

WER  
**A**  
SAGT, KANN  
AUCH  
**B**  
SAGEN

|

GESCHÄFTSBERICHT  
2017

## KENNZAHLEN NACH IFRS AUF EINEN BLICK

in T€		2017	2016	2015
<b>AUS DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG</b>				
Erlöse aus Mieten und Pachten		74.085	61.818	52.447
Nettomieteinnahmen		65.357	56.008	47.455
Betriebsergebnis		29.362	27.655	23.634
Finanzergebnis		-14.855	-14.309	-13.293
EBITDA		62.764	54.462	45.936
EBDA		47.909	40.153	32.643
EBIT		32.538	31.730	27.068
Funds from Operations (FFO)		44.733	36.078	29.209
Jahresüberschuss		17.683	17.421	13.775
<b>AUS DER BILANZ</b>				
Bilanzsumme		1.173.503	1.006.760	786.644
Langfristige Vermögenswerte		1.114.033	922.819	752.046
Eigenkapital		548.159	561.311	406.074
Eigenkapitalquote	in %	46,7	55,8	51,6
REIT-Eigenkapitalquote	in %	59,0	67,8	61,5
Loan to Value (LTV)	in %	39,6	30,1	35,0
<b>ZUR HAMBORNER AKTIE</b>				
Anzahl der ausgegebenen Aktien		79.717.645	79.717.645	62.002.613
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie	in €	0,22	0,26	0,25
Funds from Operations (FFO) je Aktie	in €	0,56	0,45	0,47
Börsenkurs je Stückaktie (XETRA)	in €			
Höchstkurs		9,94	10,76	11,41
Tiefstkurs		8,77	8,36	8,20
Jahresschlusskurs		9,90	9,04	9,61
Dividende je Aktie	in €	0,45	0,43	0,42
Dividendenrendite bezogen auf den Jahresschlusskurs	in %	4,5	4,8	4,4
Kurs-FFO-Verhältnis		17,6	20,0	20,4
Marktkapitalisierung		789.205	720.648	595.845
<b>ZUM HAMBORNER PORTFOLIO</b>				
Anzahl der Objekte		74	69	69
Verkehrswert des Immobilienportfolios		1.362.600	1.115.010	899.816
Leerstandsquote (inkl. Mietgarantien)	in %	1,4	1,3	1,9
Gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren		6,6	6,7	6,9
<b>SONSTIGE DATEN</b>				
Net Asset Value (NAV)		808.944	768.486	564.707
Net Asset Value je Aktie	in €	10,15	9,64	9,11
Anzahl der Mitarbeiter einschließlich Vorstand		36	34	33

WER  
**A**  
SAGT, KANN  
AUCH  
**B**  
SAGEN

Im Jahr 2017 haben wir unsere Wachstumsstrategie konsequent fortgesetzt und die Optimierung des Portfolios weiter vorangetrieben. Unsere Investitionen in werthaltige Immobilien an attraktiven Standorten in deutschen A- und B-Städten zahlen sich aus. Das spiegelt sich sowohl in der positiven Entwicklung des Portfoliowerts als auch unserer Finanzkennzahlen wider, die wir Ihnen in diesem Geschäftsbericht ausführlich erläutern.

Die guten Ergebnisse erreichen wir nicht allein: Wir danken unseren Aktionären für ihr Vertrauen und ganz besonders unserem Team für seinen unermüdlichen Einsatz.

## IMMOBILIENERWERBE 2017



### KÖLN

**KAUFPREIS** 48,9 MIO. €  
**NUTZUNG** BÜRO  
**BESITZÜBERGANG** JANUAR 2017



### HALLSTADT

**KAUFPREIS** 40,4 MIO. €  
**NUTZUNG** FACHMARKTZENTRUM  
**BESITZÜBERGANG** MÄRZ 2017



### BERLIN

**KAUFPREIS** 16,2 MIO. €  
**NUTZUNG** FACHMARKTZENTRUM  
**BESITZÜBERGANG** MÄRZ 2017



### RATINGEN

**KAUFPREIS** 34,4 MIO. €  
**NUTZUNG** BÜRO  
**BESITZÜBERGANG** JULI 2017



### HANAU

**KAUFPREIS** 37,5 MIO. €  
**NUTZUNG** FACHMARKTZENTRUM  
**BESITZÜBERGANG** AUGUST 2017



### KIEL

**KAUFPREIS** 22,2 MIO. €  
**NUTZUNG** BÜRO  
**BESITZÜBERGANG** NOVEMBER 2017



### PASSAU

**KAUFPREIS** 14,9 MIO. €  
**NUTZUNG** FACHMARKTZENTRUM  
**BESITZÜBERGANG** DEZEMBER 2017

# MIT HAMBORNER AUF STÄDTETOUR



**Unser Portfolio beinhaltet eine ganze Reihe Immobilien in deutschen A-Städten: ertragreiche Objekte in sehr guter Lage. Wir investieren aber auch in attraktive Immobilien in B-Städten. Mit unserer Erfahrung und Expertise identifizieren wir dort Liegenschaften, die sich durch ein gutes Rendite-Risiko-Profil auszeichnen: „Wer A sagt, kann auch B sagen.“**

