

**GESCHÄFTSBERICHT
2015**

ERFOLGREICH

WACHSEN



1

WACHSTUM VORBEREITEN



Was für den Koch die Zutaten, sind für HAMBORNER ihre Immobilien: Für nachhaltigen Erfolg müssen sie perfekt aufeinander abgestimmt sein. **SEITE 35**

2

WACHSTUM BEGLEITEN



Edle Tropfen brauchen Zeit. Wie der Winzer seine Reben, so begleitet auch HAMBORNER ihr nachhaltiges Wachstum mit einer ausgereiften Strategie. **SEITE 77**

3

WACHSTUM LENKEN

Ob beim Restaurieren edler Straßenkreuzer oder in der Unternehmensführung: Wachsen heißt, das Potenzial eines Investments zu erkennen. **SEITE 117**



INHALT

AN DIE AKTIONÄRE

- 2 Brief an die Aktionäre
- 6 Bericht des Aufsichtsrats
- 11 Vorstand und Aufsichtsrat
- 12 Corporate Governance
 - 12 Corporate Governance Bericht
 - 17 Vergütungsbericht*
- 23 Nachhaltigkeit bei HAMBORNER
- 27 Die HAMBORNER Aktie
- 32 Transparente Berichterstattung nach EPRA
 - * zugleich Bestandteil des Lageberichts

LAGEBERICHT

- 40 Grundlagen der Gesellschaft
- 43 Wirtschaftsbericht
- 64 Nachtragsbericht
- 65 Risiko- und Chancenbericht
- 70 Prognosebericht
- 73 Bericht zu weiteren gesellschaftsrechtlichen Angaben
- 76 Erklärung zur Unternehmensführung
- 76 Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat

EINZELABSCHLUSS NACH IFRS

- 82 Gewinn- und Verlustrechnung
- 83 Gesamtergebnisrechnung
- 84 Bilanz
- 86 Kapitalflussrechnung
- 87 Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 88 Anlagespiegel*
- 90 Anhang
- 115 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 116 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
 - * zugleich Bestandteil des Anhangs

ERGÄNZENDE INFORMATIONEN

- 122 REIT-Angaben
- 124 Wichtige Begriffe und Abkürzungen
- 126 Hinweis / Impressum
- 127 Finanzkalender

KENNZAHLEN NACH IFRS AUF EINEN BLICK

in T€	2015	2014	2013
AUS DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG			
Erlöse aus Mieten und Pachten	52.447	46.823	45.227
Nettomieteinnahmen	47.455	42.858	40.933
Betriebsergebnis	23.634	19.893	20.416
Finanzergebnis	-13.293	-13.472	-12.249
EBITDA	45.936	48.422	37.149
EBDA	32.643	34.950	24.900
EBIT	27.068	30.581	20.770
Funds from Operations (FFO)	29.209	24.555	23.786
Jahresüberschuss	13.775	17.109	8.521
AUS DER BILANZ			
Bilanzsumme	786.644	621.303	631.712
Langfristige Vermögenswerte	752.046	607.779	596.302
Eigenkapital	406.074	270.195	271.744
Eigenkapitalquote in %	51,6	43,5	43,0
REIT-Eigenkapitalquote in %	61,5	53,1	52,5
Loan to Value (LTV) in %	35,0	43,3	43,7
ZUR HAMBORNER AKTIE			
Anzahl der ausgegebenen Aktien	62.002.613	45.493.333	45.493.333
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie in €	0,25	0,38	0,19
Funds from Operations (FFO) je Aktie in €	0,47	0,54	0,52
Börsenkurs je Stückaktie in € (XETRA)			
Höchstkurs	11,41	8,29	7,58
Tiefstkurs	8,20	7,34	6,75
Jahresschlusskurs	9,61	8,12	7,34
Dividende je Aktie in €	0,42	0,40	0,40
Dividendenrendite bezogen auf den Jahresschlusskurs in %	4,4	4,9	5,4
Kurs-FFO-Verhältnis	20,4	15,0	14,1
Marktkapitalisierung	595.845	369.406	333.921
SONSTIGE DATEN			
Verkehrswert des Immobilienportfolios	899.816	717.490	691.830
Net Asset Value (NAV)	564.707	394.548	375.337
Net Asset Value je Aktie in €	9,11	8,67	8,25
Anzahl der Mitarbeiter einschließlich Vorstand	33	31	27

ERFOLGREICH WACHSEN

Das Geschäftsjahr 2015 war ein sehr erfolgreiches für unsere Gesellschaft.

Wir haben den Wachstumskurs fortgesetzt und den Portfoliowert auf rund 900 Mio. € gesteigert.

Wachstum ist jedoch kein Selbstzweck: Wir setzen auf Portfolio-Optimierung und Substanz zur nachhaltigen Steigerung der Ertragskraft. So sichern wir unseren Erfolg – heute und in Zukunft.



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 dieses Geschäftsberichts zurück auf das Geschäftsjahr 2015 und freuen uns, dass wir Ihnen wiederum über die ausgesprochen positive operative Geschäftsentwicklung der HAMBORNER REIT AG berichten können.


Das Jahr 2015 stand für HAMBORNER klar im Zeichen des weiteren Wachstumskurses. Mit der Durchführung von zwei Kapitalerhöhungen und einem Bruttoemissionserlös von rund 143 Mio. € haben wir von unseren Anlegern die Mittel erhalten, die es uns im ersten Schritt erlaubt haben, unser Portfolio durch den Ankauf von sechs renditestarken Immobilien auf rund 900 Mio. € auszubauen. Der verbleibende Investitionsspielraum in Höhe von 100 Mio. € bis 120 Mio. € reicht aus, um die Schwelle von 1 Mrd. € für unser Immobilienportfolio zu erreichen.

Der Wachstumskurs und die gute Geschäftsentwicklung der Gesellschaft in allen Bereichen spiegeln sich positiv in der Entwicklung unserer Kennzahlen wider, die wir Ihnen in diesem Geschäftsbericht ausführlich erläutern. So konnten wir die Miet- und Pächterlöse um 12 % und den FFO um 19 % steigern. Nicht zuletzt durch die erfreulichen Bewertungsänderungen im Bestandsportfolio von + 3,6 % erhöhte sich der NAV je Aktie um 5,1 % auf 9,11 €.

Der Jahresschlusskurs unserer Aktie stieg im Vergleich zum Vorjahr nochmals deutlich um 18,3 % auf 9,61 €. Wir schlagen der Hauptversammlung am 28. April 2016 vor, für das Geschäftsjahr 2015 eine erhöhte Dividende von 0,42 € je Aktie auszuschütten. Bezogen auf den Jahresschlusskurs ergibt sich daraus eine Dividendenrendite von 4,4 %.

Aufgrund der Struktur unserer Gesellschaft, unserer soliden finanziellen Situation und nicht zuletzt dank unserer Mitarbeiter, die mit hohem Engagement sehr gute Arbeit leisten, sehen wir auch dem Jahr 2016 mit positiven Erwartungen entgegen.

An dieser Stelle möchten wir uns wieder 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 in 2016 weiter begleiten, und freuen uns auf den Austausch mit Ihnen.


Dr. Rüdiger Mrotzek


Hans Richard Schmitz

AN DIE AKTIONÄRE

01

- 6 Bericht des Aufsichtsrats
 - 11 Vorstand und Aufsichtsrat
 - 12 Corporate Governance
 - 12 Corporate Governance Bericht
 - 17 Vergütungsbericht*
 - 23 Nachhaltigkeit bei HAMBORNER
 - 27 Die HAMBORNER Aktie
 - 32 Transparente Berichterstattung nach EPRA
- * zugleich Bestandteil des Lageberichts



DR. ECKART JOHN VON FREYEND
VORSITZENDER DES AUFSICHTSRATS

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

der Aufsichtsrat der HAMBORNER REIT AG freut sich, Ihnen wiederum ein erfolgreiches Geschäftsjahr der Gesellschaft präsentieren zu können. Im abgelaufenen Jahr wurde durch zwei Kapitalerhöhungen die Basis für das weitere Wachstum geschaffen. Besonders erfreulich ist, dass es in einem deutlich wettbewerbsintensiveren Umfeld gelungen ist, einen wesentlichen Teil der durch die Kapitalerhöhungen eingeworbenen liquiden Mittel bereits 2015 in attraktive Objekte zu investieren. Bei dem Verkauf kleinerer, nicht mehr strategiekonformer Objekte ist HAMBORNER ebenfalls ein gutes Stück weiter vorangekommen. Vor diesem Hintergrund blickt der Aufsichtsrat optimistisch in das Geschäftsjahr 2016.

Änderungen im Aufsichtsrat

Mit Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung am 7. Mai 2015 sind der stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats, Herr Dr. Kottmann, sowie Herr Dr. Mbonimana aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Wir danken beiden Herren für ihre stets konstruktive und unermüdliche Mitarbeit in unserem Gremium. Am selben Tag hat die Hauptversammlung die Herren Böge und Dr. Linssen neu in den Aufsichtsrat gewählt.

Überwachung der Geschäftsführung und Zusammenarbeit mit dem Vorstand

Auch im Berichtsjahr 2015 hat der Aufsichtsrat die Geschäftsführung des Vorstands intensiv und regelmäßig überwacht und sich dabei über alle wesentlichen Geschäftsvorfälle und anstehenden Entscheidungen eingehend informiert. Der Vorstand hat hierzu jederzeit rechtzeitig und umfassend sowohl mündlich als auch schriftlich über die Ausrichtung des Unternehmens sowie alle relevanten Aspekte der Unternehmensplanung einschließlich der Finanz-, Investitions- und Personalplanung berichtet. Weiterhin wurde der Aufsichtsrat über die wirtschaftliche Lage und die Rentabilität der Gesellschaft sowie den Gang der Geschäfte, auch unter Einbeziehung der Risikolage und des Risikomanagements, informiert.

Im Geschäftsjahr 2015 fanden sieben Sitzungen des Aufsichtsrats statt. Zusätzlich haben wir bei fünf eilbedürftigen Investitionsentscheidungen und einer Entscheidung im Rahmen der Kapitalerhöhung im Februar 2015 Beschlüsse 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 Aufsichtsratsplenum

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 18. März 2015 billigte der Aufsichtsrat nach eigener Prüfung und Erörterung wesentlicher Aspekte mit dem Abschlussprüfer Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Niederlassung Düsseldorf, den Einzelabschluss nach IFRS und den handelsrechtlichen Jahresab-

schluss der HAMBORNER REIT AG zum 31. Dezember 2014. Dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands haben wir uns angeschlossen. Den vom Vorstand beabsichtigten Erwerb der Einzelhandelsimmobilie in Celle haben wir genehmigt. Ferner haben wir die Tagesordnung der ordentlichen Hauptversammlung 2015 verabschiedet und in diesem Zusammenhang die Kandidaten für die turnusmäßig anstehenden Wahlen zum Aufsichtsrat benannt. Wie im Gesetz für die gleichberechtigte Teilhabe von Frauen und Männern an Führungspositionen in der Privatwirtschaft und im öffentlichen Dienst vorgesehen, hat der Aufsichtsrat die Zielgrößen für sich und den Vorstand festgelegt. Im Rahmen der erfolgsorientierten Vergütung wurden dem Vorstand wiederum verfallbare Aktienzusagen sowie eine Tantieme gewährt. Daneben haben wir die Ergebnisse unserer im Wege einer Selbstevaluierung geprüften Gremientätigkeit besprochen. An der Sitzung nahmen alle Mitglieder des Aufsichtsrats teil.

Im Anschluss an die ordentliche Hauptversammlung fand am 7. Mai 2015 die konstituierende Sitzung des Aufsichtsrats statt. In dieser wurde Herr Schmidt zum stellvertretenden Vorsitzenden gewählt und ich zum Vorsitzenden wiedergewählt. In den Präsidialausschuss wurde Herr Dr. Linssen neu gewählt und die übrigen Mitglieder in ihren Ämtern bestätigt. Zu Mitgliedern des Prüfungsausschusses wurden Herr Schmidt als Vorsitzender sowie Frau Kaufmann-Hocker und die Herren Böge und Heidermann gewählt. In den Nominierungsausschuss wurden Frau Schomberg, die Herren Böge und Dr. Linssen sowie meine Person als Ausschussvorsitzender gewählt. An der Sitzung nahmen mit Ausnahme von Dr. Linssen, der sich auf einer seit Langem geplanten Auslandsreise befand, alle Aufsichtsratsmitglieder teil.

In der Sitzung am 24. Juni 2015, die als Telefonkonferenz stattfand, stimmte der Aufsichtsrat dem zuvor vom Vorstand gefassten Beschluss zur Ausnutzung des Genehmigten Kapitals II und des Genehmigten Kapitals 2015/II sowie der Festlegung des Bezugsverhältnisses auf 3 zu 1 und des Bezugspreises auf 8,50 €/Aktie zu. An der Sitzung nahmen alle Mitglieder des Aufsichtsrats teil.

In der Sitzung am 9. Juli 2015, die wiederum als Telefonkonferenz stattfand, stimmte der Aufsichtsrat dem zuvor vom Vorstand gefassten Beschluss zu, das Grundkapital von 50.042.665 € um 11.959.948 € auf 62.002.613 € zu erhöhen. Ferner beschloss der Aufsichtsrat aufgrund der Kapitalerhöhung die Änderung der Fassung der Satzung. An der Sitzung nahmen wiederum alle Mitglieder des Aufsichtsrats teil.

Die Sitzung am 4. September 2015 befasste sich im Schwerpunkt mit dem Statusbericht des Vorstands über die Entwicklung der im Geschäftsjahr 2007 getätigten Investitionen. An der Sitzung nahmen mit Ausnahme von Herrn Böge, der verkehrsbedingt verhindert war, alle Mitglieder des Aufsichtsrats teil.

Im Mittelpunkt der Planungssitzung am 11. November 2015 stand die Budget- und Mittelfristplanung der Gesellschaft für die Jahre 2016 bis 2020. Die geplante Umsatz- und Ergebnisentwicklung wurde intensiv mit dem Vorstand erörtert. Des Weiteren wurde die Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG verabschiedet und die Geschäftsordnung des Aufsichtsrats u. a. an den geänderten Corporate Governance Kodex angepasst. An der Sitzung nahmen alle Aufsichtsratsmitglieder teil.

In der Sitzung am 8. Dezember 2015 stimmte der Aufsichtsrat der bislang größten Einzelinvestition der Gesellschaft, dem Erwerb des Haerder-Centers in Lübeck, zu. Auch an dieser Sitzung nahmen alle Mitglieder des Aufsichtsrats teil.

Bericht aus den Ausschüssen

Ein Teil der Aufsichtsratsstätigkeit findet in Ausschüssen statt. Im Geschäftsjahr 2015 bestanden weiterhin drei Ausschüsse. Der Präsidialausschuss tagte dreimal. Zum einen am 27. Januar 2015, um Vorstandsangelegenheiten zu erörtern und zu beschließen sowie den Beschluss des Aufsichtsrats im Hinblick auf die Dividende für das Geschäftsjahr 2014 vorzubereiten. Zum anderen stimmte der Präsidialausschuss am 18. Februar 2015 auf der Grundlage einer entsprechenden Ermächtigung durch den Aufsichtsrat dem Beschluss des Vorstands zu, das Grundkapital der Gesellschaft von 45.493.333 € um 4.549.332 € durch Ausgabe neuer Aktien unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre zu einem Ausgabebetrag von 8,993 € / Aktie auf 50.042.665 € zu erhöhen. In der Sitzung am 27. März 2015 wurde die Möglichkeit weiterer Kapitalmaßnahmen diskutiert und der Vorstand zu ersten Vorbereitungen ermächtigt.

Der Prüfungsausschuss tagte in 2015 viermal jeweils unter Beteiligung des Abschlussprüfers. Dabei wurden ausführlich die Jahresabschlüsse 2014 diskutiert sowie die Zwischenberichte der Quartale und des Halbjahres 2015 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 die 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.

Der Nominierungsausschuss trat im Berichtsjahr zweimal zusammen. Schwerpunkt war bei umfassender Begleitung durch ein Beratungsunternehmen die Vorbereitung der Kandidatenvorschläge an den Aufsichtsrat hinsichtlich der anstehenden Neuwahl des Aufsichtsrats. 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 2015. 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 2015 eine aktualisierte Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG zum Kodex veröffentlicht. Diese Entsprechenserklärung ist auf der Internetseite des Unternehmens www.hamborner.de im Bereich Investor Relations / Corporate Governance öffentlich zugänglich.

Feststellung des Jahresabschlusses nach HGB und Billigung des IFRS-Einzelabschlusses 2015

Der handelsrechtliche Jahresabschluss sowie der IFRS-Einzelabschluss der Gesellschaft gemäß § 325 Abs. 2a HGB mit dem Lagebericht und dem Gewinnverwendungsvorschlag wurden am 11. März 2016 unter Teilnahme der Abschlussprüfer zunächst im Prüfungsausschuss und anschließend in der Aufsichtsratssitzung 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 11. März 2016 nach eingehender Prüfung gebilligt hat. Damit ist der vom Vorstand aufgestellte handelsrechtliche Jahresabschluss 2015 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 2015 sowie der nach Maßgabe der International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellte Abschluss und der Lagebericht sowie der Gewinnverwendungsvorschlag wurden von der Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Niederlassung Düsseldorf, geprüft.

Den Prüfauftrag hatte der Aufsichtsrat entsprechend dem Beschluss der Hauptversammlung vom 7. Mai 2015 vergeben. Der Abschlussprüfer erteilte für die jeweiligen Abschlüsse uneingeschränkte Bestätigungsvermerke.

Dank

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

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

Duisburg, den 11. März 2016

Der Aufsichtsrat



Dr. Eckart John von Freyend
Vorsitzender

VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

VORSTAND

Dr. Rüdiger Mrotzek, Hilden

geboren 1957,
Vorstandsmitglied seit 8. März 2007,
bestellt bis 7. März 2018,
verantwortlich für die Bereiche Finanz- /
Rechnungswesen, Controlling, Steuern,
Portfolio-Management, Personal, EDV,
Risiko-Management und -Controlling,
Beteiligungen

Hans Richard Schmitz, Duisburg

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

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

– stellv. 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

Christel Kaufmann-Hocker, Düsseldorf

Unternehmensberaterin

Dr. Helmut Linssen, Issum

Mitglied des Vorstands der RAG-Stiftung

Bärbel Schomberg, Königstein

Geschäftsführende Gesellschafterin
der Schomberg & Co. Real Estate
Consulting GmbH

Mechthilde Dordel, Oberhausen*

Kfm. Angestellte

Wolfgang Heidermann, Raesfeld*

Techn. Angestellter

Dieter Rolke, Oberhausen*

Kfm. Angestellter

* Vertreter der Arbeitnehmer

CORPORATE GOVERNANCE

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

Entsprechend den Empfehlungen in Ziffer 3.10 Deutscher Corporate Governance Kodex (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 Zwischenberichte der Quartale und des Halbjahres. 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 Internetseite zur Verfügung.

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 11. November 2015. Darin wurde die für das laufende Geschäftsjahr abzugebende Entsprechenserklärung vorbereitet und in diesem Zusammenhang der Kodex und dessen Umsetzung bei HAMBORNER intensiv diskutiert.

Weitere Informationen sowie die Erklärung zur Unternehmensführung können Sie auf unserer Homepage WWW.HAMBORNER.DE im Bereich Corporate Governance abrufen.

Die Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex hat im Mai 2015 ihre Kodexänderungen veröffentlicht. Betroffen von den wesentlichen Neuerungen sind in erster Linie Aufsichtsräte.

So soll der Aufsichtsrat den Empfehlungen folgend eine unternehmensspezifische Regelbegrenzung für die Zugehörigkeitsdauer im Aufsichtsrat festlegen. Der Aufsichtsrat der HAMBORNER REIT AG hat dazu im November 2015 die Geschäftsordnung des Aufsichtsrats angepasst und die Regelgrenze auf 15 Jahre festgelegt.

Des Weiteren wird im überarbeiteten Kodex empfohlen, dass der Aufsichtsrat sich bei dem jeweiligen Aufsichtsratskandidaten vergewissern soll, ob er den zu erwartenden Zeitaufwand für sein Mandat aufbringen kann. Bereits in der Vergangenheit hat der Aufsichtsrat der HAMBORNER REIT AG diesen Aspekt bei der Auswahl seiner Kandidaten berücksichtigt und auch künftig wird dies durch eine regelmäßige und enge Zusammenarbeit der Mitglieder und verschiedenen Ausschüsse im Fokus der Aufmerksamkeit bleiben.

Weiterhin Bestand der Kodexempfehlungen ist eine angemessene Berücksichtigung von Frauen bei der Besetzung von Aufsichtsrats- und Führungspositionen. HAMBORNER teilte bereits in der Vergangenheit die Relevanz dieser Empfehlung, die in 2015 durch das „Gesetz für die gleichberechtigte Teilhabe von Frauen und Männern an Führungspositionen in der Privatwirtschaft und im öffentlichen Dienst“ auch rechtlich untermauert wurde. In seiner Sitzung im März 2015 hat der Aufsichtsrat daher folgende Zielgrößen für die Besetzung von Vorstand und Aufsichtsrat festgelegt: Für die Besetzung des Aufsichtsrats gilt als Zielgröße eine Geschlechterquote von 30 %. Für die Besetzung des Vorstands wird als Zielgröße eine Geschlechterquote von 30 % festgelegt, deren Umsetzung bis zum 30. Juni 2017 angestrebt wird. Derzeit besteht der Aufsichtsrat aus insgesamt neun Mitgliedern, davon drei Frauen, und erfüllt somit bereits jetzt die festgelegte Quote für den Aufsichtsrat vollumfänglich.

Geschlechterquote: Zielgrößen für Vorstand und Aufsichtsrat auf 30 % festgelegt. Für die zwei auf den Vorstand folgenden Führungsebenen werden 20 % festgesetzt.

Auch der Vorstand hat sich mit den Vorgaben des Gesetzes zur gleichberechtigten Teilhabe von Frauen und Männern an Führungspositionen beschäftigt und hat für die zwei auf den Vorstand folgenden Führungsebenen eine Geschlechterquote von jeweils 20 % festgelegt, die bis zum 30. Juni 2017 verwirklicht werden soll.

Eine hohe Bedeutung kommt dem Thema Unabhängigkeit von Aufsichtsratsmitgliedern im Unternehmen 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 2015 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 dem intensiven Austausch zwischen Vorstand und Aufsichtsrat sind auf unserer Internetseite im Rahmen der Erklärung zur Unternehmensführung einsehbar.

Im Dezember 2015 haben Vorstand und Aufsichtsrat folgende Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG abgegeben. Danach hat die Gesellschaft im Berichtsjahr den jeweiligen Empfehlungen des geltenden Deutschen Corporate Governance Kodex mit geringfügigen Einschränkungen entsprochen. Hinsichtlich der Erläuterungen zu den Abweichungen von den Kodexempfehlungen wird auf den Text der jeweiligen Entsprechenserklärung verwiesen:

Aktuelle Entsprechenserklärung aus Dezember 2015

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 2014 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 2016 veröffentlichen.

Duisburg, im Dezember 2015

Vorstand

Aufsichtsrat

Internetinformationen für unsere Aktionäre

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

Des Weiteren bieten wir 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 auch Informationen zu unseren geplanten Roadshows und Konferenzteilnahmen zur Verfügung.

Unser Finanzkalender:
WWW.HAMBORNER.DE
 im Bereich Investor Relations

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

Zusammenwirken von Vorstand und Aufsichtsrat

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

Im Geschäftsjahr 2015 wurden zwischen der Gesellschaft und einzelnen Aufsichtsratsmitgliedern keine Berater- oder sonstigen Dienstleistungs- oder Werkverträge geschlossen. Potenzielle oder tatsächliche Interessenkonflikte von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern, die dem Aufsichtsrat gegenüber unverzüglich offenzulegen wären, sind im Berichtszeitraum nicht aufgetreten.

Directors' Dealings

Nach § 15a Wertpapierhandelsgesetz (WpHG) obliegt den Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats sowie Personen, die beim Emittenten von Aktien Führungsaufgaben wahrnehmen, eine Mitteilungspflicht über den Erwerb und die Veräußerung von Wertpapieren der Gesellschaft, sobald die Gesamtsumme der Geschäfte einer Person mit Führungsaufgaben und den mit dieser Person in einer engen Beziehung stehenden Personen insgesamt den Bagatellwert von 5.000 € bis zum Ende des Kalenderjahres erreicht oder überschreitet. Der Gesellschaft wurden während des Berichtsjahres 2015 folgende Geschäfte gemeldet:

2015	Mitteilungspflichtige Person	Funktion	Finanz-instrument	Stückzahl	Kurs	Gesamt-volumen	Geschäfts-art
22. Januar	Robert Schmidt	Aufsichtsrat	Aktie	28.334	8,902 €	252.216 €	Verkauf
6. Juli	Doris Weihermann	Natürliche Person in enger Beziehung zu Person mit Führungsaufgaben	Bezugsrecht	17.751	0,001 €	18 €	Kauf
7. Juli	Dr. Rüdiger Mrotzek	Vorstand	Aktie	13.751	8,500 €	116.884 €	Kauf
7. Juli	Christian Mrotzek	Natürliche Person in enger Beziehung zu Person mit Führungsaufgaben	Aktie	467	8,500 €	3.970 €	Kauf
8. Juli	Hans Richard Schmitz	Vorstand	Aktie	12.000	8,500 €	102.000 €	Kauf
8. Juli	Doris Weihermann	Natürliche Person in enger Beziehung zu Person mit Führungsaufgaben	Aktie	8.250	8,500 €	70.125 €	Kauf
8. Juli	John von Freyend Future KG	Juristische Person in enger Beziehung zu Person mit Führungsaufgaben	Aktie	2.666	8,500 €	22.661 €	Kauf
8. Juli	Dr. Eckart John von Freyend	Aufsichtsrat	Aktie	6.748	8,500 €	57.358 €	Kauf

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

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

Mitteilungspflichtiger Besitz nach Ziffer 6.6 des Kodex lag zum 31. Dezember 2015 nicht vor.

