V. & Co. KG	2,5
7. Rewe-Gruppe	2,3
8. C & A Mode GmbH & Co. KG	1,7
9. Telefonica O <sub>2</sub>	1,5
10. SFC Smart Fuel Cell AG	1,4
<b>Summe</b>	<b>45,1</b>

\* 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 2016 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 6,7 Jahre. Für den Bereich Büro beträgt die gewichtete Restlaufzeit 5,0 Jahre, für Geschäftshäuser 5,0 Jahre und für den großflächigen Einzelhandel 9,0 Jahre.

**6,7** Jahre  
beträgt die durchschnittliche  
Restlaufzeit unserer Mietverträge.

Der gesamte **Instandhaltungsaufwand** betrug im Geschäftsjahr 2016 2,8 Mio. € (Vorjahr: 2,6 Mio. €). Hinzu kamen aktivierungsfähige Maßnahmen in Höhe von 1,8 Mio. € (Vorjahr: 1,4 Mio. €).

Wie bereits in der Vergangenheit wurden auch im Geschäftsjahr 2016 im Rahmen der geplanten Instandhaltung zahlreiche Einzelmaßnahmen an Dächern, Fassaden und 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 2016 im Wesentlichen an folgenden Standorten vorgenommen:

Größte Maßnahme 2016  
im Bereich Instandhaltung:  
Flachdachsanieierung im  
Haerder-Center in Lübeck

Die größte Einzelmaßnahme im Berichtsjahr 2016 betraf die Erneuerung des Flachdachs des Haerder-Centers in Lübeck. Die notwendigen Investitionen waren bereits im Rahmen der technischen Ankaufsprüfung des Centers festgestellt und entsprechend im Rahmen der Kaufpreiskalkulation berücksichtigt worden. Die zum Jahresende in weiten Teilen fertiggestellte Maßnahme führte im Berichtsjahr zu aktivierungsfähigen Kosten in Höhe von 0,8 Mio. €.

Am Standort unseres Fachmarktzentrums „Westoria“ in Gießen wurden die Trinkwasserversorgung und die Notentwässerung des Flachdachs erneuert. Die aktivierungsfähigen Kosten der ebenfalls im Rahmen der technischen Ankaufsprüfung festgestellten notwendigen Maßnahme beliefen sich auf 0,3 Mio. €.

Eine weitere Maßnahme im Bereich des Büroflächenumbaus betraf das Bürogebäude „NuOffice“ in München. Im Zuge der Flächenerweiterung eines Bestandsmieters bei gleichzeitiger Verlängerung des bestehenden Mietvertrags auf zehn Jahre fielen durch die Zusammenlegung und den Umbau von Flächen aktivierungsfähige Herstellungskosten in Höhe von 0,3 Mio. € an.

In unserer Liegenschaft in Koblenz haben wir in einer bislang ungenutzten ehemaligen Bürofläche drei Wohnungen hergerichtet. Die ebenfalls zu aktivierenden Herstellungskosten beliefen sich auf 0,2 Mio. €. Darüber hinaus ist es uns gelungen, an unseren Bürostandorten in Osnabrück, Sutthausen Str., und Münster, Martin-Luther-King-Weg 18–28, durch Umbau- und Modernisierungsarbeiten Büroflächen an neue Mieter zu übergeben. Die Maßnahmen haben zu Instandhaltungsaufwendungen von 0,2 Mio. € geführt.

Zudem wurde nach der im Vorjahr erfolgten Erweiterung unseres Verwaltungsgebäudes auf dem eigenen Grundstück in Duisburg im Berichtsjahr das Bestandsgebäude umfassend modernisiert und den heutigen Standards angepasst. Die im Berichtsjahr aktivierten Herstellungskosten beliefen sich auf 0,8 Mio. €.

Insbesondere aufgrund der gestiegenen Miet- und Pächterlöse haben die **Nettomieteinnahmen** um 18,0 % zugenommen und betragen 56,0 Mio. € (Vorjahr: 47,5 Mio. €).

+18,0 %  
Steigerung der Netto-  
mieteinnahmen

Das **Betriebsergebnis** beträgt 27,7 Mio. € nach 23,6 Mio. € im Vorjahr. Der Anstieg um 17,0 % ist vor allem auf den Anstieg der Nettomieteinnahmen zurückzuführen. Die **Verwaltungs- und Personalaufwendungen** haben sich mit insgesamt 5,3 Mio. € (Vorjahr: 5,0 Mio. €) um 4,2 % erhöht. Bezogen auf die Erlöse aus Mieten und Pachten ergibt sich eine operative Kostenquote von 8,5 % (Vorjahr: 9,6 %). Die **Abschreibungen** liegen insbesondere aufgrund der Neuerwerbe um 20,5 % über dem Vorjahr. Wir bilanzieren unsere Immobilien zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten und weisen daher planmäßige Abschreibungen aus, die im Berichtsjahr 22,7 Mio. € gegenüber 18,9 Mio. € im Vorjahr betragen haben. Außerplanmäßige Abschreibungen sowie

Wertaufholungen für in Vorjahren außerplanmäßig abgeschriebene Immobilien waren wie bereits im Vorjahr nicht vorzunehmen.

Als **Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien** erzielten wir 4,1 Mio. € (Vorjahr: 3,4 Mio. €). Details hierzu finden Sie auf Seite 56.

Das **Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)** hat sich dementsprechend um 4,6 Mio. € auf 31,7 Mio. € nach 27,1 Mio. € im Vorjahr erhöht.

Das **Finanzergebnis** beträgt im Berichtsjahr –14,3 Mio. € gegenüber –13,3 Mio. € im Vorjahr. Der betragsmäßige Anstieg beruht dabei insbesondere auf den im Finanzergebnis enthaltenen Zinsaufwendungen, die sich im Wesentlichen aufgrund der im Berichtsjahr aufgenommenen Darlehen zur anteiligen Finanzierung der Immobilien erhöht haben. Nach Abzug des Finanzergebnisses vom EBIT ergibt sich ein **Jahresüberschuss** von 17,4 Mio. € (Vorjahr: 13,8 Mio. €).

### Vermögenslage nach IFRS

Die **Bilanzsumme** der Gesellschaft hat sich zum 31. Dezember 2016 im Wesentlichen aufgrund der im Berichtsjahr durchgeführten Kapitalerhöhung um 220,1 Mio. € auf 1.006,8 Mio. € erhöht (Vorjahr: 786,6 Mio. €). Dabei entfallen rund 92 % der Aktiva auf unsere Immobilien. Das gesamte zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bilanzierte Immobilienvermögen (einschließlich der „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“) weist zum 31. Dezember 2016 einen Buchwert von 923,4 Mio. € (Vorjahr: 754,8 Mio. €) auf und setzt sich wie folgt zusammen:

Rund **92** %  
unserer Aktiva  
entfallen auf Immobilien.

in T€	31.12.2016	31.12.2015
<b>ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN</b>		
Bebautes Immobilienvermögen	907.054	744.359
Anschaffungsnebenkosten schwebender Erwerbe	8.793	4.040
Unbebauter Grundbesitz	402	425
	<b>916.249</b>	<b>748.824</b>
<b>ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE IMMOBILIEN</b>		
Bebautes Immobilienvermögen	7.178	5.977
Unbebauter Grundbesitz	16	0
	<b>7.194</b>	<b>5.977</b>
<b>BILANZIELLES IMMOBILIENGESAMTVERMÖGEN</b>	<b>923.443</b>	<b>754.801</b>

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

### Wertentwicklung des Immobilienportfolios

Zum Ende des Jahres 2016 haben wir unseren Immobilienbestand wiederum durch einen externen Gutachter bewerten lassen. Jones Lang LaSalle GmbH (JLL), Frankfurt am Main, wurde beauftragt, den Marktwert des Immobilienportfolios zu ermitteln und in einem Gutachten zu dokumentieren. Die Bewertung wurde dabei auf Basis der allgemein aner-

Externe Bewertung unseres  
Immobilienportfolios durch JLL

kannten „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 – 2017 bis 2026 – die jeweils zu erwartenden Zahlungsströme ermittelt. Für das Ende des zehnjährigen Planungshorizonts wurde ein kapitalisierter Restwert auf Basis der jeweils nachhaltigen Einzahlungsüberschüsse prognostiziert. Der Marktwert einer Immobilie ergibt sich aus der Summe der abdiskontierten Zahlungsströme des Gesamtplanungszeitraums zzgl. des ebenfalls auf den Bewertungsstichtag abgezinsten Restwerts.

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 Barwerts der zukünftigen Zahlungsströme wurden diese auf den Bewertungsstichtag diskontiert. Die Diskontierungszinssätze bewegen sich zwischen 4,05 % und 8,30 % und berücksichtigen die jeweiligen objektspezifischen Risiken.

Die von JLL ermittelten Verkehrswerte sind im Immobilien-Bestandsverzeichnis auf Seite 58 ff. dieses Geschäftsberichts für jedes Bestandsobjekt separat angegeben. Ebenfalls einzeln aufgeführt sind die Mieterlöse als wesentliche Größe zur Ermittlung der Nettozahlungsströme, die Diskontierungssätze und die Kapitalisierungsraten. In Summe errechnet sich für das im Bestandsverzeichnis aufgelistete Immobilienportfolio der HAMBORNER ein Gesamtmarktwert in Höhe von 1.115,0 Mio. €, der um 215,2 Mio. € über dem Vorjahresportfoliowert liegt. Der Unterschied ergibt sich aus Verkehrswertzugängen durch Erwerbe und Investitionen in das bestehende Immobilienvermögen (Nachaktivierungen) in Höhe von 190,3 Mio.€, Verkehrswertabgängen in Höhe von 11,6 Mio.€ durch Verkäufe sowie eine Verkehrswertänderung des Bestandsportfolios gegenüber dem Vorjahr durch Neubewertung von im Saldo 36,5 Mio. €. Dies entspricht einem „like for like“-Anstieg des Portfoliowerts von 4,1 %, der mit 10,5 Mio. € auf das NuOffice in München, die Büroimmobilie auf dem EUREF-Campus in Berlin und das Fachmarktzentrum in Celle entfällt. Die Neubewertung und Wertsteigerung der Immobilien zum 31. Dezember 2016 unterstreicht die hohe Qualität des HAMBORNER Immobilienportfolios.

Wir bilanzieren unsere Immobilien konservativ zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten und nicht zu höheren Marktwerten. Daher schreiben wir unsere Immobilien auch planmäßig ab, sodass sowohl positive als auch negative Wertveränderungen sich nicht zwangsläufig auf das Ergebnis auswirken, sondern zulasten oder zugunsten der stillen Reserven gehen. Außerplanmäßige Abschreibungen waren 2016 wie im Vorjahr nicht vorzunehmen.

Rund **1,1** Mrd. €:  
Wert unseres Portfolios  
zum 31. Dezember 2016

## 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 2016 Neuinvestitionen ohne Erwerbsnebenkosten in Höhe von 179,7 Mio. € (Vorjahr: 156,7 Mio. €) getätigt. Bei den Neuinvestitionen haben wir uns strategiekonform auf die vorgenannten Assetklassen konzentriert. Der Verkehrswert der in 2016 zugegangenen Immobilien beläuft sich in Summe zum 31. Dezember 2016 auf 189,4 Mio. € und liegt somit um 9,7 Mio. € über den Kaufpreisen. Im Einzelnen erfolgte im Berichtsjahr der Besitzübergang folgender fünf Immobilien:

**179,7** Mio. €  
Investitionsvolumen für den  
Erwerb von fünf Immobilien

Stadt	Adresse	Gebäudenutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Mietertrag p. a. in T€	Kaufpreis in Mio. €
Ditzingen	Dieselstr. 18	Baumarkt	10.036	887	13,7
Dortmund	Ostenhellweg 32-34	Büro- und Geschäftshaus	9.178	1.606	30,8
Lübeck	Königstr. 84-96	Einkaufszentrum	13.257	3.302	49,1
Mannheim	Spreewaldallee 44-50	Fachmarktzentrum	28.365	4.051	80,0
Münster	Martin-Luther-King-Weg 30/30a	Büro	3.306	434	6,1
			<b>64.142</b>	<b>10.280</b>	<b>179,7</b>

Darüber hinaus sind in 2016 vier weitere Kaufverträge für Immobilien in Kiel, Hanau, Köln und Passau mit einem Gesamtkaufpreisvolumen von 122,1 Mio. € beurkundet worden. Der Besitzübergang dieser Objekte stand zum 31. Dezember 2016 noch aus. Bei den Immobilien in Kiel, Hanau und Passau handelt es sich um Projektentwicklungen, die sich derzeit noch im Bau befinden.

Stadt	Adresse	Gebäudenutzung	Erwarteter Mietertrag p. a. in T€	Kaufpreis in Mio. €	Voraussichtlicher Besitzübergang
Hanau	Otto-Hahn-Str. 18	Fachmarktzentrum	2.038	37,5	Q3/2017
Kiel	Kaistr. 66	Büro	1.157	20,9	Q3/2017
Köln	Am Coloneum 9/ Adolf-Grimme-Allee 3	Büro	2.772	48,9	Q1/2017
Passau	Steinbachstr.	Fachmarktzentrum	865	14,8	Q4/2017
			<b>6.832</b>	<b>122,1</b>	

**5** Objekte  
haben wir im Geschäftsjahr  
verkauft.

### Verkäufe aus dem Bestandsportfolio

Nachdem wir uns bereits in Vorjahren von diversen nicht mehr strategiekonformen Objekten trennen konnten, ist es uns auch in 2016 gelungen, fünf kleinere nachfolgend dargestellte Immobilien zu veräußern und unser Portfolio entsprechend zu bereinigen.

Stadt	Adresse	Gebäudenutzung	Restbuchwert in T€	Verkaufspreis in T€	Mietertrag p. a. in T€
Dinslaken	Neustr. 60/62, Klosterstr. 8-10	Wohn- und Geschäftshaus	1.521	1.935	166
Duisburg	Rathausstr. 18-20	Wohn- und Geschäftshaus	1.492	2.643	218
Essen	Hofstr. 10 und 12	Geschäftshaus	1.639	3.264	268
Kassel	Quellhofstr. 22	Einzelhandel	696	700	0
Solingen	Kirchstr. 14-16	Wohn- und Geschäftshaus	2.268	3.168	267
			<b>7.616</b>	<b>11.710</b>	<b>919</b>

Ferner haben wir in 2016 einen Vertrag über den Verkauf einer weiteren Immobilie in Duisburg, Kaßlerfelder Kreisel, mit Besitzübergang in 2017 abgeschlossen. Der Verkaufspreis beträgt 9,5 Mio. €.

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

### Immobilienportfolio zum 31. Dezember 2016

Nach den zuvor erläuterten Veränderungen im Immobilienbestand umfasste das HAMBORNER Immobilienportfolio zum Ende des Berichtsjahres 69 Bestandsimmobilien. Die Objekte befinden sich überwiegend in großen und mittelgroßen Städten an 55 Standorten in Deutschland und verfügen über eine Gesamtnutzfläche von 478.789 m<sup>2</sup>, wovon 476.125 m<sup>2</sup> gewerblich und 2.664 m<sup>2</sup> 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](http://www.hamborner.de) abrufbar.

**69** Immobilien an  
**55** Standorten



## IMMOBILIEN-BESTANDSVERZEICHNIS (STAND: 31. DEZEMBER 2016)

Jahr des Erwerbs	Objekt	Gebäudenutzung	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup>	
1976	Solingen	Friedenstr. 64	G	27.344	7.933
1981	Köln	Von-Bodelschwingh-Str. 6	G	7.890	3.050
1983	Wiesbaden	Kirchgasse 21	G/W	461	1.203
1984	Frankfurt am Main	Steinweg 8	G/B	167	594
1986	Frankfurt am Main	Königsteiner Str. 69a, 73-77	G	6.203	2.639
1987	Oberhausen	Marktstr. 69	G/W	358	523
1987	Lüdenscheid	Wilhelmstr. 9	G	136	499
1988	Dortmund	Westfalendamm 84-86	B/W	1.674	2.684
1991	Dortmund	Königswall 36	G/B/W	1.344	2.846
1997	Augsburg	Bahnhofstr. 2	G/B/W	680	1.438
1999	Kaiserslautern	Fackelstr. 12-14, Jägerstr. 15	G/B/W/U	853	1.444
2000	Gütersloh	Berliner Str. 29-31	G/W	633	1.292
2001	Hamburg	An der Alster 6	B	401	1.323
2002	Osnabrück	Große Str. 82/83	G	322	750
2003	Leverkusen	Wiesdorfer Platz 33	G/W	809	675
2004	Oldenburg	Achternstr. 47/48	G	413	847
2006	Minden	Bäckerstr. 8-10	G/W	982	1.020
2006	Krefeld	Hochstr. 123-131	G	1.164	3.457
2007	Münster	Johann-Krane-Weg 21-27	B	10.787	9.540
2007	Neuwied	Allensteiner Str. 61/61a	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	7.154
2008	Osnabrück	Sutthausen Str. 285-287	B	3.701	3.831
2008	Bremen	Linzer Str. 7-9a	B	9.276	10.269
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	3.028
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	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	Brunnthal	Eugen-Sänger-Ring 7	B/Gew	6.761	6.721

Mieten 2016 (inkl. Mietgarantien) in €	Gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Monaten	Fair Value in €* *	Diskontierungszins in %	Kapitalisierungszins in %	Sonstige Hinweise
1.472.012	40	16.210.000	6,30	6,15	Erbbaugrundstück
435.402	120	7.120.000	6,00	5,65	
591.510	52	13.010.000	4,85	4,25	
394.345	84	9.210.000	4,05	3,65	
348.702	82	5.350.000	6,15	5,65	
51.090	37	850.000	7,95	7,15	
14.000	54	510.000	7,25	7,00	
211.600	66	3.170.000	6,55	6,15	
356.438	55	5.060.000	6,45	5,95	
472.989	48	8.500.000	5,30	4,95	
402.760	17	6.870.000	6,80	5,75	
365.664	40	3.780.000	6,60	5,50	Erbbaugrundstück
253.713	41	4.550.000	5,55	5,20	
315.180	64	6.270.000	5,60	5,20	
70.015	2	1.450.000	8,25	6,25	
243.600	15	4.870.000	6,30	5,40	
270.803	48	4.500.000	6,35	5,70	
545.058	13	8.720.000	6,00	5,30	
1.168.850	13	16.890.000	6,75	6,10	
405.289	75	5.540.000	8,00	6,65	
783.647	58	10.750.000	7,25	6,85	
863.387	34	12.860.000	6,45	6,00	
455.031	58	6.750.000	6,80	6,35	
1.007.121	34	15.000.000	6,65	6,05	
640.763	34	6.870.000	8,30	6,90	
250.000	108	2.820.000	6,55	6,40	
312.403	55	4.790.000	7,25	6,45	
639.392	23	9.830.000	7,00	6,50	
380.033	32	6.720.000	6,70	6,60	
1.364.358	25	17.040.000	6,70	6,30	
264.600	13	3.940.000	6,70	6,00	
1.081.918	150	13.530.000	6,20	6,15	Erbbaugrundstück
1.622.933	56	24.740.000	6,10	5,85	
480.385	92	8.430.000	5,40	5,15	
670.279	81	9.450.000 **	–	–	zur Veräußerung gehalten
1.183.686	45	17.080.000	6,35	6,10	
899.883	87	12.180.000	6,85	6,70	
1.200.000	138	19.740.000	5,70	5,40	
873.812	39	14.270.000	6,00	5,65	
481.413	47	7.490.000	7,25	6,35	
964.867	39	11.100.000	7,65	7,20	