**Kommen Sie mit uns auf Städtetour – und entdecken Sie den Charakter und die Stärken, die unsere neuen Immobilien in Hanau, Hallstadt und Ratingen auszeichnen.**



# HANAU

## SEITE 39

Die Rechnung geht auf: Eine märchenhafte Vergangenheit als Residenzstadt plus dynamische Entwicklung zum Technologiestandort ergeben eine wachsende, lebenswerte Gemeinde.



# RATINGEN

## SEITE 83

Immer mehr Unternehmen aus den rheinischen Metropolen überqueren die Stadtgrenze und lassen sich in Ratingen nieder. Kein Wunder: Die prosperierende Kommune punktet mit Zentralität und mittelstädtischem Charme.



# HALLSTADT

## SEITE 131

Hallstadt kann Lebensqualität: finanziell komfortabel aufgestellt, landschaftlich wunderschön gelegen und traditionsbewusst. Vielleicht zieht es deshalb überdurchschnittlich viele junge Menschen an.



# INHALT

## AN DIE AKTIONÄRE

- 6 Brief an die Aktionäre
- 10 Bericht des Aufsichtsrats
- 15 Vorstand und Aufsichtsrat
- 16 Corporate Governance
  - 16 Corporate Governance Bericht
  - 22 Vergütungsbericht \*
- 28 Nachhaltigkeit bei HAMBORNER
- 31 Die HAMBORNER Aktie
- 36 Transparente Berichterstattung nach EPRA
  - \* zugleich Bestandteil des Lageberichts

## LAGEBERICHT

- 44 Grundlagen der Gesellschaft
- 47 Wirtschaftsbericht
- 71 Risiko- und Chancenbericht
- 76 Prognosebericht
- 79 Bericht zu weiteren gesellschaftsrechtlichen Angaben (§ 289a Abs. 1 HGB)
- 82 Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289f HGB
- 82 Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat

## EINZELABSCHLUSS NACH IFRS

- 88 Gewinn- und Verlustrechnung
- 89 Gesamtergebnisrechnung
- 90 Bilanz
- 92 Kapitalflussrechnung
- 93 Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 94 Anlagespiegel \*
- 96 Anhang
- 123 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 124 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
  - \* zugleich Bestandteil des Anhangs

## ERGÄNZENDE INFORMATIONEN

- 136 REIT-Angaben
- 138 Wichtige Begriffe und Abkürzungen
- 140 Hinweis / Impressum
- 141 Finanzkalender 2018 / 2019





**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,


mit der Veröffentlichung unseres Geschäftsberichts 2017 blicken wir auf ein ereignisreiches Jahr zurück und freuen uns, über ein weiteres erfolgreiches Geschäftsjahr der HAMBORNER REIT AG berichten zu können.

Das Geschäftsjahr 2017 stand im Zeichen der konsequenten Fortsetzung unserer Wachstumsstrategie und der gezielten Optimierung unseres Immobilienportfolios. Trotz der unverändert hohen Nachfrage am Markt für deutsche Gewerbeimmobilien ist es uns gelungen, 214,5 Mio. € in insgesamt sieben moderne und qualitativ hochwertige Immobilien zu investieren. Gleichzeitig wurde das Marktumfeld genutzt und die Portfolio-Optimierung durch die Veräußerung von zwei nicht mehr strategiekonformen Objekten weiter vorangetrieben. Infolge der Veränderungen im Objektbestand sowie einer erneuten Steigerung der Marktwerte unserer Immobilien erhöhte sich der Verkehrswert unseres Portfolios um rund 248 Mio. € auf insgesamt 1.363 Mio. €.