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

Die Mandate der Vorstands- und der Aufsichtsratsmitglieder sind im Anhang des IFRS-Abschlusses auf den Seiten 113/114 und die Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen auf Seite 112 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 & Touche

Der der Hauptversammlung zur Wahl vorgeschlagene Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2015, die Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Niederlassung Düsseldorf, hat mit Schreiben vom 19. März 2015 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.

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 2015

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 von drei Jahren gewährt.

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 Aufsichtsratsplenium 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

Ab dem Geschäftsjahr 2013 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 Zusagetag entspricht. Der Aufsichtsrat legt ferner ein Zielsystem (Zielwert für 100 % und Zielkorridor) für die Entwicklung des Kurses der HAMBORNER Aktie im Vergleich zum EPRA/NAREIT Europe ex UK Index fest. Nach Ablauf der dreijährigen Sperrfrist stellt der Aufsichtsrat die relative Performance der HAMBORNER Aktie im Vergleich zum Index fest. Hieraus resultiert ein Zielerreichungsgrad, der zwischen 0 % und 200 % (Cap) schwanken kann. Liegt der Zielerreichungsgrad über 100 %, erfolgt eine zusätzliche Barzahlung entsprechend der Höhe der Zielüberschreitung. Im Fall eines Zielerreichungsgrads von unter 100 % verfällt eine der Zielunterschreitung entsprechende Anzahl von Aktienzusagen ersatzlos.

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

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

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

Für das Geschäftsjahr 2015 setzte sich die gewährte Vergütung des aktiven Vorstands auf Basis der bestehenden Dienstverträge wie folgt zusammen:

in T€	Dr. Rüdiger Mrotzek				Hans Richard Schmitz			
	2015	2015 (min)	2015 (max)	2014	2015	2015 (min)	2015 (max)	2014
Festvergütung	210	210	210	200	210	210	210	200
Nebenleistungen	28	28	28	28	42	42	42	46
Summe	238	238	238	228	252	252	252	246
Einjährige variable Vergütung	*125	0	300	*125	*125	0	300	*125
Mehrfährige variable Vergütung	130	0	546	130	130	0	546	130
LTI 1 (2014) Planlaufzeit 2017	-	-	-	65	-	-	-	65
LTI 2 (2014) Planlaufzeit 2017	-	-	-	65	-	-	-	65
LTI 1 (2015) Planlaufzeit 2018	65	0	312	-	65	0	312	-
LTI 2 (2015) Planlaufzeit 2018	65	0	234	-	65	0	234	-
Summe	493	238	1.084	483	507	252	1.098	501
Versorgungsaufwand	30	30	30	30	30	30	30	30
Gesamtvergütung nach DCGK	523	268	1.114	513	537	282	1.128	531
Erfolgsbezogene Anpassung der einjährigen variablen Vergütung	64	0	0	37	64	0	0	37
Gesamtvergütung	587	268	1.114	550	601	282	1.128	568

* bezogen auf eine Zielerreichung von 100%

Für das Geschäftsjahr 2015 wurden dem Vorstand jeweils 13.430 virtuelle Aktienzusagen bewilligt. Sie unterliegen einer dreijährigen Sperrfrist. Zum Zeitpunkt der Gewährung betrug der beizulegende Zeitwert 130 T€.

Die im bzw. für das Geschäftsjahr 2015 zugeflossene Vergütung ergibt sich aus der folgenden Darstellung:

in T€	Dr. Rüdiger Mrotzek		Hans Richard Schmitz	
	2015	2014	2015	2014
Festvergütung	210	200	210	200
Nebenleistungen	28	28	42	46
Summe	238	228	252	246
Einjährige variable Vergütung	189	162	189	162
Mehrjährige variable Vergütung	-	-	-	-
Sonstiges	-	-	-	-
Summe	427	390	441	408
Versorgungsaufwand	30	30	30	30
Gesamtvergütung	457	420	471	438

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 2015 auf 312 T€. Die für diesen Personenkreis gebildeten Rückstellungen betragen nach IFRS 4.197 T€ (HGB: 3.116 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 2015 relevante Vergütung des Aufsichtsrats ergibt sich wie folgt:

in T€	2015			2014		
	Fixe Vergütung	Sitzungs-gelder	Gesamt	Fixe Vergütung	Sitzungs-gelder	Gesamt
Dr. Eckart John von Freyend	60,0	3,5	63,5	60,0	2,0	62,0
Claus-Matthias Böge	19,6	2,5	22,1	0,0	0,0	0,0
Dr. Bernd Kottmann	17,8	0,5	18,3	51,3	2,0	53,3
Christel Kaufmann-Hocker	27,5	3,5	31,0	27,5	2,0	29,5
Dr. Helmut Linssen	19,6	2,5	22,1	0,0	0,0	0,0
Dr. David Mbonimana	8,7	0,5	9,2	25,0	1,5	26,5
Robert Schmidt	43,2	3,5	46,7	32,5	2,0	34,5
Bärbel Schomberg	30,0	3,5	33,5	30,0	2,0	32,0
Mechthilde Dordel	22,5	3,5	26,0	22,5	2,0	24,5
Wolfgang Heidermann	27,5	3,5	31,0	27,5	2,0	29,5
Dieter Rolke	22,5	3,5	26,0	22,5	2,0	24,5
Gesamt	298,9	30,5	329,4	298,8	17,5	316,3

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

D&O-Versicherung

Die Gesellschaft hat für die Mitglieder des Vorstands sowie für die Aufsichtsratsmitglieder eine Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung (D&O-Versicherung) abgeschlossen. Diese deckt Vermögensschäden aus der Tätigkeit als Mitglied der geschäftsführenden Organe und Aufsichtsorgane der Gesellschaft ab. Die Deckungssumme betrug bis zum 15. Juli 2015 je Versicherungsfall 7,5 Mio. €, höchstens aber je Versicherungsjahr 7,5 Mio. €. Per 15. Juli 2015 wurde die Deckungssumme je Versicherungsfall und je Versicherungsjahr auf 15,0 Mio. € erhöht. 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 21,6 T€ zzgl. Versicherungssteuer.

NACHHALTIGKEIT BEI HAMBORNER

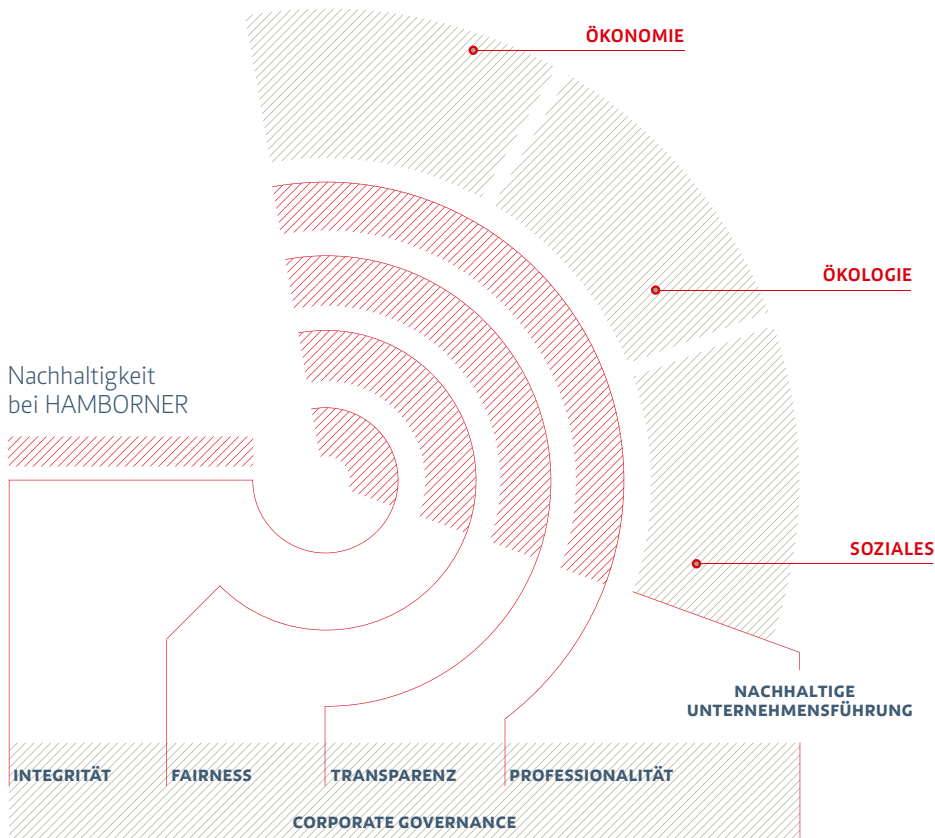
Der Erfolg eines Unternehmens bemisst sich nicht nur an seinen Umsätzen und Erlösen. Profitables Wachstum ist langfristig nur durch verantwortungsvolles Handeln gegenüber der Umwelt und der Gesellschaft möglich.

Die HAMBORNER REIT AG ist heute als SDAX-Unternehmen ein wahrnehmbarer 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 Umwelt und der Gesellschaft 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 September 2015 bereits den zweiten Folgebericht veröffentlicht, der auch unseren Fortschrittsbericht enthält.

STRATEGISCHES NACHHALTIGKEITSVERSTÄNDNIS

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





Den ausführlichen Nachhaltigkeitsbericht können Sie auf unserer Homepage WWW.HAMBORNER.DE unter **HAMBORNER REIT / Nachhaltigkeit** abrufen oder auch in gedruckter Version erhalten. Sprechen Sie uns dazu gerne an.

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 2015

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 2015 aus dem Bereich Nachhaltigkeit eingehen.

Portfolio-Optimierung und -Modernisierung

Im Jahr 2015 haben wir die Optimierung 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. Hervorzuheben ist das im Jahr 2015 erworbene Objekt in Neu-Isenburg, das über ein alternatives Heiz- und Kühlsystem sowie über eine moderne Photovoltaik- und Solarthermieanlage verfügt. Darüber hinaus wurden mehrere unserer Bestandsimmobilien im Jahresverlauf nach neuesten energetischen Standards modernisiert. So wurde u. a. das Objekt in Offenburg mit einer neuen, hocheffizienten Kühlanlage ausgestattet.

DGNB-Gold-Zertifizierung: Jobcenter Aachen

Für das seit März 2015 im Portfolio der Gesellschaft befindliche Jobcenter in Aachen läuft aktuell der Prozess zur Zertifizierung mit dem Gold-Zertifikat der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB). Im Laufe des Zertifizierungsprozesses wird die Erfüllung von bis zu 40 Nachhaltigkeitskriterien aus den Bereichen Ökologie, Ökonomie, Technik, Prozesse und Standort geprüft. Darüber hinaus erfolgt eine Untersuchung des Objekts hinsichtlich soziokultureller und funktionaler Aspekte.



Nachhaltiges Bauen: Die im Berichtsjahr erworbene Büroimmobilie in Aachen erhält die DGNB-Gold-Zertifizierung.

Standortrevitalisierung: T-Damm Center, Berlin

Bereits in 2014 hat HAMBORNER einen Kaufvertrag für das zu diesem Zeitpunkt noch durch den Verkäufer als Projektentwickler zu errichtende „T-Damm Center“ unterzeichnet. Zum Ende des Jahres 2015 erfolgte nach Fertigstellung des Projekts die Übergabe der Flächen an die Mieter. Mit anschließendem Übergang ist HAMBORNER seit Anfang Dezember im Besitz der Immobilie mit historischem Standort im Zentrum von Berlin. Die denkmalgeschützte Halle am Tempelhofer Damm ist in den 1920er Jahren entstanden und wurde ursprünglich als Straßenbahndepot genutzt. Ende der 1990er Jahre wurde das Gebäude zu einer Markthalle umgebaut, der es aufgrund der fehlenden Anbindung an die Hauptverkehrsachse Tempelhofer Damm an Kundenfrequenz mangelte. Im Zuge der aufwendigen Sanierung der Markthalle wurde die historische Gebäudesubstanz erhalten und durch einen modernen Neubauteil ergänzt, der nunmehr die Anbindung an den Tempelhofer Damm ermöglicht. Bei der Umsetzung ist es gelungen, sowohl die Identität des Standorts zu wahren als auch den zeitgemäßen Ansprüchen an Einzelhandelsimmobilien gerecht zu werden.



Das revitalisierte T-Damm Center in Berlin ist zum Ende des Jahres 2015 in das HAMBORNER Portfolio übergegangen.

Traditionsreich: Der Firmensitz von HAMBORNER

HAMBORNER bleibt seinem Namen und seinem Firmensitz im Duisburger Stadtbezirk Hamborn auch in Zukunft treu. Das Gebäude in der Goethestr. 45, das bereits seit Anfang der 1970er Jahre als Firmensitz der Gesellschaft dient, wurde im vergangenen Jahr um einen dreigeschossigen modernen Anbau erweitert. Hier soll die nunmehr über 60-jährige Firmengeschichte von HAMBORNER auch in den nächsten Jahren fortgeschrieben werden. Für den Erweiterungsbau wurde das bereits im Besitz der Gesellschaft befindliche Grundstück genutzt. Dies führte nicht nur zu geringeren Kosten, sondern auch zu einer Vermeidung unnötiger Wegezeiten, die alternativ zwischen Büros an unterschiedlichen Standorten entstanden wären.



Außenansicht des Erweiterungsbaus des HAMBORNER Verwaltungsgebäudes

Der Anbau wurde unter Berücksichtigung moderner energetischer Standards und unter Einsatz hochwertiger und nachhaltiger Materialien errichtet. Zum Jahresende 2015 konnte der neue Gebäudeteil fertiggestellt und von uns bezogen werden. In 2016 folgt nun die Sanierung und energetische Ertüchtigung des Altbestands. Insgesamt werden mit Umbau und Erweiterung des Verwaltungsgebäudes 24 zusätzliche Büroräume sowie ein Sozialraum für die Mitarbeiter der Gesellschaft geschaffen und der Weg für weiteres nachhaltiges Wachstum der Gesellschaft geebnet.



Offen und transparent: die Erweiterung des HAMBORNER Verwaltungsgebäudes von innen

DIE HAMBORNER AKTIE

Allgemeine Lage auf dem Aktienmarkt

Das Jahr 2015 präsentierte sich als ein volatiles, jedoch schlussendlich erfolgreiches Börsenjahr.

Ab Januar – nach den Parlamentswahlen in Griechenland – beschäftigten die Märkte zunächst die Diskussionen über die Sanierungsfähigkeit des griechischen Staates. Dieses Thema entwickelte sich zu einem fortdauernden Konflikt, der schnell eskalierte und die gesamte Eurozone zu zerreißen drohte. Dennoch wurden auf europäischer Ebene weitreichende Kreditprogramme beschlossen und auch die EZB nahm eine drastische Lockerung ihrer Geldpolitik vor, auch, um einer potenziellen Deflation entgegenzuwirken. Demzufolge wurde der europäische Leitzins bewusst auf einem Rekordtief von 0,05 % belassen sowie ein Anleihenkaufprogramm in Höhe von 1,5 Billionen Euro aufgelegt.

Des Weiteren führten im Jahr 2015 geopolitische Krisenherde wie in der Ukraine, Syrien und dem Irak zu Unruhen. Auch China sorgte in diesem Jahr für starke Turbulenzen an den Finanzmärkten.

Trotz dieser Krisenherde verzeichnete der deutsche Leitindex DAX, begleitet von einer hohen Schwankungsbreite, auf Jahressicht einen Zuwachs von 9,6 % auf 10.743,01 Punkte. Die Kurszuwächse sind einer robusten Konjunkturlage sowie zu einem großen Teil den Zentralbanken geschuldet, die mit einer lockeren Geldpolitik die Märkte antrieben. Auch wenn Mitte des Jahres Konjunktursorgen in China den DAX kurzzeitig abrutschen ließen, schloss der DAX das vierte Jahr in Folge mit einem Plus.

+9,6 %
DAX in 2015

Die beiden auf den DAX folgenden Indizes MDAX und SDAX konnten mit 22,7 % bzw. 26,6 % im vergangenen Jahr deutlich höhere Anstiege verzeichnen.

+26,6 %
SDAX in 2015

Für das Jahr 2016 haben die Börsenexperten Ende 2015 überwiegend eine insgesamt positive Entwicklung des Aktienmarkts erwartet. Als Kurstreiber gelten dabei weiterhin die niedrigen Zinsen, sodass sich Aktien weiterhin im Spannungsfeld hoher Bewertungen und des Mangels an Anlagealternativen bewegen. Dabei werden sich die Anleger gemäß vielen Bankenprognosen auf eine höhere Volatilität an den Aktienmärkten einstellen müssen, wie sich zu Beginn des Jahres bereits bewahrheitet hat. Das erwartete Konjunkturszenario unterstellt zwar ein moderates Wirtschaftswachstum, aber der Sicherheitsabstand zu einem möglichen Abgleiten in eine Rezession gilt als weiterhin zu gering. Dennoch gehen viele Analysten angesichts ihrer positiven Konjunktüreinschätzung davon aus, dass auch im laufenden Jahr Aktien die interessanteste und vielversprechendste Anlagekategorie sein werden.

Vom positiven Einfluss des Niedrigzinsumfelds sowie von der Suche nach guten Anlagemöglichkeiten haben die Immobilienaktien auch im Jahr 2015 wieder profitiert. So hat in den letzten Jahren die Bedeutung der Immobilienaktien innerhalb der Aktienindizes erheblich zugenommen. Mittlerweile sind ein Immobilienunternehmen im DAX, vier im MDAX und sechs im SDAX gelistet.

Der vom Bankhaus Ellwanger & Geiger ermittelte Immobilienindex Dimax, der 64 börsennotierte Immobilientitel abbildet, zog vom 2. Januar 2015 bis zum 30. Dezember 2015 um rund 31 % an und zeigte somit im Vergleich zum DAX eine deutlich bessere Entwicklung. Der von der European Public Real Estate Association mit Sitz in Brüssel veröffentlichte FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe ex UK Index gewann über das Jahr rund 15 %.

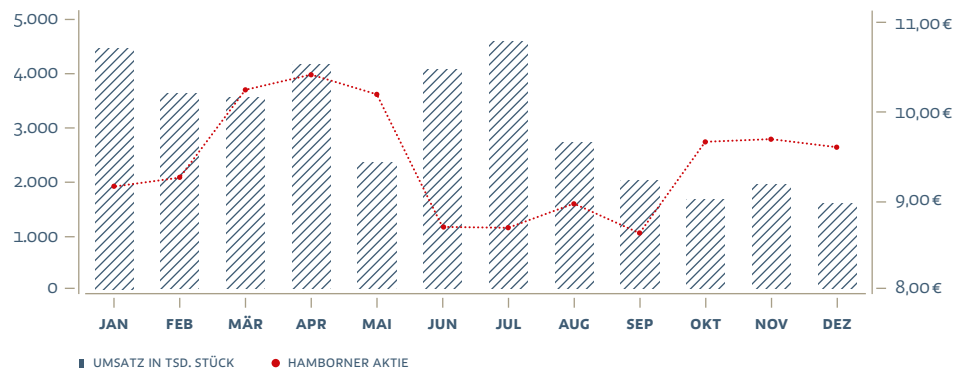
Die Aktie der HAMBORNER REIT AG

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.

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 stieg – auch aufgrund der Kapitalerhöhungen – um 64 % und lag in 2015 bei rund 37,0 Mio. Stück nach rund 22,6 Mio. Stück im Vorjahr. Das durchschnittliche Handelsvolumen stieg auf rund 146 Tsd. Stück pro Tag im Vergleich zu 90 Tsd. Stück im Vorjahr.

+64 %
Anstieg des Handelsvolumens
der HAMBORNER Aktie auf
37,0 Mio. Stück

Entwicklung der HAMBORNER Aktie



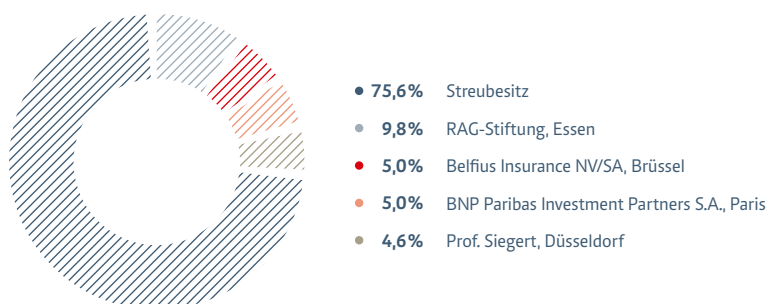
Kursentwicklung der HAMBORNER Aktie in 2015

Die HAMBORNER Aktie hat sich über das Jahr 2015 positiv entwickelt. Sie verzeichnete Mitte April 2015 ihren Höchstkurs von 11,41 €. Damit notierte die Aktie im ersten Halbjahr auch erstmals deutlich über dem NAV, der zum Ende des ersten Quartals bei 8,81 € lag. Seit Durchführung der Kapitalerhöhung Anfang Juli 2015 zu 8,50 € je junger Aktie bewegte sich der Kurs bis zum Ende des dritten Quartals in einer Spanne zwischen 8,27 € und 9,38 €. Die Volatilität passte sich dabei im Wesentlichen den allgemeinen Marktgegebenheiten an der Börse an. Zum 30. September 2015 schloss die Aktie bei einem Kurs von 8,65 €. In den letzten drei Monaten des Jahres konnte der Wert wieder deutlich zulegen und schloss schließlich zum 31. Dezember 2015 bei 9,61 €. Dies entspricht einem Anstieg von 18,3 % gegenüber dem Jahresschlusskurs 2014 und einem Niveau von 5,5 % über dem NAV pro Aktie vom 31. Dezember 2015 (9,11 €). Die Marktkapitalisierung zum Jahresende betrug 595,8 Mio. € (Vorjahr: 369,4 Mio. €).

+18,3%

Kursanstieg im Vergleich zum Vorjahresschlusskurs 2014; Schlusskurs der Aktie am 31. Dezember 2015: 9,61 €

Aktionärsstruktur zum 31. Dezember 2015



Kapitalerhöhungen im Februar und Juli 2015

Am 18. Februar 2015 haben Vorstand und Aufsichtsrat eine Kapitalerhöhung um 10 % des Grundkapitals aus genehmigtem Kapital beschlossen. Zeichner der 4.549.332 neuen Aktien zu einem Bezugspreis von 8,99 € je Aktie war über einen Fonds die RAG-Stiftung Essen, die damit derzeit größter Einzelaktionär der Gesellschaft ist. Der Bruttoemissionserlös aus der Zeichnung der neuen Aktien betrug 40,9 Mio. €. In einem weiteren Schritt haben Vorstand und Aufsichtsrat am 24. Juni 2015 eine Kapitalerhöhung gegen Bareinlage mit Bezugsrechten der Aktionäre der Gesellschaft beschlossen. Das Grundkapital sollte durch teilweise Ausnutzung der genehmigten Kapitalia und die Ausgabe von bis zu 16.680.888 neuen Stückaktien erhöht werden. Entsprechend dem Bezugsverhältnis von drei zu eins konnte ein Aktionär für jeweils drei alte Aktien eine neue Aktie zum Bezugspreis von 8,50 € beziehen. Die Bezugsfrist endete am 8. Juli 2015. Insgesamt wurden 11.959.948 bzw. 71,7 % der angebotenen Aktien bezogen.

Ausgabe von **16,5** Mio. Aktien in 2015

Aus der vollzogenen Kapitalerhöhung erzielte die Gesellschaft einen Bruttoemissionserlös von 101,7 Mio. €. Das Grundkapital der Gesellschaft hat sich somit mit Eintragung der neuen Aktien im Handelsregister am 9. Juli 2015 um weitere 11.959.948 € auf nunmehr 62.002.613 € erhöht.

Die HAMBORNER Aktie im Überblick

		2015	2014	2013
Gezeichnetes Kapital	Mio. €	62,0	45,5	45,5
Börsenkapitalisierung*	Mio. €	595,8	369,4	333,9
Jahresschlusskurs	€	9,61	8,12	7,34
Höchstkurs	€	11,41	8,29	7,58
Tiefstkurs	€	8,20	7,34	6,75
Dividende je Aktie	€	0,42	0,40	0,40
Dividendensumme	Mio. €	26,0	18,2	18,2
Dividendenrendite*	%	4,4	4,9	5,4
Kurs-FFO-Verhältnis*		20,4	15,0	14,1

* Basis: Jahresschlusskurs XETRA

Die Entwicklung der Dividende bei HAMBORNER

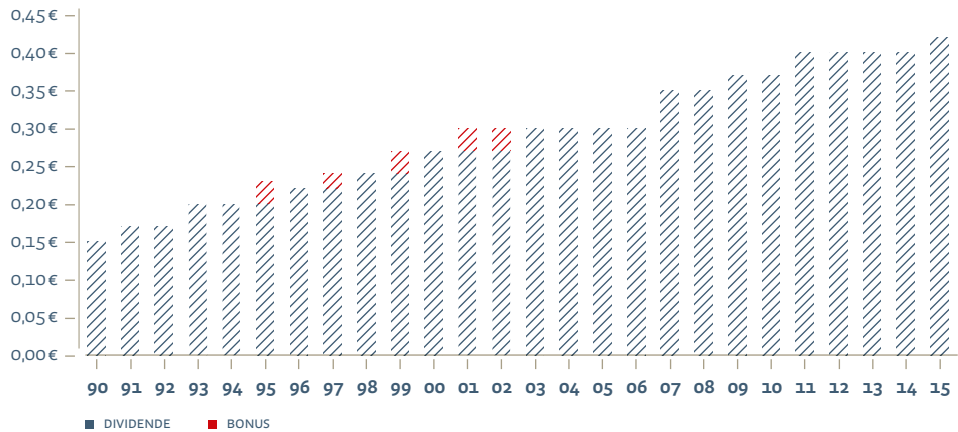
4,4%
Dividendenrendite

Der Hauptversammlung am 28. April 2016 wird vorgeschlagen, für das Geschäftsjahr 2015 eine Dividende von 0,42 € je Stückaktie auszuschütten. Bezogen auf den Aktienkurs Ende 2015 ergibt sich daraus eine Dividendenrendite von 4,4 %.