## IMMOBILIEN-BESTANDSVERZEICHNIS (STAND: 31. DEZEMBER 2016)

Jahr des Erwerbs	Objekt	Gebäudenutzung	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup>
2011	Bad Homburg Louisenstr. 53–57	B/G	1.847	3.232
2011	Leipzig Brandenburger Str. 21	G	33.916	11.139
2011	Regensburg Hildegard-von-Bingen-Str. 1	B/G	3.622	8.998
2011	Langenfeld Solinger Str. 5–11	G	4.419	6.264
2011	Erlangen Allee am Röthelheimpark 11–15	B/G	10.710	11.639
2011	Offenburg Hauptstr. 72/74	G	1.162	5.150
2011	Freiburg Lörracher Str. 8	G	8.511	4.127
2012	Aachen Debyestr./Trierer Str.	G	36.177	11.431
2012	Tübingen Eugenstr. 72–74	G	16.035	13.000
2012	Karlsruhe Mendelssohnplatz 1/Rüppurrerstr. 1	B/G	10.839	15.152
2013	München Domagkstr. 10	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	G	20.330	10.408
2014	Bad Homburg Louisenstr. 66	G/B/W	1.447	3.240
2014	Koblenz Löhrstr. 40	G/B/W	1.386	3.359
2014	Siegen Bahnhofstr. 8	G	1.419	7.112
2015	Aachen Gut-Dämme-Str. 14/Krefelder Str. 216	B	3.968	10.059
2015	Celle An der Hasenbahn 3	G	56.699	25.709
2015	Gießen Gottlieb-Daimler-Str. 27	G	46.467	18.016
2015	Fürth Gabelsbergerstr. 1	G	7.273	11.519
2015	Berlin Tempelhofer Damm 198–200	B/G	6.444	6.225
2015	Neu-Isenburg Schleussnerstr. 100–102	B/G	9.080	4.182
2016	Lübeck Königstr. 84–96	B/G	13.200	13.257
2016	Ditzingen Dieselstr. 18	G	10.036	10.036
2016	Mannheim Spreewaldallee 44–50	G	28.400	28.365
2016	Münster Martin-Luther-King-Weg 30/30a	B	3.300	3.306
2016	Dortmund Ostenhellweg 32–34	B/G	9.175	9.178
			<b>654.593</b>	<b>478.789</b>

B Büroflächen, Arztpraxen  
G Geschäftsflächen (Baumärkte, Einkaufszentren, Fachmarktzentren, Gastronomie, Geschäftshäuser, Warenhäuser)  
Gew sonstige Gewerbe- und Produktionsflächen  
W Wohnflächen  
U unbebaute Reserveflächen

\* gemäß Wertgutachten JLL, Bewertungsstichtag 31. Dezember 2016

\*\* vertraglich vereinbarter Kaufpreis

\*\*\* zeitanteilige Mieten ab Besitzübergang

Mieten 2016 (inkl. Mietgarantien) in €	Gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Monaten	Fair Value in €* in €	Diskontierungszins in %	Kapitalisierungszins in %	Sonstige Hinweise
882.653	63	16.570.000	5,75	5,00	
889.528	94	13.130.000	6,25	6,10	
1.528.927	61	25.180.000	6,25	5,75	
1.132.746	55	18.550.000	6,10	5,75	
1.861.047	54	30.460.000	6,10	5,70	
557.944	98	8.950.000	6,00	5,70	
860.000	154	15.180.000	5,45	5,25	
1.204.500	123	17.800.000	6,65	6,30	
1.600.000	156	27.220.000	5,85	5,65	
2.482.804	61	40.690.000	6,00	5,50	
2.374.431	72	52.650.000	4,85	4,50	
2.211.962	61	46.070.000	5,05	4,60	
1.361.580	52	21.220.000	6,20	5,90	
1.248.272	143	18.850.000	6,20	5,95	
436.097	48	10.200.000	6,10	5,50	
637.382	44	12.140.000	6,10	5,50	
931.380	96	15.320.000	6,10	5,50	
1.708.742	156	28.400.000	5,85	5,65	
2.329.465	140	39.160.000	5,70	5,40	
2.291.890	70	32.040.000	6,60	6,00	
1.817.068	135	31.390.000	5,35	5,10	
1.289.010	131	22.980.000	5,35	4,95	
768.352	171	13.630.000	5,55	5,20	
2.821.931 ***	41	54.370.000	6,20	5,30	
458.304 ***	231	14.910.000	7,00	6,40	
1.004.294 ***	93	80.660.000	5,05	4,75	
60.815 ***	78	7.240.000	6,15	5,70	
0 ***	82	32.240.000	5,25	4,90	
<b>61.560.057</b>		<b>1.115.010.000</b>			

### Erläuterungen zum unbebauten Grundbesitz

Zum 31. Dezember 2016 verfügte die Gesellschaft über einen unbebauten Grundstücksbestand von rund 468 Tsd. m<sup>2</sup>. 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 Verkaufsoportunitäten wahrzunehmen. So ist es uns gelungen, im Geschäftsjahr insgesamt 32 Tsd. m<sup>2</sup> landwirtschaftlich genutzten Grundbesitz zu einem Verkaufspreis von 0,1 Mio. € zu veräußern.

Darüber hinaus wurde im November ein Vertrag über den Verkauf weiterer 98 Tsd. m<sup>2</sup> zu einem Verkaufspreis von 0,3 Mio. € unterzeichnet. Der Besitzübergang erfolgte im Januar 2017.

Bilanziell weisen wir den unbebauten Grundbesitz unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit seinen ursprünglichen Anschaffungskosten in Höhe von 0,4 Mio. € (Vorjahr: 0,4 Mio. €) aus. Als durchschnittlicher Ansatz ergibt sich ein rechnerischer Wert von 1,09 €/m<sup>2</sup>.

### Finanzlage nach IFRS

Die Finanzlage der Gesellschaft ist sehr komfortabel. Die **Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente** betragen zum Bilanzstichtag 75,3 Mio. € nach 27,1 Mio. € zum 31. Dezember 2015. Die Mittelzuflüsse des Geschäftsjahres resultierten dabei insbesondere aus dem Nettoemissionserlös der im September 2016 durchgeführten Kapitalerhöhung (161,7 Mio. €), aus der operativen Geschäftstätigkeit (51,0 Mio. €; Vorjahr: 42,8 Mio. €) sowie aus der Aufnahme von Finanzkrediten (86,8 Mio. €). Die Mittelabflüsse betreffen im Wesentlichen Investitionen in den Immobilienbestand (206,6 Mio. €), Dividendenzahlungen für das Geschäftsjahr 2015 (26,0 Mio. €) sowie Zins- und Tilgungsleistungen (30,3 Mio. €).

Der Finanzmittelbedarf für das Geschäftsjahr 2017 ist insbesondere durch die erwarteten Mittelzuflüsse aus der operativen Geschäftstätigkeit gesichert. Darüber hinaus standen der Gesellschaft zum 31. Dezember 2016 noch nicht valutierte Darlehen in Höhe von 127,0 Mio. € zur Verfügung, die zur Finanzierung der Immobilien in Ditzingen, Lübeck, Mannheim, Dortmund und Köln abgeschlossen wurden. Die Verzinsung dieser Darlehen liegt bei einer Laufzeit von zehn Jahren zwischen 1,20 % und 1,64 %.

Die Finanzstruktur unserer Gesellschaft ist weiterhin äußerst solide. Auf der Passivseite der Bilanz hat sich das **Eigenkapital** aufgrund der Kapitalerhöhung des Berichtsjahres um 155,2 Mio. € auf 561,3 Mio. € erhöht (Vorjahr: 406,1 Mio. €). Die Gesellschaft verfügt damit über eine bilanzielle Eigenkapitalquote von 55,8 % (Vorjahr: 51,6 %). Die **Finanzverbindlichkeiten und derivativen Finanzinstrumente** betragen 420,0 Mio. € und liegen um 67,4 Mio. € über dem Vorjahreswert (352,6 Mio. €). Der Anstieg resultiert insbesondere aus den im Berichtsjahr zur anteiligen Fremdfinanzierung von Immobilienerwerben abgerufenen Darlehensmitteln in Höhe von 86,8 Mio. €. Den Mittelabrufen standen im Berichtsjahr planmäßige Tilgungsleistungen in Höhe von 16,6 Mio. € gegenüber. Nach Abzug der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente von den Finanzverbindlichkeiten ergibt sich eine Nettofinanzverschuldung von 339,1 Mio. € (Vorjahr: 317,2 Mio. €). Wird die Nettofinanzverschuldung auf das mit Verkehrswerten bewertete Immobilienportfolio bezogen, ergibt sich ein LTV (Loan to Value) von 30,1 % (Vorjahr: 35,0 %).

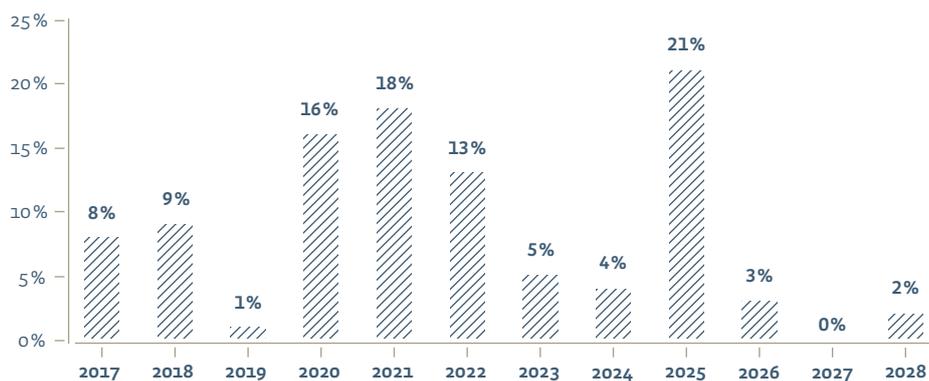
1,2 % bis 1,6 %  
betragen die Zinssätze  
der zum 31.12.2016 zugesag-  
ten, aber noch nicht  
valutierten Darlehensmittel.

55,8 %  
bilanzielle Eigenkapitalquote

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 langfristigen festen Konditionen finanziert. Zur vollständigen Absicherung von Zinsschwankungen bei unseren variabel verzinslichen Darlehen mit einem Nominalwert von 69,4 Mio. € haben wir Vereinbarungen über Zinsswaps abgeschlossen. Der Durchschnittszinssatz unserer Darlehen liegt unter Berücksichtigung der zum Bilanzstichtag bereits abgeschlossenen, aber noch nicht abgerufenen Darlehen bei 2,8 % (Vorjahr: 3,3 %). Unter Berücksichtigung weiterer Darlehensabschlüsse zur Finanzierung der noch im Bau befindlichen Immobilien in Hanau, Kiel und Passau sowie der bereits abgeschlossenen und der noch anstehenden Refinanzierungen der bestehenden und gegenüber dem aktuellen Zinsniveau wesentlich höher verzinslichen Darlehen wird sich der Durchschnittszinssatz voraussichtlich zukünftig weiter reduzieren. Die durchschnittliche Restlaufzeit liegt unter Berücksichtigung der zum Bilanzstichtag bereits abgeschlossenen, aber noch nicht abgerufenen Darlehen bei 6,4 Jahren (Vorjahr: 6,3 Jahre).

**6,4** Jahre:  
die durchschnittliche Restlaufzeit unserer Darlehen

Die sehr solide und komfortable Finanzierungsstruktur der Gesellschaft drückt sich in der nachfolgenden Fälligkeitsanalyse aus, in der der jährliche Refinanzierungsbedarf der auslaufenden Darlehen bezogen auf den Gesamtbestand der zum Bilanzstichtag valuierten Darlehen dargestellt ist.



Für die zum 30. Oktober 2017 endende Zinsbindung eines in 2007 aufgenommenen Darlehens konnte im Berichtsjahr eine neue Zinsfestschreibung bis Ende April 2026 vereinbart werden. Bei einer Restvaluta in Höhe von 25,7 Mio. € wird die Verzinsung ab November 2017 von aktuell 5,16 % auf 1,1 % sinken. Nachdem bereits für ein weiteres Darlehen mit auslaufender Zinsbindung Ende Juli 2017 die Refinanzierung geregelt war (Kreditbetrag 9,0 Mio. €; 1,77 % anstelle 5,09 %), ist die Verlängerung sämtlicher in 2017 auslaufender Festzinsvereinbarungen bereits abgeschlossen.

## 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), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind. 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 Kapitalerhöhungen 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 sowie der Gewinn- und Verlustrechnung zum handelsrechtlichen Jahresabschluss dargestellt:

- / **Verwaltungsaufwand:** Der in der Gewinn- und Verlustrechnung des IFRS-Einzelabschlusses als eigenständiger Posten ausgewiesene Verwaltungsaufwand (1,3 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.
- / **Veräußerung von Immobilien:** Die handelsrechtlichen Restbuchwerte der im Berichtsjahr veräußerten Immobilien lagen zum Zeitpunkt des Besitzübergangs im Saldo um 96 T€ unter den Restbuchwerten nach IFRS. Der Unterschied betrifft insbesondere die Immobilie in Kassel. Während die Immobilie nach IFRS bereits in Vorjahren außerplanmäßig abzuschreiben war und sich hierdurch im Berichtsjahr ein geringfügiger Buchgewinn von 3 T€ ergab, wurde handelsrechtlich ein Buchverlust in Höhe von 198 T€ realisiert, der in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten ist.
- / **Kosten für Kapitalerhöhungen:** Die im IFRS-Abschluss ergebnisneutral in der Kapitalrücklage erfassten Kosten für Kapitalerhöhungen (4,9 Mio. €) werden handelsrechtlich ergebniswirksam unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen.
- / **Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte:** Der Buchwert der Immobilien beträgt im Jahresabschluss nach HGB 924,4 Mio. € und liegt damit um 8,2 Mio. € über dem Buchwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im IFRS-Abschluss. Auf den Unterschiedsbetrag entfallen u. a. mit 2,6 Mio. € das Verwaltungsgebäude der Gesellschaft in Duisburg. Die aktivierten Kosten des Verwaltungsgebäudes werden nach IFRS nicht dem Immobilienvermögen, sondern den (sonstigen) Sachanlagen zugeordnet. Nach HGB erfolgt der Ausweis zusammen mit den zur Vermietung gehaltenen Immobilien unter den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten. Darüber hinaus wird der Buchwert der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien (7,2 Mio. €) nach HGB nicht wie nach IFRS in einen separaten Posten umgegliedert, sondern bis zum Besitzübergang unverändert unter den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten ausgewiesen.
- / **Eigenkapital:** Das handelsrechtliche Eigenkapital liegt zum Bilanzstichtag mit 566,9 Mio. € um 5,6 Mio. € über dem Ansatz nach IFRS. Der Unterschiedsbetrag resultiert zum einen aus diversen Bilanzierungs- und Bewertungsunterschieden vergangener Jahre. Zum anderen betrifft er die im IFRS-Abschluss in Höhe von 9,9 Mio. € im Eigenkapital enthaltene 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 56,4 % um 0,6 Prozentpunkte über der bilanziellen Eigenkapitalquote nach IFRS.

### / Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten / Finanzverbindlichkeiten und derivative

**Finanzinstrumente:** Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten des HGB-Jahresabschlusses betragen 415,3 Mio. €. Nach IFRS werden Finanzverbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente dagegen in Höhe von 420,0 Mio. € ausgewiesen. Die Abweichung von 4,8 Mio. € resultiert mit 5,6 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 70,1 Mio. € (Vorjahr: 58,0 Mio. €). **Aufwendungen für die Bewirtschaftung unserer Immobilien** sind in Höhe von 15,1 Mio. € (Vorjahr: 10,8 Mio. €) angefallen. Sowohl der Anstieg der Erlöse als auch die Zunahme der Bewirtschaftungskosten haben im Wesentlichen ihre Ursache in der Veränderung unseres Immobilienbestands durch die Investitionen des Berichtsjahres sowie des Vorjahres. Ebenfalls bedingt durch die Neuerwerbe liegen die **Abschreibungen** mit 22,8 Mio. € um 20,1% über dem Vorjahr (19,0 Mio. €). Hieraus ergibt sich ein gegenüber dem Vorjahr um 1,7 Mio. € erhöhtes **Betriebsergebnis** von 25,3 Mio. € (Vorjahr: 23,6 Mio. €).

Insbesondere aufgrund der im Berichtsjahr aufgenommenen Darlehen ist das **Finanzergebnis** um 0,4 Mio. € auf –14,3 Mio. € (Vorjahr: –13,9 Mio. €) gesunken. Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr 2016 mit einem **Jahresüberschuss** von 11,0 Mio. € (Vorjahr: 9,7 Mio. €) ab.

Unter Einbeziehung einer **Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen** (23,3 Mio. €) beläuft sich der **Bilanzgewinn** auf 34,3 Mio. € (Vorjahr: 26,0 Mio. €).

#### Verkürzte Vermögens- und Finanzlage nach HGB

Die **Bilanzsumme** der Gesellschaft hat sich insbesondere aufgrund der im Berichtsjahr durchgeführten Kapitalerhöhung gegenüber dem Vorjahr um 219,0 Mio. € auf 1.005,2 Mio. € erhöht. Als Folge der Veränderungen im Immobilienbestand hat sich das bilanzielle **Anlagevermögen** um 170,8 Mio. € auf 927,3 Mio. € erhöht. Das **Umlaufvermögen** einschließlich der Posten der Rechnungsabgrenzung hat sich um 48,2 Mio. € erhöht und beträgt 78,0 Mio. €. Auf der Passivseite nahm das **Eigenkapital** im Wesentlichen aufgrund der Kapitalerhöhung um 151,5 Mio. € auf 566,9 Mio. € zu. Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** erhöhten sich im Saldo um 70,3 Mio. € und betragen 415,3 Mio. €. Das Eigenkapital und die mittel- und langfristigen Fremdmittel decken unter Berücksichtigung der noch nicht valuierten Darlehensmittel (127,0 Mio. €) das Anlagevermögen in voller Höhe.