Der erfolgreiche Wachstumskurs und die positive Geschäftsentwicklung der Gesellschaft spiegeln sich auch in der Entwicklung unserer Kennzahlen wider. Die Akquisitionen des vergangenen Jahres sowie die Wertsteigerung des Bestandsportfolios führten zu einem Anstieg des NAV um 40,4 Mio. € auf 808,9 Mio. €. Der NAV je Aktie erhöhte sich um 5,3 % auf 10,15 €. Die Miet- und Pachterlöse stiegen um 19,8 % auf insgesamt 74,1 Mio. €. Die wesentliche operative Ertragskennziffer, der FFO, ist im abgelaufenen Geschäftsjahr um 24,0 % auf 44,7 Mio. € gestiegen. Der FFO je Aktie erhöhte sich auf 0,56 € und übertraf damit den bislang höchsten Wert von 0,54 € im Geschäftsjahr 2014. Der Anstieg verdeutlicht, dass die Kapitalerhöhungen in den Jahren 2015 und 2016 bereits zu einem wertschaffenden Wachstum der Gesellschaft beigetragen haben. Darüber hinaus bieten die im Jahresverlauf 2017 und zu Jahresbeginn 2018 getätigten Investitionen sowie der verbleibende Akquisitionsspielraum zusätzliches Potenzial für weitere Mietertrags- und FFO-Steigerungen im laufenden Geschäftsjahr. Dem weiteren Jahresverlauf blicken wir daher sehr zuversichtlich entgegen.

Angesichts des erfolgreichen Jahres 2017 und der positiven Geschäftsaussichten schlagen wir der Hauptversammlung am 26. April 2018 vor, für das Geschäftsjahr 2017 eine um 0,02 € erhöhte Dividende von 0,45 € je Aktie auszuschütten. Bezogen auf den Jahresschlusskurs 2017 entspricht dies einer Dividendenrendite von 4,5 %.

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

  
Dr. Rüdiger Mrotzek

  
Hans Richard Schmitz



# 01 AN DIE AKTIONÄRE

10	Bericht des Aufsichtsrats
15	Vorstand und Aufsichtsrat
16	Corporate Governance
16	Corporate Governance Bericht
22	Vergütungsbericht*
28	Nachhaltigkeit bei HAMBORNER
31	Die HAMBORNER Aktie
36	Transparente Berichterstattung nach EPRA
	* zugleich Bestandteil des Lageberichts



---

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

# BERICHT DES AUFSICHTSRATS

SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

unsere Erwartung, dass die HAMBORNER REIT AG abermals ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr absolvieren wird, hat sich voll erfüllt. Trotz nochmals gestiegener Kaufpreise gelang es HAMBORNER, attraktive Objekte am Markt zu identifizieren und zu erwerben. Unter Berücksichtigung der bereits notariell beurkundeten, aber noch nicht zugegangenen Immobilien betrug der Wert des Portfolios Ende 2017 rund 1,4 Mrd. €. Die daraus resultierenden Mieteinnahmen und der noch verbleibende Investitionsspielraum werden aus Sicht des Aufsichtsrats auch im Geschäftsjahr 2018 zum Wachstum von HAMBORNER beitragen.

## Änderungen im Aufsichtsrat und Vorstand

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

In der Hauptversammlung am 10. Mai 2017 wurde auf Vorschlag des Aufsichtsrats, gestützt auf eine entsprechende Empfehlung des Nominierungsausschusses, Herr Dr. Andreas Mattner in den Aufsichtsrat der Gesellschaft gewählt.

In der Sitzung am 14. November 2017 habe ich dem Aufsichtsrat mitgeteilt, dass ich mit Ablauf der Hauptversammlung 2018 nach Vollendung meines 75. Lebensjahres mein Amt als Vorsitzender nach elf sehr erfolgreichen Jahren niederlegen und aus dem Aufsichtsrat ausscheiden werde.

## Überwachung der Geschäftsführung und Zusammenarbeit mit dem Vorstand

Wir haben im Berichtsjahr 2017 den Vorstand bei der Leitung der Gesellschaft regelmäßig beraten und intensiv seine Geschäftsführung überwacht. Dabei haben wir uns über alle wesentlichen Geschäftsvorfälle und anstehenden Entscheidungen eingehend informiert. Hierzu hat der Vorstand rechtzeitig und umfassend sowohl schriftlich als auch mündlich über die strategische Ausrichtung des Unternehmens sowie alle relevanten Aspekte der Unternehmensplanung einschließlich der Finanz-, Investitions- und Personalplanung berichtet. Weiterhin wurde der Aufsichtsrat über die wirtschaftliche Lage, die Rentabilität der Gesellschaft und den Verlauf der Geschäfte, auch unter Einbeziehung der Risikolage und des Risikomanagements, informiert. Insbesondere die Investitionen aus den Mitteln der Kapitalerhöhung 2016 in den Immobilienbestand wurden mit dem Vorstand intensiv diskutiert.