42 Cent
Dividendenvorschlag an die
Hauptversammlung 2016

In den zurückliegenden Jahren hat HAMBORNER die Dividende kontinuierlich von 0,15 € auf 0,42 € 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 2015 haben wir an über 25 Tagen Roadshows in Deutschland, weiteren europäischen Finanzplätzen sowie in den USA durchgeführt und zahlreiche Kapitalmarkt- und Fachkonferenzen besucht oder Vorträge gehalten. Dabei war in über 130 Einzelgesprächen sowie zusätzlich in vierteljährlichen Telefonkonferenzen der direkte Austausch zwischen Investoren und dem Vorstand möglich. Einige interessierte Investoren konnten im Jahr 2015 im Rahmen einer individuellen Property-Tour einen persönlichen Eindruck von unseren Objekten gewinnen. Darüber hinaus haben Vorstand und Investor Relations auf einer speziellen Veranstaltung 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 über unseren Newsletter mit aktuellen Nachrichten und Publikationen versorgt. Besonders wichtig ist es uns dabei, unseren Internetauftritt auf die neusten technischen Entwicklungen sowie die aktuellen Anforderungen der neuen Medien und ihrer Nutzer anzupassen. Daher haben wir im vergangenen Geschäftsjahr 2015 unsere Internetseite grundlegend überarbeitet, um Ihnen alle Informationen in einem neuen, frischeren und übersichtlicheren Design zur Verfügung zu stellen. Alle Funktionen und Ansichten haben wir dabei für die Nutzung mit mobilen Endgeräten wie Smartphones oder Tablets optimiert. So haben Sie auch von unterwegs jederzeit einen übersichtlichen Zugriff auf unsere Unternehmensdaten.

Sie haben weiterhin 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 unserer Internetseite vorab über unsere Roadshowplanungen und Teilnahme an Konferenzen.

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 Pressemitteilungen 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, im Jahr 2016 eine weiterhin aktive Investor-Relations-Arbeit zu betreiben, um Sie zeitnah, transparent und umfassend über unseren Geschäftsverlauf zu informieren, den Dialog zu Ihnen zu suchen und für Ihre Fragen zur Verfügung zu stehen.

Ansprechpartner Investor Relations

Christoph Heitmann

Tel.: +49 203 54405-32

Fax: +49 203 54405-49

E-Mail: c.heitmann@hamborner.de

>25

Roadshowtage und über
130 Einzelgespräche mit
Investoren in 2015

Besuchen Sie unseren neuen, für
mobile Endgeräte optimierten
Unternehmensauftritt unter
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€	31.12.2015	31.12.2014
EPRA NAV	564.707	394.548
EPRA NNNAV	528.325	356.130
EPRA-Überschuss	29.209	24.262
EPRA-Nettoanfangsrendite	5,5 %	5,7 %
EPRA-„topped-up“-Nettoanfangsrendite	5,5 %	5,7 %
EPRA-Leerstandsquote	1,5 %	2,3 %
EPRA-Kostenquote (inklusive der direkten Leerstandskosten)	19,1 %	19,2 %
EPRA-Kostenquote (exklusive der direkten Leerstandskosten)	18,9 %	18,7 %

NAV / NNNAV

HAMBORNER hat für die Ermittlung der Verkehrswerte ihres Immobilienportfolios den Gutachter Jones Lang LaSalle GmbH, Frankfurt am Main, (JLL) 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€	31.12.2015	31.12.2014
NAV*	564.707	394.548
– Derivative Finanzinstrumente	–8.240	–10.997
– Stille Lasten auf Finanzverbindlichkeiten	–28.142	–27.421
NNNAV	528.325	356.130
NAV je Aktie in €	9,11	8,67
NNNAV je Aktie in €	8,52	7,83

* vgl. zur Herleitung des NAV S. 63

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. 62).

in T€	31.12.2015	31.12.2014
Ergebnis nach IFRS	13.775	17.109
+ Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien*	18.868	17.841
- Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-3.434	-10.688
EPRA-Überschuss	29.209	24.262
EPRA-Überschuss je Aktie in €	0,47	0,53
+/- Korrektur um Einmaleffekte aus der Bewertung der Rückstellungen für Bergschäden	0	293
Unternehmensspezifisch angepasster EPRA-Überschuss = FFO	29.209	24.555
Unternehmensspezifisch angepasster EPRA-Überschuss je Aktie = FFO je Aktie in €	0,47	0,54

* 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€	31.12.2015	31.12.2014
Verkehrswert des Immobilienportfolios (netto)	899.816	717.490
+ Erwerbsnebenkosten	64.573	48.230
Verkehrswert des Immobilienportfolios (brutto)	964.389	765.720
Annualisierte Mieterträge	58.245	47.683
- Nicht umlegbare Objektkosten	-5.137	-4.355
Annualisierte Netto-Mieterträge	53.108	43.328
+ Anpassungen für Vermietungsanreize	11	11
Topped-up annualisierte Mieterträge	53.119	43.339
Nettoanfangsrendite	5,5 %	5,7 %
Topped-up-Nettoanfangsrendite	5,5 %	5,7 %

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€	31.12.2015	31.12.2014
Annualisierte marktübliche Miete für Leerstandsflächen	873	1.079
Annualisierte marktübliche Miete für das Gesamtportfolio	57.061	47.753
Leerstandsquote	1,5%	2,3%

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€	2015	2014
Administrative / betriebliche Aufwendungen gemäß Gewinn- und Verlustrechnung nach IFRS	28.134	26.607
+ Betriebskosten abzgl. Erträge aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter	1.667	1.037
- Sonstige Erträge aus der Weiterbelastung von Kosten an Dritte / Kostenerstattungen	-398	-322
- Abschreibungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-18.868	-17.841
- Erbbauzinsen	-559	-543
EPRA-Kosten (inklusive direkte Leerstandskosten)	9.976	8.938
- Direkte Leerstandskosten	-100	-201
EPRA-Kosten (exklusive direkte Leerstandskosten)	9.876	8.737
Bruttomieteinnahmen (ohne Erbbauzinsen)	52.243	46.619
EPRA-Kostenquote (inklusive direkte Leerstandskosten)	19,1%	19,2%
EPRA-Kostenquote (exklusive direkte Leerstandskosten)	18,9%	18,7%

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.



1

3

WACHSTUM
VORBEREITEN

Beim Kochen gilt:

Ein Gericht kann nur so gut sein wie die einzelnen Zutaten.

Schon ein einzelner Fehlgriff kann den Geschmack eines ganzen Gerichts verderben. Als verantwortungsvoller Bestandhalter achtet HAMBORNER darauf, dass jede Immobilie zu Strategie und Portfolio passt.

1
3

Gutes noch besser machen

»Ein Koch muss kreativ sein, zuverlässig und belastbar. Um viele Gäste gleichzeitig bedienen zu können, sind die Abläufe in der Küche genau getaktet – und alle Rollen klar verteilt. So kann sich jeder auf seine Aufgabe konzentrieren und ein perfektes Ergebnis abliefern. Egal an welchem Posten, die Qualität der Zutaten muss stimmen. Das heißt: ausgesuchte Ware, frei von Schadstoffen, frisch auf den Tisch. Ein guter Koch kann auch aus einfachen Mitteln ein schmackhaftes Gericht zubereiten. Perfektion beim Kochen bedeutet für mich, Gutes noch besser zu machen, Großmutter's Rezepten einen modernen Touch zu verleihen und auch Mut zu neuen Kombinationen zu haben. Dazu müssen jedoch alle Zutaten optimal aufeinander abgestimmt sein. Professionelles Kochen braucht Muße und Leidenschaft. Denn wer sein Handwerk nicht versteht, dem nützen auch die besten Zutaten nicht viel.«

Sorgfalt und Muße:
Viele Einzelschritte sind nötig, um ein schmackhaftes Essen zuzubereiten.



HANNAH KREYMANN
Köchin im Düsseldorfer
„Lido“, zuständig für
Gemüse und Beilagen

MIET- UND PächTERLÖSE 2015

52,4 Mio. €

DURCHSCHNITTliche
LEERSTANDSQUOTE

1,9%



Auch Verkauf gehört zur Portfoliostrategie

»HAMBORNER zählt zu den dividendenstärksten Werten der Immobilienbranche. Indem wir nachhaltig wachsen, stärken wir unser Geschäft – im Jahr 2015 haben wir alle Investitionsziele erreicht und den Portfoliowert weiter gesteigert. Dazu gehört nicht nur der Ankauf neuer, sondern auch der Verkauf kleinerer, nicht mehr strategiekonformer Immobilien. Denn jede Immobilie beeinflusst das Gesamtportfolio: Objektart, Standort und Drittverwendungsfähigkeit sind zentrale Faktoren unserer Strategie. Ein starkes Portfolio ist die Grundlage unseres Erfolgs – um uns langfristig im Wettbewerb zu behaupten, bauen wir auf ein professionelles und motiviertes Team, das mit breiter Expertise alle Leistungen abdeckt. So bleiben wir jederzeit nah am Mieter – und können auch weiterhin starke Ergebnisse erzielen.«

**DR. RÜDIGER
MROTZEK**
Vorstand der
HAMBORNER
REIT AG

ZUTATEN FÜR EIN STRATEGISCH GEPLANTES PORTFOLIO

69
IMMOBILIEN

55
STANDORTE

900 MIO. €
PORTFOLIOWERT

+ 3,6 %
VERKEHRSWERTÄNDERUNG
DES BESTANDSPORTFOLIOS

Bon appétit



PORTFOLIOWERT
IN MIO. €



LAGE BERICHT

02

- 40 Grundlagen der Gesellschaft
- 43 Wirtschaftsbericht
- 64 Nachtragsbericht
- 65 Risiko- und Chancenbericht
- 70 Prognosebericht
- 73 Bericht zu weiteren gesellschaftsrechtlichen Angaben
 - 76 Erklärung zur Unternehmensführung
 - 76 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 Bestandhalter für renditestarke Gewerbeimmobilien positioniert. Die Gesellschaft verfügt über ein attraktives, diversifiziertes Immobilienportfolio, das sich im Wesentlichen aus großflächigen Einzelhandelsobjekten an stark frequentierten Standorten, Geschäftshäusern in 1-A-Lagen (sog. High-Street-Objekte) und qualitativ hochwertigen Bürohäusern an etablierten Bürostandorten zusammensetzt. Mit dem deutschlandweit gestreuten Immobilienportfolio und einer im Marktvergleich 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 deutlich besseren Kosten-Erlösstrukturen 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, High-Street-Objekte sowie qualitativ hochwertige Bürohäuser

HAMBORNER konzentriert sich mit ihrem Immobilienportfolio auf einen ausgewogenen Mix der folgenden drei Immobilien-Klassen: großflächige Einzelhandelsobjekte an stark frequentierten Standorten, die den Mietern eine exponierte Marktstellung ermöglichen, Geschäftshäuser in 1-A-Lagen (sog. High Street-Objekte), die in Fußgängerzonen von Städten mit einer hohen Kaufkraft liegen, sowie qualitativ hochwertige Bürohäuser.

Großflächige Einzelhandelsobjekte bieten einen beständigen Cashflow und bilden damit die Basis für kontinuierliche Dividendenausschüttungen. High Street-Objekte in erstklassigen Lagen bieten Potenzial für weitere Wertsteigerungen. Bürohäuser wiederum ermöglichen wegen der zumeist indexierten Miete einen erhöhten Schutz gegen nicht auszuschließende Inflation.

Wachstum und Ausbau des eigenen Immobilienportfolios

Die Gesellschaft plant einen kontinuierlichen Ausbau des Immobilienportfolios durch den Erwerb von weiteren Gewerbeimmobilien. Bei zukünftigen Investments soll das Investitionsvolumen je Objekt grundsätzlich in einem Bereich zwischen 10 Mio. € und 70 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 deutlich besseren Kosten-Erlösstrukturen zu ersetzen.

10 Mio. € bis
70 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 Entwicklungen 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 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.

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.

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

STEUERUNGSSYSTEM

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

Unsere Unternehmensführung richtet sich auf Gesellschaftsebene an den auf Basis von IFRS-Werten ermittelten Leistungsindikatoren Funds from Operations (FFO) und Net Asset Value (NAV) je Aktie aus. Wichtige operative Werttreiber und Einflussgrößen auf die Entwicklung des FFO sind insbesondere die Mieterlöse sowie Leerstandsquote, Personal-, Instandhaltungs- und Zinsaufwendungen. Effizienzsteigerungen durch Wachstum bringt die operative Kostenquote, d. h. die Relation von Verwaltungs- und Personalaufwendungen zu den Mieterlösen, zum Ausdruck. Wesentlichen Einfluss auf den NAV 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.

FFO und
NAV je Aktie
als Steuerungsgrößen
der Unternehmensführung

WIRTSCHAFTSBERICHT

GESAMTWIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Die deutsche Wirtschaft ist 2015 insbesondere aufgrund der starken Binnennachfrage weiter gewachsen. Dabei wird der private Konsum laut Monatsbericht Dezember der Deutschen Bundesbank durch höhere Einkommen infolge des verstärkten Beschäftigungsanstiegs und spürbarer Verdienstzuwächse getragen. Zudem werden die Budgets der privaten Haushalte durch die weiter gesunkenen Rohölpreise entlastet.

Laut Statistischem Bundesamt ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2015 um 1,7 % nach 1,6 % in 2014 gestiegen. Die Verbraucherpreise stiegen dagegen laut Statistischem Bundesamt in 2015 lediglich um 0,3 % nach 0,9 % im Vorjahr. Die Entwicklung der Verbraucherpreise wurde dabei maßgeblich von den Energiepreisen geprägt, die um 7,0 % sanken. Erhöhend wirkten sich insbesondere der Anstieg der Lebensmittelpreise um 0,8 % sowie die Teuerung der Preise für Dienstleistungen um 1,2 % aus. Der deutsche Arbeitsmarkt hat sich 2015 weiter positiv entwickelt. Im Jahresdurchschnitt waren laut Bundesagentur für Arbeit 2,8 Mio. Menschen arbeitslos. Dies entspricht einer Arbeitslosenquote von durchschnittlich 6,4 %.

LAGE AUF DEM IMMOBILIENMARKT IN DEUTSCHLAND

Markt für Einzelhandelsflächen

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes wurden in 2015 im deutschen Einzelhandel knapp 3 % mehr als im Vorjahr umgesetzt. Das preisbereinigte Umsatzplus von 2,7 % bedeutet die höchste Umsatzsteigerung im Einzelhandel seit dem Jahr 1994. Überdurchschnittlich wuchs einmal mehr der Umsatz im Segment „Internet- und Versandhandel“ (+ 9,0 %). Lebensmittel nahmen real 2,3 % 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 sehr guter konjunktureller Vorgaben und einer lebendigen Binnennachfrage 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.

Insgesamt verzeichnete der Vermietungsmarkt 2015 in den 1-A-Lagen der Fußgängerzonen laut Jones Lang LaSalle GmbH, Frankfurt am Main, (JLL) ein solides Ergebnis, bleibt aber beim Flächenumsatz rund 10 % unter dem Vorjahresergebnis. Die Anzahl der Abschlüsse ist hingegen leicht gestiegen. Kleine und mittlere Flächen prägten die Anmietungen. Unter den Mietern expandierten vor allem die Anbieter junger Mode und festigten damit die traditionelle Vorherrschaft des Textilhandels. „Young Fashion“ machte rund ein Drittel des gesamten Modesegments aus, das im Branchenvergleich mit knapp 40 % deutlich vor der Gastronomie mit rund 20 % lag. Im Fokus der Nachfrager stehen die großen deutschen Metropolen (laut JLL haben die „Big Ten“-Städte rund 40 % Marktanteil), aber auch Mittelstädte mit guten Einzelhandelsumsätzen sind nach wie vor begehrte Expansionsziele.

Im Schnitt der von JLL analysierten Städte hat sich der Anstieg der Spitzenmieten in den 1-A-Lagen der Fußgängerzonen verlangsamt. Der Mittelwert für das zweite Halbjahr 2015 liegt bei einem Plus von 0,4 %, während es ein Jahr zuvor noch bei 1,7 % gelegen hatte. Grund sind Rückgänge bei den Spitzenmieten in kleineren Städten.

Markt für Büroflächen

Jahrelang hinkte der deutsche Bürovermietungsmarkt in Sachen Wachstum und Nachfragedynamik dem Geschehen im Investmentbereich deutlich hinterher. 2015 erfasste der Aufschwung erstmals beide Segmente: Im vergangenen Jahr hat nicht nur der Investmentmarkt neue Rekordzahlen geschrieben – auch im Büroflächenumsatz konnte ein Höchststand bilanziert werden.

Mit 3,6 Mio. m² fiel laut JLL der Flächenumsatz 2015 an den sieben wichtigsten deutschen Bürostandorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart („Big Seven“) um rund 20 % höher aus als im Vorjahr und hat den bisherigen Rekord des Jahres 2011 um rund 7 % übertroffen. Auch der Fünfjahresschnitt wurde deutlich um knapp 20 % übertroffen. Das Umsatzwachstum konzentriert sich dabei nicht nur auf die Top-Lagen. Vor allem Unternehmen aus dem Telekommunikations- und EDV-Sektor und der Industrie fokussieren sich aufgrund der geringeren Mietpreise überwiegend auf Zweitlagen – ohne allerdings Abstriche hinsichtlich der Flächen- und Ausstattungsqualität zu akzeptieren – und sorgen so für flächendeckende Zuwächse.

Düsseldorf (+ 46 %) und Berlin (+ 43 %) konnten laut JLL im Jahresvergleich ein deutliches Umsatzwachstum erzielen. In Berlin wurde mit knapp 880 Tsd. m² nicht nur ein Allzeithoch erreicht, auch konnte erstmals München von der Spitzenposition verdrängt werden. Ebenfalls zweistellige Zuwächse wurden in München und Köln registriert. Hamburg, Stuttgart und Frankfurt haben das Jahr mit einem leichten Umsatzplus abgeschlossen.

Der kumulierte Leerstand in den „Big Seven“ liegt laut JLL Ende des Jahres 2015 bei 5,7 Mio. m² und damit erstmals seit 2002 unter der 6-Mio.-m²-Grenze und rund 16 % unter dem Vorjahresstand. Die Leerstandsquote über alle „Big Seven“ hinweg hat mit einer aggregierten Quote von 6,4 % zum Ende des Jahres 2015 einen neuerlichen Tiefstand erreicht.

Laut JLL sind die Spitzenmieten im Verlauf des Jahres 2015 in allen zuvor genannten Städten außer Köln und Düsseldorf gestiegen. Aggregiert schlägt für 2015 in der Spitzenmiete ein Plus von rund 3 % zu Buche. Da die Mieten auch in B-Lagen angezogen haben, stiegen 2015 auch die Durchschnittsmieten insgesamt und mit einem Plus von rund 4 % stärker als die Spitzenmieten.

Das Neubaufertigstellungsvolumen beläuft sich laut JLL in 2015 auf rund 870 Tsd. m² und liegt damit um ca. 12 % unter dem Vorjahresniveau.

Der deutsche Immobilien-Investmentmarkt

Mit einem Transaktionsvolumen von rund 55 Mrd. € wurde laut JLL das höchste jemals registrierte Jahresergebnis am Investmentmarkt für gewerbliche Immobilien in Deutschland erreicht, 40 % mehr als im bereits sehr guten Vorjahr und der sechste Anstieg in Folge. Die Tatsache, dass alle wichtigen Assetklassen deutlich zulegen konnten, unterstreicht die breite Nachfragebasis und das ungebrochen große Interesse an deutschen Gewerbeimmobilien.

2015 höchstes jemals am
Investmentmarkt registriertes
Transaktionsvolumen für
Gewerbeimmobilien

Am meisten investiert wurde im Jahr 2015 laut JLL in Büroimmobilien (Anteil rund 40 %), gefolgt von Einzelhandelsobjekten mit rund 30 %. Die verbleibenden Anteile verteilen sich auf gemischt genutzte Immobilien, Hotelimmobilien sowie Lager- / Logistikimmobilien mit jeweils rund 10 %. Innerhalb des Segments der Einzelhandelsimmobilien dominierten laut CBRE GmbH, Frankfurt am Main, (CBRE) der Handel mit Fachmarktimmobilien und innerstädtischen Geschäftshäusern das Geschehen (jeweils knapp 35 %). Im Vorjahr lagen die Innenstadtimmobilien mit rund 20 % noch an dritter Stelle nach den dominierenden Fachmärkten und Fachmarktzentren und nach Einkaufszentren. Zu diesem hohen Ergebnis trugen maßgeblich mehrere großvolumige Paketverkäufe bei, darunter die im ersten Halbjahr 2015 erfolgte Übernahme der Kaufhäuser von Galeria Kaufhof und Sportarena durch ein Joint Venture von Hudson's Bay Company und Simon Property Group. Die gehandelten innerstädtischen Geschäftshäuser befanden sich überwiegend außerhalb der größten fünf Städte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München, in denen inzwischen eine mangelnde Verfügbarkeit an geeigneten Objekten bemerkbar ist. Einkaufszentren hatten einen Anteil von rund 30 % am gesamten Transaktionsvolumen.

Rund 65 % des gewerblichen Transaktionsvolumens entfielen 2015 laut JLL auf Einzeltransaktionen. Das Plus bei den absoluten Zahlen gegenüber dem Vorjahr liegt bei 30 % und damit leicht unter dem Zuwachs des Gesamtmarktes. Demgegenüber stieg das Portfoliovolumen um fast 60 % deutlich stärker an. Die Investoren aus dem In- und Ausland bevorzugten nach wie vor großvolumige Assets oder Portfolios. So vereinen die zehn größten Transaktionen des Jahres zusammen knapp 10 Mrd. € auf sich (rund 18 %).

Deutschland hat sich als internationaler Handelsplatz für Gewerbeimmobilien etabliert. Ausländische Investoren stehen laut JLL für mehr als die Hälfte des Investmentvolumens. Der Großteil des angelegten Kapitals stammt dabei aus Nordamerika, Großbritannien und Frankreich. Und auch bei den größten Transaktionen des Jahres 2015 dominiert ausländisches Kapital. Unter den Top Ten befinden sich nur drei, die von einheimischen Käufern getätigt wurden.

Vom starken Investmentumsatz haben insbesondere die „Big Seven“-Standorte profitiert. Über alle sieben Hochburgen kumuliert beläuft sich laut JLL das Transaktionsvolumen auf rund 31 Mrd. €, entsprechend einem Plus von 35 % gegenüber 2014. Allein in Berlin wurden über 8 Mrd. € umgesetzt. Ein derartig hohes Volumen wurde noch nie in einer deutschen Stadt verbucht. Rund ein Viertel der Investitionen in den sieben großen deutschen Metropolen wurde laut JLL 2015 somit an der Spree getätigt und der Anstieg gegenüber dem Vorjahr beläuft sich auf über 80 %. Auch in allen anderen Städten der „Big Seven“ gab es positive Steigerungsraten; die nach Berlin größten Zuwächse verzeichneten Stuttgart, Düsseldorf und Köln. Doch die großen Metropolen sind nicht allein marktbestimmend. Im Gegenteil: Investitionen haben außerhalb der „Big Seven“ mit über 43 % auf fast 25 Mrd. € gegenüber 2014 überproportional zugelegt.

Die unvermindert hohe Nachfrage nach deutschen Gewerbeimmobilien sorgt bei entsprechender Verknappung auf der Angebotsseite für tendenziell weiter sinkende Spitzenrenditen. So gaben laut JLL bei Büroimmobilien in den Investmentzentren die Nettoanfangsrenditen in Hamburg und München weiter nach und erreichen mit aktuell 3,65 % in Münchens Innenstadt einen neuen Tiefstwert. In Berlin, Düsseldorf und Frankfurt stabilisierten sich die Spitzenrenditen zum Jahresende auf dem niedrigen Wert von 4,0 % bis 4,3 %. Angesichts des sehr eingeschränkten Produktangebots bei Core-Immobilien in den zentralen Lagen erweitern die Investoren ihren Anlagefokus auf B-Lagen in den Bürohochburgen, sodass sich auch in diesem Segment für gut positionierte Objekte ein teilweise signifikanter Renditerückgang feststellen lässt. Im Einzelhandelssegment sanken die

Spitzenrenditen infolge hoher Nachfrage nach Immobilien weiter gesunken

Ausweitung des Anlagefokus auch auf B-Lagen

Nettoanfangsrenditen vor allem im Segment der großflächigen Handelsobjekte. So ging laut CBRE der Wert für Einkaufszentren in Toplage im letzten Jahresviertel um 20 Basispunkte auf 4,1 % zurück. Für Fachmärkte sowie Bau- und Heimwerkermärkte betrug der Rückgang 25 Basispunkte auf 6,0 % bzw. 6,3 %, für Fachmarktzentren um 15 Basispunkte auf 5,3 %. Für innerstädtische Geschäftshäuser in den Premiumlagen der Top-Investmentmärkte blieben die Werte zum Vorquartal mit 3,8 % stabil.