Hinsichtlich der Finanzlage verweisen wir auf die entsprechenden Ausführungen zur Finanzlage 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 solide 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 Funds from Operations (FFO) 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 Dividendenausschüttungen 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 Adjusted Funds from Operations (AFFO). FFO und AFFO berechnen sich wie folgt:

in T€	2016	2015
Nettomieteinnahmen	56.008	47.455
– Verwaltungsaufwand	–1.257	–1.195
– Personalaufwand	–4.000	–3.850
+ Sonstige betriebliche Erträge	723	988
– Sonstige betriebliche Aufwendungen	–1.087	–896
+ Zinserträge	29	17
– Zinsaufwendungen	–14.338	–13.310
<b>FFO</b>	<b>36.078</b>	<b>29.209</b>
– Aktivierte Instandhaltungsausgaben (capex)	–1.828	–1.443
<b>AFFO</b>	<b>34.250</b>	<b>27.766</b>
<b>FFO je Aktie in € *</b>	<b>0,45</b>	<b>0,47</b>
<b>AFFO je Aktie in € *</b>	<b>0,43</b>	<b>0,45</b>

\* bezogen auf die Anzahl an Aktien am jeweiligen Stichtag

HAMBORNER hat im Geschäftsjahr 2016 einen FFO von 36,1 Mio. € (Vorjahr: 29,2 Mio. €) erwirtschaftet. Dies entspricht bei einer gegenüber dem Vorjahr um 17.715.032 erhöhten Aktienanzahl einem FFO je Aktie von 0,45 € (Vorjahr: 0,47 €). Der absolute Anstieg im Vergleich zum Vorjahr ist wie im Vorjahresabschluss prognostiziert deutlich gestiegen, und zwar um 23,5 %. Der Anstieg ist dabei insbesondere auf um 17,9 % erhöhte Miet- und Pächterträge infolge der Immobilienerwerbe der Jahre 2015 und 2016 zurückzuführen. Die im Vorjahresabschluss veröffentlichte Prognose bezüglich der Entwicklung der Miet- und Pächterträge (+ 13 % bis + 15 %) wurde dabei insbesondere infolge des Immobilienerwerbs in Mannheim mit Besitzübergang Anfang Oktober übertroffen.

**+23,5 %**  
Anstieg des FFO  
gegenüber Vorjahr

## NAV je Aktie

Der Net Asset Value (NAV) je Aktie stellt einen 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. Unser Ziel ist, den NAV je Aktie durch wertsteigernde Maßnahmen zu erhöhen.

in T€	31.12.2016	31.12.2015
Bilanzielle langfristige Vermögenswerte	922.819	752.046
+ Bilanzielle kurzfristige Vermögenswerte	83.941	34.598
- Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen*	-406.332	-343.022
- Kurzfristige Verbindlichkeiten*	-33.604	-29.308
<b>Bilanzieller NAV</b>	<b>566.824</b>	<b>414.314</b>
+ Stille Reserven „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“	199.058	147.924
+ Stille Reserven „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“	2.604	2.469
<b>NAV</b>	<b>768.486</b>	<b>564.707</b>
<b>NAV je Aktie in €</b>	<b>9,64</b>	<b>9,11</b>

\* ohne derivative Finanzinstrumente

Der Anstieg des absoluten NAV um 203,8 Mio. € auf 768,5 Mio. € resultiert insbesondere aus der im Berichtsjahr durchgeführten Kapitalerhöhung sowie der Wertsteigerung des Immobilienportfolios. Bei entsprechend erhöhter Aktienanzahl ergibt sich gegenüber dem Vorjahr (9,11 €) ein um 5,8 % höherer NAV je Aktie von 9,64 €. In der Prognose sind wir von einem wertstabilen Bestandsportfolio ausgegangen, wohingegen die Jahresendbewertung zu einer positiven Verkehrswertentwicklung des „like for like“-Bestandsportfolios um 4,1 % führte.

**9,64 €**  
beträgt der NAV je Aktie.  
Steigerung um 5,8 %  
gegenüber Vorjahr

43<sup>Cent</sup>

Dividende sollen für 2016  
je Aktie an die Aktionäre  
ausgeschüttet werden.

## VORSCHLAG ZUR GEWINNVERWENDUNG

Basis der Dividendenausschüttung ist der handelsrechtliche Bilanzgewinn. Der nach den Vorschriften des HGB ermittelte Jahresüberschuss betrug im Berichtsjahr 10.973 T€. Unter Berücksichtigung einer Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen von 23.306 T€ ergibt sich ein Bilanzgewinn von 34.279 T€.

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2016 in Höhe von 34.279 T€ zur Ausschüttung einer Dividende von 0,43 € je Stückaktie zu verwenden.

# RISIKO- UND CHANCENBERICHT

## 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 2016 – wie in der Vergangenheit – nicht an hochspekulativen Finanzgeschäften oder Bauträgermaßnahmen 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 interne Risikomanagementsystem der Gesellschaft ist eng in die betrieblichen Abläufe – insbesondere in die Planungs- und Controllingprozesse – eingebunden, umfasst mehrere Stufen und ist in einer Richtlinie näher beschrieben. Von zentraler Bedeutung ist hierbei die Risikoinventur. In der Risikoinventur werden bezogen auf die Geschäftstätigkeit und die damit einhergehenden Geschäftsaktivitäten Risikopotenziale erfasst, denen die Gesellschaft ausgesetzt ist. Diese Risikopotenziale werden in externe und interne Risikofelder unterteilt. Die möglichen Ausprägungen der einzelnen Risikofelder wiederum werden hinsichtlich der Risikoauswirkung (z. B. Vermögensverlust, Ertragsminderung, Aufwandserhöhung), der Wahrscheinlichkeitseinschätzung, einer möglichen Bestandsgefährdung, möglichen Gegenstrategien, existierender Frühindikatoren und Möglichkeiten der Informationsgewinnung beurteilt. Ferner ist die Zuständigkeit für alle einzelnen Ausprägungen der Risikofelder festgelegt. Die quartärlieche interne Risikoberichterstattung konzentriert sich auf ausgewählte wesentliche und bestandsgefährdende Risiken. Der relevante Betrachtungszeitraum umfasst die nächsten zwei Jahre. Basis für die Risikoberichterstattung ist die jeweils verabschiedete Planung. In Szenariorechnungen werden mögliche Schadenauswirkungen identifizierter Risiken auf die Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaft analysiert.

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 von eigenen qualifizierten Mitarbeitern ausgeführt. Neben jährlichen Berichterstattungen erstellt und kommuniziert die Gesellschaft Quartalsfinanzberichte. 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 Markts 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. Zudem ergeben sich insbesondere auf dem Markt für Einzelhandelsimmobilien Risiken durch Veränderungen in der Einzelhandelslandschaft, hervorgerufen beispielsweise durch demografische Veränderungen, Reurbanisierung und E-Commerce. Diese Risiken 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**

Auch wenn sich für den stationären Einzelhandel Risiken durch die zunehmende Konkurrenz des Onlinehandels ergeben, erwarten wir für Objekte in 1-A-Lagen der Fußgängerzonen für das laufende Geschäftsjahr wiederum eine gute Nachfrage. 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 breite weite regionale Streuung unseres Immobilienbestands versuchen wir, die Auswirkungen negativer lokaler Sondereinflüsse, wie sie z. B. durch den Neubau von Einkaufszentren entstehen können, für das Gesamtportfolio gering zu halten. Weiterhin sind für uns eine gute Lage und eine größtmögliche Flexibilität bei der Nutzung wichtige Kriterien beim 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 2016 betrug die Leerstandsquote inklusive Mietgarantien durchschnittlich 1,3 % (Vorjahr: 1,9 %) und wies damit ein sehr 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 2016 beliefen sich die Forderungsausfälle und Einzelwertberichtigungen auf 79 T€ (Vorjahr: 20 T€). 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 einem Anteil am Gesamtmietvolumen von 11,3 % ist die EDEKA-Gruppe unser größter Einzelmietler. Aufgrund der Bonität dieses Mieters und der Lage der Objekte halten wir das daraus resultierende Risiko für überschaubar.

### **Bewertungsrisiko und Risiko außerplanmäßiger Abschreibungen infolge sinkender Marktwerte**

Die Werthaltigkeit unserer Objekte wird jährlich unter Verwendung des allgemein anerkannten DCF-Verfahrens überprüft. Für unseren Gewerbeimmobilienbestand Ende 2016 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 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 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 69,4 Mio. € haben wir 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 (17).

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 10 % oder mehr 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 67,8 % zum Stichtag 31. Dezember 2016 deutlich über der geforderten Mindesteigenkapitalquote von 45 % lag.

#### **Rechtliche Risiken**

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

#### **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 2,5 Mio. € (HGB: 2,3 Mio. €).

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 Zinssatz für die zum Stichtag abgeschlossenen Darlehen 2,8 % bei einer gewichteten Restlaufzeit der Festzinsvereinbarungen von 6,4 Jahren. Bleibt das Zinsniveau auch in den nächsten Jahren niedrig, ergibt sich die Chance, dass Kredite mit auslaufenden Festzinsvereinbarungen zu besseren Konditionen prolongiert oder refinanziert werden können. Dies hätte einen positiven Effekt auf das Finanzergebnis und den FFO.

HAMBORNER ist wachstumsorientiert, hat eine effiziente Organisationsstruktur und Kernkompetenz in der Bestandsbewirtschaftung. Zum 31. Dezember 2016 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-Effekts bei Zukäufen die Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital.

Durch Änderungen des Zinsniveaus sowie der allgemeinen oder objektspezifischen Risikoeinschätzung können bei der Bewertung unserer Immobilien die Diskontierungszinssätze sinken. Dies kann zur Erhöhung der Verkehrswerte unserer Immobilien und damit des NAV der Gesellschaft führen.

Bei den Mieterlösen profitiert unsere Gesellschaft von langfristigen Mietverträgen mit ca. 6,7 Jahren Durchschnittsrestlaufzeit. Bei Erhöhung der Verbraucherpreise ergeben sich potenzielle Mieterlössteigerungen aufgrund der in den Mietverträgen im Regelfall vereinbarten Anpassungen an den diesbezüglichen Index.

## PROGNOSEBERICHT

Im Wettbewerb bestens positioniert und für weiteres Wachstum gut gerüstet

### AUSRICHTUNG DER GESELLSCHAFT

HAMBORNER ist ein bundesweit tätiges Gewerbeimmobilienunternehmen und wird diese Ausrichtung auch künftig 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

Grundlage des derzeitigen soliden Aufschwungs der deutschen Wirtschaft ist laut Deutscher Bundesbank vor allem die Binnennachfrage. Gemäß Monatsbericht Dezember 2016 sind wesentliche Faktoren hierfür die günstige Arbeitsmarktlage und steigende Einkommen der privaten Haushalte. Allerdings könnten sich die guten Rahmenbedingungen für den privaten Konsum zukünftig leicht eintrüben, und zwar insbesondere aufgrund geschmälerter Kaufkraft der Verbraucher durch steigende Energiepreise.

Vor diesem Hintergrund könnte die deutsche Wirtschaft laut Deutscher Bundesbank in 2017 eine Zunahme des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 1,8 % und im Jahr 2018 um 1,6 % verzeichnen. Bei der Preissteigerungsrate sieht die Deutsche Bundesbank 2017 gegenüber 2016 einen Anstieg auf 1,4 % und auf 1,7 % im Jahr 2018. Hierbei wird davon ausgegangen, dass die Inflationsrate 2016 durch die gesunkenen Energiepreise noch merklich gedämpft wurde, dieser Effekt in den kommenden Jahren aber nicht mehr zum Tragen kommt. Auf dem Arbeitsmarkt wird eine Fortsetzung der insgesamt guten Entwicklung erwartet. Gemäß gesamtwirtschaftlicher Prognose der Deutschen Bundesbank könnte die Arbeitslosenquote in den nächsten beiden Jahren noch leicht sinken und 2017 5,9 % und 2018 5,8 % betragen.

## KÜNFTIGE BRANCHENSITUATION

### Vermietungsmarkt

Für 2017 rechnen wir auf Basis weiterhin guter konjunktureller Fundamentaldaten und eines weiteren Beschäftigungsaufbaus bei Dienstleistungsunternehmen mit einer positiven Nachfrageentwicklung nach Büroflächen. Aus heutiger Sicht prognostiziert JLL ein Umsatzvolumen von rund 3,5 Mio. m<sup>2</sup> für die „Big Seven“. Angesichts der leicht erhöhten, aber moderaten Neubaupipeline bleibt der Druck auf die Durchschnittsmieten bestehen. Der Mietpreiszuwachs im Spitzensegment dürfte sich laut JLL 2017 um die 3 % bewegen.

Im Einzelhandelssegment erwarten wir in den kommenden Jahren im Durchschnitt leicht rückläufige Vermietungsumsätze und Mieten, wobei in Einzelfällen mit deutlichen Ausschlägen nach oben und unten zu rechnen ist. Die 1-A-Lage in der Fußgängerzone ist weiterhin ein rares Gut, dem insbesondere das weiterhin große Interesse internationaler Handelskonzerne am deutschen Markt gegenübersteht. Zunehmend werden kleinere Flächen nachgefragt, der Verkaufsflächenbedarf sinkt. Es wird wahrscheinlich zu einer Fortsetzung der Entwicklung der letzten Jahre kommen. Stationäre Lebensmittel- und Drogeriemärkte entwickeln sich stabil, der Non-Food-Bereich (insbesondere Textil) steht unter Druck und büßt Umsätze ein, der Onlinehandel wird in einigen Warengruppen weiterhin Marktanteile gewinnen.

### Investmentmarkt

Für das Jahr 2017 rechnen die großen Maklerhäuser angesichts der guten Fundamentaldaten der deutschen Wirtschaft und der höheren Dynamik an den Vermietungsmärkten mit einem Transaktionsvolumen von rund 45 Mrd. € bis 50 Mrd. €. Limitierender Faktor ist hier ausschließlich das Angebot an investmentfähigen Produkten. Die Nachfrage nach deutschen Gewerbeimmobilien wird auch 2017 ungebrochen hoch sein, zumal gerade institutionelle Investoren sich mehr und mehr der Immobilienanlage widmen.

Bei den Spitzenrenditen rechnen wir für 2017 mit einer Seitwärtsbewegung. Die Zeit der Nullzinsen scheint zumindest in den USA vorbei und mit anziehender Inflation und steigenden Renditen an den Anleihemärkten rücken auch wieder andere Finanzmarktprodukte, insbesondere Staatsanleihen, in den Fokus der Investoren. Damit wird auch der Kapitaldruck auf Immobilien etwas nachlassen. Deutschland behält aber nach wie vor sein Label als sicherer Hafen und bietet aufgrund der relativ starken ökonomischen und immobilienwirtschaftlichen Fundamentaldaten weiterhin gute Investmentmöglichkeiten.

## VORAUSSICHTLICHE GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Die Ziele und Prognosen für das abgelaufene Geschäftsjahr wurden weitestgehend erfüllt bzw. teilweise übertroffen. Die Mieterlöse sind 2016 um 17,9 % gegenüber dem Vorjahr angestiegen und liegen damit über der ursprünglichen Prognose von 13 % bis 15 %. Der Grund hierfür sind u. a. die positive Mietenentwicklung „like for like“ (+ 1,8 %) sowie der Zugang des Kurpfalz Centers in Mannheim Anfang Oktober 2016. Insbesondere aufgrund der Mieterlössteigerungen erhöhte sich das operative Ergebnis (FFO) wie prognostiziert deutlich (+ 23,5 %), während der FFO je Aktie 2016 aufgrund der größeren Aktienanzahl nach der im Geschäftsjahr durchgeführten Kapitalerhöhung rechnerisch leicht unter dem Wert von 2015 liegt. Der NAV je Aktie stieg von 9,11 € auf 9,64 €. Grundlage hierfür war insbesondere die positive Wertentwicklung unseres Immobilienportfolios „like for like“, die 2016 + 4,1 % betrug.

Für das laufende Geschäftsjahr 2017 gehen wir von einer weiter guten Geschäftsentwicklung mit gegenüber dem Vorjahr nochmals deutlich steigenden Ergebnissen (FFO) aus. Bei gleichbleibender Aktienanzahl würde auch der FFO je Aktie dementsprechend steigen. Wesentlichen Einfluss auf den FFO als unsere zentrale Steuerungsgröße haben unverändert die Mieterlöse, die 2017 gegenüber dem Vorjahr nach unseren derzeitigen Erwartungen schätzungsweise um 16 % bis 18 % zunehmen werden. Dies ist insbesondere auf die in 2016 übergegangenen Neuerwerbe und die bereits beurkundeten, aber erst in 2017 zugegangenen bzw. zugehenden Ankäufe in Köln, Berlin, Bamberg, Passau, Hanau und Kiel zurückzuführen. Weitere, bisher nicht konkretisierte Zu- oder Abgänge sind in dieser Prognose nicht enthalten.

Zusätzliche Neuerwerbe würden die Mieterlöse und das operative Ergebnis weiter positiv beeinflussen. Das Ausmaß hängt entscheidend vom Zeitpunkt des Zugangs neuer Objekte ab. Auch unter der Annahme eines weiterhin niedrigen oder nur moderat ansteigenden Zinsniveaus sind weitere Ankäufe erstrebenswert. Neuerwerbe müssen allerdings unsere Qualitäts- und Renditeanforderungen erfüllen. Zudem hat der Wettbewerb um renditestarke Objekte im letzten Jahr deutlich zugenommen und wird auch 2017 voraussichtlich nicht abnehmen. Zeitpunkte möglicher Ankäufe sind daher ebenso wie weitere Portfolioberichtigungen durch selektive Abverkäufe nicht genau prognostizierbar.

Der Leerstand inklusive Mietgarantien wies 2016 mit 1,3 % ein sehr niedriges Niveau auf. Bezüglich der in 2017 auslaufenden Mietverträge gehen wir bei der überwiegenden Anzahl von einer Prolongation oder zeitnahen Nachvermietung aus. Auch 2017 erwarten wir daher einen hohen Vermietungsstand, wobei ein leichter Anstieg der Leerstandsquote aufgrund des derzeit äußerst niedrigen Niveaus nicht auszuschließen ist. Bei den Mietausfällen erwarten wir ebenfalls wie in den Vorjahren 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 zahlungswirksamen Aufwendungen werden sich in 2017 voraussichtlich die Personalaufwendungen sowie die Zinsaufwendungen infolge des Wachstums erhöhen. Auch bei den Instandhaltungsaufwendungen gehen wir aufgrund des größeren Portfolios sowie notwendiger Ausbauten für Mieter im Zuge von Neuvermietungen von einem höheren Niveau als in den Vorjahren aus.

Durch den REIT-Status, die Struktur des Immobilienportfolios und aufgrund der Finanzstärke der Gesellschaft sieht sich HAMBORNER im Wettbewerb gut positioniert. Dies schließt jedoch Schwankungen der Immobilienpreise und damit Auswirkungen auf die Bewertung der Bestandsimmobilien und somit den Nettovermögenswert (NAV) nicht aus.

Aufgrund unserer Ergebniserwartungen gehen wir davon aus, auch für 2017 eine angemessene und attraktive Ausschüttung darstellen zu können. Dies setzt voraus, dass wir von größeren, nicht vorhersehbaren Ertragsminderungen verschont bleiben. Unter dieser Annahme und einer weitgehend stabilen Wertentwicklung unseres Immobilienportfolios „like for like“ gehen wir für 2017 neben einem deutlich steigenden FFO von einem leicht steigenden NAV je Aktie aus.

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

### Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Zum 31. Dezember 2016 belief sich das gezeichnete und voll eingezahlte Kapital der Gesellschaft auf 79.717.645 €. Das Grundkapital ist eingeteilt in 79.717.645 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.