Im Geschäftsjahr 2017 fanden fünf Sitzungen des Aufsichtsrats statt. Zusätzlich haben wir bei sechs Investitionen Beschlüsse wegen ihrer Eilbedürftigkeit außerhalb von Sitzungen herbeigeführt. Darüber hinaus stand ich als Vorsitzender des Aufsichtsrats in regelmäßigem Kontakt mit dem Vorstand, um mich über wesentliche Geschäftsvorfälle, anstehende Entscheidungen und die aktuelle Entwicklung der Geschäftslage zu informieren.

## Schwerpunkte der Tätigkeit im Aufsichtsratsplenium

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

In der Bilanzsitzung am 9. März 2017 billigte der Aufsichtsrat nach eigener Prüfung und Erörterung wesentlicher Aspekte mit dem Abschlussprüfer Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Niederlassung Düsseldorf, den Einzelabschluss nach IFRS und den handelsrechtlichen Jahresabschluss der HAMBORNER REIT AG zum 31. Dezember 2016. Dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands haben wir uns angeschlossen. Ferner haben wir die Tagesordnung der ordentlichen Hauptversammlung 2017 verabschiedet. Im Rahmen der erfolgsorientierten Vergütung wurden dem Vorstand wiederum verfallbare Aktienzusagen sowie eine Tantieme gewährt. Ferner wurde die Fixvergütung des Vorstands für das Geschäftsjahr 2017 angepasst.

Im Anschluss an die ordentliche Hauptversammlung fand am 10. Mai 2017 eine weitere Sitzung des Aufsichtsrats statt, in der Herr Dr. Mattner in den Prüfungsausschuss und anstelle von Herrn Böge in den Nominierungsausschuss gewählt wurde.

In der Sitzung am 19. Juli 2017 wurde ganztägig mit dem Vorstand unter Hinzuziehung externer Referenten intensiv die strategische Entwicklung der HAMBORNER REIT AG diskutiert. Schwerpunkte waren insbesondere die Preisentwicklung der Immobilien und die künftige Digitalisierung der Geschäftsprozesse.

Die Sitzung am 27. September 2017 befasste sich mit dem Statusbericht des Vorstands über die Entwicklung der im Geschäftsjahr 2009 getätigten Investitionen. Daneben erarbeitete der Aufsichtsrat ein Kompetenzprofil für das Gesamtgremium.

Im Mittelpunkt der Planungssitzung am 14. November 2017 stand die Budget- und Mittelfristplanung der Gesellschaft für die Jahre 2018 bis 2022. Die geplante Umsatz- und Ergebnisentwicklung wurde intensiv mit dem Vorstand erörtert. Des Weiteren wurde die Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG verabschiedet.

## Bericht aus den Ausschüssen

Ein Teil der Aufsichtsrats­tätigkeit findet in Ausschüssen statt. Im Geschäftsjahr 2017 bestanden weiterhin drei Ausschüsse. Der Präsidialausschuss tagte zweimal jeweils gemeinsam mit dem Nominierungsausschuss. Die Sitzung vom 24. Januar 2017 diente dazu, Vorstandsangelegenheiten zu erörtern und zu beschließen, ferner den Beschluss des Aufsichtsrats im Hinblick auf die Dividende für das Geschäftsjahr 2016 vorzubereiten und die Nachbesetzung der Vakanz im Aufsichtsrat zu diskutieren. Am 24. Februar 2017 wurde der Kandidat für die Nachbesetzung im Aufsichtsrat benannt und die Nachfolge für die vakante Position des stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden diskutiert.

Der Prüfungsausschuss tagte in 2017 viermal jeweils unter Beteiligung des Abschlussprüfers. Dabei wurden ausführlich die Jahresabschlüsse 2016 diskutiert sowie die Quartalsfinanzberichte und der Halbjahresfinanzbericht 2017 vom Vorstand erläutert. Weiterhin befasste sich der Prüfungsausschuss mit der Vorbereitung des Wahlvorschlags des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung für die Bestellung des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2017. Darüber hinaus erteilte er den Prüfungsauftrag an den Abschlussprüfer und legte Prüfungsschwerpunkte fest. Daneben diskutierte der Ausschuss die Ergebnisse der an eine externe Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ausgelagerten internen Revision und legte auch hier die Prüfungsthemen für eine erneute Revision fest. Der Schwerpunkt der Arbeit des Prüfungsausschusses lag im Geschäftsjahr 2017 auf der erstmals verpflichtenden Ausschreibung der Abschlussprüfung für das Geschäftsjahr 2018. Am 30. August 2017 präsentierten drei im Auswahlverfahren verbliebene Wirt-

schaftsprüfungsgesellschaften ihr Angebot. Darauf aufbauend beschloss der Ausschuss am 7. November 2017 seine Empfehlung an den Aufsichtsrat.