GESCHÄFTSVERLAUF

HAMBORNER kann wiederum auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken. Die gute operative Geschäftsentwicklung der letzten Jahre hat sich fortgesetzt und entspricht im Wesentlichen den Erwartungen. Im Mittelpunkt des Geschäftsjahres standen die beiden im Februar sowie im Juli durchgeführten Kapitalerhöhungen. Die hierdurch eingenommenen Bruttoemissionserlöse in Höhe von 142,6 Mio. € bilden die Grundlage für weiteres Wachstum. Entsprechend wurden in 2015 Investitionen in Höhe von 156,7 Mio. € für den Erwerb von sechs Immobilien in Aachen, Celle, Fürth, Gießen, Berlin und Neu-Isenburg getätigt. Darüber hinaus hat sich die Gesellschaft im Berichtsjahr von vier 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 (+ 3,6 %) erhöhte sich der Verkehrswert des Immobilienportfolios zum 31. Dezember 2015 im Saldo um 182,3 Mio. € auf 899,8 Mio. €. Des Weiteren hat die Gesellschaft im Geschäftsjahr zwei Kaufverträge über den Erwerb von Immobilien in Ditzingen und Lübeck mit einem Kaufpreisvolumen von zusammen 61,8 Mio. € sowie Verträge über den Verkauf von vier nicht mehr strategiekonformen Objekten mit einem Verkaufspreis von zusammen 8,4 Mio. € abgeschlossen, bei denen die Besitzübergänge zum Bilanzstichtag jeweils noch nicht erfolgt waren.

Auch im Bereich der Vermietungsleistungen blickt HAMBORNER auf ein erfolgreiches Jahr 2015 zurück. Bei einem Vermietungsvolumen von insgesamt 43.349 m² entfallen 15.079 m² auf Neuvermietungen und 28.270 m² auf Anschlussvermietungen bzw. Mietverlängerungen. Die Neuvermietungen betreffen mit 3.435 m² das Objekt in Bremen, Linzer Str. Hier wurde nach Übergabe der Flächen an die Mieter Vollvermietung im Objekt erreicht. Darüber hinaus wurden zum Ende des Jahres Mietverträge über 6.565 m² mit der Universität Erlangen im Objekt Erlangen, Wetterkreuz, abgeschlossen. Die Universität Erlangen nutzt diese Flächen bereits seit 2013 als Untermieter und wird nunmehr für eine Teilfläche von 4.998 m² mit Wirkung vom 31. Januar 2016 und für die Restfläche von 1.567 m² ab dem 1. Januar 2020 direkter Mieter von HAMBORNER. Größere, im Geschäftsjahr 2015 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

Die **Miet- und Pächterlöse** betragen im Berichtsjahr 52,4 Mio. € und haben sich damit insbesondere aufgrund der Neuinvestitionen gegenüber dem Jahr 2014 um 5,6 Mio. € bzw. 12,0 % erhöht. Auf vergleichbarer Basis – d. h. bei Immobilien, die sich 2014 und 2015 ganzjährig im Bestand befanden (like for like) – liegen die Miet- und Pächterlöse mit ins-

+12,0 %
Anstieg der Miet-
und Pächterlöse

gesamt 45,3 Mio. € um 0,5 Mio. € bzw. 1,0 % über dem Vorjahreswert. Forderungsausfälle und Einzelwertberichtigungen sind im Berichtsjahr mit rund 20 T€ (Vorjahr: 15 T€) erwartungsgemäß niedrig ausgefallen.

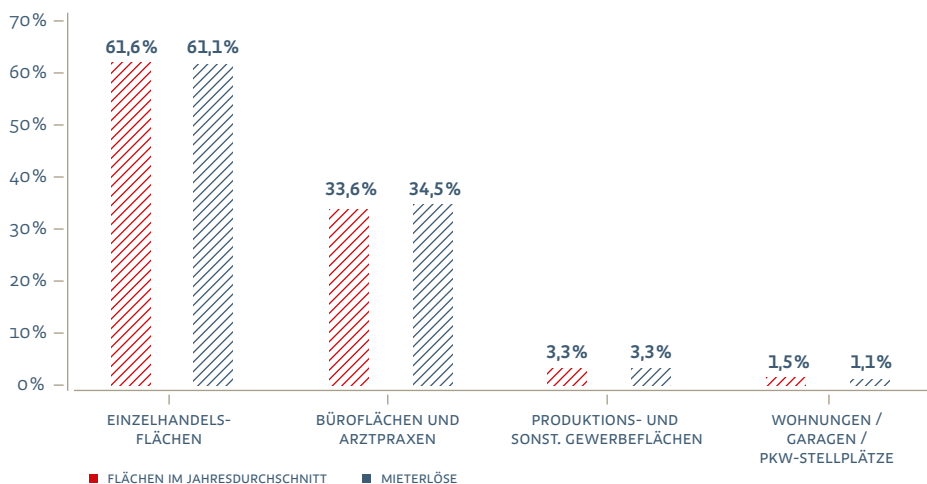
Die wirtschaftliche Leerstandsquote liegt unter Berücksichtigung vereinbarter Mietgarantien mit 1,9 % (Vorjahr: 2,3 %) noch unter dem bereits niedrigen Niveau des Vorjahres. Ohne Mietgarantien beträgt die Leerstandsquote 2,1 % (Vorjahr: 2,5 %).

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

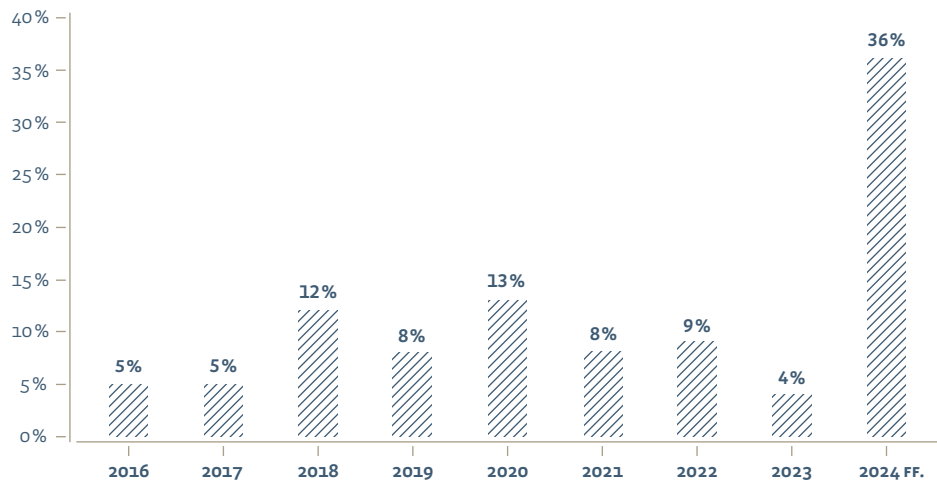
Unternehmen	Mieterlöse in % *
1. EDEKA-Gruppe	13,6
2. Kaufland-Gruppe	9,0
3. OBI AG	7,1
4. real,- SB Warenhaus GmbH	5,3
5. Bundesagentur für Arbeit / Jobcenter	4,6
6. Rewe-Gruppe	2,2
7. C & A Mode GmbH & Co. KG	2,0
8. H & M Hennes & Mauritz B.V. & Co. KG	1,9
9. AREVA NP GmbH	1,7
10. SFC Smart Fuel Cell AG	1,7
Summe	49,1

* 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 2015 wie folgt:



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



6,9 Jahre
beträgt die durchschnittliche
Restlaufzeit unserer Mietverträge.

Die nach Mieterlösen gewichtete Restlaufzeit unserer gewerblichen Mietverträge beträgt insgesamt 6,9 Jahre. Für den Bereich Büro beträgt die gewichtete Restlaufzeit 4,8 Jahre, für die Geschäftshäuser 5,4 Jahre und für den großflächigen Einzelhandel 9,5 Jahre.

Der gesamte **Instandhaltungsaufwand** betrug im Geschäftsjahr 2015 2,6 Mio. € (Vorjahr: 2,2 Mio. €). Hinzu kamen aktivierungsfähige Maßnahmen in Höhe von 1,4 Mio. € (Vorjahr: 4,0 Mio. €).

Wie bereits in der Vergangenheit wurden auch im Geschäftsjahr 2015 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 2015 im Wesentlichen an folgenden Standorten vorgenommen:

Größte Maßnahme 2015 im
Bereich Instandhaltung: Mieter-
umbauten nach Neuvermietung
von Flächen in Bremen, Linzer Str.

Die größte Einzelmaßnahme im Berichtsjahr 2015 betraf den Umbau eines Bürogebäudes in Bremen, Linzer Str. 7. Das 1988 erbaute Bürogebäude wurde für 0,9 Mio. € für die private Bildungseinrichtung FOM Hochschule für Oekonomie & Management gemeinnützige Gesellschaft mbH, Essen, umgebaut und modernisiert. Am gleichen Standort wurden die Erdgeschossflächen der Liegenschaften Linzer Str. 9 und 9a für 0,4 Mio. € umgebaut und an den neuen Büromieter übergeben. Die im Rahmen der Mieterumbauten investierten Mittel in Bremen, Linzer Str., in Höhe von zusammen 1,3 Mio. € führten zu aktivierungspflichtigen Herstellungskosten. Darüber hinaus ist es uns gelungen, in unseren Bürostandorten in Ingolstadt, Despagstr., und Bad-Homburg, Louisenstr. 66, durch Umbau- und Modernisierungsarbeiten neue attraktive Mietflächen zu schaffen und an die Mieter zu übergeben. Die Maßnahmen haben zu Instandhaltungsaufwendungen von 0,2 Mio. € geführt. Eine weitere Maßnahme im Bereich unseres großflächigen Einzelhandels mit einem Instandhaltungsaufwand von 0,2 Mio. € betraf die Erneuerung einer Kälteanlage in unserer Liegenschaft in Offenburg, Hauptstr.

Darüber hinaus wurden im EDEKA Cash & Carry-Markt in Freiburg, Robert-Bunsen-Str. 9, die in den Vorjahren begonnenen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Berichtsjahr planmäßig abgeschlossen. Für diese Maßnahme sind in 2015 noch aktivierungspflichtige Kosten in Höhe von 0,1 Mio. € angefallen. Die Gesamtkosten, die von HAMBORNER in den Jahren 2013 bis 2015 getragen wurden, liegen bei 3,9 Mio. €. Im Gegenzug hat der Mieter EDEKA den bestehenden Mietvertrag bis 2029 verlängert. Die Hälfte der Kosten wird in Form einer Erhöhung der Miete über die Mietvertragslaufzeit verzinst.

Im Berichtsjahr wurde zudem auf dem eigenen Grundstück in Duisburg, Goethestr., die Erweiterung unseres Verwaltungsgebäudes fertiggestellt. Das neue Verwaltungsgebäude schafft Raum für 24 Mitarbeiter. Die im Berichtsjahr aktivierten Herstellungskosten beliefen sich auf 1,8 Mio. €. Damit trägt die Gesellschaft dem eingeschlagenen Wachstumskurs auch im Hinblick auf den zunehmenden Personalbedarf Rechnung.

Insbesondere aufgrund der gestiegenen Miet- und Pachterlöse haben die **Nettomieteinnahmen** um 10,7% zugenommen und betragen 47,5 Mio. € (Vorjahr: 42,9 Mio. €).

+10,7%
Steigerung der Netto-
mieteinnahmen

Das **Betriebsergebnis** beträgt 23,6 Mio. € nach 19,9 Mio. € im Vorjahr. Der Anstieg um 18,8% ist vor allem auf den Anstieg der Nettomieteinnahmen zurückzuführen. Die **Verwaltungs- und Personalaufwendungen** haben sich mit insgesamt 5,0 Mio. € (Vorjahr: 4,6 Mio. €) um 10,6% erhöht. Hieraus resultiert eine operative Kostenquote von 9,6% (Vorjahr: 9,7%). Die **Abschreibungen** liegen insbesondere aufgrund der Neuerwerbe um 5,8% über dem Vorjahr. Wir bilanzieren unsere Immobilien zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten und weisen daher planmäßige Abschreibungen aus, die im Berichtsjahr 18,8 Mio. € gegenüber 16,6 Mio. € im Vorjahr betragen haben. Außerplanmäßige Abschreibungen waren im Berichtsjahr nicht vorzunehmen (Vorjahr: 1,2 Mio. €). Wertaufholungen für in Vorjahren außerplanmäßig abgeschriebene Immobilien sind wie im Vorjahr nicht angefallen.

Als **Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien** erzielten wir 3,4 Mio. € (Vorjahr: 10,7 Mio. €). Details hierzu finden Sie auf Seite 52.

Infolge des geringeren Ergebnisbeitrags aus der Veräußerung von Immobilien hat sich das **Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)** um 3,5 Mio. € auf 27,1 Mio. € nach 30,6 Mio. € im Vorjahr vermindert.

Das **Finanzergebnis** beträgt im Berichtsjahr – 13,3 Mio. € und verbesserte sich damit um 0,2 Mio. € gegenüber dem Vorjahr (– 13,5 Mio. €). Die im Finanzergebnis enthaltenen Zinsaufwendungen haben sich dabei mit 0,4 Mio. € insbesondere aufgrund von Abzinsungseffekten der Pensions- und Bergschädenrückstellungen vermindert. Dagegen haben sich die im Zusammenhang mit der Finanzierung der Immobilien stehenden Zinsaufwendungen aus Darlehen geringfügig um 0,1 Mio. € erhöht, nachdem im Berichtsjahr zusätzliche Fremdmittel aufgenommen wurden. Nach Abzug des Finanzergebnisses vom EBIT ergibt sich ein **Jahresüberschuss** von 13,8 Mio. € (Vorjahr: 17,1 Mio. €).

Rund **96** %
unserer Aktiva
entfallen auf Immobilien.

Vermögenslage nach IFRS

Die **Bilanzsumme** der Gesellschaft hat sich im Wesentlichen aufgrund der im Berichtsjahr durchgeführten Kapitalerhöhungen zum 31. Dezember 2015 um 165,3 Mio. € auf 786,6 Mio. € erhöht (Vorjahr: 621,3 Mio. €). Dabei entfallen rund 96 % 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 2015 einen Buchwert von 754,8 Mio. € (Vorjahr: 608,7 Mio. €) aus und setzt sich wie folgt zusammen:

in T€	31.12.2015	31.12.2014
ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN		
Bebautes Immobilienvermögen	744.359	603.847
Geleistete Anzahlungen / Anschaffungsnebenkosten schwebender Erwerbe	4.040	2.457
Unbebauter Grundbesitz	425	545
	748.824	606.849
ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE IMMOBILIEN		
Bebautes Immobilienvermögen	5.977	1.830
	754.801	608.679

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

Externe Bewertung unseres
Immobilienportfolios durch JLL

Zum Ende des Jahres 2015 haben wir unseren Immobilienbestand wiederum durch einen externen Gutachter bewerten lassen. Jones Lang LaSalle GmbH, Frankfurt am Main, (JLL) wurde beauftragt, den Marktwert des Immobilienportfolios zu ermitteln und in einem Gutachten zu dokumentieren. Die Bewertung wurde dabei auf Basis der allgemein anerkannten „International Valuation Standards“ (IVS) bzw. der Richtlinien des „Royal Institution of Chartered Surveyors“ (RICS) durchgeführt.

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

Die obige Definition deckt sich mit der des „Modells des beizulegenden Zeitwerts“ (Fair Value Model), wie sie sich in den International Financial Reporting Standards unter IAS 40 i. V. m. IFRS 13 findet. Die Bewertung wurde auf Basis eines Discounted-Cashflow-Verfahrens (DCF) durchgeführt. Innerhalb des DCF-Verfahrens wurden für einen Betrachtungszeitraum von regelmäßig zehn Jahren – 2016 bis 2025 – 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 4,10 % und 7,95 % und berücksichtigen die jeweiligen objektspezifischen Risiken.

Die von JLL ermittelten Verkehrswerte sind im Immobilien-Bestandsverzeichnis auf Seite 54 ff. des 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 899,8 Mio. €, der um 182,3 Mio. € über dem Vorjahresportfoliowert liegt. Der Unterschied ergibt sich aus Verkehrswertzugängen durch Erwerbe und Investitionen in das bestehende Immobilienvermögen (Nachaktivierungen) in Höhe von 164,7 Mio. €, Verkehrswertabgängen in Höhe von 8,0 Mio. € durch Verkäufe sowie eine Verkehrswertänderung des Bestandsportfolios gegenüber dem Vorjahr durch Neubewertung von im Saldo 25,6 Mio. €. Dies entspricht einem „like for like“-Anstieg des Portfoliowerts von 3,6 %. Die Neubewertung und Wertsteigerung der Immobilien zum 31. Dezember 2015 unterstreicht die 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 im Berichtsjahr nicht vorzunehmen (Vorjahr: 1,2 Mio. €).

Erfolgreiche Neuinvestitionen

Unsere Unternehmensstrategie ist auf wertschaffendes Wachstum durch renditeorientierten Ausbau des bestehenden Gewerbeimmobilienportfolios in den Bereichen großflächiger Einzelhandel, Geschäftshäuser in 1-A-Lagen und Büro bei gleichzeitiger regionaler Diversifizierung ausgerichtet. Gemäß dieser Strategie wurden im Geschäftsjahr 2015 Neuinvestitionen ohne Erwerbsnebenkosten in Höhe von 156,7 Mio. € (Vorjahr: 31,9 Mio. €) getätigt. Bei den Neuinvestitionen haben wir uns strategiekonform auf die vorgenannten Assetklassen konzentriert. Im Einzelnen erfolgte im Berichtsjahr der Besitzübergang folgender sechs Immobilien:

Stadt	Adresse	Gebäudenutzung	Fläche in m ²	Mietertrag p. a. in T€	Kaufpreis in Mio. €
Aachen	Gut-Dämme-Str. 14 / Krefelder Str. 216	Büro	10.059	1.709	26,8
Berlin	Tempelhofer Damm	Büro- und Geschäftshaus	6.226	1.294	20,2
Celle	An der Hasenbahn 3	Fachmarktzentrum	25.709	2.334	35,2
Fürth	Gabelsbergerstr. 1	Fachmarktzentrum	11.519	1.826	30,1
Gießen	Gottlieb-Damler-Str. 27	Fachmarktzentrum	18.015	2.340	31,6
Neu-Isenburg	Schleussnerstr. 100-102	Fachmarktzentrum und Büro	4.175	797	12,8
			75.703	10.300	156,7

Rund **900** Mio. €:
Wert unseres Portfolios
zum 31. Dezember 2015

156,7 Mio. €
Investitionsvolumen für den
Erwerb von sechs Immobilien

Darüber hinaus sind in 2015 zwei weitere Kaufverträge für einen Baumarkt in Ditzingen (Kaufpreis: 12,7 Mio. €) sowie für das Haerder-Center in Lübeck (Kaufpreis: 49,1 Mio. €) beurkundet worden. Die zum 31. Dezember 2015 erworbenen, aber noch nicht übergebenen Objekte stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

Stadt	Adresse	Gebäudenutzung	Fläche in m ²	Erwarteter Mietertrag p. a. in T€	Voraussichtlicher Besitzübergang
Ditzingen	Dieselstr.	Baumarkt	9.392	816	Q2 2016
Lübeck	Sandstr. 1	Einkaufszentrum	13.289	3.252	Q1 2016

4 Objekte
haben wir im Geschäftsjahr
verkauft.

Verkäufe aus dem Bestandsportfolio

Nachdem wir uns bereits im Vorjahr von sieben nicht mehr strategiekonformen Objekten trennen konnten, ist es uns auch in 2015 gelungen, vier kleinere verwaltungsintensive Immobilien zu veräußern und unser Portfolio entsprechend zu bereinigen. Die nachfolgend dargestellten Immobilienveräußerungen des Geschäftsjahres umfassen insgesamt acht Gewerbeflächen und sechs Wohneinheiten:

Stadt	Adresse	Gebäudenutzung	Restbuchwert in T€	Verkaufspreis in T€	Mietertrag p. a. in T€
Düren	Wirtelstr. 30	Wohn- und Geschäftshaus	1.830	1.830	128
Duisburg	Fischerstr. 91 + 93	Wohn- und Geschäftshaus	1.048	1.250	116
Krefeld	Emil-Schäfer-Str. 22-24	Sonstige Gewerbeflächen	792	1.350	168
St. Augustin	Einsteinerstr. 26	Sonstige Gewerbeflächen	994	3.150	300
			4.664	7.580	712

Ferner haben wir in 2015 Verträge über den Verkauf von vier weiteren Immobilien in Duisburg, Rathausstr., Dinslaken, Neustr./Klosterstr., Kassel, Quellhof, und Solingen, Kirchstr., abgeschlossen. Die Verkaufspreise betragen zusammen 8,4 Mio. €. Die Besitzübergänge für die Objekte in Duisburg, Dinslaken und Solingen erfolgten im Januar 2016.

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 2015

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 425.130 m², wovon 420.027 m² gewerblich und 5.103 m² als Wohnflächen genutzt werden. Nähere Einzelheiten zu Anschaffungsjahr, Standort, Größe und Art der jeweiligen Nutzung sowie zum Fair Value aller Objekte finden sich im nachfolgenden Bestandsverzeichnis.

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

69 Immobilien an
55 Standorten



IMMOBILIEN-BESTANDSVERZEICHNIS (STAND: 31. DEZEMBER 2015)

Jahr des Erwerbs	Objekt	Gebäudenutzung	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche in m ²
1976	Solingen Friedenstr. 64	G	27.344	7.933
1981	Köln Von-Bodelschwingh-Str. 6	G	7.890	3.050
1982	Essen Hofstr. 10 und 12	G/B	2.320	2.266
1983	Wiesbaden Kirchgasse 21	G/W	461	1.203
1983	Duisburg Rathausstr. 18–20	G/B/W	4.204	2.231
1984	Frankfurt am Main Steinweg 8	G/B	167	594
1985	Solingen Kirchstr. 14–16	G/W	1.119	2.959
1986	Frankfurt am Main Königsteiner Str. 69a, 73–77	G	6.203	2.639
1987	Lüdenscheid Wilhelmstr. 9	G	136	425
1987	Oberhausen Marktstr. 69	G/W	358	523
1988	Dortmund Westfalendamm 84–86	B/W	1.674	2.633
1991	Dortmund Königswall 36	G/B/W	1.344	2.846
1997	Augsburg Bahnhofstr. 2	G/B/W	680	1.438
1999	Dinslaken Neustr. 60/62, Klosterstr. 8–10	G/B/W	633	1.207
1999	Kaiserslautern Fackelstr. 12–14, Jägerstr. 15	G/B/W/U	853	1.444
1999	Kassel Quellhofstr. 22	G	5.000	1.992
2000	Gütersloh Berliner Str. 29–31	G/W	633	1.292
2001	Hamburg An der Alster 6	B	401	1.323
2002	Osnabrück Große Str. 82/83	G	322	750
2003	Leverkusen Wiesdorfer Platz 33	G/W	809	675
2004	Oldenburg Achterstr. 47/48	G	413	847
2006	Krefeld Hochstr. 123–131	G	1.164	3.457
2006	Minden Bäckerstr. 8–10	G/W	982	1.020
2007	Münster Johann-Krane-Weg 21–27	B	10.787	9.540
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	3.827
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	2.975
2009	Duisburg Kaßlerfelder Kreisel	G	10.323	5.119

Mieten 2015 (inkl. Mietgarantien) in €	Gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Monaten	Fair Value in €* in €	Diskontierungszins in %	Kapitalisierungszins in %	Sonstige Hinweise
1.472.012	52	15.960.000	6,30	6,30	Erbbaugrundstück
435.402	132	6.330.000	6,00	5,75	
267.651	24	3.200.000	7,65	6,80	
591.265	30	12.240.000	5,20	4,50	
217.938	101	2.643.000 ***			zur Veräußerung gehalten
386.227	45	8.310.000	4,10	3,70	
263.906	33	3.168.000 ***			zur Veräußerung gehalten
348.702	94	5.120.000	6,30	5,90	
0	0	570.000	7,50	7,25	
54.388	13	880.000	7,95	7,25	
212.863	78	3.110.000	6,75	6,15	
355.015	67	4.780.000	6,45	6,05	
472.813	60	8.020.000	5,50	5,15	
165.070	52	1.935.000 ***			zur Veräußerung gehalten
392.916	29	6.790.000	6,85	5,80	
193.056	0	700.000 ***			zur Veräußerung gehalten
363.244	46	3.780.000	6,70	5,60	Erbbaugrundstück
255.047	20	4.290.000	5,65	5,30	
315.180	76	6.210.000	5,60	5,20	
83.016	44	1.470.000	6,60	6,25	
243.600	27	4.830.000	6,30	5,50	
545.058	25	8.680.000	6,50	5,60	
267.803	60	4.350.000	6,40	5,75	
1.064.293	19	15.590.000	6,85	6,25	
392.409	85	5.200.000	7,70	6,75	
783.647	70	10.220.000	7,25	7,00	
863.387	46	12.020.000	6,45	6,15	
455.031	70	6.440.000	6,80	6,50	
1.007.121	46	14.310.000	6,75	6,20	
640.763	46	7.100.000	7,70	6,90	
250.000	25	2.760.000	6,60	6,55	
306.934	65	4.800.000	6,65	6,25	
591.788	26	9.430.000	7,30	6,70	
345.528	40	6.780.000	6,70	6,65	
1.055.192	29	16.930.000	7,00	6,40	
264.600	25	4.000.000	6,70	6,00	
1.065.070	162	13.060.000	6,25	6,20	Erbbaugrundstück
1.694.113	30	23.500.000	6,20	6,00	
480.173	50	7.750.000	5,50	5,30	
670.479	93	9.160.000	6,65	6,30	