**79,7** Mio.  
ausgegebene Aktien  
zum 31. Dezember 2016

Jede Stückaktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme, wobei Rechte aus Aktien, die einem Meldepflichtigen gehören oder aus denen ihm Stimmrechte gemäß § 22 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 Abs. 1 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, die 10 % der Stimmrechte überschreiten, 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 HAMBORNER 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 Aktienausgabe**

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 28. April 2016 ermächtigt:

#### **Genehmigtes Kapital I**

a) das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 27. April 2021 einmalig oder mehrmalig um bis zu insgesamt 6.200.261 € durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- und Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital I) und mit Zustimmung des Aufsichtsrats das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre in bestimmten Fällen für einen Teilbetrag auszuschließen.

#### **Genehmigtes Kapital II**

b) das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 27. April 2021 einmalig oder mehrmalig um bis zu insgesamt 24.801.045 € durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bareinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital II) und den Aktionären zum Bezug anzubieten. Von dieser Ermächtigung wurde im September 2016 durch die Ausgabe von 17.715.032 neuen Aktien gegen Bareinlage teilweise Gebrauch gemacht. Dementsprechend verbleibt zum 31. Dezember 2016 noch ein Genehmigtes Kapital II in Höhe von 7.086.013 €.

#### **Bedingtes Kapital**

Darüber hinaus wurde der Vorstand bereits im Rahmen der Hauptversammlung am 7. Mai 2013 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 250.000.000 € 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.

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

#### **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 28. April 2016 ermächtigt, bis zum 27. April 2021 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 21f. 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 Homepage [www.hamborner.de](http://www.hamborner.de) im Bereich Investor Relations / Corporate Governance / Erklärung zur Unternehmensführung eingesehen werden.

Im Rahmen der Umsetzung der Empfehlungen des aktuellen Deutschen Corporate Governance Kodex veröffentlichen wir zudem auf unserer Homepage im Zusammenhang mit der Erklärung zur Unternehmensführung nochmals unseren Corporate Governance Bericht (vgl. auch Seite 14 ff.).

## 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 zugleich Bestandteil des Lageberichts.

Duisburg, den 22. Februar 2017

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 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.

2-3

TONLAGE



ZIELSTREBIG:  
DIE  
EIGENEN  
STÄRKEN  
NUTZEN

# KÖNNEN IST KAPITAL. KAPITAL IST KÖNNEN.

Seit nunmehr zehn Jahren ist HAMBORNER auf Wachstumskurs. Wir haben unsere Investitionsstrategie kontinuierlich angepasst. Das stetig wachsende Portfoliovolumen erlaubt uns, unter Risikoaspekten zunehmend größere Einzelinvestitionen zu tätigen. Auch auf der Verkaufsseite betreiben wir weiterhin aktives Portfoliomanagement und veräußern vor allem kleinere, verwaltungsintensive Objekte mit vielen Einzelmietern, die nicht mehr in unser Portfolio passen.



HANS RICHARD SCHMITZ  
VORSTAND DER  
HAMBORNER REIT AG

Timing ist alles!  
Eine Kapitalerhöhung erfordert eine lange Vorbereitungszeit, in der sich das Kapitalmarktumfeld ständig verändert. Das gleicht teilweise einer Achterbahnfahrt. Umso spannender ist der Moment der Bekanntgabe und umso größer die Erleichterung über die letztlich vollständige Platzierung der Aktien.

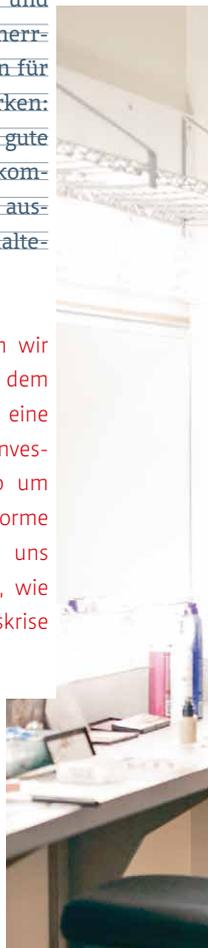
TENOR Das Können eines Opernsängers besteht aus einer facettenreichen Mischung von künstlerischen und persönlichen Elementen. Manches kann man üben – anderes nicht. In der Regel „findet“ ein Sänger seine Stimmlage im Laufe der Zeit und bleibt auch dabei. Tonumfang, Volumen und Atmung verbessert er durch immer weitere Übung.

**HAMBORNER** Auch wir konnten unser Volumen ausbauen: Nach vier Kapitalerhöhungen, davon zwei im Jahr 2015, und zügiger Investition der Mittel haben wir im vergangenen Jahr erneut den Schritt an den Kapitalmarkt gewagt. Durch Ausgabe von 17,7 Mio. neuen Aktien konnten wir Emissionserlöse in Höhe von ca. 160 Millionen Euro erzielen und dadurch unseren Investitionsspielraum um rund 320 Millionen Euro erhöhen. Die Mittel werden für die Akquisition weiterer Immobilien im Einklang mit unserer Investitionsstrategie verwendet.

Wie ein Künstler sein Können setzen wir das uns zur Verfügung stehende Kapital konsequent ein, um nachhaltige Werte zu schaffen.

Der Beruf des Opernsängers verlangt sehr viel persönlichen Einsatz und Liebe zur Oper. Disziplin und Selbstbeherrschung sind wichtige Voraussetzungen für Erfolg. Was Zuschauer oft nicht bemerken: Opernsänger benötigen auch eine gute Kondition. Gerade für lange Partien kommen nur erfahrene Sänger infrage, die ausreichend physische Kraft und Durchhaltevermögen besitzen.

**H** Unseren langen Atem stellen wir Schritt für Schritt unter Beweis. Seit dem Jahr 2007 hat HAMBORNER rund eine Milliarde Euro in neue Immobilien investiert und gleichzeitig das Portfolio um mehr als 30 nicht mehr strategiekonforme Objekte bereinigt. Dabei konnten uns auch zwischenzeitliche Turbulenzen, wie z.B. die Finanz- und Weltwirtschaftskrise nicht aus der Bahn werfen.



τ Eine Stimme wächst im Laufe eines Sängerslebens, sie verändert sich auch. Die Klangfarbe einer Stimme bleibt jedoch meist erhalten. Sie ist das, was den Sänger unverwechselbar auszeichnet. Große und bekannte Stimmen erkennt man an der Klangfarbe sofort.

■ Auch HAMBORNER verändert sich: Die neue Dimension unserer Objekte stellt veränderte Aufgaben an uns. Das Haerder-Center und große Fachmarktzentren, wie das Kurpfalz Center verlangen ein professionelles Center-Management. Ziel ist es, die Flächen modern und attraktiv zu halten, um eine kontinuierlich steigende Kundenfrequenz zu gewährleisten. HAMBORNER verfügt über die notwendige Plattform und das Know-how, um die wachsenden Herausforderungen bewältigen zu können.

τ Auch wenn ein Opernsänger viel Erfahrung hat: Das Lampenfieber werden viele Künstler ein Leben lang nicht los. Auch sehr erfolgreiche Sänger durchleben vor großen Auftritten oft extreme Phasen der Aufregung. Entsprechend groß ist dann auch die Freude am gelungenen Auftritt und am Applaus des Publikums.

■ Trotz des zeitweise schwierigen Kapitalmarktfelds im Jahr 2016 konnten wir im Rahmen unserer Kapitalerhöhung unsere neuen Aktien vollständig platzieren – die Erfolgsquote von 100% spricht für sich. Das Vertrauen der Aktionäre freut uns und bestätigt unsere Wachstumsstrategie.



Anspannung und Konzentration bestimmen den Moment vor dem großen Auftritt.

## SOPRAN

it. „sopra“, (dar)über

Der Sopran ist die hohe Frauenstimme. Der Tonumfang geht vom h bis f'. Je nach Rolle wird in lyrischen, jugendlich-dramatischen, dramatischen, hochdramatischen und Koloratursopran unterschieden.

## ALT

lat. „altus“, hoch

Der Alt bezeichnet die tiefe Frauenstimme, vergleichbar mit dem männlichen Bass. Der Stimmumfang geht von e bis a'.

## TENOR

lat. „tenere“, halten

Der Tenor ist die hohe männliche Stimme. Sie reicht von a bis zum d'. Tenöre kombinieren Kopf- und Bruststimme. Er wird in den Ausprägungen Spieltenor, lyrischer Tenor, Helden- und Charaktertenor gesungen.

## BASS

lat. „bassus“, stark / reichlich

Der Bass ist die tiefste Männerstimme einer Komposition. Der Tonumfang reicht im Umfang von „C bis g“. Man unterscheidet Bassbuffo, Charakterbass, seriöser Bass, Basso cantante.



In meiner Tonlage kann ich die Stärken meiner Stimme voll zur Geltung bringen.



# 9,04 €

JAHRESSCHLUSSKURS

# 17.715.032

NEUE AKTIEN IM SEPTEMBER 2016 AUSGEGEBEN

# 4,8 %

DIVIDENDENRENDITE

# 100 %

PLATZIERUNGSQUOTE

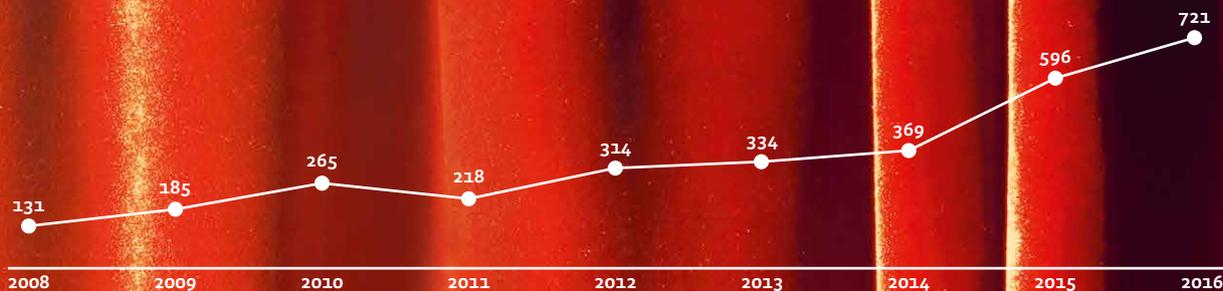
# 162 MIO. €

RUND

EMISSIONSERLÖS

## ENTWICKLUNG DER MARKTKAPITALISIERUNG

IN MIO. €

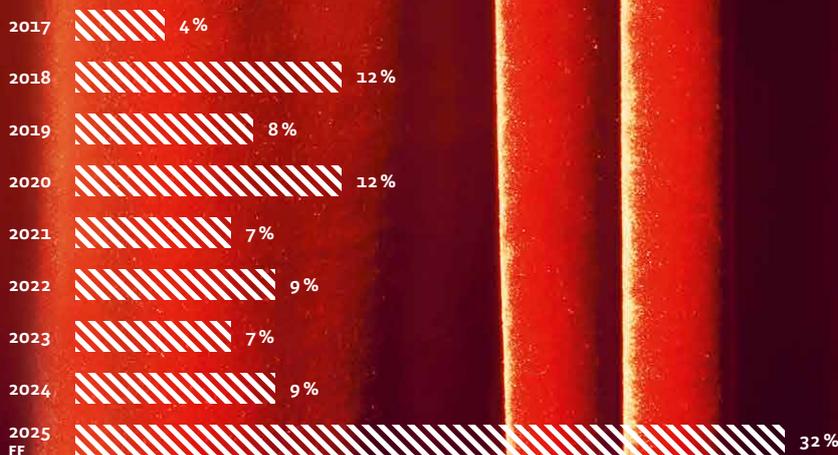


## RESTLAUFZEIT DER MIETVERTRÄGE NACH ASSETS

IN JAHREN



## MIETVERTRAGSAUSLÄUFE



**32**  **MITARBEITER**

03

# EINZEL- ABSCHLUSS NACH IFRS

- 86 Gewinn- und Verlustrechnung
  - 87 Gesamtergebnisrechnung
  - 88 Bilanz
  - 90 Kapitalflussrechnung
  - 91 Eigenkapitalveränderungsrechnung
  - 92 Anlagespiegel \*
  - 94 Anhang
  - 119 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
  - 120 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
- \* zugleich Bestandteil des Anhangs

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2016

in T€	Anhang	2016	2015
Erlöse aus Mieten und Pachten		61.818	52.447
Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter		8.231	5.722
Laufende Betriebsaufwendungen		-11.207	-8.127
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung		-2.834	-2.587
<b>Nettomieteinnahmen</b>	(1)	<b>56.008</b>	<b>47.455</b>
Verwaltungsaufwand	(2)	-1.257	-1.195
Personalaufwand	(3)	-4.000	-3.850
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(4)	-22.732	-18.868
Sonstige betriebliche Erträge	(5)	723	988
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(6)	-1.087	-896
		<b>-28.353</b>	<b>-23.821</b>
<b>Betriebsergebnis</b>		<b>27.655</b>	<b>23.634</b>
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	(7)	4.075	3.434
<b>Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)</b>		<b>31.730</b>	<b>27.068</b>
Zinserträge		29	17
Zinsaufwendungen		-14.338	-13.310
<b>Finanzergebnis</b>	(8)	<b>-14.309</b>	<b>-13.293</b>
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>17.421</b>	<b>13.775</b>
Ergebnis je Aktie (in €)	(9)	0,26	0,25

## GESAMTERGEBNISRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2016

in T€	Anhang	2016	2015
<b>Jahresüberschuss laut Gewinn- und Verlustrechnung</b>		<b>17.421</b>	<b>13.775</b>
Posten, die unter bestimmten Bedingungen nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:			
Unrealisierte Gewinne/Verluste (-) aus der Neubewertung derivativer Finanzinstrumente	(17)	2.727	2.757
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:			
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste (-) aus leistungsorientierten Pensionszusagen	(20)	-520	-126
<b>Sonstiges Ergebnis</b>		<b>2.207</b>	<b>2.631</b>
<b>Gesamtergebnis</b>		<b>19.628</b>	<b>16.406</b>

## BILANZ AKTIVA

in T€	Anhang	31.12.2016	31.12.2015
<b>LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE</b>			
Immaterielle Vermögenswerte	(10)	488	63
Sachanlagen	(10)	3.017	2.153
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(11)	916.249	748.824
Geleistete Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(11)	2.000	0
Finanzielle Vermögenswerte	(12)	834	753
Sonstige Vermögenswerte	(13)	231	253
		<b>922.819</b>	<b>752.046</b>
<b>KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE</b>			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	(13)	1.412	1.488
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	(14)	75.335	27.133
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	(15)	7.194	5.977
		<b>83.941</b>	<b>34.598</b>
<b>Summe Vermögenswerte</b>		<b>1.006.760</b>	<b>786.644</b>

## BILANZ PASSIVA

in T€	Anhang	31.12.2016	31.12.2015
<b>EIGENKAPITAL</b>	(16)		
Gezeichnetes Kapital		79.718	62.003
Kapitalrücklage		391.194	247.259
Gewinnrücklagen		90.399	96.812
		<b>561.311</b>	<b>406.074</b>
<b>LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Finanzverbindlichkeiten	(17)	393.588	328.197
Derivative Finanzinstrumente	(17)	4.402	8.240
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	(18)	2.327	4.520
Rückstellungen für Pensionen	(19)	7.387	7.220
Sonstige Rückstellungen	(20)	3.030	3.085
		<b>410.734</b>	<b>351.262</b>
<b>KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Finanzverbindlichkeiten	(17)	20.876	16.138
Derivative Finanzinstrumente	(17)	1.111	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	(18)	11.158	11.526
Sonstige Rückstellungen	(20)	1.570	1.644
		<b>34.715</b>	<b>29.308</b>
<b>Summe Eigenkapital, Verbindlichkeiten und Rückstellungen</b>		<b>1.006.760</b>	<b>786.644</b>

## KAPITALFLUSSRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2016

in T€	Anhang	2016	2015
<b>CASHFLOW AUS DER OPERATIVEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>	(23)		
Jahresüberschuss		17.421	13.775
Finanzergebnis		14.309	13.293
Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-)		22.732	18.868
Veränderung der Rückstellungen		-680	422
Buchgewinne (-)/-verluste (+) (saldiert) aus dem Abgang von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-4.201	-3.547
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-274	-173
Veränderung der Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		1.675	209
		<b>50.982</b>	<b>42.847</b>
<b>CASHFLOW AUS DER INVESTITIONSTÄTIGKEIT</b>	(24)		
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		-206.613	-162.930
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		11.789	8.329
Einzahlungen aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten		4	4
Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition		-50.000	0
Zinseinzahlungen		4	14
		<b>-244.816</b>	<b>-154.583</b>
<b>CASHFLOW AUS DER FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT</b>	(25)		
Dividendenzahlungen		-26.041	-20.017
Mittelzufluss aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten		86.770	32.900
Mittelabfluss aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten		-16.560	-10.675
Zinsauszahlungen		-13.783	-13.203
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen		166.521	142.572
Auszahlungen für Kosten aus Kapitalerhöhungen		-4.871	-3.082
		<b>192.036</b>	<b>128.495</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>		<b>-1.798</b>	<b>16.759</b>
<b>Finanzmittelfonds am 1. Januar (= Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente)</b>		<b>27.133</b>	<b>10.374</b>
<b>Finanzmittelfonds am 31. Dezember</b>		<b>25.335</b>	<b>27.133</b>
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente (mit einer Laufzeit bis zu drei Monaten)		25.335	27.133
Festgeldanlagen (mit einer Laufzeit von mehr als drei Monaten)		50.000	0
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>		<b>75.335</b>	<b>27.133</b>

## EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

in T€	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen		Eigenkapital gesamt
			Neubewertungs- rücklage	Andere Gewinn- rücklagen	
<b>Stand 1. Januar 2015</b>	<b>45.493</b>	<b>124.279</b>	<b>-14.688</b>	<b>115.111</b>	<b>270.195</b>
Gewinnausschüttung für 2014 (0,40 € je Aktie)				-20.017	-20.017
Kapitalerhöhungen	16.510	126.062			142.572
Kosten aus Kapitalerhöhungen		-3.082			-3.082
Jahresüberschuss 01.01. – 31.12.2015				13.775	13.775
Sonstiges Ergebnis 01.01. – 31.12.2015			2.631		2.631
<b>Gesamtergebnis 01.01. – 31.12.2015</b>			<b>2.631</b>	<b>13.775</b>	<b>16.406</b>
<b>Stand 31. Dezember 2015</b>	<b>62.003</b>	<b>247.259</b>	<b>-12.057</b>	<b>108.869</b>	<b>406.074</b>
Gewinnausschüttung für 2015 (0,42 € je Aktie)				-26.041	-26.041
Kapitalerhöhungen	17.715	148.806			166.521
Kosten aus Kapitalerhöhungen		-4.871			-4.871
Jahresüberschuss 01.01. – 31.12.2016				17.421	17.421
Sonstiges Ergebnis 01.01. – 31.12.2016			2.207		2.207
<b>Gesamtergebnis 01.01. – 31.12.2016</b>			<b>2.207</b>	<b>17.421</b>	<b>19.628</b>
<b>Stand 31. Dezember 2016</b>	<b>79.718</b>	<b>391.194</b>	<b>-9.850</b>	<b>100.249</b>	<b>561.311</b>

## ANLAGESPIEGEL\*

in T€	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	Stand 01.01.2016	Zugänge	Abgänge	Umgliederung IFRS 5	Stand 31.12.2016
Immaterielle Vermögenswerte	209	452	0	0	661
Sachanlagen	2.887	991	74	0	3.804
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	856.334	198.842	3.487	-8.840	1.042.849
Geleistete Anzahlungen auf als Finanz- investition gehaltene Immobilien	0	2.000	0	0	2.000
<b>Insgesamt</b>	<b>859.430</b>	<b>202.285</b>	<b>3.561</b>	<b>-8.840</b>	<b>1.049.314</b>

in T€	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	Stand 01.01.2015	Zugänge	Abgänge	Umgliederung IFRS 5	Stand 31.12.2015
Immaterielle Vermögenswerte	150	59	0	0	209
Sachanlagen	871	2.038	22	0	2.887
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	706.403	169.731	7.921	-11.879	856.334
<b>Insgesamt</b>	<b>707.424</b>	<b>171.828</b>	<b>7.943</b>	<b>-11.879</b>	<b>859.430</b>

\* Bestandteil des Anhangs

Wertberichtigungen					Restbuchwerte		
Stand 01.01.2016	Zugänge (Abschreibungen des Geschäftsjahres)	Abgänge	Umgliederung IFRS 5	Stand 31.12.2016	Stand 31.12.2015	Stand 31.12.2016	
146	27	0	0	173	63	488	
734	127	74	0	787	2.153	3.017	
107.510	22.578	1.842	-1.646	126.600	748.824	916.249	
0	0	0	0	0	0	2.000	
<b>108.390</b>	<b>22.732</b>	<b>1.916</b>	<b>-1.646</b>	<b>127.560</b>	<b>751.040</b>	<b>921.754</b>	

Wertberichtigungen					Restbuchwerte		
Stand 01.01.2015	Zugänge (Abschreibungen des Geschäftsjahres)	Abgänge	Umgliederung IFRS 5	Stand 31.12.2015	Stand 31.12.2014	Stand 31.12.2015	
140	6	0	0	146	10	63	
721	35	22	0	734	150	2.153	
99.554	18.827	4.969	-5.902	107.510	606.849	748.824	
<b>100.415</b>	<b>18.868</b>	<b>4.991</b>	<b>-5.902</b>	<b>108.390</b>	<b>607.009</b>	<b>751.040</b>	

## 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 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 2016 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 2016 und den Lagebericht für das Jahr 2016 am 22. Februar 2017 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 Homepage [www.hamborner.de](http://www.hamborner.de) zum Download zur Verfügung. Zudem können sie bei der HAMBORNER REIT AG, Goethestr. 45, 47166 Duisburg, angefordert werden.

### BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Der vorliegende Einzelabschluss zum 31. Dezember 2016 basiert grundsätzlich auf den gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Berechnungsgrundsätzen wie der Einzelabschluss des Vorjahres. Die Bilanz zum 31. Dezember 2016 ist gemäß IAS 1 (60) nach Fristigkeiten gegliedert. In der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung zusammengefasste Posten werden im Anhang erläutert.

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

Gegenüber dem Einzelabschluss zum 31. Dezember 2015 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 10	Konzernabschlüsse	Änderungen im Zusammenhang mit Konsolidierungsausnahmen für Investmentgesellschaften
IFRS 11	Gemeinsame Vereinbarungen	Beachtung der Prinzipien von IFRS 3 beim Erwerb von Anteilen an einer gemeinsamen Tätigkeit, die gemäß IFRS 3 einen Geschäftsbetrieb darstellt, solange diese nicht im Widerspruch zu den Leitlinien des IFRS 11 stehen
IFRS 12	Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen	Änderungen im Zusammenhang mit Konsolidierungsausnahmen für Investmentgesellschaften
IAS 1	Darstellung des Abschlusses	Beseitigung von Hürden in Bezug auf die Wahrnehmung von Ermessensausübungen des Erstellers bei der Darstellung des Abschlusses
IAS 16	Sachanlagen	Leitlinie für die Verwendung von Methoden für die Abschreibungen von Sachanlagen; Einbeziehung von bestimmten Fruchtpflanzen in den Anwendungsbereich des IAS 16
IAS 19	Leistungen an Arbeitnehmer	Klarstellung der Zuordnung von mit der Dienstzeit verknüpften Arbeitnehmerbeiträgen oder Beiträgen dritter Parteien
IAS 27	Separate Abschlüsse	Änderung, wodurch die Equity-Methode als Bilanzierungsoption für Anteile an Tochterunternehmen, Joint Ventures und assoziierten Unternehmen im separaten Abschluss eines Investors wieder zugelassen wird
IAS 28	Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures	Änderungen im Zusammenhang mit Konsolidierungsausnahmen für Investmentgesellschaften
IAS 38	Immaterielle Vermögenswerte	Leitlinie für die Verwendung von Methoden für die Abschreibung immaterieller Vermögenswerte
IAS 41	Landwirtschaft	Einbeziehung von bestimmten Fruchtpflanzen in den Anwendungsbereich des IAS 16
Diverse	Jährliches IFRS-Verbesserungsprojekt (2010 – 2012)	Die Änderungen betreffen im Wesentlichen IFRS 2, IFRS 3, IFRS 8, IFRS 13, IAS 16/38, IAS 24
Diverse	Jährliches IFRS-Verbesserungsprojekt (2012 – 2014)	Die Änderungen betreffen im Wesentlichen IFRS 5, IFRS 7, IAS 19, IAS 34

Die neuen oder überarbeiteten Standards und Interpretationen hatten 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 2016 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 2	Anteilsbasierte Vergütung	Bilanzierung von anteilsbasierten Vergütungen mit Barausgleich; insbesondere Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts	1. Januar 2018	keine
IFRS 4	Versicherungsverträge	Verringerung der Auswirkungen aus unterschiedlichen Erstanwendungszeitpunkten von IFRS 9 und dem Nachfolgestandard zu IFRS 4	1. Januar 2018	keine
IFRS 9	Finanzinstrumente	Neuer Standard; ersetzt IAS 39 in der derzeit gültigen Fassung	1. Januar 2018	siehe Erläuterung
IFRS 15	Erlöse aus Verträgen mit Kunden	Neuer Standard zur Erfassung von Erlösen aus Verträgen mit Kunden. Der Standard ersetzt IAS 11 und IAS 18 sowie diverse mit diesem Thema im Zusammenhang stehende Interpretationen.	1. Januar 2018	siehe Erläuterung
IFRS 16	Leasingverhältnisse	Neuer Standard; ersetzt IAS 17 in der derzeit gültigen Fassung	1. Januar 2019	siehe Erläuterung
IAS 7	Kapitalflussrechnungen	Änderungen im Zusammenhang mit Angaben zur Veränderung der Verbindlichkeiten aus Finanzierungstätigkeit	1. Januar 2017	keine
IAS 12	Ertragsteuern	Änderungen bei der Bilanzierung latenter Steueransprüche aus unrealisierten Verlusten bei zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten Vermögenswerten	1. Januar 2017	keine
IAS 40	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Klarstellung zur Umgliederung von Immobilien in oder aus dem Posten „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ bei Änderung der Nutzung	1. Januar 2018	keine
Diverse	Jährliches IFRS-Verbesserungsprojekt (2014–2016)	Die Änderungen betreffen im Wesentlichen IFRS 1, IFRS 12, IAS 28	1. Januar 2017/ 1. Januar 2018	keine
IFRIC 22	Transaktionen in fremder Währung und im Voraus gezahlte Gegenleistungen	Neue Interpretation; Klarstellung zur Bilanzierung von Geschäftsvorfällen, die den Erhalt oder die Zahlung von Gegenleistungen in fremder Währung beinhalten	1. Januar 2018	keine

#### Auswirkungen durch die Einführung des IFRS 9 „Finanzinstrumente“

Der IFRS 9 regelt die Bilanzierung von Finanzinstrumenten und wird den Vorgängerstandard IAS 39 ablösen. Die wesentlichen Änderungen betreffen insbesondere die Klassifizierungsvorschriften für finanzielle Vermögenswerte, die Vorschriften zur Erfassung von Wertminderungen sowie die bilanzielle Abbildung von Sicherungsbeziehungen.

Auf HAMBORNER werden die Änderungen keine wesentlichen materiellen Auswirkungen haben. Insbesondere sind bei der Bilanzierung der bestehenden Zinsswaps keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten. Mögliche geringfügige Auswirkungen könnten sich lediglich im Bereich der Anhangangaben ergeben.

#### Auswirkungen durch die Einführung des IFRS 15 „Erlöse aus Verträgen mit Kunden“

Der IFRS 15 wird die derzeit gültigen IAS 11 und IAS 18 ersetzen und befasst sich mit der Umsatzrealisierung aus Verträgen mit Kunden. Da von den Regelungen Leasingverhältnisse ausgenommen sind, werden sich aus den neuen Vorschriften für HAMBORNER keine wesentlichen Änderungen bei der Bilanzierung der Umsatzerlöse ergeben.

#### Auswirkungen durch die Einführung des IFRS 16 „Leasingverhältnisse“

Der IFRS 16 regelt die bilanzielle Erfassung von Leasingverhältnissen und wird den aktuell noch geltenden IAS 17 ersetzen. Während die Leasingbilanzierung für Leasingge-

ber nahezu unverändert bleibt, wird sich die Bilanzierung für Leasingnehmer grundlegend ändern. Zukünftig sind für Leasingnehmer alle Leasingverhältnisse als Nutzungsrecht bilanziell zu erfassen. Gleichzeitig sind die zukünftigen finanziellen Verpflichtungen aus Leasingverhältnissen als Leasingverbindlichkeit zu passivieren. Die bisherige außerbilanzielle Abbildung von Leasingverhältnissen entfällt somit zukünftig grundsätzlich.

Für HAMBORNER ergeben sich aus der Einführung des IFRS 16 in Bezug auf die vermieteten Immobilien als Leasinggeber bilanziell keine wesentlichen Auswirkungen.

Als Leasingnehmer hat die Gesellschaft zukünftig im Wesentlichen drei Erbbaurechte (vgl. Tz. 21) bilanziell abzubilden. Darüber hinaus betreffen Leasingvereinbarungen von HAMBORNER als Leasingnehmer lediglich Betriebs- und Geschäftsausstattungen in geringem Umfang mit untergeordneter Bedeutung.

### 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 geografischen 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 erfolgen über die wirtschaftliche Nutzungsdauer, die grundsätzlich drei bis acht Jahre beträgt. Im Falle der Abschreibung eines Namensrechts beträgt die Nutzungsdauer 33 Jahre.

### 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 für den Altbau und 33 Jahren für den Neubau zugrunde. Die Restnutzungsdauer beträgt am Bilanzstichtag drei Jahre bzw. 32 Jahre. 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. Der Immobilienbestand wird zwischen 33 und 50 Jahren abgeschrieben. Grundsätzlich wird seit 2007 bei Erwerb einer Immobilie eine Nutzungsdauer des Gebäudes von 33 Jahren angesetzt. Sollten die tatsächlichen Umstände (z. B. aufgrund von Alter, Beschaffenheit, wirtschaftlicher Nutzungsmöglichkeit des Gebäudes) gegen diesen Grundsatz sprechen, wird die Nutzungsdauer entsprechend

abweichend eingeschätzt. Eine Überprüfung der Restnutzungsdauer erfolgt darüber hinaus im Rahmen größerer Modernisierungsmaßnahmen. Immobilien des Altbestands mit einem Zugangszeitpunkt vor 2007 werden mit einer Nutzungsdauer von 40 bzw. 50 Jahren abgeschrieben. Das Ergebnis aus dem Verkauf von „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ wird in der Gewinn- und Verlustrechnung in einem gesonderten Posten dargestellt.

Zur Ermittlung des nach IAS 40 im Anhang anzugebenden beizulegenden Zeitwerts (Fair Value) haben wir unser bebautes Immobilienportfolio Ende 2016 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 (2017 bis 2026) erstreckt, zzgl. des ebenfalls auf den Bewertungsstichtag abgezinsten Restwerts der Immobilie, der auf Basis der nachhaltigen Einzahlungsüberschüsse unter Berücksichtigung von Veräußerungskosten ermittelt wird. Bei der Ermittlung der Restwerte kamen Kapitalisierungszinssätze zwischen 3,65 % und 7,20 % (Vorjahr: 3,70 % und 7,25 %) zur Anwendung. Die Zahlungsströme und Restwerte wurden mit risikoadjustierten Zinssätzen zwischen 4,05 % und 8,30 % (Vorjahr: 4,10 % und 7,95 %) abgezinst. Für weitergehende Informationen verweisen wir auf den Abschnitt „Wertentwicklung des Immobilienportfolios“ im Lagebericht.

Für die beizulegenden Zeitwerte der Anschaffungsnebenkosten 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. Im Durchschnitt lag der beizulegende Zeitwert der unbebauten Grundstücke in 2016 bei 2,58 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 2,68 €/m<sup>2</sup>).

### **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 Leasinggegenstands 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. 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.

## Derivative Finanzinstrumente

HAMBORNER setzt zur Steuerung der Risiken aus Zinschwankungen 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 oder negative Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente werden jeweils in einem gesonderten Posten der Bilanz 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 Grundgeschäfts 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 2016 enthielten die Bankguthaben eine Festgeldanlage mit einer anfänglichen Restlaufzeit von fünf Monaten, deren Rückzahlung Ende Februar 2017 erfolgt.

## 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 zum niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem 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 Fristigkeitgliederung 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 %	2016	2015
Rechnungszins	1,5	2,0
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. 19 dargestellt sind. Diese Sensitivitätsanalysen dürften nicht repräsentativ für die tatsächliche Veränderung der leistungsorientierten Pensionsverpflichtung sein. Es ist als unwahrscheinlich anzusehen, dass Abweichungen 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 Barwerts des erwarteten Vermögensabflusses gebildet.

Die Bewertung der langfristigen aktienbasierten Vergütung des Vorstands 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 Einbeziehung von Transaktionskosten angesetzt. Die Folgebewertung erfolgt unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten. Verbindlichkeiten werden als langfristig klassifiziert, wenn der Vertrag eine Tilgung später als 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 Nettomieteinnahmen gliedern sich wie folgt:

in T€	2016	2015
<b>ERLÖSE AUS MIETEN UND PACHTEN</b>		
Einzelhandelsflächen	39.412	31.869
Büroflächen und Arztpraxen	19.637	17.957
Produktions- und sonstige Gewerbeflächen	1.320	1.736
Wohnungen	147	279
Garagen / PKW-Stellplätze	855	303
Sonstige Vermietungen und Verpachtungen (landwirtschaftliche Verpachtungen, Gestattungen etc.)	229	179
Einnahmen aus Mietgarantien	218	124
<b>Summe</b>	<b>61.818</b>	<b>52.447</b>
Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter	8.231	5.722
<b>Summe</b>	<b>70.049</b>	<b>58.169</b>
Laufende Betriebsaufwendungen	-11.207	-8.127
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung	-2.834	-2.587
<b>Nettomieteinnahmen</b>	<b>56.008</b>	<b>47.455</b>

Die **Erlöse aus Mieten und Pachten** der gemäß IAS 40 bilanzierten Immobilien sind um 9.371 T€ gestiegen und betragen im Berichtsjahr 61.818 T€. Die Veränderung ergibt sich durch Mietsteigerungen aus Objektzugängen des Berichtsjahres und des Vorjahres (10.109 T€), aus Mietrückgängen infolge von Objektverkäufen (- 1.573 T€) sowie aus Erhöhungen bei den Bestandsmieten („like for like“) in Höhe von 835 T€.

Mit der EDEKA-Gruppe (7,7 Mio. €; Vorjahr: 7,4 Mio. €) erzielte HAMBORNER im Geschäftsjahr 2016 mehr als 10 % ihrer Mieterlöse.

Die **Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten** an Mieter umfassen hauptsächlich Vorauszahlungen auf abrechenbare Heiz- und Betriebskosten sowie Abrechnungsspitzen auf im Geschäftsjahr abgerechnete Heiz- und Betriebskosten. Die entsprechenden Erlöse nahmen im Berichtsjahr um 2.509 T€ zu. Die Erhöhung der Weiterbelastungserlöse ergibt sich mit 2.133 T€ aus der Veränderung im Objektbestand. Bei den übrigen im Bestand befindlichen Immobilien nahmen die Erlöse aus der Weiterbelastung von Nebenkosten um insgesamt 376 T€ zu.

Die **laufenden Betriebsaufwendungen** können im Rahmen der mietvertraglichen Vereinbarungen größtenteils an die Mieter weiterberechnet werden. Sie erhöhten sich insbesondere infolge der Veränderungen im Objektbestand um 3.080 T€ und betragen 11.207 T€.

in T€	2016	2015
<b>LAUFENDE BETRIEBSAUFWENDUNGEN</b>		
Energien, Wasser u. Ä.	4.701	3.491
Grundsteuern	2.118	1.813
Objektbetreuung / Centermanagement / Hausmeister	1.959	865
Sonstige Grundbesitzabgaben	821	664
Erbbauzinsen	559	559
Versicherungsprämien	503	372
Nicht abziehbare Vorsteuer	230	184
Übrige	316	179
<b>Gesamt</b>	<b>11.207</b>	<b>8.127</b>

Die **Aufwendungen für die Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung** betragen 2.834 T€ nach 2.587 T€ im Vorjahr. Die Ausgaben betreffen überwiegend diverse kleinere geplante Maßnahmen sowie laufende Instandhaltungen.

Die direkten betrieblichen Aufwendungen unserer vermieteten Immobilien betragen im Berichtsjahr 14.041 T€ (Vorjahr: 10.714 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.

Folgende Honorare für den bestellten Abschlussprüfer wurden im Geschäftsjahr erfasst:

in T€	2016	2015
Abschlussprüfungsleistungen	110	85
Andere Bestätigungsleistungen	207	524
Steuerberatungsleistungen	0	10
<b>Gesamt</b>	<b>317</b>	<b>619</b>

Die anderen Bestätigungsleistungen betreffen Honorare im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung im September 2016. Der Vorjahresausweis enthält in Höhe von 253 T€ weiterbelastete Versicherungsaufwendungen im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung im Juli 2015. Diese Aufwendungen sind gemäß IDW HFA 36 ab dem Berichtsjahr 2016 nicht mehr bei den Honoraren des Abschlussprüfers aufzuführen. Darüber hinaus sind im Vorjahresausweis unter den anderen Bestätigungsleistungen 11 T€ für die prüferische Durchsicht des Halbjahresfinanzberichts ausgewiesen, die nunmehr unter den Abschlussprüfungsleistungen auszuweisen sind.

## (3) Personalaufwand

Der Anstieg des Personalaufwands um 150 T€ auf 4.000 T€ (Vorjahr: 3.850 T€) resultiert insbesondere aus einem gegenüber dem Vorjahr erhöhten Personalbestand sowie allgemeinen Gehaltsanpassungen.

in T€	2016	2015
Löhne und Gehälter	3.521	3.426
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Unterstützung	411	348
Aufwendungen für Altersversorgung / Pensionsaufwendungen	68	76
<b>Gesamt</b>	<b>4.000</b>	<b>3.850</b>

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

Die Abschreibungen liegen um 3.864 T€ über dem Vorjahreswert und betragen 22.732 T€. Davon entfallen 22.578 T€ auf „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ (Vorjahr: 18.827 T€).