Neben den beiden oben erwähnten Sitzungen trat der Nominierungsausschuss am 14. November 2017 zusammen. In dieser Sitzung wurde das Prozedere für die Nachbesetzung der ab der Hauptversammlung 2018 vakanten Position im Aufsichtsrat diskutiert. Über die Tätigkeit der Ausschüsse wurde der Aufsichtsrat zu Beginn jeder Sitzung durch den jeweiligen Vorsitzenden umfassend unterrichtet.

### Teilnahme an den Sitzungen

<b>Teilnahme der Aufsichtsratsmitglieder an den Aufsichtsrats- und Ausschusssitzungen im Geschäftsjahr 2017</b>					
Name	Mitglied seit	Sitzungen Gesamt (5)	Sitzungen Prüfungsausschuss (4)	Sitzung Präsidialausschuss (2)	Sitzung Nominierungsausschuss (3)
Dr. Eckart John von Freyend (Vorsitzender)	2007	5/5	–	2/2	3/3
Bärbel Schomberg (Stellvertretende Vorsitzende)	2011	5/5	–	2/2	3/3
Claus-Matthias Böge	2015	5/5	4/4	1/2	1/2
Christel Kaufmann-Hocker	2010	5/5	4/4	–	–
Dr. Helmut Linssen	2015	5/5	–	2/2	3/3
Dr. Andreas Mattner	10. Mai 2017	3/4	2/2	–	1/1
Mechthilde Dordel	2010	5/5	–	–	–
Wolfgang Heidermann	2013	5/5	4/4	–	–
Dieter Rolke	2012	5/5	–	–	–

### Corporate Governance und Entsprechenserklärung

Aufsichtsrat und Vorstand haben sich im Berichtsjahr erneut intensiv mit der Weiterentwicklung der unternehmensinternen Corporate Governance befasst. Im Corporate Governance Bericht für 2017 berichten wir hierüber gemeinsam mit dem Vorstand gemäß Ziffer 3.10 Deutscher Corporate Governance Kodex (nachfolgend kurz „Kodex“ genannt). 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 2017 eine aktualisierte Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG zum Kodex veröffentlicht. Diese Entsprechenserklärung ist auf der Homepage des Unternehmens [www.hamborner.de](http://www.hamborner.de) im Bereich Investor Relations/Corporate Governance öffentlich zugänglich.



### Feststellung des Jahresabschlusses nach HGB und Billigung des IFRS-Einzelabschlusses 2017

Der handelsrechtliche Jahresabschluss sowie der IFRS-Einzelabschluss der Gesellschaft gemäß § 325 Abs. 2a HGB mit dem Lagebericht und dem Gewinnverwendungsvorschlag wurden am 7. März 2018 unter Teilnahme der Abschlussprüfer zunächst im Prüfungsausschuss und anschließend in der Aufsichtsratsitzung ausführlich behandelt. Zur Vorbereitung erhielten alle Aufsichtsratsmitglieder frühzeitig Exemplare der Prüfungsberichte. Die testierenden Wirtschaftsprüfer haben zu den Prüfungsergebnissen ausführlich berichtet und standen dem Aufsichtsrat in der Diskussion zur Beantwortung von ergänzenden Fragen und Auskünften zur Verfügung.

Einwendungen zu den vorgelegten Abschlüssen nach HGB und IFRS haben nicht bestanden, sodass der Aufsichtsrat diese in seiner Sitzung am 7. März 2018 nach eingehender Prüfung gebilligt hat. Damit ist der vom Vorstand aufgestellte handelsrechtliche Jahresabschluss 2017 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 2017 sowie der nach Maßgabe der International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellte Abschluss und der Lagebericht sowie der Gewinnverwendungsvorschlag wurden von der Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Niederlassung Düsseldorf, geprüft.

Den Prüfauftrag hatte der Aufsichtsrat entsprechend dem Beschluss der Hauptversammlung vom 10. Mai 2017 vergeben. Der Abschlussprüfer erteilte für die jeweiligen Abschlüsse uneingeschränkte Bestätigungsvermerke.

### Dank

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

Persönlich bedanke ich mich für elf Jahre allzeit konstruktiver Begleitung unserer Arbeit. Der Gesellschaft und ihren Eigentümern wünsche ich weiterhin viel Erfolg und verabschiede mich mit einem herzlichen Glückauf!