IMMOBILIEN-BESTANDSVERZEICHNIS (STAND: 31. DEZEMBER 2015)

Jahr des Erwerbs	Objekt	Gebäudenutzung	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche in m ²	
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	Bad Homburg	Louisenstr. 53–57	B/G	1.847	3.232
2011	Brunnthal	Eugen-Sänger-Ring 7	B/Gew	6.761	6.721
2011	Leipzig	Brandenburger Str. 21	G	33.916	11.139
2011	Regensburg	Hildegard-von-Bingen-Str. 1	B/G	3.622	8.998
2011	Freiburg	Lörracher Str. 8	G	8.511	4.127
2011	Erlangen	Allee am Röthelheimpark 11–15	B/G	10.710	11.639
2011	Langenfeld	Solinger Str. 5–11	G	4.419	6.264
2011	Offenburg	Hauptstr. 72/74	G	1.162	5.150
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	Hamburg	Kurt-A.-Körper-Chaussee 9	G	20.330	10.408
2013	Bayreuth	Spinnereistr. 5a, 5b, 6–8	B/G	8.297	9.036
2014	Bad Homburg	Louisenstr. 66	G/B/W	1.447	3.240
2014	Koblenz	Löhrstr. 40	G/B/W	1.386	3.377
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	18.015
2015	Fürth	Gabelsbergerstr. 1	G	7.273	11.519
2015	Berlin	Tempelhofer Damm 198–200	B/G	6.444	6.226
2015	Neu-Isenburg	Schleussnerstr. 100–102	B/G	9.080	4.175
				603.758	425.130

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 2015

** zeitanteilige Mieten ab Besitzübergang

*** vertraglich vereinbarter Kaufpreis

Mieten 2015 (inkl. Mietgarantien) in €	Gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Monaten	Fair Value in €* in €	Diskontierungszins in %	Kapitalisierungszins in %	Sonstige Hinweise
1.079.501	15	16.780.000	6,30	6,20	
899.883	99	12.170.000	6,75	6,75	
1.200.000	150	18.400.000	5,85	5,65	
860.957	51	13.550.000	6,25	6,00	
481.413	59	7.290.000	6,65	6,35	
869.119	75	16.330.000	5,80	5,20	
964.867	51	11.200.000	7,55	7,20	
889.528	106	12.820.000	6,30	6,20	
1.518.688	63	23.550.000	6,60	6,00	
860.000	166	14.180.000	5,65	5,50	
1.767.711	66	29.780.000	6,10	5,80	
1.113.505	67	17.830.000	6,15	5,80	
557.936	27	8.220.000	6,35	5,80	
1.110.000	135	17.020.000	6,70	6,40	
1.600.000	168	26.790.000	5,90	5,75	
2.465.517	66	39.400.000	6,05	5,80	
2.372.417	69	49.300.000	5,05	4,75	
2.216.791	57	41.270.000	5,35	5,00	
1.248.272	155	18.270.000	6,35	6,15	
1.355.881	46	20.510.000	6,30	6,00	
440.663	60	8.840.000	6,20	5,70	
633.802	56	11.500.000	6,00	5,50	
931.380	108	15.110.000	6,10	5,60	
1.286.150 **	168	28.440.000	6,00	5,65	
1.643.715 **	146	36.470.000	5,85	5,55	
845.116 **	79	32.000.000	6,75	6,25	
558.164 **	152	31.280.000	5,35	5,15	
103.712 **	137	22.110.000	5,50	5,15	
3.350 **	183	12.990.000	5,75	5,45	
51.710.734		899.816.000			

Erläuterungen zum unbebauten Grundbesitz

Zum 31. Dezember 2015 verfügte die Gesellschaft über einen unbebauten Grundstücksbestand von rund 0,5 Mio. m² nach 0,8 Mio. m² zum Ende des Vorjahres. 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 rund 0,3 Mio. m² überwiegend landwirtschaftlich genutzten Grundbesitz zu einem Verkaufspreis von zusammen 0,7 Mio. € zu veräußern.

Bilanziell weisen wir den unbebauten Grundbesitz unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit seinen ursprünglichen Anschaffungskosten in Höhe von 0,4 Mio. € (Vorjahr: 0,5 Mio. €) aus. Als durchschnittlicher Ansatz ergibt sich ein rechnerischer Wert von 0,85 €/m².

Finanzlage nach IFRS

Die Finanzlage der Gesellschaft ist sehr komfortabel. Die **Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente** betragen zum Bilanzstichtag 27,1 Mio. € nach 10,4 Mio. € zum 31. Dezember 2014. Die Mittelzuflüsse des Geschäftsjahres betrafen dabei insbesondere die Nettoemissionserlöse aus den im Februar und Juli 2015 durchgeführten Kapitalerhöhungen (139,5 Mio. €), aus der operativen Geschäftstätigkeit (42,8 Mio. €; Vorjahr: 37,0 Mio. €) sowie aus der Aufnahme von Finanzkrediten (32,9 Mio. €). Die Mittelabflüsse betreffen im Wesentlichen Investitionen in den Immobilienbestand (162,9 Mio. €), Dividendenzahlungen für das Geschäftsjahr 2014 (20,0 Mio. €) sowie Zins- und Tilgungsleistungen (23,9 Mio. €).

Der Finanzmittelbedarf für das Geschäftsjahr 2016 ist insbesondere durch die erwarteten Mittelzuflüsse aus der operativen Geschäftstätigkeit gesichert. Darüber hinaus stehen der Gesellschaft noch nicht valutierte Darlehensmittel in Höhe von 81,8 Mio. € zur Verfügung, die zur Finanzierung der Immobilien in Bad Homburg, Berlin, Celle, Fürth, Neu-Isenburg und Gießen abgeschlossen wurden. Die Verzinsung dieser Darlehen liegt bei einer Laufzeit von zehn Jahren zwischen 1,58 % und 1,87 %.

1,6 % bis 1,9 %
betragen die Zinssätze
für in 2015 abgeschlossene
Darlehen.

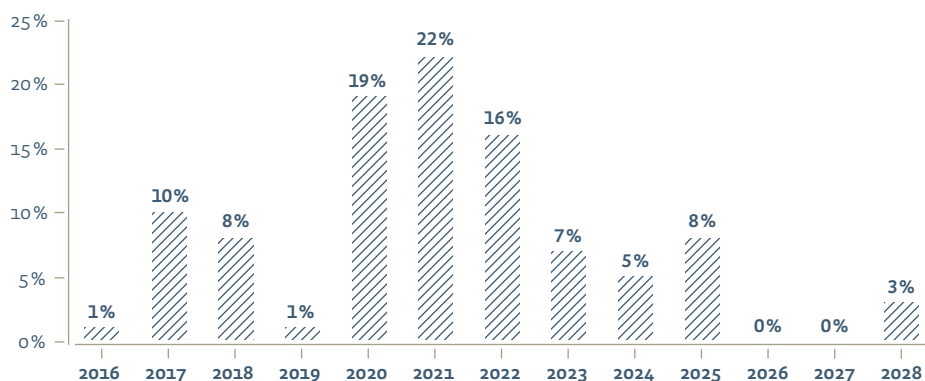
51,6 %
bilanzielle Eigenkapitalquote

Die Finanzstruktur unserer Gesellschaft ist weiterhin äußerst solide. Auf der Passivseite der Bilanz hat sich das **Eigenkapital** aufgrund der Kapitalerhöhungen des Berichtsjahres um 135,9 Mio. € auf 406,1 Mio. € erhöht (Vorjahr: 270,2 Mio. €). Die Gesellschaft verfügt damit über eine bilanzielle Eigenkapitalquote von 51,6 % (Vorjahr: 43,5 %). Die **Finanzverbindlichkeiten und derivativen Finanzinstrumente** betragen 352,6 Mio. € und liegen um 19,4 Mio. € über dem Vorjahreswert (333,2 Mio. €). Der Anstieg resultiert insbesondere aus den im Berichtsjahr zur anteiligen Fremdfinanzierung der Immobilienerwerbe in Aachen, Koblenz und Siegen abgerufenen Darlehensmitteln in Höhe von 32,9 Mio. €. Den Mittelabrufen standen im Berichtsjahr planmäßige Tilgungsleistungen in Höhe von 10,7 Mio. € gegenüber. Unter Abzug der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente von den Finanzverbindlichkeiten ergibt sich eine Nettofinanzverschuldung von 317,2 Mio. € (Vorjahr: 311,9 Mio. €). Bezogen auf die gesamten langfristigen Vermögenswerte errechnet sich hieraus ein bilanzieller Verschuldungsgrad von 42,2 % (Vorjahr: 51,3 %). Wird die Nettofinanzverschuldung auf das mit Verkehrswerten bewertete Immobilienportfolio bezogen, ergibt sich ein LTV (Loan to Value) von 35,0 % (Vorjahr: 43,3 %).

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 Absicherung von Zinsschwankungen bei unseren variabel verzinslichen Darlehen mit einem Nominalwert von 72,8 Mio. € haben wir Vereinbarungen über Zinsswaps abgeschlossen, die mit den korrespondierenden Darlehen eine Bewertungseinheit bilden. Der Durchschnittszinssatz unserer Darlehen liegt unter Berücksichtigung der zum Bilanzstichtag bereits abgeschlossenen, aber noch nicht abgerufenen Darlehen bei 3,3 % (Vorjahr: 3,7 %). Unter Berücksichtigung weiterer Darlehensabschlüsse zur Finanzierung der Immobilien in Ditzingen und Lübeck sowie der in den kommenden Jahren anstehenden Refinanzierungen der bestehenden und gegenüber dem aktuellen Zinsniveau wesentlich höher verzinslichen Darlehen wird sich der Durchschnittszinssatz voraussichtlich zukünftig weiter reduzieren. Die durchschnittliche Restlaufzeit der abgerufenen Darlehen beträgt zum Bilanzstichtag 5,6 Jahre (Vorjahr: 6,0 Jahre).

5,6 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.



BERICHT ZUR ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE NACH HGB

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

Unterschiede ergeben sich im Zahlenwerk nach HGB und nach IFRS insbesondere bei der Bewertung der Immobilien, dem Ansatz von Nachaktivierungen bei den Immobilien, den Pensionsrückstellungen, der Bewertung der Bergschadensrückstellungen, dem bilanziellen Ansatz der derivativen Finanzinstrumente und der Behandlung der Kosten für 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:

✓ **Erlöse aus Mieten und Pachten:** Die Erlöse aus Mieten und Pachten gemäß HGB-Abschluss betragen 52,3 Mio. € und liegen damit um 0,1 Mio. € unter dem Wert nach IFRS. Der Unterschiedsbetrag resultiert im Wesentlichen aus dem Ausweis der erhalte-

nen Mietgarantien, die im handelsrechtlichen Abschluss unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen werden.

- / **Verwaltungsaufwand:** Der in der Gewinn- und Verlustrechnung des IFRS-Einzelabschlusses als eigenständiger Posten ausgewiesene Verwaltungsaufwand (1,2 Mio. €) ist im Jahresabschluss nach HGB in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten. Im Gegensatz zum IFRS-Abschluss erfolgt handelsrechtlich somit keine Trennung von Verwaltungsaufwand und sonstigem betrieblichen Aufwand.
- / **Außerplanmäßige Abschreibungen:** Die im Vorjahr in den Abschreibungen nach IFRS enthaltene außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 0,1 Mio. € für die im Vorjahr veräußerte Immobilie in Hamburg bestand handelsrechtlich nicht. Der handelsrechtliche Veräußerungsverlust des Vorjahres (0,4 Mio. €) ist in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen. Des Weiteren war die im Vorjahr im IFRS-Abschluss vorgenommene bilanzielle Wertminderung der Immobilie in Leverkusen handelsrechtlich nicht vorzunehmen, da diese nach den Kriterien des Handelsrechts nicht dauerhaft war.
- / **Kosten für Kapitalerhöhungen:** Die im IFRS-Abschluss ergebnisneutral in der Kapitalrücklage erfassten Kosten für Kapitalerhöhungen (3,1 Mio. €) werden handelsrechtlich ergebniswirksam unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen.
- / **Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte:** Der Buchwert der Immobilien beträgt im Jahresabschluss nach HGB 756,2 Mio. € und liegt damit um 7,4 Mio. € über dem Buchwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im IFRS-Abschluss. Auf den Unterschiedsbetrag entfallen u. a. 1,8 Mio. € auf die Erweiterung des Verwaltungsgebäudes der Gesellschaft in Duisburg. Die aktivierten Kosten des Verwaltungsgebäudes werden nach IFRS nicht dem Immobilienvermögen, sondern den (sonstigen) Sachanlagen zugeordnet. Nach HGB erfolgt hingegen 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 (6,0 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 415,4 Mio. € um 9,3 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 12,1 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 52,8 % um 1,2 Prozentpunkte über der bilanziellen Eigenkapitalquote nach IFRS.
- / **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten / Finanzverbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente:** Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten des HGB-Jahresabschlusses betragen 345,1 Mio. €. Nach IFRS werden Finanzverbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente dagegen in Höhe von 352,6 Mio. € ausgewiesen. Die Abweichung von 7,5 Mio. € resultiert mit 8,2 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 58,0 Mio. € (Vorjahr: 52,3 Mio. €). **Aufwendungen für die Bewirtschaftung unserer Immobilien** sind in Höhe von 10,8 Mio. € (Vorjahr: 9,7 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 19,0 Mio. € um 8,1 % über dem Vorjahr (17,5 Mio. €). Das gegenüber dem Vorjahr um 7,6 Mio. € verminderte **Betriebsergebnis** von 23,6 Mio. € (Vorjahr: 31,2 Mio. €) ist neben den ausschließlich im Berichtsjahr in den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthaltenen Kosten für Kapitalerhöhungen (3,1 Mio. €) maßgeblich durch die im Vorjahr unter den **sonstigen betrieblichen Erträgen** in Höhe von 10,9 Mio. € enthaltenen Buchgewinne aus dem Verkauf von Immobilien beeinflusst. Der entsprechende Ergebnisbeitrag aus Immobilienverkäufen des Berichtsjahres beläuft sich lediglich auf 3,6 Mio. €.

Unter anderem aufgrund der im Berichtsjahr aufgenommenen Darlehen ist das **Finanzergebnis** um 0,4 Mio. € auf – 13,9 Mio. € gesunken. Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr 2015 unter Berücksichtigung der **außerordentlichen Aufwendungen** (0,1 Mio. €), die aus der Verteilung des Bewertungsunterschieds bei den Pensionsverpflichtungen infolge der Einführung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) zum 1. Januar 2010 resultieren, mit einem **Jahresüberschuss** von 9,7 Mio. € (Vorjahr: 17,7 Mio. €) ab.

Unter Einbeziehung einer Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen (16,4 Mio. €) beläuft sich der **Bilanzgewinn** auf 26,0 Mio. € (Vorjahr: 20,0 Mio. €).

Verkürzte Vermögens- und Finanzlage nach HGB

Die **Bilanzsumme** der Gesellschaft hat sich aufgrund der im Berichtsjahr durchgeführten Kapitalerhöhungen gegenüber dem Vorjahr um 165,3 Mio. € auf 786,3 Mio. € erhöht. Als Folge der Veränderungen im Immobilienbestand hat sich das bilanzielle **Anlagevermögen** um 148,1 Mio. € auf 756,5 Mio. € erhöht. Das **Umlaufvermögen** einschließlich der Posten der Rechnungsabgrenzung hat sich um 17,2 Mio. € erhöht und beträgt 29,8 Mio. €. Auf der Passivseite nahm das **Eigenkapital** im Wesentlichen aufgrund der Kapitalerhöhungen um 132,2 Mio. € auf 415,4 Mio. € zu. Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** erhöhten sich im Saldo um 22,2 Mio. € und betragen 345,1 Mio. €. Das Eigenkapital und die mittel- und langfristigen Fremdmittel decken unter Berücksichtigung der noch nicht valuierten Darlehensmittel (81,8 Mio. €) das Anlagevermögen in voller Höhe.

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

GESAMTAUSSAGE ZUR WIRTSCHAFTLICHEN LAGE

Die deutlich positive Ertragslage sowie die komfortable Finanz- und Vermögenslage der Gesellschaft bestätigen Maßnahmen und Strategie der letzten Jahre. Die Konzentration der Geschäftstätigkeit auf gewerbliche Immobilien, die Bereinigung des Portfolios um nicht strategiekonforme Objekte sowie die Reinvestition der Mittel in gut vermietete Einzelhandels- und Büroimmobilien sichern nachhaltige und stabile Cashflows. Vorteilhaft wirkt sich auch die konservative Bilanzierung der Immobilien zu Anschaffungs- und Herstellungskosten aus. Die Ergebnisbeeinflussung durch Zu- oder Abschreibungen aufgrund von Neubewertungen ist weitaus geringer als bei einer Bilanzierung zu Marktwerten, das Ergebnis somit insgesamt weniger volatil. Die hohen liquiden Mittel und die niedrige Nettoverschuldung sind darüber hinaus ein Beleg für die finanziell 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€	2015	2014
Nettomieteinnahmen	47.455	42.858
– Verwaltungsaufwand	–1.195	–1.109
– Personalaufwand	–3.850	–3.452
+ Sonstige betriebliche Erträge	988	714
– Sonstige betriebliche Aufwendungen	–896	–984 *
+ Zinserträge	17	68
– Zinsaufwendungen	–13.310	–13.540
FFO	29.209	24.555
– Aktivierte Instandhaltungsausgaben (capex)	–1.443	–4.006
AFFO	27.766	20.549
FFO je Aktie in €	0,47	0,54
AFFO je Aktie in €	0,45	0,45

* bereinigt um Einmaleffekte bei der Bewertung der Rückstellung für Bergschäden

HAMBORNER hat im Geschäftsjahr 2015 einen FFO von 29.209 T€ (Vorjahr: 24.555 T€) erwirtschaftet. Dies entspricht bei einer gegenüber dem Vorjahr um 16.509.280 erhöhten Aktienanzahl einem FFO je Aktie von 0,47 € (Vorjahr: 0,54 €). Der absolute Anstieg im Vergleich zum Vorjahr um 19,0% ist insbesondere auf erhöhte Mieteinnahmen infolge der Immobilienerwerbe der Jahre 2014 und 2015 zurückzuführen. Der im Vorjahr prognostizierte leichte Anstieg des FFO fiel somit deutlicher aus als erwartet. Grund hierfür sind insbesondere die Miet- und Pächterlöse, die infolge der Immobilienerwerbe nach den nicht in der Prognose enthaltenen Kapitalerhöhungen des Berichtsjahres mit einer Steigerung von 12,0% ebenfalls deutlich über der Vorjahresprognose (+ 4% bis + 5%) liegen.

+19,0%
Anstieg des FFO
gegenüber Vorjahr

NAV

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

in T€	31.12.2015	31.12.2014
Bilanzielle langfristige Vermögenswerte	752.046	607.779
+ Bilanzielle kurzfristige Vermögenswerte	34.598	13.524
- Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen*	-343.022	-323.936
- Kurzfristige Verbindlichkeiten	-29.308	-16.175
Bilanzieller NAV	414.314	281.192
+ Stille Reserven „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“	147.924	113.356
+ Stille Reserven „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“	2.469	0
NAV	564.707	394.548
NAV je Aktie in €	9,11	8,67

* ohne derivative Finanzinstrumente

Der Anstieg des NAV um 170,2 Mio. € auf 564,7 Mio. € resultiert insbesondere aus den beiden im Berichtsjahr durchgeführten Kapitalerhöhungen sowie der Wertsteigerung des Immobilienportfolios. Bei entsprechend erhöhter Aktienanzahl ergibt sich ein gegenüber dem Vorjahr (8,67 €) um 5,1% höherer NAV je Aktie von 9,11 €. In der Prognose sind wir von einem wertstabilen Bestandsportfolio ausgegangen, wohingegen die Jahresendbewertung zu einer positiven Verkehrswertentwicklung des „like for like“-Bestandsportfolios um 3,6% führte.

9,11 €
beträgt der NAV je Aktie.
Steigerung um 5,1%
gegenüber Vorjahr

42 Cent

Dividende sollen für 2015
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 9.647 T€. Unter Berücksichtigung einer Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen von 16.394 T€ ergibt sich ein Bilanzgewinn von 26.041 T€.

Der Vorstand wird der Hauptversammlung der Gesellschaft am 28. April 2016 vorschlagen, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2015 in Höhe von 26.041 T€ zur Ausschüttung einer Dividende von 0,42 € je Stückaktie zu verwenden.

NACHTRAGSBERICHT

Mit Eingang der Kaufpreiszahlungen am 29. Januar 2016 erfolgten die Besitzübergänge für die unter den „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ ausgewiesenen Immobilien in Dinslaken, Duisburg und Solingen.

Im Februar wurde zur Finanzierung der Immobilie in Ditzingen ein Darlehen mit einer Laufzeit von zehn Jahren über 7,5 Mio. € und einem Zinssatz von 1,64 % abgeschlossen.

Am 10. Februar 2015 wurde der Kaufvertrag für eine Büroimmobilie in Münster zu einem Kaufpreis in Höhe von 6,1 Mio. € abgeschlossen. Die Immobilie ist ein Nachbargebäude des bereits im Besitz der Gesellschaft befindlichen Objekts im Martin-Luther-King-Weg.

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

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 2015 – 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, existierenden Frühindikatoren und Möglichkeiten der Informationsgewinnung beurteilt. Ferner ist die Zuständigkeit für alle einzelnen Ausprägungen der Risikofelder festgelegt. Die quartälliche 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 Zwischenberichte. Der Halbjahresabschluss wird durch den Abschlussprüfer der Gesellschaft einer prüferischen Durchsicht unterzogen.

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

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

Darstellung der Einzelrisiken

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

Risiken der künftigen gesamtwirtschaftlichen Entwicklung

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

Risiken des 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 Online-Handels 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 eine 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 2015 betrug die Leerstandsquote inklusive Mietgarantien durchschnittlich 1,9 % (Vorjahr: 2,3 %) 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 2015 beliefen sich die Forderungsausfälle und Einzelwertberichtigungen auf 20 T€ (Vorjahr: 15 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 13,6 % 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 2015 haben wir die Bewertung wiederum durch einen unabhängigen Dritten durchführen lassen. Detaillierte Einzelheiten zur Bewertung unseres Immobilienbestands finden sich im Kapitel „Wertentwicklung des Immobilienportfolios“. Infolge von Veränderungen der allgemeinen Risikoeinschätzung, des Zinsniveaus oder objektspezifischer Risiken können sich zukünftig negative oder auch positive Einflüsse auf die Bewertung der Immobilien auch durch Anwendung unterschiedlicher Diskontierungszinssätze ergeben.

Finanzielle Risiken

Zur Finanzierung unseres Wachstums werden auch zukünftig in angemessenem Umfang weitere Fremdmittel aufgenommen. Die Entwicklung des Zinsniveaus ist somit für die Gesellschaft von 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 72,8 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 61,5 % zum Stichtag 31. Dezember 2015 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.

Bergschadenrisiken

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: 2,1 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 3,3% bei einer gewichteten Restlaufzeit der Festzinsvereinbarungen von 6,3 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 2015 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.

Bei den Mieterlösen profitiert unsere Gesellschaft von langfristigen Mietverträgen mit ca. 6,9 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 Wachstums der deutschen Wirtschaft ist laut Deutscher Bundesbank vor allem die lebhafte Binnennachfrage. Gemäß Monatsbericht Dezember 2015 sind treibende Faktoren hierfür insbesondere die gute Arbeitsmarktlage und deutliche Zuwächse der realen verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte. Das Auslandsgeschäft der Unternehmen wird nach Aussage der Deutschen Bundesbank derzeit hingegen durch eine schwache Nachfrage aus den Schwellenländern belastet. Allerdings wird mit einer Erholung der Absatzmärkte außerhalb des Euroraums gerechnet, sodass sich dies positiv auf die Exporte auswirken dürfte.

Vor diesem Hintergrund könnte die deutsche Wirtschaft laut Deutscher Bundesbank in 2016 eine Zunahme des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 1,8 % und im Jahr 2017 um 1,7 % verzeichnen. Bei der Preissteigerungsrate sieht die Deutsche Bundesbank in 2016 gegenüber 2015 einen Anstieg auf 1,1 % und auf 2,0 % im Jahr 2017. Hierbei wird davon ausgegangen, dass die Rohölnotierungen ihre inflationsdämpfende Wirkung nach und nach verlieren. Auf dem Arbeitsmarkt wird eine Fortsetzung der insgesamt guten Entwicklung erwartet. Gemäß gesamtwirtschaftlicher Prognose der Deutschen Bundesbank könnte sich die Arbeitslosenquote in den nächsten beiden Jahren in etwa auf dem bisherigen Niveau bewegen und 2016 6,4 % und 2017 6,5 % betragen.