#### (5) Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	2016	2015
Auflösung von Rückstellungen und Accruals	258	74
Sonstige Entschädigungen und Erstattungen	145	48
Entschädigungen im Zusammenhang mit § 15a UStG	122	282
Weiterbelastung an Mieter und Pächter	54	73
Entschädigungen für vorzeitige Mietvertragsauflösung	7	89
Schadenersatz verspäteter Besitzübergang Aachen	0	354
Übrige	137	68
<b>Gesamt</b>	<b>723</b>	<b>988</b>

#### (6) Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich um 191 T€ und betragen 1.087 T€. Im Berichtsjahr enthält der Posten u. a. mit 273 T€ (Vorjahr: 142 T€) Kosten der Öffentlichkeitsarbeit sowie mit 236 T€ (Vorjahr: 267 T€) Rechts- und Beratungskosten. Darüber hinaus enthält der Posten Vorsteuerberichtigungen aufgrund des Abschlusses von umsatzsteuerfreien Mietverträgen (§ 15a UStG) in Höhe von 300 T€ (Vorjahr: 280 T€), die an die Mieter weiterbelastet (vgl. Tabelle zu Textziffer 5) bzw. durch entsprechende Mietanpassungen kompensiert werden konnten.

#### (7) Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

Aus der Veräußerung von Immobilien erzielten wir im Berichtsjahr ein Ergebnis in Höhe von 4.075 T€ nach 3.434 T€ im Vorjahr. Das Ergebnis resultiert aus der Veräußerung von fünf Objekten (Vorjahr: vier) aus unserem

Bestandsportfolio sowie rund 32 Tsd. m<sup>2</sup> (Vorjahr: 263 Tsd. m<sup>2</sup>) aus unserem unbebauten Grundbesitz.

#### (8) Finanzergebnis

Das Finanzergebnis umfasst ausschließlich Zinserträge und -aufwendungen. Die Zinserträge betragen 29 T€ (Vorjahr: 17 T€).

Der Anstieg der Zinsaufwendungen um 1.028 T€ auf 14.338 T€ resultiert mit 967 T€ im Wesentlichen aus den im Vorjahr sowie in 2016 aufgenommenen Immobilienkrediten. Von den Zinsaufwendungen entfällt auf finanzielle Verbindlichkeiten ein Betrag in Höhe von 14.115 T€ (Vorjahr: 13.125 T€).

Die Zinsaufwendungen aus abgeschlossenen Zinssicherungsgeschäften betragen 3.284 T€ (Vorjahr: 3.256 T€). Die von uns auf Basis fest vereinbarter Zinssätze bei vierteljährlicher Abrechnung geleisteten Zahlungen belaufen sich im Berichtsjahr auf 3.284 T€ (Vorjahr: 3.273 T€).

Im Gegenzug erhielten wir vereinbarungsgemäß variable Zinsen auf Basis des 3-Monats-EURIBOR in Höhe von 0 T€ (Vorjahr: 17 T€). Für weitere Angaben und Informationen zu den Zinssicherungsgeschäften verweisen wir auf die Angaben unter Textziffer (17).

#### (9) Ergebnis je Aktie

Der Jahresüberschuss beträgt 17.421 T€ und liegt damit um 3.646 T€ über dem Vorjahreswert.

Das Ergebnis je Aktie beträgt 0,26 € 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.

		2016	2015
Gewichtete durchschnittliche Zahl der im Umlauf befindlichen Aktien	Tsd. Stück	66.649	55.186
Nettoergebnis / Jahresüberschuss	T€	17.421	13.775
Ergebnis je Aktie	€	0,26	0,25

## ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

### (10) Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

Die immateriellen Vermögenswerte umfassen im Wesentlichen mit 439 T€ ein im Berichtsjahr im Zusammenhang mit dem Erwerb der Immobilie in Lübeck erworbenes Namensrecht. Darüber hinaus werden insbesondere entgeltlich erworbene Nutzungsrechte für System- und Anwendersoftware unserer EDV-Anlage ausgewiesen.

Der unter den Sachanlagen ausgewiesene Buchwert des Verwaltungsgebäudes der Gesellschaft in Duisburg beträgt zum Abschlussstichtag 2.660 T€ (Vorjahr: 1.942 T€). Der Anstieg resultiert aus der Sanierung des Bestandsgebäudes der Verwaltung.

### (11) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien / geleistete Anzahlungen

Die Zugänge bei den **als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien** haben im Geschäftsjahr 198.842 T€ betragen. Davon entfallen 188.221 T€ auf die im Berichtsjahr und in Vorjahren erworbenen Immobilien, 8.793 T€ auf Anschaffungsnebenkosten für Immobilien, bei denen der Besitzübergang auf die Gesellschaft noch nicht erfolgt ist, sowie 1.828 T€ auf Nachaktivierungen im Bestand.

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

in T€	2016	2015
<b>Stand 1. Januar</b>	<b>748.824</b>	<b>606.849</b>
+ Zugänge wegen Erwerb	188.221	164.248
+ Zugänge Anschaffungsnebenkosten schwebende Erwerbe	8.793	4.040
+ Zugänge wegen Nachaktivierungen	1.828	1.443
	<b>198.842</b>	<b>169.731</b>
- Abgänge wegen Verkauf	-1.645	-2.952
- Abgänge wegen Umgliederungen nach IFRS 5	-7.194	-5.977
	<b>-8.839</b>	<b>-8.929</b>
- Planmäßige Abschreibungen des Geschäftsjahres	-22.578	-18.827
	<b>-22.578</b>	<b>-18.827</b>
<b>Stand 31. Dezember</b>	<b>916.249</b>	<b>748.824</b>

Unter Berücksichtigung von Zu- und Abgängen im Berichtsjahr ergab sich zum 31. Dezember 2016 ein beizulegender Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien von 1.115.307 T€ (Vorjahr: 896.748 T€).

Der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien setzt sich wie folgt zusammen:

in T€	2016	2015
Bebauter Immobilienbestand	1.105.560	891.370
Anschaffungsnebenkosten auf schwebende Erwerbe	8.793	4.040
Unbebauter Grundbesitz	954	1.338
<b>Gesamt</b>	<b>1.115.307</b>	<b>896.748</b>

Die **geleisteten Anzahlungen** auf Immobilien betreffen die Immobilie in Hanau, für die in 2016 der Kaufvertrag unterzeichnet wurde. Auf die zum Bilanzstichtag im Bau befindliche Immobilie wurde vertragsgemäß eine Anzahlung in Höhe von 2.000 T€ geleistet.

### (12) Finanzielle Vermögenswerte

Die finanziellen Vermögenswerte betreffen in Höhe von 815 T€ (Vorjahr: 730 T€) im Wesentlichen Barkautionen unserer Mieter. Darüber hinaus enthält der Posten mit 19 T€ (Vorjahr: 23 T€) sonstige Ausleihungen.

### (13) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte

Sämtliche Forderungen und sonstigen Vermögenswerte sind zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Die Einzelwertberichtigungen auf zweifelhafte Forderungen betragen im Berichtsjahr 85 T€ (Vorjahr: 13 T€). Ausbuchungen von uneinbringlichen Forderungen wurden im Umfang von 7 T€ (Vorjahr: 7 T€) vorgenommen.

Die langfristigen sonstigen Vermögenswerte enthalten mit 190 T€ im Wesentlichen gezahlte Erschließungskosten für das Erbbaugrundstück in Solingen.

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

in T€	2016	2015
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.131	865
Sonstige	281	623
<b>Gesamt</b>	<b>1.412</b>	<b>1.488</b>

Von den ausgewiesenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen waren 95 T€ (Vorjahr: 120 T€) am Abschlussstichtag überfällig und nicht wertgemindert. Hiervon waren 34 T€ (Vorjahr: 25 T€) älter als 60 Tage.

Neben den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen enthält der Posten sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte in Höhe von 136 T€.

#### (14) Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	2016	2015
Bankguthaben	75.332	27.132
Kassenbestände	3	1
<b>Gesamt</b>	<b>75.335</b>	<b>27.133</b>

Von den Bankguthaben waren 70.750 T€ (Vorjahr: 25.023 T€) auf Tages- oder Festgeldkonten angelegt.

#### (15) Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Der Posten „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ betrifft eine Immobilie in Duisburg, Kaßlerfelder Kreisel, sowie rund 98 Tsd. m<sup>2</sup> des unbebauten Grundbesitzes, für die in 2016 die jeweiligen Kaufverträge abgeschlossen wurden und der Übergang von Nutzen und Lasten an die Erwerber in 2017 erfolgt. Der beizulegende Zeitwert dieser Vermögenswerte beträgt 9.797 T€ und entspricht den vertraglich vereinbarten Verkaufspreisen.

Für die im Vorjahr unter diesem Posten ausgewiesenen Buchwerte für die Objekte in Dinslaken, Duisburg, Kassel und Solingen erfolgten in 2016 die Besitzübergänge.

#### (16) Eigenkapital

Die Entwicklung des Eigenkapitals vom 1. Januar 2015 bis zum 31. Dezember 2016 ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt. Zum 31. Dezember 2016 beträgt das gezeichnete Kapital der Gesellschaft 79.718 T€ und ist in 79.718 Tsd. auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien eingeteilt.

Durch die Beschlüsse der Hauptversammlung vom 28. April 2016 wurde der Vorstand bis zum 27. April 2021 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats um 6.200 T€ (Genehmigtes Kapital I) zu erhöhen. Gleichzeitig wurde hierdurch das bestehende Genehmigte Kapital II in Höhe von 1.688 T€ aufgehoben.

Darüber hinaus wurde der Vorstand durch die Beschlüsse der Hauptversammlung vom 28. April 2016 bis zum 27. April 2021 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats um 24.801 T€ (Genehmigtes Kapital II) zu erhöhen. Gleichzeitig wurde hierdurch das bestehende Genehmigte Kapital 2015 / II in Höhe von 5.004 T€ aufgehoben.

Durch Beschluss des Vorstands mit Zustimmung des Aufsichtsrats wurde das Grundkapital aus dem Genehmigten Kapital II mit Eintragung in das Handelsregister am 27. September 2016 durch die Ausgabe von 17.715.032 neuen Aktien gegen Bareinlage erhöht. Die neuen Aktien konnten zu einem Bezugsverhältnis von sieben zu zwei durch die Aktionäre bezogen werden. Hierdurch hat sich das gezeichnete Kapital von 62.003 T€ auf 79.718 T€ erhöht. Somit besteht zum 31. Dezember 2016 noch folgendes Genehmigtes Kapital zur Verfügung:

/ 6.200 T€ (Genehmigtes Kapital I)

/ 7.086 T€ (Genehmigtes Kapital II)

Weiterhin wurde der Vorstand am 7. Mai 2013 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. Eine Inanspruchnahme der vorgenannten Ermächtigungen erfolgte bis zum Bilanzstichtag nicht.

Darüber hinaus wurde der Vorstand durch die Beschlüsse der Hauptversammlung vom 28. April 2016 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 6.200 Tsd. Aktien und ist bis zum 27. April 2021 gültig. Von dieser Ermächtigung hat der Vorstand bislang keinen Gebrauch gemacht.

Die Kapitalrücklage hat sich nach der in 2016 getätigten Kapitalerhöhung um 143.935 T€ auf 391.194 T€ erhöht (Vorjahr: 247.259 T€) und enthält die Beträge, die bei der Ausgabe im Rahmen von Kapitalerhöhungen ausgegebenen Aktien über den rechnerischen Nennwert der Aktien abzüglich der Kosten der Kapitalerhöhungen hinaus erzielt wurden.

Zum 31. Dezember 2016 weist die Gesellschaft Gewinnrücklagen in Höhe von 90.399 T€ (Vorjahr: 96.812 T€) aus. Der Hauptversammlung wird für das Geschäftsjahr 2016 eine Dividendenausschüttung in Höhe von 34.279 T€ vorgeschlagen. Dies entspricht einer Dividende von 0,43 € je Stückaktie. Dem Dividendenvorschlag liegt ein handelsrechtlicher Bilanzgewinn der Gesellschaft in Höhe von 34.279 T€ zugrunde.

Die in den Gewinnrücklagen enthaltene Neubewertungsrücklage (–9.850 T€; Vorjahr: –12.057 T€) betrifft in Höhe von –5.513 T€ (Vorjahr: –8.240 T€) die negativen beizulegenden Zeitwerte der Derivate im Zusammenhang mit Sicherungsgeschäften (Cashflow-Hedges) sowie in Höhe

von –4.337 T€ (Vorjahr: –3.817 T€) die zum 31. Dezember 2016 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€	2016	2015	Veränderung
Eigenkapital	561.311	406.074	+ 38,2 %
Bilanzsumme	1.006.760	786.644	+ 28,0 %
<b>Bilanzielle Eigenkapitalquote</b>	<b>55,8 %</b>	<b>51,6 %</b>	<b>+ 4,2 %-Punkte</b>

Daneben ist die Gesellschaft an die Einhaltung der nach § 15 REITG kodifizierten Eigenkapitalquote von mindestens 45 % für den Statuserhalt als Real Estate Investment Trust gebunden. Die Einhaltung der REIT-Eigenkapitalquote unterliegt daher einer laufenden Überwachung. Zum 31. Dezember 2016 betrug die Kennzahl 67,8 % (Vorjahr: 61,5 %).

Eine wesentliche Kennzahl im Zusammenhang mit der Schuldentilgungsfähigkeit ist der Loan to Value (LTV). Diese Kennziffer definiert das Verhältnis zwischen Nettofinanzverbindlichkeiten und dem ermittelten Wert unserer Immobilien. Zum 31. Dezember 2016 beträgt die Kennzahl 30,1 % (Vorjahr: 35,0 %).

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.

**(17) Finanzverbindlichkeiten und derivative  
Finanzinstrumente**

Bedingt durch weitere Kreditaufnahmen zur Immobilienfinanzierung erhöhten sich die Finanzverbindlichkeiten im Saldo um 70.129 T€ auf 414.464 T€. Die Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente haben sich infolge der um ein Jahr verkürzten Restlaufzeit im Saldo um 2.727 T€ erhöht und betragen – 5.513 T€. Den bestehenden Immobilienkrediten liegen sowohl langfristige Festzinsvereinbarungen als auch Zinsvereinbarungen auf EURIBOR-Basis zugrunde. Das Zinsänderungsrisiko wurde in diesen Fällen vollständig durch den Abschluss von Zinsswaps ausgeschaltet, bei denen HAMBORNER den EURIBOR erhält und über die gesamte Swap-Laufzeit einen gleichbleibenden Festzins zahlt.

Am Bilanzstichtag betrug das aus den Zinsswaps resultierende nominelle Sicherungsvolumen 69,4 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 2,7 Mio. € führte zu einer Erhöhung der in der Neubewertungsrücklage enthaltenen beizulegenden Zeitwerte der Derivate auf – 5,5 Mio. €. Neben den nachfolgend dargestellten Zinsswaps bestehen keine weiteren derivativen Finanzinstrumente.

Lfd. Nr.	Art	Laufzeit bis	31.12.2016		31.12.2015	
			Nominalwert in T€	Beizulegender Zeitwert in T€	Nominalwert in T€	Beizulegender Zeitwert in T€
1	Zinsswap	Oktober 2017	27.552	-1.111	29.289	-2.452
2	Zinsswap	April 2018	12.493	-745	13.268	-1.339
3	Zinsswap	April 2018	9.065	-540	9.627	-971
4	Zinsswap	Dezember 2018	3.778	-311	3.959	-455
5	Zinsswap	November 2021	16.474	-2.806	16.620	-3.023
<b>Gesamt</b>			<b>69.362</b>	<b>-5.513</b>	<b>72.763</b>	<b>-8.240</b>

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

in T€	31.12.2016			31.12.2015		
	Kurzfristig	Langfristig		Kurzfristig	Langfristig	
	bis 1 Jahr	2 – 5 Jahre	über 5 Jahre	bis 1 Jahr	2 – 5 Jahre	über 5 Jahre
Finanzverbindlichkeiten	20.876	196.813	196.775	16.138	152.971	175.226
Derivative Finanzinstrumente	1.111	4.402	0	0	5.217	3.023
<b>Gesamt</b>	<b>21.987</b>	<b>201.215</b>	<b>196.775</b>	<b>16.138</b>	<b>158.188</b>	<b>178.249</b>

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€	31.12.2016			31.12.2015		
	bis 1 Jahr	2 – 5 Jahre	über 5 Jahre	bis 1 Jahr	2 – 5 Jahre	über 5 Jahre
Finanzverbindlichkeiten	31.177	225.762	215.219	24.835	185.222	184.585
Derivative Finanzinstrumente	3.193	2.974	0	3.147	4.873	459
<b>Gesamt</b>	<b>34.370</b>	<b>228.736</b>	<b>215.219</b>	<b>27.982</b>	<b>190.095</b>	<b>185.044</b>

Sämtliche Kredite sind grundbuchlich besichert. Für die zum 31. Dezember 2016 ausgewiesenen Finanzverbindlichkeiten waren Grundschulden im Umfang von 464,7 Mio. € zugunsten 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 1,14 % und 5,21 % (Durchschnittsverzinsung: 3,29 %) verzinst. Unter Berücksichtigung der zum Bilanzstichtag bereits abgeschlossenen, aber noch nicht abgerufenen Darlehen beträgt die Durchschnittsverzinsung 2,83 %. Entsprechend den Darlehensvereinbarungen erfolgen die Tilgungen monatlich, quartalsweise 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 bei Darlehen mit variablen Zinsen werden derivative Finanzinstrumente in Form von Zinsswaps eingesetzt. Die sich im Zusammenhang mit dem Einsatz dieser 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€	2016	2015
Zins + 1%	1.649	1.446
Zins - 1%	-1.288	-2.538

#### 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 Zeitwert 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.

in T€	31.12.2016		31.12.2015	
	Buchwert	Beizulegender Zeitwert	Buchwert	Beizulegender Zeitwert
Finanzverbindlichkeiten	414.464	441.464	344.335	372.477

### Zusatzangaben Finanzinstrumente

Im Einzelabschluss werden die Finanzinstrumente analog zu den jeweiligen Bilanzpositionen klassifiziert. Die folgende Übersicht zeigt eine Überleitung der Bilanzposten

auf die Kategorien des IAS 39. Sämtliche nach IAS 39 bewerteten Vermögenswerte und Schulden fallen in den Anwendungsbereich des IFRS 7.