Duisburg, den 7. März 2018

Der Aufsichtsrat



Dr. Eckart John von Freyend  
Vorsitzender

## VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

### VORSTAND

**Dr. Rüdiger Mrotzek, Hilden**

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

**Hans Richard Schmitz, Duisburg**

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

### AUFSICHTSRAT

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

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

**Bärbel Schomberg, Königstein im Taunus**

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

**Claus-Matthias Böge, Hamburg**

Geschäftsführer der CMB Böge  
Vermögensverwaltung GmbH

**Christel Kaufmann-Hocker, Düsseldorf**

Selbstständige Unternehmensberaterin

**Dr. Helmut Linssen, Issum**

Mitglied des Vorstands der RAG-Stiftung

**Dr. Andreas Mattner, Hamburg  
(ab 10.05.2017)**

Geschäftsführer der Verwaltung  
ECE Projektmanagement G.m.b.H.

**Mechthilde Dordel, Oberhausen\***

Kfm. Angestellte  
der HAMBORNER REIT AG

**Wolfgang Heidermann, Raesfeld\***

Techn. Angestellter  
der HAMBORNER REIT AG

**Dieter Rolke, Oberhausen\***

Kfm. Angestellter  
der HAMBORNER REIT AG

\* 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 7. Februar 2017 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. Über zahlreiche Informations- und Kommunikationswege werden Aktionäre, alle übrigen Kapitalmarktteilnehmer, Finanzmarktanalysten, Presse- und Medienvertreter sowie die Mitarbeiter regelmäßig, zeitnah und umfassend über die Lage des Unternehmens informiert.

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

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

Unseren Geschäftsbericht sowie unsere Halbjahres- und Quartalsberichte mit jeweils ausführlichen Erläuterungen zu den entsprechenden Berichtsmonaten können ab dem Zeitpunkt ihrer Veröffentlichung auf unserer Homepage im Bereich Investor Relations eingesehen und heruntergeladen werden. Darüber hinaus stellen wir dort allen Interessierten weitere von der Gesellschaft veröffentlichte Informationen über das Unternehmen, wie etwa Mitteilungen nach dem Wertpapierhandelsgesetz, dem Wertpapierprospektgesetz, Pressemitteilungen oder aktuelle Unternehmenspräsentationen, zur Verfügung. Unser Finanzkalender beinhaltet die Veröffentlichungstermine von Finanzberichten und den Termin der Hauptversammlung. Zudem veröffentlichen wir Informationen zu unseren geplanten Roadshows und Konferenzteilnahmen.

### Deutscher Corporate Governance Kodex

Vorstand und Aufsichtsrat der HAMBORNER REIT AG haben sich seit Inkrafttreten des Deutschen Corporate Governance Kodex im Jahr 2002 regelmäßig mit den dort gegebenen Empfehlungen und Anregungen befasst und sie – soweit möglich und notwendig – zeitnah umgesetzt. Dabei verfolgen wir das Ziel, eine gute und verantwortungsvolle, transparente und auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Unternehmensentwicklung im Interesse aller Stakeholder sicherzustellen.

Der Corporate Governance Kodex war Gegenstand der Aufsichtsratssitzung am 14. November 2017. Darin wurde intensiv über die aktuellen Änderungen des Kodex und ihre Umsetzung bei HAMBORNER diskutiert und die für das laufende Geschäftsjahr abzugebende Entsprechenserklärung verabschiedet.

Die Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex hat am 7. Februar 2017 eine Änderung des Kodex beschlossen und die neue Kodexfassung am 24. April 2017 im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht. Die Schwerpunkte der Kodexänderungen betreffen insbesondere Aufsichtsrats- und Compliance Themen.

### Zusammensetzung des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat der HAMBORNER REIT AG hat in seiner Sitzung am 27. September 2017 unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Corporate Governance Kodex die Ziele für seine Zusammensetzung überarbeitet und ein Kompetenzprofil für das Gesamtgremium beschlossen.

Das Kompetenzprofil sieht vor, dass der Aufsichtsrat der HAMBORNER REIT AG grundsätzlich so zusammengesetzt ist, dass seine Mitglieder insgesamt über die zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung der Überwachungsaufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen verfügen. Der Aufsichtsrat sollte insgesamt sämtliche für die Geschäftstätigkeit der HAMBORNER relevanten Kompetenzfelder abdecken. Hierzu gehören unter anderem branchenspezifische Kenntnisse in Bezug auf die Immobilienwirtschaft sowie Kompetenzen in den Bereichen Rechnungslegung, Abschlussprüfung, Controlling, Finanzierung, Kapitalmärkte, Risikomanagement, Technologie sowie den Themen Recht, Compliance und Corporate Governance. Dabei können sich individuelle Kompetenzen der einzelnen Mitglieder untereinander ergänzen.