KÜNFTIGE BRANCHENSITUATION

Vermietungsmarkt

Die gute Konjunkturlage in Deutschland, ein robuster Arbeitsmarkt mit einem weiteren Anstieg bei der Zahl der Erwerbstätigen und Bürobeschäftigten sowie die positive Grundstimmung in der deutschen Wirtschaft spiegeln sich in den deutlich gestiegenen Bürovermietungsumsätzen wider. In den letzten Jahren war aufgrund stark steigender Invest-

mentumsätze und stagnierender bzw. nur leicht steigender Vermietungsumsätze im Bürobereich zu befürchten, dass Investment- und Vermietungsmärkte auseinanderdriften. Die Vermietungsmärkte konnten aber der großen Dynamik an den Investmentmärkten 2015 folgen, sodass es nicht zur Entkopplung von Nutzer- und Kapitalmarkt gekommen ist.

Für das Jahr 2016 zeichnet sich aus heutiger Sicht im Bürobereich eine Stabilisierung des Flächenumsatzes auf hohem Niveau ab. Das Flächenangebot insgesamt wird sich voraussichtlich weiter reduzieren, da dem Markt auch 2016 nur relativ wenig neue Büroflächen zugeführt werden, sodass die zu erwartende Nachfrage weitere Teile des Leerstands abbauen wird. Vor dem Hintergrund eines limitierten Angebots erwarten wir in den kommenden Jahren einen moderaten Anstieg der Mietpreise.

Stabile Vermietungsumsätze auf hohem Niveau für Büro- und Einzelhandelsflächen erwartet

Im Einzelhandelssegment erwarten wir in den kommenden Jahren im Durchschnitt stabile 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. Auch die aktuell wieder deutlich angezogene Nachfrage großformatiger Einzelhandelskonzepte nach Flächen in Fußgängerzonen wird zur Stabilisierung der Märkte beitragen.

Investmentmarkt

Für das Jahr 2016 rechnen die großen Maklerhäuser angesichts der guten Fundamentaldaten der deutschen Wirtschaft und der höheren Dynamik an den Vermietungsmärkten mit einem Transaktionsvolumen von rund 50 Mrd. €. Limitierender Faktor ist hier ausschließlich das Angebot an investmentfähigen Produkten. Die Nachfrage nach deutschen Gewerbeimmobilien wird auch 2016 ungebrochen hoch sein, zumal gerade institutionelle Investoren sich mehr und mehr der Immobilienanlage widmen.

Aufgrund der Knappheit von Core-Immobilien ist zu erwarten, dass Investoren ihre Anlagestrategie noch mehr auf opportunistische und Immobilien mit Wertsteigerungspotenzial legen, um diese mittels eines aktiven und kapitalintensiven Asset-Managements wieder marktfähig zu machen und neu zu positionieren.

Bei den Spitzenrenditen für Büroimmobilien rechnen wir mit einem leichten Rückgang bis Ende 2016. Für Einzelhandelsimmobilien zeigt die Richtung aufgrund des Missverhältnisses zwischen starker Nachfrage und knappem Angebot ebenfalls weiter nach unten.

VORAUSSICHTLICHE GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Die Ziele und Prognosen für das abgelaufene Geschäftsjahr wurden weitestgehend erfüllt bzw. teilweise übertroffen. Die Mieterlöse sind 2015 um 12 % gegenüber dem Vorjahr angestiegen und liegen damit über der ursprünglichen Prognose von 4 % bis 5 %. Der Grund hierfür sind die beiden durchgeführten Kapitalerhöhungen und der damit verbundene höhere Akquisitionsrahmen, der für zusätzliche Erwerbe genutzt wurde. Damit stieg auch das absolute operative Ergebnis (FFO) stärker als prognostiziert, während der FFO je Aktie 2015 aufgrund der größeren Aktienanzahl rechnerisch unter dem Wert von 2014 liegt. Der NAV je Aktie stieg von 8,67 € auf 9,11 €. Grundlage hierfür war insbesondere die positive Wertentwicklung unseres Immobilienportfolios „like for like“, die 2015 3,6 % betrug.

Für das laufende Geschäftsjahr 2016 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 deutlich steigen. Wesentlichen Einfluss auf den FFO als unsere zentrale Steuerungsgröße haben unverändert die Mieterlöse, die 2016 gegenüber dem Vorjahr nach unseren derzeitigen Erwartungen schätzungsweise um 13 % bis 15 % zunehmen werden. Dies ist insbesondere auf die in 2015 übergegangenen Neuerwerbe und die bereits beurkundeten, aber erst in 2016 zugehenden Ankäufe in Lübeck, Ditzingen und Münster zurückzuführen. Weitere, bisher nicht konkretisierte Zu- und Abgänge sind in dieser Prognose nicht enthalten.

Nach den Kapitalerhöhungen im abgelaufenen Geschäftsjahr und den im Anschluss durchgeführten Investitionen verbleibt bei einer langfristig angestrebten REIT-Eigenkapitalquote von 50 % noch ein Akquisitionsspielraum von 100 Mio. € bis 120 Mio. €. Zusätzliche, bisher nicht konkrete 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 2016 voraussichtlich nicht abnehmen. Zeitpunkte möglicher Ankäufe sind daher ebenso wie weitere Portfoliobereinigungen durch selektive Abverkäufe nicht genau prognostizierbar.

Der Leerstand inklusive Mietgarantien 2015 wies mit 1,9 % ein sehr niedriges Niveau auf. Daran anknüpfend erwarten wir für 2016 eine gegenüber dem Vorjahr leicht höhere Quote auf weiterhin niedrigem Niveau. Dies berücksichtigt auch den Zugang des Haerder-Centers in Lübeck. Das Objekt wird bei Besitzübergang nicht vollvermietet sein, sodass sich dies temporär auch auf die Gesamtleerstandsquote auswirken wird. Bezüglich der in 2016 auslaufenden Mietverträge gehen wir bei der überwiegenden Anzahl von einer Prolongation oder zeitnahen Nachvermietung aus. 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 2016 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 2016 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 2016 neben einem deutlich steigenden FFO von einem leicht steigenden NAV aus.

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

Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Zum 31. Dezember 2015 belief sich das gezeichnete und voll eingezahlte Kapital der Gesellschaft auf 62.002.613 €. Das Grundkapital ist eingeteilt in 62.002.613 nennwertlose Stückaktien, auf die ein rechnerischer Betrag von 1 € je Aktie entfällt. Die Gesellschaft ist berechtigt, Sammelurkunden über Aktien auszustellen. Der Anspruch des Aktionärs auf Verbriefung seines Anteils ist ausgeschlossen. Jede Stückaktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme, wobei Rechte aus Aktien, die einem Meldepflichtigen gehören oder aus denen ihm Stimmrechte gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 oder Nr. 2 WpHG zugeordnet werden, nicht für die Zeit bestehen, für welche die Mitteilungspflichten nach § 21 Abs. 1 oder Abs. 1a WpHG nicht erfüllt werden.

62,0 Mio.
ausgegebene Aktien
zum 31. Dezember 2015

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

Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen

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

Beteiligungen am Kapital, die 10 % der Stimmrechte überschreiten

Beteiligungen am Kapital von HAMBORNER, die 10 % der Stimmrechte überschreiten, bestehen nicht. Angaben zu Mitteilungen über das Bestehen einer Beteiligung sind im Anhang unter „Sonstige Erläuterungen und Pflichtangaben“ aufgeführt.

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen

Sämtliche von der Gesellschaft ausgegebenen Aktien beinhalten keine derartigen Sonderrechte.

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

HAMBORNER hat kein Mitarbeiter-Aktienprogramm. Soweit Mitarbeiter 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 7. Mai 2015 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 6. Mai 2020 einmalig oder mehrmalig um bis zu insgesamt 5.004.266 € durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bareinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2015/II) und den Aktionären zum Bezug anzubieten.

Genehmigtes Kapital
2015/II

Darüber hinaus wurde der Vorstand bereits im Rahmen der Hauptversammlung am 7. Mai 2013 ermächtigt,

Genehmigtes Kapital II

a) das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 6. Mai 2018 einmalig oder mehrmalig um bis zu insgesamt 18.197.333 € durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bareinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital II) und mit Zustimmung des Aufsichtsrats das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre in bestimmten Fällen für einen Teilbetrag auszuschließen. Von dieser Ermächtigung wurde im Februar 2015 durch die Ausgabe von 4.549.332 neuen Aktien gegen Bareinlage und unter Ausschluss des Bezugsrechts sowie im Juli 2015 durch die Ausgabe von 11.959.948 neuen Aktien gegen Bareinlage teilweise Gebrauch gemacht. Dementsprechend verbleibt zum 31. Dezember 2015 noch ein genehmigtes Kapital II in Höhe von 1.688.053 €.

Bedingtes Kapital

b) 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.

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

Befugnisse des Vorstands zum Aktienrückkauf

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

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

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

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

Derartige Vereinbarungen hat die Gesellschaft nicht abgeschlossen.

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

Entschädigungsvereinbarungen für den Fall eines Übernahmeangebots (Change of Control) zwischen der Gesellschaft und dem Vorstand sind im Vergütungsbericht auf Seite 19 des Geschäftsberichts dargestellt. Darüber hinaus liegen keine Entschädigungsvereinbarungen mit Mitarbeitern der Gesellschaft vor.

ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG GEMÄSS § 289A HGB

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

Im Rahmen der Umsetzung der Empfehlungen des aktuellen Deutschen Corporate Governance Kodex veröffentlichen wir zudem auf unserer Internetseite im Zusammenhang mit der Erklärung zur Unternehmensführung nochmals unseren Corporate Governance Bericht (vgl. auch Seite 12 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 17 ff. Die dort aufgeführten Darstellungen sind Bestandteil des Lageberichts.

Duisburg, den 26. Februar 2016

Der Vorstand

Dr. Rüdiger Mrotzek

Hans Richard Schmitz

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

A man in a dark jacket is looking through a dense canopy of bright yellow grape leaves. In the foreground, there are several bunches of green grapes. The man's face is partially visible through the leaves, and he has a slight smile. The overall scene is set in a vineyard during autumn.

2

3

WACHSTUM
BEGLEITEN

Edle Tropfen brauchen Zeit.

Denn sie reifen nicht etwa erst im Fass – schon die Pflege der Reben entscheidet über die Qualität eines Weins. Wie jeder passionierte Winzer begleitet auch HAMBORNER ihr Wachstum mit einer ausgereiften Strategie. Ein Gespräch über Leidenschaft und Methode.



2
3

DR. RÜDIGER MROTZEK

»Herr Weil, wenn man der Prognose des deutschen Weininstituts Glauben schenkt, war 2015 auch für die Winzer ein gutes und erfolgreiches Jahr.«

WILHELM WEIL

»Das stimmt. Der lange und warme Sommer war sehr förderlich für das Aroma der Trauben. Dieser Jahrgang hat großes Potenzial. Dabei hat sich wieder gezeigt: Die wirklich fantastische Arbeit leistet die Natur. Wir unterstützen sie nur dabei. Dennoch braucht es natürlich viel mehr als nur einen warmen Sommer für eine gute Traube und letztlich erlesenen Wein. Vom Rebschnitt über das Biegen der Reben und die Bodenbearbeitung bis hin zur Lese: Durchschnittlich müssen wir jeden Rebstock 17 Mal im Jahr besuchen.«

HANS RICHARD SCHMITZ

»Ganz so oft müssen wir zum Glück nicht in jeder unserer Immobilien vorbeischaun. Dennoch legen wir großen Wert auf ein vertrauensvolles Verhältnis zu unseren Mietern. Dazu gehört auch, dass wir uns bei Bedarf persönlich um ihre Anliegen kümmern.«

Kurze Ruhezeit für die Reben: WILHELM WEIL, HANS RICHARD SCHMITZ und DR. RÜDIGER MROTZEK beim Spaziergang durch die spätherbstlichen Weinberge.





Das Weingut Weil ist ein Symbol deutscher Rieslingkultur. Die Flaschen mit dem unverwechselbaren blauen Etikett werden aus Kiedrich im Rheingau in die ganze Welt exportiert.

WILHELM WEIL

»Deshalb haben wir auch ganzjährig Saison: Bereits im Januar beginnen wir mit dem Rebschnitt. Altes Holz wird entfernt und so die Zahl der Fruchtruten bestimmt.«

DR. RÜDIGER MROTZEK

»Im Unternehmerjargon würde man das Ertragsteuerung zugunsten der Qualität nennen.«

WILHELM WEIL

»Ganz genau. Hoher Ertrag und hohe Qualität schließen sich im Weinbau aus.«

DR. RÜDIGER MROTZEK

»Da haben wir zum Glück etwas mehr Spielraum. Mit einem engagierten Team und einer konsequenten Strategie können wir beides haben: Ein ertragreiches Portfolio sowie zufriedene Mieter und Investoren.«

HANS RICHARD SCHMITZ

»Dennoch kann Wachstum auch in unserem Geschäft kein Selbstzweck sein – genau deshalb achten wir darauf, aus eigener Kraft zu wachsen. Unser FFO ist absolut um rund 19 % gestiegen – ein Erfolg, den wir mit der erhöhten Dividendenausschüttung in 2016 auch an unsere Investoren weitergeben können.«

**DURCHSCHNITTLICHER
OBJEKTWERT 2015**

13,0 Mio. €

DR. RÜDIGER MROTZEK

»Ergebnisse, die letztlich auch unsere Portfoliostrategie bestätigen: Wir investieren in hochwertige und renditestarke Gewerbeimmobilien an Standorten mit Potenzial.«

WILHELM WEIL

»Den Standortfaktor kennen wir im Weinbau auch: Die unverwechselbare Qualität jedes Weins hat ihren Ursprung im Weinberg.«

HANS RICHARD SCHMITZ

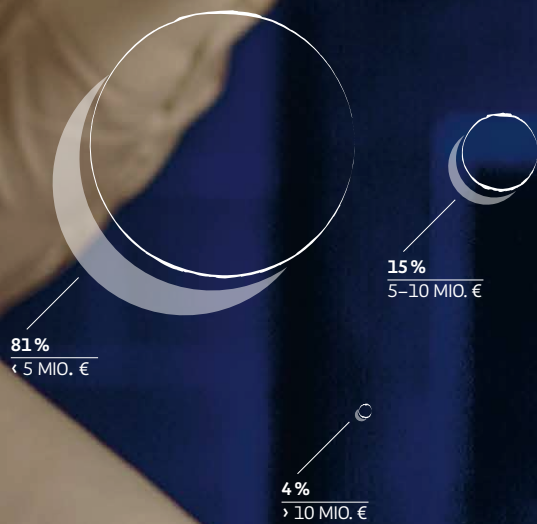
»Ähnlich müssen wir denken. Denn was nützt uns eine tolle Immobilie, wenn wir dafür keine Mieter finden? Rund 98 % unserer Einheiten waren im vergangenen Jahr vermietet – eine überaus hohe Quote, auf die wir stolz sind.«

WILHELM WEIL

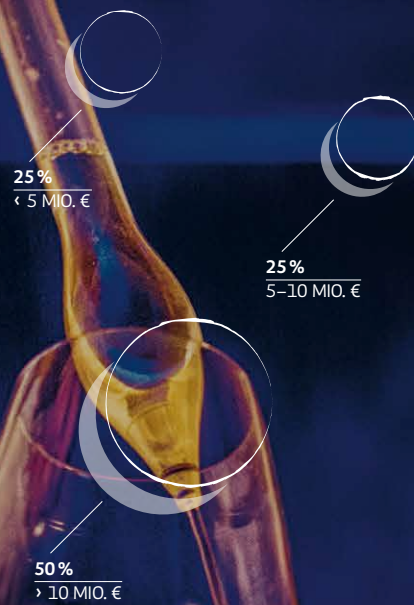
»Das können wir noch toppen: Unsere Weinberge sind zu 100 % „vermietet“ – an edle Rieslingtrauben.«

PORTFOLIOVERTEILUNG NACH OBJEKTGRÖSSE

2006



2015



3/5

WACHSTUM LENKEN
AUF SEITE 117



EINZELABSCHLUSS

NACH IFRS

03

- 82 Gewinn- und Verlustrechnung
 - 83 Gesamtergebnisrechnung
 - 84 Bilanz
 - 86 Kapitalflussrechnung
 - 87 Eigenkapitalveränderungsrechnung
 - 88 Anlagespiegel *
 - 90 Anhang
 - 115 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
 - 116 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
- * zugleich Bestandteil des Anhangs

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2015

in T€	Anhang	2015	2014
Erlöse aus Mieten und Pachten		52.447	46.823
Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter		5.722	5.650
Laufende Betriebsaufwendungen		-8.127	-7.371
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung		-2.587	-2.244
Nettomieteinnahmen	(1)	47.455	42.858
Verwaltungsaufwand	(2)	-1.195	-1.109
Personalaufwand	(3)	-3.850	-3.452
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(4)	-18.868	-17.841
Sonstige betriebliche Erträge	(5)	988	714
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(6)	-896	-1.277
		-23.821	-22.965
Betriebsergebnis		23.634	19.893
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	(7)	3.434	10.688
Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)		27.068	30.581
Zinserträge		17	68
Zinsaufwendungen		-13.310	-13.540
Finanzergebnis	(8)	-13.293	-13.472
Jahresüberschuss		13.775	17.109
Ergebnis je Aktie (in €)	(9)	0,25	0,38

GESAMTERGEBNISRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2015

in T€	Anhang	2015	2014
Jahresüberschuss laut Gewinn- und Verlustrechnung		13.775	17.109
Posten, die unter bestimmten Bedingungen nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:			
Unrealisierte Gewinne / Verluste (-) aus der Neubewertung derivativer Finanzinstrumente	(17)	2.757	-157
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:			
Versicherungsmathematische Gewinne / Verluste (-) aus leistungsorientierten Pensionszusagen	(20)	-126	-304
Sonstiges Ergebnis		2.631	-461
Gesamtergebnis		16.406	16.648

BILANZ AKTIVA

in T€	Anhang	31.12.2015	31.12.2014
LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE			
Immaterielle Vermögenswerte	(10)	63	10
Sachanlagen	(10)	2.153	150
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(11)	748.824	606.849
Finanzielle Vermögenswerte	(12)	753	495
Sonstige Vermögenswerte	(13)	253	275
		752.046	607.779
KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	(13)	1.488	1.320
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	(14)	27.133	10.374
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	(15)	5.977	1.830
		34.598	13.524
Summe Vermögenswerte		786.644	621.303

BILANZ PASSIVA

in T€	Anhang	31.12.2015	31.12.2014
EIGENKAPITAL	(16)		
Gezeichnetes Kapital		62.003	45.493
Kapitalrücklage		247.259	124.279
Gewinnrücklagen		50.757	64.520
Bilanzgewinn		46.055	35.903
		406.074	270.195
LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN			
Finanzverbindlichkeiten	(17)	328.197	311.469
Derivative Finanzinstrumente	(17)	8.240	10.997
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	(18)	4.520	1.956
Rückstellungen für Pensionen	(19)	7.220	7.452
Sonstige Rückstellungen	(20)	3.085	3.059
		351.262	334.933
KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN			
Finanzverbindlichkeiten	(17)	16.138	10.760
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	(18)	11.526	4.557
Sonstige Rückstellungen	(20)	1.644	858
		29.308	16.175
Summe Eigenkapital, Verbindlichkeiten und Rückstellungen		786.644	621.303

KAPITALFLUSSRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2015

in T€	Anhang	2015	2014
CASHFLOW AUS DER OPERATIVEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	(23)		
Jahresüberschuss		13.775	17.109
Finanzergebnis		13.293	13.472
Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-)		18.868	17.841
Veränderung der Rückstellungen		422	224
Buchgewinne (-) / -verluste (+) (saldiert) aus dem Abgang von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-3.547	-10.861
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-173	-182
Veränderung der Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		209	-623
Steuerzahlungen		0	-19
		42.847	36.961
CASHFLOW AUS DER INVESTITIONSTÄTIGKEIT	(24)		
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		-162.930	-40.574
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		8.329	26.543
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen		0	-20
Einzahlungen aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten		4	5
Zinseinzahlungen		14	67
		-154.583	-13.979
CASHFLOW AUS DER FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	(25)		
Dividendenzahlungen		-20.017	-18.197
Mittelzufluss aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten		32.900	0
Mittelabfluss aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten		-10.675	-9.276
Zinsauszahlungen		-13.203	-13.289
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen		142.572	0
Auszahlungen für Kosten aus Kapitalerhöhungen		-3.082	0
		128.495	-40.762
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds		16.759	-17.780
Finanzmittelfonds am 1. Januar (=Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente)		10.374	28.154
Finanzmittelfonds am 31. Dezember (=Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente)		27.133	10.374

EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

in T€	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinnrücklagen		Bilanzgewinn			Eigenkapital gesamt
			Andere Gewinn- rücklagen	Neube- wertungs- rücklage	Vortrag	Überschuss	Entnahme aus den anderen Gewinn- rücklagen	
Stand 1. Januar 2014	45.493	124.279	81.565	-14.227	16.330	8.521	9.783	271.744
Vortrag auf neue Rechnung					18.304	-8.521	-9.783	0
Gewinnausschüttung für 2013 (0,40 € je Aktie)					-18.197			-18.197
Sonstiges Ergebnis 01.01. – 31.12.2014				-461				-461
Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen			-2.357				2.357	0
Jahresüberschuss 01.01. – 31.12.2014						17.109		17.109
Gesamtergebnis 01.01. – 31.12.2014				-461		17.109		16.648
Stand 31. Dezember 2014	45.493	124.279	79.208	-14.688	16.437	17.109	2.357	270.195
Vortrag auf neue Rechnung					19.466	-17.109	-2.357	0
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
Sonstiges Ergebnis 01.01. – 31.12.2015				2.631				2.631
Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen			-16.394				16.394	0
Jahresüberschuss 01.01. – 31.12.2015						13.775		13.775
Gesamtergebnis 01.01. – 31.12.2015				2.631		13.775		16.406
Stand 31. Dezember 2015	62.003	247.259	62.814	-12.057	15.886	13.775	16.394	406.074

ANLAGESPIEGEL*

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
Insgesamt	707.424	171.828	7.943	-11.879	859.430

in T€	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	Stand 01.01.2014	Zugänge	Abgänge	Umgliederung IFRS 5	Stand 31.12.2014
Immaterielle Vermögenswerte	146	4	0	0	150
Sachanlagen	855	52	36	0	871
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	681.321	40.279	12.511	-2.686	706.403
Insgesamt	682.322	40.335	12.547	-2.686	707.424

* Bestandteil des Anhangs

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	
100.415	18.868	4.991	-5.902	108.390	607.009	751.040	

Wertberichtigungen					Restbuchwerte		
Stand 01.01.2014	Zugänge (Abschreibungen des Geschäftsjahres)	Abgänge	Umgliederung IFRS 5	Stand 31.12.2014	Stand 31.12.2013	Stand 31.12.2014	
133	7	0	0	140	13	10	
720	37	36	0	721	135	150	
85.898	17.797	3.285	-856	99.554	595.423	606.849	
86.751	17.841	3.321	-856	100.415	595.571	607.009	

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 2015 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 2015 und den Lagebericht für das Jahr 2015 am 26. Februar 2016 aufgestellt und zur Vorlage an den Aufsichtsrat freigegeben.

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

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Der vorliegende Einzelabschluss zum 31. Dezember 2015 basiert grundsätzlich auf den gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Berechnungsgrundsätzen wie der Einzelabschluss des Vorjahres. Die Bilanz zum 31. Dezember 2015 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 2014 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
Diverse	Jährliches IFRS-Verbesserungsprojekt (2011 – 2013)	Die Änderungen betreffen im Wesentlichen IFRS 1, IFRS 3, IFRS 13, IAS 40
IFRIC 21	Abgaben	Neue Interpretation; Leitlinien zum Ansatz von Schulden für Abgaben, die von einer Regierung auferlegt werden

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 2015 noch nicht verpflichtend anzuwenden. Von der Möglichkeit, die Standards und Interpretationen vorzeitig anzuwenden, wurde kein Gebrauch gemacht.