31.12.2016	Bilanz- ansatz	Bewertung nach IAS 39		Nicht finanzielle Vermögens- werte / Verbindlichkeiten
		Fortgef. AK Kredite und Forderungen	Fair Value als Sicherungsinstrument designierte Derivate	
in T€				
<b>AKTIVA</b>				
Finanzielle Vermögenswerte	834	834		
Kurzfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	1.412	1.267		145
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	75.335	75.335		
	<b>77.581</b>	<b>77.436</b>	<b>0</b>	<b>145</b>
<b>PASSIVA</b>				
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	393.588	393.588		
Langfristige derivative Finanzinstrumente	4.402		4.402	
Langfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	2.327	1.190		1.137
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	20.876	20.876		
Kurzfristige derivative Finanzinstrumente	1.111		1.111	
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	11.158	8.561		2.597
	<b>433.462</b>	<b>424.215</b>	<b>5.513</b>	<b>3.734</b>
<b>31.12.2015</b>				
	<b>Bilanz- ansatz</b>	<b>Bewertung nach IAS 39</b>		<b>Nicht finanzielle Vermögens- werte / Verbindlichkeiten</b>
in T€		Fortgef. AK Kredite und Forderungen	Fair Value als Sicherungsinstrument designierte Derivate	
<b>AKTIVA</b>				
Finanzielle Vermögenswerte	753	753		
Kurzfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	1.488	1.357		131
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	27.133	27.133		
	<b>29.374</b>	<b>29.243</b>	<b>0</b>	<b>131</b>
<b>PASSIVA</b>				
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	328.197	328.197		
Langfristige derivative Finanzinstrumente	8.240		8.240	
Langfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	4.520	3.167		1.353
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	16.138	16.138		
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	11.526	6.170		5.356
	<b>368.621</b>	<b>353.672</b>	<b>8.240</b>	<b>6.709</b>

### (18) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

in T€	2016	2015
<b>FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	306	268
Ausstehende Rechnungen	2.859	1.683
Sonstige Kaufpreiseinbehalte	2.545	3.355
Sicherheitseinbehalte für Mietgarantien	1.873	2.569
Mietkautionen	815	730
Aufsichtsratsvergütung	330	302
Prüfungsgebühren	99	61
Übrige	924	369
	<b>9.751</b>	<b>9.337</b>
<b>ÜBRIGE VERBINDLICHKEITEN</b>		
Miet- und Pachtvorauszahlungen	1.272	1.494
Umsatzsteuerverbindlichkeiten	1.022	656
Abgegrenzte Investitionszuschüsse	574	629
Verbindlichkeiten aus Grunderwerbsteuer	516	3.180
Grundsteuerpflichtungen	172	620
Übrige	178	130
	<b>3.734</b>	<b>6.709</b>
<b>Gesamt</b>	<b>13.485</b>	<b>16.046</b>

Von den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten sind 11.158 T€ (Vorjahr: 11.526 T€) innerhalb eines Jahres fällig.

Die langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten (1.190 T€; Vorjahr: 3.167 T€) haben eine Restlaufzeit von weniger als fünf Jahren.

### (19) 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.

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 2016 verteilen sich die Pensionsverpflichtungen auf vier (Vorjahr: vier) Pensionsempfänger und sieben (Vorjahr: acht) Hinterbliebene.

Die gewichtete durchschnittliche Laufzeit der leistungsorientierten Verpflichtungen beläuft sich zum Bilanzstichtag auf ca. 11,0 Jahre (Vorjahr: ca. 11,0 Jahre).

Die Entwicklung der Pensionsrückstellungen stellt sich wie folgt dar:

in T€	2016	2015
Bilanzwert 1. Januar (= Barwert 1. Januar)	7.220	7.452
Zinsaufwand	138	137
Für das lfd. Jahr erfasste versicherungsmathematische Gewinne (-)/Verluste	520	126
(aus der Veränderung bei den finanziellen Annahmen)	(+371)	(-67)
(aus erfahrungsbedingten Anpassungen)	(+149)	(+193)
Pensionszahlungen	-491	-495
<b>Gesamt</b>	<b>7.387</b>	<b>7.220</b>

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

Veränderung der Pensionsrückstellung in T€	Anstieg	Rückgang
Diskontierungszinssatz (-0,5 %-Punkte / +0,5 %-Punkte) (Vorjahr)	454 (438)	-411 (-396)
Inflation (+0,25 %-Punkte / -0,25 %-Punkte) (Vorjahr)	230 (204)	-219 (-195)
Rententrend (+0,25 %-Punkte / -0,25 %-Punkte) (Vorjahr)	230 (204)	-219 (-195)
Abweichung der Sterblichkeit vom Standard (-7,5 % / +7,5 %) (Vorjahr)	259 (241)	-235 (-219)

Den Sensitivitätsberechnungen liegt die durchschnittliche Laufzeit der zum 31. Dezember 2016 ermittelten Versorgungsverpflichtungen zugrunde. Die Berechnungen wurden

für die als wesentlich eingestuften versicherungsmathematischen Parameter isoliert vorgenommen, um die Auswirkungen auf den Barwert der Pensionsverpflichtungen separat aufzuzeigen.

Im Geschäftsjahr 2017 werden Pensionszahlungen aus den leistungsorientierten Pensionszusagen in Höhe von 476 T€ (2016: 491 T€) erwartet.

HAMBORNER hat im Berichtsjahr 206 T€ (Vorjahr: 178 T€) an Beiträgen zur gesetzlichen Rentenversicherung gezahlt, die als beitragsorientierter Versorgungsplan anzusehen sind. Daneben wurden von der Gesellschaft Beiträge zu Direktversicherungen in 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.

## (20) Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	01.01.2016	Inanspruchnahme	Auflösungen	Zuführungen	31.12.2016	davon langfristig	davon kurzfristig
<b>RÜCKSTELLUNGEN FÜR</b>							
Bergschäden	2.494	0	5	58	2.547	2.547	0
Tantiemen Mitarbeiter	320	320	0	322	322	0	322
Tantiemen Vorstand (STI)	379	379	0	385	385	0	385
Tantiemen Vorstand (LTI)	958	346	21	182	773	483	290
Erstattungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	416	332	84	437	437	0	437
Übrige	162	90	51	115	136	0	136
<b>Gesamt</b>	<b>4.729</b>	<b>1.467</b>	<b>161</b>	<b>1.499</b>	<b>4.600</b>	<b>3.030</b>	<b>1.570</b>

Die Rückstellung für Tantiemenverpflichtungen der Mitarbeiter liegt unter Zugrundelegung der voraussichtlichen Tantiemen für 2016 um 2 T€ über dem Vorjahreswert und beträgt 322 T€. Daneben bestehen Rückstellungen für Vorstandstantiemen aus langfristigen aktienbasierten Vergütungen (LTI) in Höhe von 773 T€ (Vorjahr: 958 T€), von denen auf Basis der Bewertung zum Stichtag 290 T€ in 2017 ausgezahlt werden, sowie aus der kurzfristigen Vergütung (STI) in Höhe von 385 T€ (Vorjahr: 379 T€). Die Laufzeiten der langfristigen aktienbasierten Vergütung betragen zum Abschlussstichtag noch zwei Monate (lang-

fristige aktienbasierte Zusagen für 2014), 14 Monate (langfristige aktienbasierte Zusagen für 2015) bzw. 26 Monate (langfristige aktienbasierte Zusagen für 2016).

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. Bergbaubedingte Rückstellungen sind langfristige Rückstellungen, die mit ihrem am Bilanzstichtag wahrscheinlichen Erfüllungsbetrag anzusetzen sind. In Abhängigkeit von ihrer jeweiligen Restlaufzeit (zwischen zwei und 18 Jahren; Vorjahr: zwischen zwei und 19 Jahren) werden dabei als Abzinsungsfaktor Zinssätze zwischen 0,1 % und 2,0 % (Vorjahr: zwischen 0,3 % und 2,1 %) zugrunde gelegt. Aus Zinseffekten (laufzeitbedingte Anpassung: 26 T€; Zinssatzänderung: 32 T€) sowie aus inflationsbedingten Anpassungen (-5 T€) hat sich die Rückstellung zum 31. Dezember 2016 insgesamt um 53 T€ auf 2.547 T€ leicht erhöht.

## (21) Eventualverbindlichkeiten und finanzielle Verpflichtungen

Aus beurkundeten Grundstückskaufverträgen für vier Immobilien in Hanau, Kiel, Köln und Passau resultiert am 31. Dezember 2016 die Verpflichtung zur Kaufpreiszahlung von insgesamt 122,1 Mio. €.

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen nach dem Bilanzstichtag resultieren im Wesentlichen aus drei langfristigen Erbbaurechtsverträgen. Diese stellen sich wie folgt dar:

Vertragslaufzeit bis	Zahlungsverpflichtung (in T€ p. a.)	Weiterbelastung an Mieter (in T€ p. a.)
30. Juni 2023 (zzgl. 2 x 15 Jahre Verlängerungsoption)	242	0
31. Dezember 2034	204	204
31. März 2060	113	0
<b>Gesamt</b>	<b>559</b>	<b>204</b>

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

## (22) Leasingverhältnisse

### HAMBORNER als Leasinggeber

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 2016 Anlageimmobilien zum Buchwert von 912,5 Mio. € (Vorjahr: 750,3 Mio. €) vermietet.

Die im Wesentlichen für Büro- und Einzelhandelsflächen bestehenden Mietverträge werden in der Regel mit Laufzeiten zwischen fünf und 15 Jahren abgeschlossen. Rund 92 % 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€	31.12.2016	31.12.2015
Innerhalb von einem Jahr	64.542	55.300
Innerhalb von zwei bis fünf Jahren	198.685	176.298
Über fünf Jahre	172.160	160.218
<b>Gesamt</b>	<b>435.387</b>	<b>391.816</b>

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.

### HAMBORNER als Leasingnehmer

HAMBORNER hat als Leasingnehmer im Wesentlichen Zahlungen aus drei Erbbaurechtsverträgen zu entrichten. Die Laufzeiten inklusive Vertragsverlängerungsoptionen sind in der Tabelle zu Textziffer (21) dargestellt. Alle drei Erbbaurechtsverträge sind mit Wertsicherungsklauseln ausgestattet.

Die Summe der künftigen Mindestleasingzahlungen aus den Erbbaurechtsverträgen ohne Einbeziehung der Verlängerungsoptionen auf Basis der aktuellen Konditionen stellt sich folgendermaßen dar:

in T€	31.12.2016	31.12.2015
Innerhalb von einem Jahr	559	559
Innerhalb von zwei bis fünf Jahren	2.236	2.236
Über fünf Jahre	7.333	7.892
<b>Gesamt</b>	<b>10.128</b>	<b>10.687</b>

## 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 zwischen dem Finanzmittelfonds und dem Bilanzposten „Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente“ zum 31. Dezember 2016 in Höhe von 50,0 Mio. € resultiert aus einer Festgeldanlage mit einer Laufzeit von fünf Monaten, die gemäß IAS 7.7 nicht Teil des Finanzmittelfonds ist. Zum Stichtag betrug der Finanzmittelfonds 25,3 Mio. € nach 27,1 Mio. € im Vorjahr.

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

### (23) Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit

Der Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit beträgt 51,0 Mio. € nach 42,8 Mio. € im Vorjahr. Der Anstieg ist weitestgehend auf die erhöhten Mieteinnahmen infolge der Neuinvestitionen zurückzuführen.

Der operative Cashflow je Aktie entwickelte sich wie nachfolgend dargestellt:

		2016	2015
Anzahl der am Stichtag im Umlauf befindlichen Aktien	Tsd. Stück	79.718	62.003
Operativer Cashflow	T€	50.982	42.847
Operativer Cashflow je Aktie	€	0,64	0,69

### (24) Cashflow aus der Investitionstätigkeit

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit führte im Wesentlichen bedingt durch die Akquisitionen des Geschäftsjahres (206,6 Mio. €) zu einem Mittelabfluss von insgesamt 244,8 Mio. € (Vorjahr: 154,6 Mio. €). Darüber hinaus führte eine Festgeldanlage mit einer anfänglichen Laufzeit von fünf Monaten zu einer Auszahlung von 50,0 Mio. €.

Die Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien 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.

### (25) Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 192,0 Mio. € (Vorjahr: 128,5 Mio. €) resultiert insbesondere aus den Nettoemissionserlösen der im September 2016 durchgeführten Kapitalerhöhung (161,7 Mio. €). Darüber hinaus erfolgten aus der Aufnahme von Darlehen Mittelzuflüsse in Höhe von 86,8 Mio. €. Den Einzahlungen stehen Auszahlungen aus der Dividendenzahlung (26,0 Mio. €) für das Jahr 2015 sowie aus Zins- und Tilgungszahlungen (30,3 Mio. €) für die zur anteiligen Finanzierung unserer Immobilien aufgenommenen Darlehen gegenüber.

Aus abgeschlossenen Kreditverträgen stehen der Gesellschaft darüber hinaus noch nicht abgerufene Finanzierungsmittel in Höhe von 127,0 Mio. € zur Verfügung. Die Gelder können nach Erfüllung der Auszahlungsvoraussetzungen kurzfristig abgerufen werden.

## SONSTIGE ERLÄUTERUNGEN UND PFLICHTANGABEN

### Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zu Beginn des Jahres 2017 erfolgte der Besitzübergang der Büroimmobilie in Köln. Der Kaufpreis beläuft sich auf 48,9 Mio. € bei jährlichen Mieteinnahmen von 2,8 Mio. €.

Am 30. Januar 2017 wurde der Kaufvertrag für eine Einzelhandelsimmobilie mit Kaufland als Hauptmieter in Berlin-Marzahn abgeschlossen. Der Kaufpreis beläuft sich auf 16,2 Mio. €.

Am 8. Februar 2017 wurde der Kaufvertrag für das Einkaufszentrum „market Oberfranken“ in Hallstadt bei Bamberg abgeschlossen. Der Kaufpreis zzgl. noch durchzuführender Mieterausbauten beträgt 43,7 Mio. €.

### Arbeitnehmer

Die Mitarbeiterzahl (ohne Vorstand) betrug im Jahresdurchschnitt:

	2016	2015
Kfm. Objektverwaltung	11	9
Techn. Objektverwaltung	6	5
Administration	15	15
<b>Gesamt</b>	<b>32</b>	<b>29</b>

### Corporate Governance

Zuletzt im Dezember 2016 haben Vorstand und Aufsichtsrat eine aktualisierte Entsprechenserklärung abgegeben und im Internet unter [www.hamborner.de](http://www.hamborner.de) im Bereich Investor Relations/Corporate Governance öffentlich zugänglich gemacht. Die Entsprechenserklärung ist mit vollständigem Wortlaut auch im vorliegenden Geschäftsbericht 2016 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 2016 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 der Gesellschaft nach § 21 Abs. 1 oder Abs. 1a des Wertpapierhandelsgesetzes (WpHG) mitgeteilt worden sind.

Der folgenden Tabelle können die meldepflichtigen Beteiligungen entnommen werden, die der Gesellschaft bis zum 22. Februar 2017 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 22. Februar 2017 stehen auf der Homepage 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.

Indirekte Beteiligungen am Kapital der Gesellschaft, die mittelbar 10 % der Stimmrechte erreichen oder überschreiten, wurden zum 31. Dezember 2016 mit einem Stimmrechtsanteil von 12,45 % von der RAG-Stiftung, Essen, gehalten.

## Stimmrechtsmitteilung

Nr.	Meldepflichtiger	Stimmrechte i. S. d. §§ 21, 22 WpHG (neu)	Stimmrechtsanteil (neu) in %	Berührte Schwelle	Anteil Instrumente i. S. d. § 25 Abs. 1 WpHG in %	Datum der Schwellenberührung	Zurechnung von Stimmrechten i. S. d. § 22 WpHG
1	Herr Prof. Dr. Theo Siegert, Deutschland	2.300.000	4,60	Unterschreitung 5 %		20.02.2015	ja: 4,60 %
2	BlackRock, Inc., Wilmington, DE, USA	1.874.797	3,02	Überschreitung 3 %	0,48	16.03.2016	ja: 3,02 %
3	RAG-Stiftung, Essen, Deutschland	9.926.280	12,45	Überschreitung 10 %		27.09.2016	ja: 2,67 %
4	BNP Paribas Investment Partners S.A., Paris, Frankreich	3.979.833	4,99	Unterschreitung 5 %		01.12.2016	ja: 4,99 %
	BNP Paribas Investment Partners UK Ltd, London, Großbritannien	2.373.381	2,98	Unterschreitung 3 %		30.11.2016	ja: 2,98 %
	BNP Paribas Investment Partners Belgium S.A., Brüssel, Belgien	2.373.381	2,98	Unterschreitung 3 %		30.11.2016	nein
5	Königreich Belgien, Brüssel, Belgien	3.944.369	4,95	Unterschreitung 5 %		17.02.2017	ja: 4,95 %

### Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen im Geschäftsjahr 2016

Zu den nahe stehenden Personen und Unternehmen im Sinne des 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 2016 nicht abgeschlossen.

### Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat

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 1.175 T€ (Vorjahr: 1.188 T€). Neben kurzfristig fälligen Leistungen in Höhe von 915 T€ (Vorjahr: 928 T€) entfallen die Bezüge in Höhe von 260 T€ (Vorjahr: 260 T€) auf langfristig aktienbasierte Vergütungen (LTI).

Der LTI umfasst virtuelle Aktienzusagen, die dem Vorstand nach einer Sperrfrist, die mit Ablauf des zweiten Börsentags nach Veröffentlichung der Geschäftsergebnisse im dritten Jahr nach Zusage in bar ausbezahlt werden. Die Höhe der Auszahlung ermittelt sich aus der Anzahl der gewährten Aktienzusagen multipliziert mit dem zum Ende der Sperrfrist notierten Schlusskurs der HAMBORNER Aktie im Handelssystem Xetra. Ein Anstieg der HAMBORNER Aktie von mehr als 200 % (Cap) gegenüber dem am jeweiligen Zusagetag zugrunde gelegten Schlusskurs bleibt außer Betracht.

Darüber hinaus kann sich für die Hälfte der Aktienzusagen der Auszahlungsbetrag in Abhängigkeit von der relativen Entwicklung der HAMBORNER Aktie im Vergleich zum EPRA/NAREIT Europe ex UK Index entsprechend einem vom Aufsichtsrat festgelegten Zielsystem erhöhen oder vermindern.

Der beizulegende Zeitwert pro erdienter Aktienzusage ergibt sich zum Bilanzstichtag somit im Wesentlichen aus dem Schlusskurs der Aktie der Gesellschaft am letzten Börsentag des Geschäftsjahres (9,04 €; Vorjahr: 9,61 €).

Aus aktienbasierten Vergütungen aufgrund der in 2016 gewährten Aktienzusagen sowie aus Bewertungseffekten

wurden für das Berichtsjahr Aufwendungen in Höhe von 160 T€ (Vorjahr: 404 T€) erfasst.

Nachfolgend sind die am 31. Dezember 2016 gewährten und noch ausstehenden virtuellen Aktienzusagen unter Angabe des Schlusskurses der HAMBORNER Aktie am jeweiligen Zusagetag dargestellt:

	Aktienkurs bei Gewährung	Ende Sperrfrist	Anzahl gewährter virtueller Aktienzusagen	
			Dr. Rüdiger Mrotzek	Hans Richard Schmitz
LTI 2014	7,70	2017	16.883	16.883
LTI 2015	9,68	2018	13.430	13.430
LTI 2016	9,40	2019	13.830	13.830

Die Entwicklung der virtuellen Aktienzusagen stellt sich wie folgt dar:

	2016	2015
<b>Stand 1. Januar</b>	<b>97.246</b>	<b>70.386</b>
Zugang gewährte virtuelle Aktienzusagen	27.660	26.860
Abgang ausgezahlter virtueller Aktienzusagen	-36.620	0
<b>Stand 31. Dezember</b>	<b>88.286</b>	<b>97.246</b>

Die in 2016 fälligen virtuellen Aktienzusagen aus dem Jahr 2013 (LTI 2013) führten bei einem Aktienkurs bei Auszahlung von 9,45 € zu einer Auszahlung von 346 T€.