Der Aufsichtsrat erfüllt in seiner derzeitigen Zusammensetzung sämtliche definierten Ziele. Die Aufsichtsratsmitglieder verfügen über die erforderlichen fachlichen und persönlichen Qualifikationen und entsprechend in ihrer Gesamtheit dem Kompetenzprofil vollständig. Auch in Zukunft werden die Ziele für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats als Grundlage für Wahlvorschläge an die Hauptversammlung herangezogen und weiterhin eine Erfüllung des Kompetenzprofils für das Gesamtgremium angestrebt.

Gemäß einer weiteren Empfehlung des Corporate Governance Kodex soll dem Aufsichtsrat eine nach seiner Einschätzung angemessene Anzahl unabhängiger Mitglieder angehören. Ein Aufsichtsratsmitglied ist im Sinne des 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.

Unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Zusammensetzung des Aufsichtsrats sind die Mitglieder der Anteilseignervertreter mehrheitlich unabhängig, namentlich Dr. Eckart John von Freyend, Bärbel Schomberg, Claus-Matthias Böge, Christel Kaufmann-Hocker und Dr. Andreas Mattner. Lediglich Herr Dr. Helmut Linssen ist als Vertreter der RAG Stiftung, die über einen Aktienanteil von 12,45 % verfügt, nicht als unabhängig einzustufen. Nach Auffassung des Aufsichtsrats sind die drei Arbeitnehmervertreter im Aufsichtsrat, Mechthilde Dordel, Wolfgang Heidermann und Dieter Rolke, unabhängig. An einer mehrheitlichen Unabhängigkeit des Aufsichtsrats soll auch in der Zukunft festgehalten werden.

Bereits im Jahr 2015 hat der Aufsichtsrat der HAMBORNER REIT AG die Empfehlungen des Kodex in Bezug auf die Zugehörigkeitsdauer im Aufsichtsrat umgesetzt und eine unternehmensspezifische Regelbegrenzung festgelegt. Des Weiteren wurde eine Zielgröße für die Geschlechterquote im Aufsichtsrat der Gesellschaft in Höhe von 30 % festgelegt. Derzeit besteht der Aufsichtsrat aus drei Frauen und sechs Männern und erfüllt somit die definierte Quote vollumfänglich.

### **Geschlechterquote für Vorstand und darauffolgende Führungsebenen**

Für den Vorstand hat der Aufsichtsrat ebenfalls eine Zielgröße für die Geschlechterquote von 30 % festgelegt, die bis zum 30. Juni 2017 erfüllt werden sollte. Da in der jüngeren Vergangenheit kein Wechsel bzw. keine Ergänzung von Vorstandspositionen stattgefunden hat, wird die Geschlechterquote zum jetzigen Zeitpunkt nicht erfüllt. Daher hat der Aufsichtsrat der HAMBORNER die Frist für die Erreichung der Zielquote bis zum 30. Juni 2022 verlängert.

Der Vorstand hat sich ebenfalls mit den Vorgaben des Gesetzes zur gleichberechtigten Teilhabe von Frauen und Männern an Führungspositionen beschäftigt und für die zwei auf den Vorstand folgenden Führungsebenen eine Geschlechterquote von jeweils 20 % festgelegt, die bis zum ursprünglichen Fristende am 30. Juni 2017 jedoch noch nicht erreicht wurde. Die Frist für die Erfüllung der Quote wurde ebenfalls bis zum 30. Juni 2022 verlängert.

### **Compliance Management System**

Die aktualisierte Kodexfassung hebt die bereits geltende gesetzliche Verpflichtung des Vorstands hervor, ein angemessenes, an der Risikolage ausgerichtetes Compliance Management System einzurichten. Darüber hinaus empfiehlt der Kodex, die Grundzüge des Systems offenzulegen und damit für die Öffentlichkeit transparent zu machen.

Der Vorstand der HAMBORNER REIT AG bekennt sich uneingeschränkt zu Compliance und hat ein umfassendes Compliance Management System entwickelt, mit dem sichergestellt werden soll, dass die Geschäftstätigkeit der HAMBORNER stets mit Recht und Gesetz sowie den internen Richtlinien und Regelungen in Einklang steht. Gleichzeitig soll verantwortungsvolles Verhalten dauerhaft im Denken und Handeln der Mitarbeiter verankert werden. Das Compliance Management System basiert auf drei Säulen: Prävention, Aufklärung und Reaktion.