Standard / Interpretation	Bezeichnung	Art der Änderung	Datum des Inkrafttretens	erwartete wesentliche Auswirkungen
IFRS 9	Finanzinstrumente	Neuer Standard; ersetzt IAS 39 in der derzeit gültigen Fassung	1. Januar 2018	noch zu prüfen
IFRS 10	Konzernabschlüsse	Klarstellung hinsichtlich des Ausmaßes der Erfolgserfassung bei Transaktionen mit assoziierten Unternehmen oder Joint Ventures; Änderungen im Zusammenhang mit Konsolidierungsausnahmen für Investmentgesellschaften	1. Januar 2016	keine
IFRS 11	Gemeinsame Vereinbarungen	Beachtung der Prinzipien von IFRS 3 beim Erwerb von Anteilen an einer gemeinsamen Tätigkeit, die gem. IFRS 3 einen Geschäftsbetrieb darstellt, solange diese nicht im Widerspruch zu den Leitlinien des IFRS 11 stehen	1. Januar 2016	keine
IFRS 12	Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen	Änderungen im Zusammenhang mit Konsolidierungsausnahmen für Investmentgesellschaften	1. Januar 2016	keine
IFRS 14	Regulatorische Abgrenzungsposten	Neuer Standard	1. Januar 2016	keine
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	keine
IFRS 16	Leasing	Neuer Standard; ersetzt IAS 17 in der derzeit gültigen Fassung	1. Januar 2019	noch zu prüfen
IAS 1	Darstellung des Abschlusses	Beseitigung von Hürden in Bezug auf die Wahrnehmung von Ermessensausübungen des Erstellers bei der Darstellung des Abschlusses	1. Januar 2016	keine
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 16	Sachanlagen	Leitlinie für die Verwendung von Methoden für die Abschreibungen von Sachanlagen; Einbeziehung von bestimmten Fruchtpflanzen in den Anwendungsbereich des IAS 16	1. Januar 2016	keine
IAS 19	Leistungen an Arbeitnehmer	Klarstellung der Zuordnung von mit der Dienstzeit verknüpften Arbeitnehmerbeiträgen oder Beiträgen dritter Parteien.	1. Februar 2015	keine
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	1. Januar 2016	keine
IAS 28	Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures	Beachtung der Prinzipien von IFRS 3 beim Erwerb von Anteilen an einer gemeinsamen Tätigkeit, solange diese nicht im Widerspruch zu den Leitlinien des IFRS 11 stehen; Änderungen im Zusammenhang mit Konsolidierungsausnahmen für Investmentgesellschaften	1. Januar 2016	keine
IAS 38	Immaterielle Vermögenswerte	Leitlinie für die Verwendung von Methoden für die Abschreibung immaterieller Vermögenswerte	1. Januar 2016	keine
IAS 41	Landwirtschaft	Einbeziehung von bestimmten Fruchtpflanzen in den Anwendungsbereich des IAS 16	1. Januar 2016	keine
Diverse	Jährliches IFRS-Verbesserungsprojekt (2010 – 2012)	Die Änderungen betreffen im Wesentlichen IFRS 2, IFRS 3, IFRS 8, IFRS 13, IAS 16/38, IAS 24	1. Februar 2015	keine
Diverse	Jährliches IFRS-Verbesserungsprojekt (2012 – 2014)	Die Änderungen betreffen im Wesentlichen IFRS 5, IFRS 7, IAS 19, IAS 34	1. Januar 2016	keine

Segmentberichterstattung

Die Segmentberichterstattung gemäß IFRS 8 richtet sich nach dem Ansatz des Management Approach und folgt damit der im Unternehmen verwendeten Steuerung und Berichterstattung der bestehenden Segmente. HAMBORNER ist lediglich in einem Geschäftssegment und in einem 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 entsprechen der wirtschaftlichen Nutzungsdauer, die drei bis acht Jahre beträgt.

Sachanlagen

Die Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen, bewertet. Unter den Sachanlagen weisen wir das Verwaltungsgebäude der Gesellschaft in Duisburg sowie die Betriebs- und Geschäftsausstattung aus. Der Abschreibungsermittlung des Verwaltungsgebäudes liegt eine Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren für den Altbau und 33 Jahren für den Neubau zugrunde. Die Restnutzungsdauer beträgt am Bilanzstichtag vier Jahre bzw. 33 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. Grundsätzlich wird 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. Das Ergebnis aus dem Verkauf von „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ wird in der Gewinn- und Verlustrechnung in einem gesonderten Posten dargestellt.

Folgende Nutzungsdauern kamen im Berichtsjahr zur Anwendung:

Nutzungsdauern der langfristigen Vermögenswerte	Jahre
Geschäfts- und Bürogebäude	33 bis 50
Sonstige Gewerbebauten	40
Fachmarktzentren	33 bis 40

Zur Ermittlung des nach IAS 40 im Anhang anzugebenden beizulegenden Zeitwerts (Fair Value) haben wir unser bebautes Immobilienportfolio Ende 2015 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 (2016 bis 2025) 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 3,70 % und 7,25 % (Vorjahr: 3,85 % und 8,70 %) zur Anwendung. Die Zahlungsströme und Restwerte wurden mit risikoadjustierten Zinssätzen zwischen 4,10 % und 7,95 % (Vorjahr: 4,25 % und 9,60 %) 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 2015 bei 2,68 €/m² (Vorjahr: 2,74 €/m²).

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

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

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

Leasingverhältnisse

Leasingverhältnisse, bei denen die mit dem Eigentum des 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, sofern die Folgebewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten erfolgt. Die Folgebewertung richtet sich danach, welcher Kategorie ein finanzieller Vermögenswert zugeordnet wird.

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

Laufzeit und werden daher unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet.

Derivative Finanzinstrumente

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

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

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 Fristigkeitsgliederung in lang- und kurzfristig unterteilt und entsprechend ausgewiesen.

Rückstellungen für Pensionen

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

Folgende Parameter wurden angewandt:

Parameter p. a. in %	2015	2014
Rechnungszins	2,0	1,9
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 Abschlusstichtag 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 **Erlöse aus Mieten und Pachten** der gemäß IAS 40 bilanzierten Immobilien stiegen um 5.624 T€ und betragen im Berichtsjahr 52.447 T€. Die Veränderung ergibt sich durch Mietsteigerungen aus Objektzugängen des Berichtsjahres und des Vorjahres (5.752 T€), aus Mietrückgängen infolge von Objektverkäufen (-593 T€) sowie aus Erhöhungen bei den Bestandsmieten (like for like) in Höhe von 465 T€.

Mit der EDEKA-Gruppe (7,4 Mio. €; Vorjahr: 7,0 Mio. €) erzielte HAMBORNER im Geschäftsjahr 2015 mehr als 10 % ihrer Mieterlöse.

in T€	2015	2014
ERLÖSE AUS MIETEN UND PACHTEN		
Einzelhandelsflächen	31.869	27.591
Büroflächen und Arztpraxen	17.957	16.571
Produktions- und sonstige Gewerbeflächen	1.736	1.854
Wohnungen	279	288
Garagen/PKW-Stellplätze	303	219
Sonstige Vermietungen und Verpachtungen (landwirtschaftliche Verpachtungen, Gestattungen etc.)	179	160
Einnahmen aus Mietgarantien	124	140
Summe	52.447	46.823
Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter	5.722	5.650
Summe	58.169	52.473
Laufende Betriebsaufwendungen	-8.127	-7.371
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung	-2.587	-2.244
Nettomieteinnahmen	47.455	42.858

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 72 T€ zu. Die Erhöhung der Weiterbelastungserlöse ergibt sich mit 571 T€ aus der Veränderung im Objektbestand. Bei den übrigen im Bestand befindlichen Immobilien nahmen die Erlöse aus der Weiterbelastung von Nebenkosten dagegen um insgesamt 499 T€ ab.

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 756 T€ und betragen 8.127 T€.

in T€	2015	2014
LAUFENDE BETRIEBSAUFWENDUNGEN		
Energien, Wasser u. Ä.	4.540	4.034
Grundsteuern	1.813	1.684
Sonstige Grundbesitzabgaben	664	623
Erbbauszinsen	559	543
Versicherungsprämien	372	346
Übrige	179	141
Gesamt	8.127	7.371

Die **Aufwendungen für die Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung** betragen 2.587 T€ nach 2.244 T€ im Vorjahr. Die Ausgaben betreffen überwiegend diverse kleinere geplante Maßnahmen sowie laufende Instandhaltungen.

Die direkten betrieblichen Aufwendungen unserer vermieteten Immobilien betragen im Berichtsjahr 10.714 T€ (Vorjahr: 9.615 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€	2015	2014
Abschlussprüfungsleistungen	85	86
Andere Bestätigungsleistungen	524	10
Steuerberatungsleistungen	10	0
Sonstige Leistungen	0	9
Gesamt	619	105

Unter den anderen Bestätigungsleistungen des Berichtsjahres werden mit 513 T€ Honorare im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung im Juli ausgewiesen, die ergebnisneutral mit der Kapitalrücklage verrechnet werden.

(3) Personalaufwand

Der Anstieg des Personalaufwands um 398 T€ auf 3.850 T€ (Vorjahr: 3.452 T€) resultiert u. a. aus einem gegenüber dem Vorjahr erhöhten Personalbestand, allgemeinen Gehaltsanpassungen sowie aus der noch nicht liquiditätswirksamen Anpassung des variablen langfristigen und aktienbasierten Teils der Vorstandsvergütung (LTI), der sich infolge des gegenüber dem 31. Dezember 2014 um rund 18 % gestiegenen Kurses der HAMBORNER Aktie entsprechend erhöht hat.

in T€	2015	2014
Löhne und Gehälter	3.426	3.062
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Unterstützung	348	318
Aufwendungen für Altersversorgung / Pensionsaufwendungen	76	72
Gesamt	3.850	3.452

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

Die Abschreibungen liegen um 1.027 T€ über dem Vorjahreswert und betragen 18.868 T€. Davon entfallen 18.827 T€ auf „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ (Vorjahr: 17.797 T€). In den Abschreibungen des Vorjahres waren außerplanmäßige Abschreibungen auf

Bestandsimmobilien in Höhe von 1.179 T€ enthalten. Diese waren in 2015 nicht vorzunehmen.

(5) Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	2015	2014
Schadenersatz verspäteter Besitzübergang Aachen	354	0
Entschädigungen im Zusammenhang mit § 15a UStG	282	270
Auflösung von Rückstellungen und Accruals	74	157
Entschädigungen für vorzeitige Mietvertragsauflösung	89	115
Sonstige Entschädigungen und Erstattungen	48	42
Weiterbelastung an Mieter und Pächter	73	36
Übrige	68	94
Gesamt	988	714

(6) Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen verminderten sich um 381 T€ und betragen 896 T€. Der Rückgang resultiert mit 293 T€ im Wesentlichen aus der inflationsbedingten Anpassung der Bergschadensrückstellung im Vorjahr. Im Berichtsjahr enthält der Posten u. a. mit 267 T€ (Vorjahr: 195 T€) Rechts- und Beratungskosten sowie mit 142 T€ (Vorjahr: 173 T€) Kosten der Öffentlichkeitsarbeit. Darüber hinaus enthält der Posten Vorsteuerberichtigungen aufgrund des Abschlusses von umsatzsteuerfreien Mietverträgen (§ 15a UStG) in Höhe von 280 T€ (Vorjahr: 304 T€), die vollständig (Vorjahr: 270 T€) an die entsprechenden Mieter weiterbelastet werden konnten (vgl. Tabelle zu Textziffer 5).

(7) Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

Aus der Veräußerung von Immobilien erzielten wir im Berichtsjahr ein Ergebnis in Höhe von 3.434 T€ nach 10.688 T€ im Vorjahr. Das Ergebnis resultiert aus der Veräußerung von vier Objekten (Vorjahr: sieben) aus unserem Bestandsportfolio sowie rund 263.000 m² (Vorjahr: rund 92.000 m²) aus unserem unbebauten Grundbesitz.

(8) Finanzergebnis

Das Finanzergebnis umfasst ausschließlich Zinserträge und -aufwendungen. Die Zinserträge betragen 17 T€ (Vorjahr: 68 T€) und setzen sich überwiegend aus Tages- oder Festgeldzinsen für Geldanlagen bei verschiedenen Banken zusammen.

Der Rückgang der Zinsaufwendungen um 230 T€ auf 13.310 T€ ist mit 365 T€ insbesondere auf Zinseffekte bei den Pensionsrückstellungen sowie den Rückstellungen für Bergschäden zurückzuführen. Dagegen erhöhten sich die Zinsaufwendungen aus Immobilienkrediten infolge der Neuaufnahme von Darlehen in 2015 um 143 T€. Von den Zinsaufwendungen entfällt auf finanzielle Verbindlichkeiten ein Betrag in Höhe von 13.125 T€ (Vorjahr: 12.985 T€).

Die Zinsaufwendungen aus abgeschlossenen Zinssicherungsgeschäften betragen 3.256 T€ (Vorjahr: 3.217 T€). Die von uns auf Basis fest vereinbarter Zinssätze bei vierteljährlicher Abrechnung geleisteten Zahlungen belaufen sich im Berichtsjahr auf 3.273 T€ (Vorjahr: 3.399 T€).

Im Gegenzug erhielten wir vereinbarungsgemäß variable Zinsen auf Basis des 3-Monats-EURIBOR in Höhe von 17 T€ (Vorjahr: 182 T€). Für weitere Angaben und Informationen zu den Zinssicherungsgeschäften verweisen wir auf die Angaben in Textziffer 17.

(9) Ergebnis je Aktie

Der Jahresüberschuss beträgt 13.775 T€ und liegt damit um 3.334 T€ unter dem Vorjahreswert.

Das Ergebnis je Aktie beträgt 0,25 € 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.

		2015	2014
Gewichtete durchschnittliche Zahl der im Umlauf befindlichen Aktien	Tsd. Stück	55.186	45.493
Nettoergebnis / Jahresüberschuss	T€	13.775	17.109
Ergebnis je Aktie	€	0,25	0,38

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

(10) Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

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

Der unter den Sachanlagen ausgewiesene Buchwert des Verwaltungsgebäudes der Gesellschaft in Duisburg beträgt zum Abschlussstichtag 1.942 T€ (Vorjahr: 128 T€). Der Anstieg resultiert aus der Erweiterung des Verwaltungsgebäudes zur Schaffung zusätzlicher Büroflächen.

(11) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die Zugänge bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien haben im Geschäftsjahr 169.731 T€ betragen. Davon entfallen 164.248 T€ auf die im Berichtsjahr und in Vorjahren erworbenen Immobilien, 4.040 T€ auf Anschaffungsnebenkosten für Immobilien, bei denen der Besitzübergang auf die Gesellschaft noch nicht erfolgt ist, sowie 1.443 T€ auf Nachaktivierungen im Bestand.

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

in T€	2015	2014
Stand 1. Januar	606.849	595.423
+ Zugänge wegen Erwerb	164.248	33.817
+ Zugänge wegen Anzahlungen	4.040	2.456
+ Zugänge wegen Nachaktivierungen	1.443	4.006
	169.731	40.279
- Abgänge wegen Verkauf	-2.952	-9.226
- Abgänge wegen Umgliederungen nach IFRS 5	-5.977	-1.830
	-8.929	-11.056
- Planmäßige Abschreibungen des Geschäftsjahres	-18.827	-16.618
- Außerplanmäßige Abschreibungen des Geschäftsjahres	0	-1.179
	-18.827	-17.797
Stand 31. Dezember	748.824	606.849

Unter Berücksichtigung von Zu- und Abgängen im Berichtsjahr ergab sich zum 31. Dezember 2015 ein beizulegender Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien von 896.748 T€ (Vorjahr: 720.205 T€).

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

in T€	2015	2014
Bebauter Immobilienbestand	891.370	715.660
Anschaffungsnebenkosten auf schwebende Erwerbe	4.040	2.456
Unbebauter Grundbesitz	1.338	2.089
Gesamt	896.748	720.205

(12) Finanzielle Vermögenswerte

Die finanziellen Vermögenswerte betreffen in Höhe von 730 T€ (Vorjahr: 470 T€) im Wesentlichen Barkautionen unserer Mieter. Darüber hinaus enthält der Posten mit 23 T€ (Vorjahr: 25 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 13 T€ (Vorjahr: 0 T€). Ausbuchungen von uneinbringlichen Forderungen wurden im Umfang von 7 T€ (Vorjahr: 15 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€	2015	2014
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	865	614
Sonstige	623	706
Gesamt	1.488	1.320

Von den ausgewiesenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen waren 120 T€ (Vorjahr: 65 T€) am Abschlussstichtag überfällig und nicht wertgemindert. Hiervon waren 25 T€ (Vorjahr: 14 T€) älter als 60 Tage.

(14) Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	2015	2014
Bankguthaben	27.132	10.372
Kassenbestände	1	2
Gesamt	27.133	10.374

Von den Bankguthaben waren 25.023 T€ (Vorjahr: 8.604 T€) auf Tages- oder Festgeldkonten angelegt.

(15) Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Der Posten „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ betrifft vier kleinere, nicht mehr strategiekonforme Immobilien in Dinslaken, Duisburg, Kassel und Solingen, für die in 2015 Kaufverträge abgeschlossen wurden und deren wirtschaftlicher Übergang an den Erwerber in 2016 erfolgt. Der beizulegende Zeitwert dieser Immobilien beträgt 8.446 T€ und entspricht den vertraglich vereinbarten Verkaufspreisen.

Für den im Vorjahr unter diesem Posten ausgewiesenen Buchwert für das Objekt in Düren erfolgte zum Ende des Geschäftsjahres 2015 der Besitzübergang.

(16) Eigenkapital

Die Entwicklung des Eigenkapitals vom 1. Januar 2014 bis zum 31. Dezember 2015 ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt. Zum 31. Dezember 2015 beträgt das gezeichnete Kapital der Gesellschaft 62.003 T€ und ist in 62.003 Tsd. auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien eingeteilt.

Durch den Beschluss der Hauptversammlung vom 7. Mai 2015 wurde der Vorstand bis zum 6. Mai 2020 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats um 5.004 T€ (Genehmigtes Kapital

2015 / II) zu erhöhen. Gleichzeitig wurde hierdurch das bestehende Genehmigte Kapital I in Höhe von 4.549 T€ aufgehoben.

Darüber hinaus wurde der Vorstand durch die Beschlüsse der Hauptversammlung vom 7. Mai 2013 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats um 18.197 T€ (Genehmigtes Kapital II) zu erhöhen. Die Ermächtigung gilt bis zum 6. Mai 2018.

Durch Beschluss des Vorstands mit Zustimmung des Aufsichtsrats wurde das Grundkapital aus dem genehmigten Kapital II mit Eintragung in das Handelsregister am 20. Februar 2015 durch die Ausgabe von 4.549.332 neuen Aktien gegen Bareinlage und unter Ausschluss des Bezugsrechts der Altaktionäre erhöht.

Mit Eintragung in das Handelsregister am 9. Juli 2015 erfolgte auf Beschluss des Vorstands vom 24. Juni 2015 mit taggleicher Zustimmung des Aufsichtsrats eine weitere Erhöhung des Grundkapitals aus dem genehmigten Kapital II durch die Ausgabe von 11.959.948 neuen Aktien gegen Bareinlage. Die Aktien konnten zu einem Bezugsverhältnis von drei zu eins durch die Aktionäre bezogen werden.

Insgesamt wurde somit das Grundkapital im Geschäftsjahr 2015 von 45.493.333 € auf 62.002.613 € erhöht. Somit stehen dem Vorstand zum 31. Dezember 2015 für Erhöhungen des Grundkapitals noch folgende Ermächtigungen zur Verfügung:

- ✓ 5.004 T€ (Genehmigtes Kapital 2015 / II)
- ✓ 1.688 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. Von den letztgenannten Ermächtigungen wurde bis zum Bilanzstichtag kein Gebrauch gemacht.

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

Zum 31. Dezember 2015 weist die Gesellschaft einen Bilanzgewinn in Höhe von 46.055 T€ (Vorjahr: 35.903 T€) aus. Der Vorstand wird der Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2015 eine Dividendenausschüttung in Höhe von 26.041 T€ vorschlagen. Dies entspricht einer Dividende von 0,42 € je Stückaktie. Dem Dividendenvorschlag liegt ein handelsrechtlicher Bilanzgewinn der Gesellschaft in Höhe von 26.041 T€ zugrunde.

Die Kapitalrücklage hat sich nach den in 2015 getätigten Kapitalerhöhungen um 123,0 Mio. € auf 247,3 Mio. € erhöht (Vorjahr: 124,3 Mio. €) 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.

Die anderen Gewinnrücklagen enthalten die in der Vergangenheit erzielten Ergebnisse, soweit diese nicht ausgeschüttet bzw. auf neue Rechnung vorgetragen wurden. Im Rahmen des Gewinnverwendungsvorschlags des Vorstands wurden zum 31. Dezember 2015 aus den anderen Gewinnrücklagen 16.394 T€ entnommen, sodass sie zum Stichtag 50.757 T€ betragen.

Die Neubewertungsrücklage enthält in Höhe von – 8.240 T€ (Vorjahr: – 10.997 T€) die negativen beizulegenden Zeitwerte der Derivate im Zusammenhang mit Sicherungsgeschäften (Cashflow-Hedges) sowie in Höhe von – 3.817 T€ (Vorjahr: – 3.691 T€) die zum 31. Dezember 2015 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€	2015	2014	Veränderung
Eigenkapital	406.074	270.195	+50,3 %
Bilanzsumme	786.644	621.303	+26,6 %
Bilanzielle Eigenkapitalquote	51,6 %	43,5 %	+8,1 %-Punkte

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 2015 betrug die Kennzahl 61,5 % (Vorjahr: 53,1 %).

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 2015 beträgt die Kennzahl 35,0 % (Vorjahr: 43,3 %).

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 22.106 T€ auf 344.335 T€. Die Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente haben sich infolge der um ein Jahr verkürzten Restlaufzeit im Saldo um 2.757 T€ erhöht und betragen –8.240 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 72,8 Mio. €. Die Laufzeit der Derivate endet in Abhängigkeit von den zugrunde liegenden Kreditgeschäften zwischen 2017 und 2021. Die im Eigenkapital erfasste Veränderung der Marktwerte der Zinsderivate in Höhe von 2,8 Mio. € führte zu einer Erhöhung der in der Neubewertungsrücklage enthaltenen beizulegenden Zeitwerte der Derivate auf – 8,2 Mio. €. Neben den nachfolgend dargestellten Zinsswaps bestehen keine weiteren derivativen Finanzinstrumente.

Lfd. Nr.	Art	Laufzeit bis	31.12.2015		31.12.2014	
			Nominalwert in T€	Beizulegender Zeitwert in T€	Nominalwert in T€	Beizulegender Zeitwert in T€
1	Zinsswap	Oktober 2017	29.289	-2.452	30.938	-3.688
2	Zinsswap	April 2018	9.627	-971	14.005	-1.881
3	Zinsswap	April 2018	13.268	-1.339	10.161	-1.363
4	Zinsswap	Dezember 2018	3.959	-455	4.131	-584
5	Zinsswap	November 2021	16.620	-3.023	16.620	-3.481
Gesamt			72.763	-8.240	75.855	-10.997

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

in T€	31.12.2015			31.12.2014		
	Kurzfristig	Langfristig		Kurzfristig	Langfristig	
	bis 1 Jahr	2 – 5 Jahre	über 5 Jahre	bis 1 Jahr	2 – 5 Jahre	über 5 Jahre
Finanzverbindlichkeiten	16.138	152.971	175.226	10.760	109.290	202.179
Derivative Finanzinstrumente	0	5.217	3.023	0	7.516	3.481
Gesamt	16.138	158.188	178.249	10.760	116.806	205.660

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€	31.12.2015			31.12.2014		
	bis 1 Jahr	2 – 5 Jahre	über 5 Jahre	bis 1 Jahr	2 – 5 Jahre	über 5 Jahre
Finanzverbindlichkeiten	24.835	185.222	184.585	19.552	141.767	214.419
Derivative Finanzinstrumente	3.147	4.873	459	3.200	7.236	987
Gesamt	27.982	190.095	185.044	22.752	149.003	215.406

Sämtliche Kredite sind grundbuchlich besichert. Für die zum 31. Dezember 2015 ausgewiesenen Finanzverbindlichkeiten waren Grundschulden im Umfang von 423,7 Mio. € zu Lasten der Gesellschaft eingetragen. Daneben sind die Mietforderungen der besicherten Objekte in Form einer in der Regel stillen Zession an die kreditgebenden Banken abgetreten. Die langfristigen Immobilienkredite werden mit Zinssätzen zwischen 1,82 % und 5,21 % (Durchschnittsverzinsung: 3,70 %) verzinst. Unter Berücksichtigung der zum Bilanzstichtag bereits abgeschlossenen, aber noch nicht abgerufenen Darlehen beträgt die Durchschnittsverzinsung 3,31 %. 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€	2015	2014
Zins + 1%	1.446	2.247
Zins - 1%	-2.538	-2.678

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

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

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

in T€	31.12.2015		31.12.2014	
	Buchwert	Beizulegender Zeitwert	Buchwert	Beizulegender Zeitwert
Finanzverbindlichkeiten	344.335	372.477	322.229	349.650

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.

31.12.2015	Bilanz- ansatz	Bewertung nach IAS 39			Nicht finanzielle Vermögenswerte / Verbindlichkeiten
		Fortgef. AK bis zur Endfällig- keit gehalten	Fortgef. AK Kredite und Forderungen	Fair Value als Sicherungsinstrument designierte Derivate	
in T€					
AKTIVA					
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		
	29.374	753	28.490	0	131
PASSIVA					
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
	368.621	0	353.672	8.240	6.709
31.12.2014					
	Bilanz- ansatz	Bewertung nach IAS 39			Nicht finanzielle Vermögenswerte / Verbindlichkeiten
in T€		Fortgef. AK bis zur Endfällig- keit gehalten	Fortgef. AK Kredite und Forderungen	Fair Value als Sicherungsinstrument designierte Derivate	
AKTIVA					
Finanzielle Vermögenswerte	495	495			
Kurzfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	1.320		1.188		132
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	10.374		10.374		
	12.189	495	11.562	0	132
PASSIVA					
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	311.469		311.469		
Langfristige derivative Finanzinstrumente	10.997			10.997	
Langfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	1.956		783		1.173
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	10.760		10.760		
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	4.557		3.121		1.436
	339.739	0	326.133	10.997	2.609

(18) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

in T€	2015	2014
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	268	202
Sonstige Verbindlichkeiten	15.778	6.311
Sonstige Kaufpreiseinbehalte	3.355	625
Verbindlichkeiten aus Grunderwerbsteuer	3.180	0
Sicherheitseinbehalte für Mietgarantien	2.569	133
Ausstehende Rechnungen	2.303	1.924
Miet- und Pachtvorauszahlungen	1.494	1.565
Mietkautionen	730	470
Umsatzsteuerverbindlichkeiten	656	597
abgegrenzte Investitionszuschüsse	629	0
Aufsichtsratsvergütung	302	316
Prüfungsgebühren	61	86
Übrige	499	595
Gesamt	16.046	6.513

Von den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten sind 11.526 T€ (Vorjahr: 4.557 T€) innerhalb eines Jahres fällig.