Die Bezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats sind kurzfristig fällig und betragen für das Geschäftsjahr 330 T€ (Vorjahr: 329 T€).

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

Für ehemalige Vorstandsmitglieder und ihre Hinterbliebenen betragen die zum Abschlussstichtag gebildeten Pensionsrückstellungen 4.296 T€. Die Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses aus diesen Pensionszusagen betragen im Berichtsjahr 312 T€.

## ORGANE DER GESELLSCHAFT UND DEREN MANDATE

### Aufsichtsrat

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\* (bis 25.08.2016)

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA)\*\*

EUREF AG\* (Vorsitzender)

HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG\* (Vorsitzender  
ab 25.05.2016)

Investment AG für langfristige Investoren TGV\*

Litos Immobilien AG\* (ab 29.06.2016)

Robert Schmidt, Datteln (bis 31.12.2016)

Stellvertretender Vorsitzender

Ehemaliger Vorsitzender der Geschäftsführung

der Vivawest GmbH, Vivawest Wohnen GmbH

und der THS GmbH

Claus-Matthias Böge, Hamburg

Ehemaliger Sprecher des Vorstands der

Deutsche EuroShop AG

Externe Mandate:

Bijou Brigitte modische Accessoires AG \*

Christel Kaufmann-Hocker, Düsseldorf

Unternehmensberaterin

Externe Mandate:

Stiftung Mercator GmbH\*\*

Dr. Helmut Linssen, Issum

Mitglied des Vorstands der RAG-Stiftung

Externe Mandate:

RAG Aktiengesellschaft \*

RAG Deutsche Steinkohle AG \*

Vivawest GmbH \*\* (Vorsitzender)

Vivawest Wohnen GmbH \*\* (Vorsitzender)

Degussa Bank AG \*

Bärbel Schomberg, Königstein im Taunus

Geschäftsführende Gesellschafterin der Schomberg & Co.

Real Estate Consulting GmbH

Externe Mandate:

DSR Deutsche Investment

Kapitalanlagegesellschaft mbH\* (bis 02.03.2016)

HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG\* (bis 25.05.2016)

DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH\* (ab 25.05.2016)

Mechthilde Dordel\*\*\*, Oberhausen

Kfm. Angestellte

Wolfgang Heidermann\*\*\*, Raesfeld

Techn. Angestellter

Dieter Rolke\*\*\*, Oberhausen

Kfm. Angestellter

### Ausschüsse des Aufsichtsrats

Präsidialausschuss

Dr. Eckart John von Freyend (Vorsitzender)

Claus-Matthias Böge (ab 01.01.2017)

Dr. Helmut Linssen

Robert Schmidt (bis 31.12.2016)

Bärbel Schomberg

Prüfungsausschuss

Claus-Matthias Böge (Vorsitzender ab 01.01.2017)

Robert Schmidt (Vorsitzender) (bis 31.12.2016)

Wolfgang Heidermann

Christel Kaufmann-Hocker

Nominierungsausschuss

Dr. Eckart John von Freyend (Vorsitzender)

Claus-Matthias Böge

Dr. Helmut Linssen

Bärbel Schomberg

\* Mitgliedschaft in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten

\*\* Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien

\*\*\* Aufsichtsratsmitglied der Arbeitnehmer

**Vorstand**

Dr. Rüdiger Mrotzek, Hilden  
Vorstand für Finanz- / Rechnungswesen, Controlling,  
Steuern, Portfoliomanagement, Transaktions-  
management, Personal, EDV, Risikomanagement und  
-controlling, Beteiligungen

Hans Richard Schmitz, Duisburg  
Vorstand für Asset-Management, Technik /  
Instandhaltung, Recht, Investor Relations / Public  
Relations, Corporate Governance, Versicherungen,  
Corporate Services

Duisburg, den 22. Februar 2017

Der Vorstand

Dr. Rüdiger Mrotzek

Hans Richard Schmitz

## 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 22. Februar 2017

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 2016 bis 31. Dezember 2016 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 nach § 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, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Düsseldorf, den 22. Februar 2017

Deloitte GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Künemann)  
Wirtschaftsprüfer

(Neu)  
Wirtschaftsprüfer

3/3

LAGEBESPRECHUNG



VORBEREITET:  
WIR  
GEBEN  
WACHSTUM  
RAUM



# ERFOLG IST EIN PROZESS, DER SICH GESTALTEN LÄSST.



Raum zum Denken, Planen  
und Wachsen – hier in Duisburg haben  
wir die Basis für unseren weiteren  
erfolgreichen Weg geschaffen.



Am erweiterten Firmensitz der **HAMBORNER REIT AG** treffen sich die **Vorstandsmitglieder Dr. Rüdiger Mrotzek** und **Hans Richard Schmitz** sowie der **Aufsichtsratsvorsitzende Dr. Eckart John von Freyend** regelmäßig zur Lagebesprechung. Von der engen Zusammenarbeit und der gebündelten Erfahrung profitiert das Unternehmen. Im Interview äußern sich Vorstand und Aufsichtsrat zu den wichtigsten Ereignissen im Geschäftsjahr 2016.

Für **HAMBORNER** war 2016 ein bewegtes Jahr. Welche Meilensteine haben Sie erreicht?

**DR. RÜDIGER MROTZEK** Wir haben in diesem Jahr beim Portfoliovolumen die Milliarden-Grenze überschritten, das war eines der Highlights des Jahres und ein besonderer Meilenstein in der Firmengeschichte. Wenn man bedenkt, dass wir noch vor zehn Jahren ein Immobilienvermögen von 186 Millionen Euro hatten, dann erschließt sich die Bedeutung, die das diesjährige Ergebnis für uns hat.

**HANS RICHARD SCHMITZ** Unser aktives Portfoliomanagement zahlt sich aus. Die kleineren verwaltungsintensiven Objekte haben wir zu einem großen Teil veräußert, investieren zunehmend in größere Immobilien und nutzen so die frei gewordenen Kapazitäten sinnvoll. Dies spiegelt sich nicht zuletzt in unserer operativen Kostenquote wider.

Wir befinden uns auf dem richtigen Weg. Das beweisen auch die positiven Reaktionen des Kapitalmarkts. Die vollständige Platzierung unserer neuen Aktien im Rahmen

der Kapitalerhöhung zeigt das Vertrauen der Anleger in unsere Strategie. Wir freuen uns, dass unsere Aktionäre bereit sind, den Weg des kontinuierlichen Wachstums weiter mitzugehen.

**Nach zwei Kapitalerhöhungen im Jahr 2015 nun eine weitere im Jahr 2016 – wie sieht man das als Aufsichtsrat?**

**DR. ECKART JOHN VON FREYEND** Ich bin Verfechter eines wertschaffenden Wachstumskurses. Seit meinem Amtsantritt im Jahr 2007 bin ich überzeugt, dass das der richtige Weg für HAMBORNER ist. Angesichts der Umstrukturierung zu einem REIT sind Kapitalerhöhungen die logische Konsequenz. Der Vorstand hat bislang bei jeder Kapitalmaßnahme unter Beweis gestellt, dass die erzielten Erlöse wertschaffend investiert wurden.

**Wachstum hat in der Regel Folgen für Mitarbeiter und Prozesse. Was hat sich bei HAMBORNER intern im letzten Jahr verändert?**

**RM** Eine sehr fassbare Veränderung für uns alle sind die baulichen Veränderungen. Unser altes Gebäude stammte aus den 60er Jahren und platzte schon aus allen Nähten. Wir haben im ersten Schritt einen neuen großen Anbau realisiert. Danach wurde das alte Hauptgebäude kernsaniert. Jetzt haben wir hier im eigentlichen Wortsinn Raum für Wachstum.

Wir möchten den Mitarbeitern in unserem Unternehmen gute Bedingungen für ihre kreative und engagierte Leistung bieten. Der Umbau hat dafür wichtige Voraussetzungen geschaffen.

**EJVF** Ja, das sanierte und erweiterte Firmengebäude spiegelt den Wachstumskurs der vergangenen zehn Jahre tatsächlich sehr gut wider. Es ist modern gestaltet, bietet den Mitarbeitern ausreichend Raum, sich zu entfalten, und behält dabei doch Bodenhaftung. Genau das haben wir uns gewünscht.

**Herr Schmitz, bedeutet Wachstum auch mehr Personal?**

**HRS** Aktuell reichen unsere personellen Kapazitäten aus, um unser bestehendes Portfolio optimal zu verwalten. Da wir unseren Wachstumskurs konsequent fortsetzen wollen, müssen wir von Zeit zu Zeit unser Personal aufbauen. Mit dem Neubau haben wir auch den Raum für personelles Wachstum geschaffen.

**Ein kurzes Statement noch: Welche Ziele haben Sie für 2017 im Blick?**

**RM** Eine wesentliche Aufgabe für die nahe Zukunft stellt die zügige Investition der Erlöse aus der letztjährigen Kapitalerhöhung dar. Dabei sind wir auf einem guten Weg. Bereits kurz nach Abschluss der Kapitalmaßnahme im vergangenen Herbst konnten wir Teile der liquiden Mittel in attraktive und qualitativ hochwertige Objekte investieren. Wir sind zuversichtlich, dass wir auch den verbleibenden Akquisitionsspielraum zeitnah ausnutzen können.

**HRS** Wie auch in der Vergangenheit gilt es nun unter Beweis zu stellen, dass die Erlöse aus der Kapitalerhöhung sinnvoll und wertschaffend investiert werden und letztlich zu einer nachhaltigen Substanz- und Ertragssteigerung beitragen. Dieses Ziel hat für uns Priorität.



←  
Wir haben unseren Portfoliowert innerhalb von zehn Jahren verachtacht. Unser aktives Portfoliomanagement bewährt sich. So machen wir weiter.



SEIT

19  
53

DEM STANDORT  
DUISBURG-HAMBORN  
TREU GEBLIEBEN

61,8 MIO. €  
MIET- UND PACHTERLÖSE

+ 23,5 %  
FFO

786 MIO. €  
NAV

9,64 €  
NAV JE AKTIE

**67,8%** REIT-  
EIGENKAPITALQUOTE

### DURCHSCHNITTLLICHE FINANZIERUNGSKOSTEN



30,1 %  
LOAN TO VALUE

24   
NEUE BÜRRÄUME  
AM STANDORT  
DUISBURG-HAMBORN  
GESCHAFFEN

8,5 %  
OPERATIVE KOSTENQUOTE

### HISTORISCHE PORTFOLIOENTWICKLUNG IN MIO. €



04

# ERGÄNZENDE INFORMATIONEN

- 126 REIT-Angaben
- 128 Wichtige Begriffe und Abkürzungen
- 130 Hinweis / Impressum
- 131 Finanzkalender 2017 / 2018

## 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 2016 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 2016 beträgt die Streubesitzquote der HAMBORNER REIT AG nach den uns vorliegenden Stimmrechtsmeldungen 69,9 %. Mit Schreiben vom 4. Januar 2017 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 2016 besteht das Gesamtvermögen der Gesellschaft zu 93,9 % 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 eventuell 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 34,3 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 ausmachen.

Die Gesellschaft hat rund 7,3 % 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 beizulegenden Zeitwerts des unbeweglichen Vermögens nicht unterschreiten.

Der entsprechende Wert bei HAMBORNER liegt zum 31. Dezember 2016 bei 67,8 %.

#### **§ 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 34,3 Mio. € aus.

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

Duisburg, den 22. Februar 2017

Der Vorstand

Dr. Rüdiger Mrotzek

Hans Richard Schmitz

Die REIT-Erklärung wurde mit Datum vom 22. Februar 2017 gemäß § 1 Abs. 4 REITG vom Abschlussprüfer testiert.

## WICHTIGE BEGRIFFE UND ABKÜRZUNGEN

<b>AktG</b>	Aktiengesetz
<b>BIP</b>	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
<b>Cashflow</b>	Zahlungswirksamer Saldo aus Zufluss und Abfluss liquider Mittel in einer Periode
<b>Compliance</b>	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.
<b>Corporate Governance</b>	Grundsätze verantwortungsbewusster, auf langfristige Wertschöpfung ausgerichteter Unternehmenssteuerung und -kontrolle
<b>DAX</b>	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.
<b>DCF-Verfahren</b>	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.
<b>DCGK</b>	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
<b>Derivat</b>	Finanzinstrument, dessen Wert sich überwiegend vom Preis, von den Preisschwankungen und von den Preiserwartungen eines zugrunde liegenden Basiswerts, wie z. B. Aktien, Zinspapiere oder Devisen, ableitet; oft als Sicherungsinstrument verwendet
<b>Designated Sponsor</b>	Spezialisierte Finanzdienstleister, der im elektronischen Handelssystem Xetra temporäre Ungleichgewichte zwischen Angebot und Nachfrage in einzelnen Aktien ausgleicht. Durch Stellen von Geld- und Brief-Limits soll die Handelbarkeit einer Aktie verbessert werden.
<b>DGNB</b>	Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen – eine Non-Profit-Organisation zur Förderung von nachhaltigem Bauen. Einer der Geschäftsbereiche ist das DGNB-Zertifizierungssystem, das der Planung und Bewertung von nachhaltigen Gebäuden dient.
<b>DIMAX</b>	Vom Bankhaus Ellwanger & Geiger veröffentlichter Aktienindex, der deutsche Immobilititel zusammenfasst
<b>Diskontierungszinssatz</b>	Der Diskontierungszinssatz entspricht der Rendite, die Investoren für die Kapitalbereitstellung unter Berücksichtigung des spezifischen Investitionsrisikos erwarten. Er setzt sich aus einem risikolosen Zins zzgl. eines marktspezifischen sowie eines objektbezogenen Risikos zusammen. Mit dem Diskontierungszinssatz werden die zukünftigen Cashflows der jeweiligen Betrachtungsperiode auf den Bewertungsstichtag abgezinst.
<b>EBDA</b>	Earnings before depreciation and amortization – Ergebnis vor Abschreibungen
<b>EBIT</b>	Earnings before interest and taxes – Ergebnis vor Zinsen und Steuern (nur Ertragsteuern)
<b>EBITDA</b>	Earnings before interest, taxes, depreciation and amortization – Ergebnis vor Zinsen, Steuern (nur Ertragsteuern) und Abschreibungen
<b>EPRA</b>	European Public Real Estate Association – europäischer Verband der börsennotierten Immobilienunternehmen. In ihm sind neben Unternehmen auch Finanzanalysten, Investoren, Wirtschaftsprüfer und Berater vertreten.
<b>Fair Value</b>	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
<b>FFO / AFFO</b>	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, ergibt sich der AFFO.
<b>HGB</b>	Handelsgesetzbuch
<b>IFRS</b>	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.

<b>Investment Properties</b>	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.
<b>Kapitalflussrechnung</b>	Die Kapitalflussrechnung macht die Zahlungsströme im Unternehmen transparent. Die liquiditätswirksamen Vorgänge werden dabei nach betrieblichen Tätigkeiten, Investitions- und Finanzierungstätigkeiten klassifiziert.
<b>Kapitalisierungszinssatz</b>	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.
<b>Kostenquote nach EPRA</b>	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.
<b>LEED</b>	Leadership in Energy and Environmental Design – ein in den Vereinigten Staaten von Amerika entwickelter Standard für die Entwicklung und Planung ökologisch leistungsstarker Gebäude
<b>Leerstandsquote</b>	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.
<b>Leerstandsquote nach EPRA</b>	Die gemäß der EPRA ermittelte Leerstandsquote berechnet sich aus der annualisierten Miete der Leerstandsflächen zu der marktüblichen Jahresmiete für das Gesamtportfolio zum Stichtag.
<b>Loan to Value (LTV)</b>	Entspricht den Finanzverbindlichkeiten der Gesellschaft im Verhältnis zum Verkehrswert des Immobilienportfolios unter Berücksichtigung des frei verfügbaren Finanzmittelfonds
<b>Marktkapitalisierung</b>	Börsenwert einer Aktiengesellschaft. Aktueller Aktienkurs multipliziert mit der Anzahl der Aktien.
<b>Net Asset Value (NAV)</b>	Der Net Asset Value oder Nettovermögenswert 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.
<b>Nettoanfangsrendite</b>	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.
<b>Operative Kostenquote</b>	Die operative Kostenquote setzt die Verwaltungs- und Personalaufwendungen ins Verhältnis zu den Erlösen aus Mieten und Pachten.
<b>Prime Standard</b>	Marktsegment der Deutschen Börse AG für Aktiengesellschaften, die besonders hohe internationale Transparenzstandards erfüllen
<b>Triple Net Asset Value (NNAV)</b>	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
<b>REIT</b>	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).
<b>REIT EK-Quote</b>	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 und dem unbebauten Grundbesitz, der sich vorwiegend aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen zusammensetzt.
<b>Risikomanagement</b>	Systematisches Verfahren mit dem Ziel, potenzielle Risiken im Unternehmen frühzeitig zu identifizieren, zu bewerten und gegebenenfalls notwendige Gegenmaßnahmen einzuleiten
<b>SDAX</b>	Small-Cap-Index: Deutscher Aktienindex, der als Nebenwertindex die nach dem DAX und MDAX 50 wichtigsten Aktien umfasst. Das „S“ für „Smallcap“ bezeichnet kleinere Unternehmen mit geringer Marktkapitalisierung und geringerem Börsenumsatz.
<b>WpHG</b>	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.: +49 203 54405-0  
Fax: +49 203 54405-49  
info@hamborner.de  
www.hamborner.de

### Konzept, Grafik und Produktion

MPM Corporate Communication Solutions, Mainz  
www.mpm.de

### Bildnachweis

Adobe Stock (Seite 38 / 39, 81), Getty images (Seite 82, 83), Heike Kaldenhoff (Seite 4, 8, 121-123) iStockphoto (Seite 40, 81), MEC METRO-ECE Centermanagement GmbH & Co. KG, Photocase (Seite 81), plainpicture (Seite 37, 38, 84), alle übrigen HAMBORNER REIT AG

## FINANZKALENDER 2017/2018

28. März 2017	Geschäftsbericht 2016
9. Mai 2017	Quartalsfinanzbericht 31. März 2017
10. Mai 2017	Ordentliche Hauptversammlung 2017
15. Mai 2017	Zahlung der Dividende für das Geschäftsjahr 2016
8. August 2017	Halbjahresfinanzbericht 30. Juni 2017
9. November 2017	Quartalsfinanzbericht 30. September 2017
21. März 2018	Geschäftsbericht 2017
25. April 2018	Quartalsfinanzbericht 31. März 2018
26. April 2018	Ordentliche Hauptversammlung 2018

**HAMBORNER REIT AG**

Goethestraße 45

47166 Duisburg

Tel.: +49 203 54405-0

Fax: +49 203 54405-49

[info@hamborner.de](mailto:info@hamborner.de)

[www.hamborner.de](http://www.hamborner.de)