(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 Langleblichkeitsrisiko 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 2015 verteilen sich die Pensionsverpflichtungen auf vier (Vorjahr: vier) Pensionsempfänger und acht (Vorjahr: neun) 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€	2015	2014
Bilanzwert 1. Januar (= Barwert 1. Januar)	7.452	7.491
Zinsaufwand	137	230
Für das lfd. Jahr erfasste versicherungsmathematische Gewinne (-) / Verluste	126	304
(aus der Veränderung bei den finanziellen Annahmen)	-67	(+1.012)
(aus erfahrungsbedingten Anpassungen)	193	(-708)
Pensionszahlungen	-495	-573
Gesamt	7.220	7.452

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)	438 (466)	-396 (-420)
Inflation (+0,25 %-Punkte / -0,25 %-Punkte) (Vorjahr)	204 (200)	-195 (-191)
Rententrend (+0,25 %-Punkte / -0,25 %-Punkte) (Vorjahr)	204 (200)	-195 (-191)
Abweichung der Sterblichkeit vom Standard (-7,5 % / +7,5 %) (Vorjahr)	241 (248)	-219 (-225)

Den Sensitivitätsberechnungen liegt die durchschnittliche Laufzeit der zum 31. Dezember 2015 ermittelten Versorgungsverpflichtungen zugrunde. Die Berechnungen wur-

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

Im Geschäftsjahr 2016 werden Pensionszahlungen aus den leistungsorientierten Pensionszusagen in Höhe von 484 T€ (Vorjahr: 487 T€) erwartet.

HAMBORNER hat im Berichtsjahr 178 T€ (Vorjahr: 168 T€) Beiträge 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€	01.01.2015	Zuführungen	Inanspruchnahme	Auflösungen	31.12.2015	davon langfristig	davon kurzfristig
RÜCKSTELLUNGEN FÜR							
Bergschäden	2.505	14	0	25	2.494	2.494	0
Tantiemen Mitarbeiter	282	348	309	1	320	0	320
Tantiemen Vorstand (STI)	323	379	323	0	379	0	379
Tantiemen Vorstand (LTI)	554	404	0	0	958	591	367
Erstattungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	111	373	65	3	416	0	416
Übrige	142	105	85	0	162	0	162
Gesamt	3.917	1.623	782	29	4.729	3.085	1.644

Die Rückstellung für Tantiemeverpflichtungen der Mitarbeiter liegt unter Zugrundelegung der voraussichtlichen Tantiemen für 2015 um 38 T€ über dem Vorjahreswert und beträgt 320 T€. Daneben bestehen Rückstellungen für Vorstandstantiemen aus langfristigen aktienbasierten Vergütungen (LTI) in Höhe von 958 T€ (Vorjahr: 554 T€), von denen auf Basis der Bewertung zum Stichtag 367 T€ in 2016 ausgezahlt werden, sowie aus der kurzfristigen Vergütung (STI) in Höhe von 379 T€ (Vorjahr: 323 T€). Die Laufzeiten der langfristigen aktienbasierten Vergütung betragen zum Abschlussstichtag noch drei Monate (lang-

fristige aktienbasierte Zusagen für 2013), 15 Monate (langfristige aktienbasierte Zusagen für 2014) bzw. 27 Monate (langfristige aktienbasierte Zusagen für 2015).

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 19 Jahren; Vorjahr: zwischen drei und 20 Jahren) werden dabei als Abzinsungsfaktor Zinssätze zwischen 0,3 % und 2,1 % (Vorjahr: zwischen 0,4 % und 2,0 %) zugrunde gelegt. Aus Aufzinsungseffekten (laufzeitbedingte Anpassung: – 28 T€; Zinssatzänderung: 14 T€) sowie aus inflationsbedingten Anpassungen (26 T€) hat sich die Rückstellung zum 31. Dezember 2015 insgesamt um 11 T€ auf 2.494 T€ leicht vermindert.

(21) Eventualverbindlichkeiten und finanzielle Verpflichtungen

Aus beurkundeten Grundstückskaufverträgen für zwei Immobilien in Ditzingen und Lübeck resultiert am 31. Dezember 2015 die Verpflichtung zur Kaufpreiszahlung von insgesamt 61,8 Mio. €.

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

Vertragslaufzeit bis	Zahlungsverpflichtung (in T€ p. a.)	Weiterbelastung an Mieter (in T€ p. a.)
30. Juni 2023	242	0
31. Dezember 2034	204	204
31. März 2060	113	0
Gesamt	559	204

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

(22) Leasingverhältnisse

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

Im Rahmen von Operating Leasing waren per 31. Dezember 2015 Anlageimmobilien zum Buchwert von 750,3 Mio. € (Vorjahr: 605,7 Mio. €) vermietet.

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

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

in T€	31.12.2015	31.12.2014
Innerhalb von einem Jahr	55.300	46.359
Innerhalb von zwei bis fünf Jahren	176.298	149.823
Über fünf Jahre	160.218	115.160
Gesamt	391.816	311.342

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

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

ERLÄUTERUNGEN ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG

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

Der Finanzmittelfonds beinhaltet Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente mit einer anfänglichen Restlaufzeit von weniger als drei Monaten. Zum Stichtag betrug der Finanzmittelfonds 27,1 Mio.€ nach 10,4 Mio.€ im Vorjahr.

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

In Anlehnung an DRS 21 haben wir die Zinseinzahlungen aus dem Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit in den Cashflow aus der Investitionstätigkeit umgegliedert. Demnach hat sich der im Vorjahr ausgewiesene Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit um 67 T€ von 37.028 T€ auf 36.961 T€ vermindert. In entsprechender Höhe hat sich der Cashflow aus der Investitionstätigkeit von -14.046 T€ auf -13.979 T€ erhöht.

(23) Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit

Der Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit beträgt 42,8 Mio. € nach 37,0 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:

		2015	2014
Anzahl der am Stichtag im Umlauf befindlichen Aktien	Tsd. Stück	62.003	45.493
Operativer Cashflow	T€	42.847	36.961
Operativer Cashflow je Aktie	€	0,69	0,81

(24) Cashflow aus der Investitionstätigkeit

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit führte im Wesentlichen bedingt durch die Akquisitionen des Geschäftsjahres (162,9 Mio. €) zu einem Mittelabfluss von 154,6 Mio. € (Vorjahr: 14,0 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 128,5 Mio. € (Vorjahr: -40,8 Mio. €) resultiert insbesondere aus den Nettoemissionserlösen der im Februar und Juli 2015 durchgeführten Kapitalerhöhungen (139,5 Mio. €). Darüber hinaus erfolgten aus der Aufnahme von Darlehen Mittelzuflüsse in Höhe von 32,9 Mio. €. Den Einzahlungen stehen Auszahlungen aus der Dividendenzahlung (20,0 Mio. €) für das Jahr 2014 sowie aus Zins- und Tilgungszahlungen (23,9 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 81,8 Mio. € zur Verfügung. Die Gelder können nach Erfüllung der Auszahlungsvoraussetzungen kurzfristig abgerufen werden.

SONSTIGE ERLÄUTERUNGEN UND PFLICHTANGABEN

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Mit Eingang der Kaufpreiszahlungen am 29. Januar 2016 erfolgten die Besitzübergänge für die unter den „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ ausgewiesenen Immobilien in Dinslaken, Duisburg und Solingen.

Im Februar wurde zur Finanzierung der Immobilie in Ditzingen ein Darlehen mit einer Laufzeit von zehn Jahren über 7,5 Mio. € und einem Zinssatz von 1,64 % abgeschlossen.

Am 10. Februar 2015 wurde der Kaufvertrag für eine Büroimmobilie in Münster zu einem Kaufpreis in Höhe von 6,1 Mio. € abgeschlossen. Die Immobilie ist ein Nachbargebäude des bereits im Besitz der Gesellschaft befindlichen Objekts im Martin-Luther-King-Weg.

Arbeitnehmer

Die Mitarbeiterzahl (ohne Vorstand) betrug im Jahresdurchschnitt:

	2015	2014
Kfm. Objektverwaltung	9	9
Techn. Objektverwaltung	5	5
Administration	15	13
Gesamt	29	27

Corporate Governance

Zuletzt im Dezember 2015 haben Vorstand und Aufsichtsrat eine aktualisierte Entsprechenserklärung abgegeben und im Internet unter www.hamborner.de im Bereich Investor Relations/Corporate Governance öffentlich zugänglich gemacht. Die Entsprechenserklärung ist mit vollständigem Wortlaut auch im vorliegenden Geschäftsbericht 2015 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 2015 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 26. Februar 2016 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 26. Februar 2016 stehen auf der Internetseite der HAMBORNER REIT AG im Bereich Investor Relations/Mitteilungen zur Verfügung. Es wird darauf hingewiesen, dass die Angaben zu der Beteiligung in Prozent und in Stimmrechten aufgrund nicht meldepflichtiger Erwerbe oder Verkäufe von Anteilen zwischenzeitlich überholt sein können.

STIMMRECHTSMITTEILUNG

Nr.	Meldepflichtiger	Stimmrechte i.S.d. §§ 21, 22 WpHG (neu)	Stimmrechtsanteil (neu) in %	Berührte Schwelle	Anteil Instrumente i.S.d. § 25 Abs. 1 WpHG in % ⁴	Datum der Schwellenberührung	Zurechnung von Stimmrechten i.S.d. § 22 WpHG	Unternehmen, von denen 3 % oder mehr zugerechnet werden ⁵
1	Deka Investment GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland	4.549.332	9,09	Überschreitung 3 %, 5 %		20.02.2015	ja ²	RAG-Stiftung, Essen, Deutschland
	RAG-Stiftung, Essen, Deutschland	4.549.332	9,09	Überschreitung 3 %, 5 %		20.02.2015	nein	
2	Herr Prof. Dr. Theo Siegert, Deutschland	2.300.000	4,60	Unterschreitung 5 %		20.02.2015	ja ¹	
3	TEC Düsseldorf GbR, Düsseldorf, Deutschland	1.370.000	2,74	Unterschreitung 3 %		20.02.2015	nein	
4	Königreich Belgien, Brüssel, Belgien	2.522.668	5,04	Überschreitung 5 %		08.06.2015	ja ¹	Société Fédérale de Participations et d'Investissement / Federale Participatie – en Investeringsmaatschappij SA/NV („SFPI/FPIM“), Brüssel, Belgien
	Société Fédérale de Participations et d'Investissement / Federale Participatie – en Investeringsmaatschappij SA/NV („SFPI/FPIM“), Brüssel, Belgien	2.522.668	5,04	Überschreitung 5 %		08.06.2015	ja ¹	Belfius Bank SA/NV, Brüssel, Belgien
	Belfius Bank SA/NV, Brüssel, Belgien	2.522.668	5,04	Überschreitung 5 %		08.06.2015	ja ¹	Belfius Insurance NV/SA, Brüssel, Belgien
	Belfius Insurance NV/SA, Brüssel, Belgien	2.522.668	5,04	Überschreitung 5 %		08.06.2015	ja ^{1=2,03%}	
	BNP Paribas Investment Partners S.A., Paris, Frankreich	3.119.116	5,03	Überschreitung 5 %		09.07.2015	ja ^{1=5,03% 3=4,93%}	BNP Paribas Investment Partners Belgium S.A.
BNP Paribas Investment Partners UK Ltd, London, Großbritannien	1.548.903	3,10	Überschreitung 3 %		13.04.2015	ja ²	BNP Paribas Investment Partners Belgium S.A.	
6	BlackRock, Inc., New York, USA	1.869.652	3,02	Überschreitung 3 %	0,27	05.02.2016	ja: 3,02 %	

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

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

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

⁴ Mitteilungspflicht besteht erst mit Wirkung vom 26.11.2015

⁵ Mitteilungspflicht mit Wirkung vom 26.11.2015 entfallen

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

Indirekte Beteiligungen am Kapital der Gesellschaft, die mittelbar 10 % der Stimmrechte erreichen oder überschreiten, bestanden zum 31. Dezember 2015 gemäß den uns vorliegenden Informationen nicht.

Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen im Geschäftsjahr 2015

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 2015 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 1.188 T€ (Vorjahr: 1.118 T€). Neben kurzfristig fälligen Leistungen in Höhe von 928 T€ (Vorjahr: 858 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 dreijährigen Sperrfrist, die mit Ablauf des zweiten Börsentages 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 (9,61 €; Vorjahr: 8,12 €).

Aus aktienbasierten Vergütungen aufgrund der in 2015 gewährten Aktienzusagen sowie aus Bewertungseffekten

wurden für das Berichtsjahr Aufwendungen in Höhe von 404 T€ (Vorjahr: 279 T€) erfasst.

Nachfolgend sind die am 31. Dezember 2015 gewährten und noch ausstehenden virtuellen Aktienzusagen unter Angabe des Schlusskurses der HAMBORNER Aktie am jeweiligen Zusagetag dargestellt:

	Aktienkurs bei Gewährung	Ende Sperrfrist	Anzahl gewährte virtuelle Aktienzusagen	
			Dr. Rüdiger Mrotzek	Hans Richard Schmitz
LTI 2013	7,10	März 2016	18.310	18.310
LTI 2014	7,70	März 2017	16.883	16.883
LTI 2015	9,68	März 2018	13.430	13.430

Die Entwicklung der virtuellen Aktienzusagen stellt sich wie folgt dar:

	2015	2014
Stand 1. Januar	70.386	36.620
Zugang gewährte virtuelle Aktienzusagen	26.860	33.766
Stand 31. Dezember	97.246	70.386

Da das bestehende Vergütungssystem für den Vorstand inklusive der Gewährung von virtuellen Aktienzusagen erst im Jahr 2013 in Kraft getreten ist, sind zum Stichtag bislang noch keine Auszahlungen von entsprechenden Aktienzusagen erfolgt.

Die Bezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats sind kurzfristig fällig und betragen für das Geschäftsjahr 329 T€ (Vorjahr: 316 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 4.197 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*
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA)**
EUREF AG* (Vorsitzender)
HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG*
Investment AG für langfristige Investoren TGV*

Dr. Bernd Kottmann, Münster (bis 07.05.2015)
Stellvertretender Vorsitzender
Unternehmensberater

Robert Schmidt, Datteln
Stellvertretender Vorsitzender (ab 07.05.2015)
Ehemaliger Vorsitzender der Geschäftsführung
der Vivawest GmbH, Vivawest Wohnen GmbH
und der THS GmbH
Externe Mandate:
Vestische Wohnungsgesellschaft mbH**
(bis 30.04.2015) (Vorsitzender)
Wohnbau Dinslaken GmbH ** (bis 30.04.2015)

Claus-Matthias Böge, Hamburg (ab 07.05.2015)
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 (ab 07.05.2015)
Mitglied des Vorstands der RAG-Stiftung
Externe Mandate:
RAG Aktiengesellschaft *
RAG Deutsche Steinkohle AG *
Vivawest GmbH ** (Vorsitzender)
Vivawest Wohnen GmbH ** (Vorsitzender)
Degussa Bank AG * (ab 21.05.2015)

Dr. David Mbonimana, Seevetal (bis 07.05.2015)
Leiter Strategie der HSH Nordbank AG
Externe Mandate:
Capcellence Mittelstandspartner GmbH**
HGA Real Estate GmbH**
HSH N Securities S. A.**

Bärbel Schomberg, Königstein
Geschäftsführende Gesellschafterin der Schomberg & Co.
Real Estate Consulting GmbH
Externe Mandate:
DSR Deutsche Investment
Kapitalanlagegesellschaft mbH*
HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG*

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)
Dr. Bernd Kottmann (bis 07.05.2015)
Dr. Helmut Linssen (ab 07.05.2015)
Robert Schmidt
Bärbel Schomberg

Prüfungsausschuss
Dr. Bernd Kottmann (Vorsitzender) (bis 07.05.2015)
Robert Schmidt (Vorsitzender ab 07.05.2015)
Claus-Matthias Böge (ab 07.05.2015)
Wolfgang Heidermann
Christel Kaufmann-Hocker

Nominierungsausschuss
Dr. Eckart John von Freyend (Vorsitzender)
Claus-Matthias Böge (ab 07.05.2015)
Dr. Bernd Kottmann (bis 07.05.2015)
Dr. Helmut Linssen (ab 07.05.2015)
Dr. David Mbonimana (bis 07.05.2015)
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, Portfolio-Management, Personal, EDV,
Risiko-Management und -Controlling, Beteiligungen

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

Duisburg, den 26. Februar 2016

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 26. Februar 2016

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 2015 bis 31. Dezember 2015 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Einzelabschluss und Lagebericht nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 325 Abs. 2a HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Einzelabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Düsseldorf, den 26. Februar 2016

Deloitte & Touche GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Künemann)
Wirtschaftsprüfer

(Neu)
Wirtschaftsprüfer

A close-up photograph of a vintage car's interior, focusing on the steering wheel and dashboard. The steering wheel is made of a light-colored material, possibly wood or a high-quality plastic, with a classic three-spoke design. The dashboard features several round gauges with black faces and white markings. The overall aesthetic is one of classic luxury and craftsmanship. A large, white, serif number '3' is superimposed over the center of the image, with a thin white line extending from its base towards the steering wheel.

3

3

WACHSTUM
LENKEN

Wer rastet, der rostet.

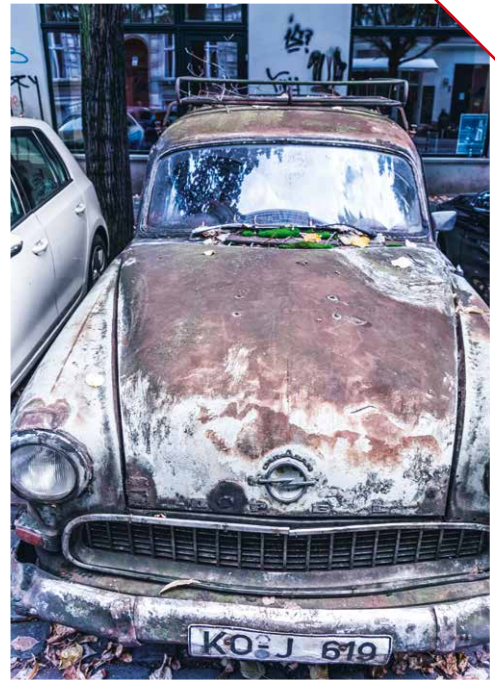
Ob beim Restaurieren edler
Straßenkreuzer oder in der
Unternehmensführung: Nur wer
mit Begeisterung bei der Sache
ist und immer wieder neue
Wege geht, kann den Wert einer
Investition langfristig steigern.

3
3

Liebhaberstücke als Kapitalanlage

Längst sind Oldtimer nicht mehr bloße Liebhaberstücke. Sie gelten als sichere und gerade in Niedrigzinsphasen rentable Kapitalanlage: Wer in Oldtimer investiert, darf einen beträchtlichen Wertzuwachs erwarten. Dazu müssen Anleger jedoch auch besondere Hürden nehmen. Das beginnt schon beim Kauf.

Denn nicht jedes betagte Automobil eignet sich als Wertanlage: Eine lebendige Marke und belegbare Historie sowie der Zustand sind wichtige Faktoren. Gerade Letzteren können Laien kaum bewerten: Was außen glänzt, kann im Inneren durchgerostet sein. Der Wert eines Oldtimers liegt zudem auch in seiner Seltenheit. Gute Angebote kann daher meist nur finden, wer in der Branche gut vernetzt ist.



Wachsen heißt auch, das
Potenzial eines Investments
zu erkennen.

Ob Oldtimer oder Immobilie: Nur professionelle Arbeit kann den Wert eines Investments erhalten oder sogar steigern.



INVESTITION IN NACHHALTIGES WACHSTUM

Wertzuwachs benötigt Kapital:
Mit zwei Kapitalerhöhungen hat **HAMBORNER 2015** das Fundament für weiteres nachhaltiges Wachstum aus eigener Kraft gelegt.

Unser Netzwerk an Maklern, Projektentwicklern und Partnern verschafft uns Zugang zu den spannendsten Immobilien im Markt.

Wir investieren in unsere Immobilien:
Asset-Management aus einer Hand steigert den Wert unserer Immobilien langfristig.

Die Rendite haben wir immer im Blick.
Aber Immobilienverwaltung ist für uns mehr als Kaufen, Vermieten, Verkaufen: Wir kennen unsere Mieter und ihre Wünsche – und fördern so langfristige Partnerschaften.

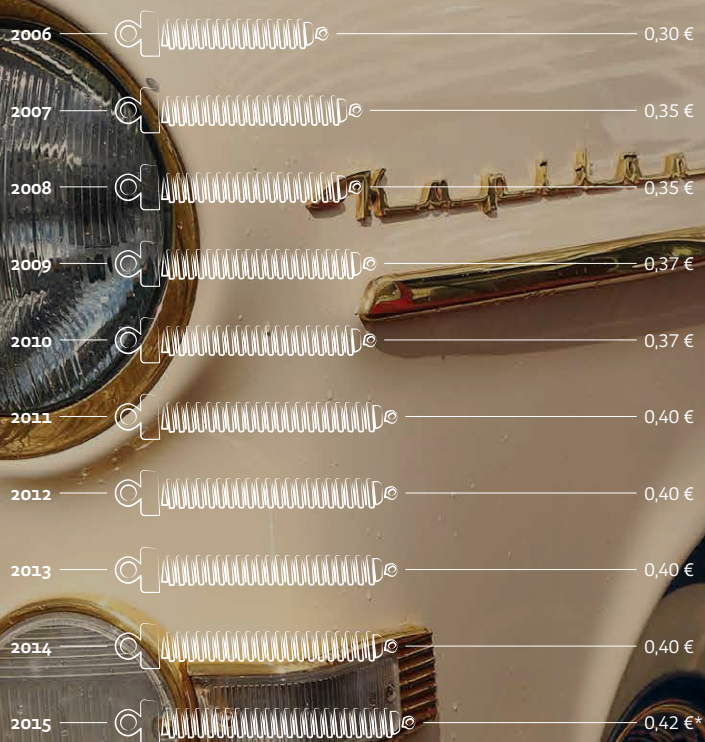
DIVIDENDENVORSCHLAG

42 Cent

Liebhaber benötigen ein beträchtliches Startkapital – dazu kommen Ausgaben für Instandhaltung, Reparaturen, Versicherung. Oldtimer müssen professionell gepflegt und vor allem auch bewegt werden.

Letztlich ist klar: Die bloße Rendite kann bei Oldtimern nicht im Vordergrund stehen – denn nur wer mit Liebe bei der Sache ist, kann aus einem Oldtimer eine gute Wertanlage machen.

DIVIDENDENENTWICKLUNG JE AKTIE



* Dividendenvorschlag des Vorstands



ERGÄNZENDE

INFORMATIONEN

04

122 REIT-Angaben

124 Wichtige Begriffe und Abkürzungen

126 Hinweis / Impressum

127 Finanzkalender

REIT-ANGABEN

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

Im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss nach § 264 HGB sowie unserem IFRS-Einzelabschluss nach § 325 Abs. 2 a HGB erklärt der Vorstand zur Einhaltung der Anforderungen der §§ 11 bis 15 REITG sowie der Ermittlung zur Zusammensetzung der Erträge hinsichtlich vorbelasteter und nicht vorbelasteter Erträge für Zwecke des § 19 Abs. 3 und § 19a REITG zum 31. Dezember 2015 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 2015 beträgt die Streubesitzquote der HAMBORNER REIT AG nach den uns vorliegenden Stimmrechtsmeldungen 76,24 %. Mit Schreiben vom 6. Januar 2016 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 2015 besteht das Gesamtvermögen der Gesellschaft zu 97,5 % 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 26,0 Mio. € an die Aktionäre ausschütten und somit den handelsrechtlichen Jahresüberschuss in voller Höhe verwenden.

§ 14 REIT-Gesetz: Ausschluss des Immobilienhandels

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

Die Gesellschaft hat rund 7,4 % 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 2015 bei 61,5 %.

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

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

HAMBORNER schüttet vorbehaltlich der Zustimmung der Hauptversammlung eine steuerlich nicht vorbelastete Dividende in Höhe von 26,0 Mio. € aus.

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

Duisburg, den 26. Februar 2016

Der Vorstand

Dr. Rüdiger Mrotzek

Hans Richard Schmitz

Die REIT-Erklärung wurde mit Datum vom 26. Februar 2016 gemäß § 1 Abs. 4 REITG vom Abschlussprüfer testiert.

WICHTIGE BEGRIFFE UND ABKÜRZUNGEN

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

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

HINWEIS

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

IMPRESSUM

Herausgeber

HAMBORNER REIT AG
Goethestraße 45
47166 Duisburg
Tel.: +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

f1online (Seite 117, 120), Olivier Hess (Seite 77 – 80), Mauritius Images (Seite 118), Offset (Seite 35, 36, 37, 119), Stocksy (Seite 119), alle übrigen HAMBORNER REIT AG



FINANZKALENDER 2016 / 2017

22. März 2016	Geschäftsbericht 2015
27. April 2016	Zwischenbericht 1. Quartal 2016
28. April 2016	Ordentliche Hauptversammlung 2016
29. April 2016	Zahlung der Dividende für das Geschäftsjahr 2015
10. August 2016	Zwischenbericht 1. Halbjahr 2016
8. November 2016	Zwischenbericht 3. Quartal 2016
28. März 2017	Geschäftsbericht 2016
9. Mai 2017	Zwischenbericht 1. Quartal 2017
10. Mai 2017	Ordentliche Hauptversammlung 2017

HAMBORNER REIT AG

Goethestraße 45

47166 Duisburg

Tel.: +49 203 54405-0

Fax: +49 203 54405-49

info@hamborner.de

www.hamborner.de