Zu den Präventionsmaßnahmen zählen insbesondere die regelmäßige Schulung aller Mitarbeiter sowie eine detaillierte Compliance-Richtlinie, der sowohl der Vorstand als auch alle Mitarbeiter unterworfen sind, unabhängig von ihrer hierarchischen Eingliederung. Die Richtlinie präzisiert gesetzliche Vorschriften, definiert interne Verhaltensgrundsätze und dient als Orientierungshilfe. Sie soll die Mitarbeiter vor Gesetzesverstößen und Verletzung vertraglicher Pflichten schützen, Konflikte zwischen geschäftlichen und privaten Interessen vermeiden und das Unternehmen vor materiellen Schäden und Reputationsverlusten bewahren.

Ein weiterer grundlegender Bestandteil sämtlicher Bemühungen, um rechtskonformes Handeln sicherzustellen und Schäden von der Gesellschaft abzuwenden, ist, dass Informationen über mögliches Fehlverhalten den Vorstand und Aufsichtsrat erreichen. Aus diesem Grund hat der Vorstand die neue Empfehlung des Corporate Governance Kodex umgesetzt und ein Hinweisgebersystem entwickelt, das eine Aufklärung von Compliance-

Verstößen ermöglicht. Das Hinweisgebersystem bildet die zweite Säule des Compliance Management Systems der HAMBORNER REIT AG.

Die Gesellschaft hat Herrn Rechtsanwalt Dr. Thomas Stohlmeier als externen Ombudsmann beauftragt, im Falle von Compliance-Verstößen als neutraler Ansprechpartner für Mitarbeiter und Geschäftspartner zu fungieren. Der Ombudsmann ist über das elektronische Hinweisgebersystem der HAMBORNER REIT AG erreichbar und nimmt Hinweise auf mögliche Fehlverhalten oder Rechtsverstöße im Einflussbereich der Gesellschaft entgegen. Das System ist über die Homepage der HAMBORNER erreichbar und gewährleistet – sofern gewünscht – während des gesamten Prozesses die Anonymität des Hinweisgebers.

Umgehende Reaktionen und eindeutige Konsequenzen im Falle eines Fehlverhaltens stellen die dritte Säule des Compliance Management Systems dar. Nach vollständiger Untersuchung und lückenloser Aufklärung eines Compliance-Verstoßes durch den Ombudsmann kommen disziplinarische Maßnahmen zur Anwendung. Die Maßnahmen sind in der Compliance-Richtlinie klar definiert. Sie berücksichtigen die jeweilige Rechtslage und orientieren sich an der Schwere des Verstoßes sowie den entstandenen Schäden für die Gesellschaft.

### Entsprechenserklärung

Im Dezember 2017 haben Vorstand und Aufsichtsrat die folgende Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG abgegeben. Danach hat die Gesellschaft im Berichtsjahr den jeweiligen Empfehlungen des geltenden Deutschen Corporate Governance Kodex mit geringfügigen Einschränkungen entsprochen. Hinsichtlich der Erläuterungen zu den Abweichungen von den Kodexempfehlungen wird auf den Text der jeweiligen Entsprechenserklärung verwiesen:

#### Aktuelle Entsprechenserklärung aus Dezember 2017

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 7. Februar 2017 mit Einschränkung der Empfehlung in Ziffer 4.2.1 Satz 1 seit Abgabe ihrer letzten Entsprechenserklärung im Dezember 2016 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 2018 veröffentlichen.

Duisburg, im Dezember 2017

Vorstand

Aufsichtsrat

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

### Zusammenwirken von Vorstand und Aufsichtsrat

Vorstand und Aufsichtsrat arbeiten eng zum Wohle des Unternehmens zusammen. Der Vorstand unterrichtet den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über die Geschäfts- und Risikolage und beantwortet alle relevanten Fragen zur Unternehmensplanung. Die strategische Ausrichtung und Weiterentwicklung der Gesellschaft werden gemeinsam zwischen Aufsichtsrat und Vorstand erörtert. Wesentliche Vorstandsentscheidungen sind gemäß der Geschäftsordnung und der Gesellschaftssatzung an die Zustimmung des Aufsichtsrats geknüpft.

Im Geschäftsjahr 2017 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.

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

### Directors' Dealings

Nach Artikel 19 Marktmissbrauchsverordnung (MMVO) obliegt den Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats sowie in enger Beziehung zu ihnen stehenden Personen eine Mitteilungspflicht über Eigengeschäfte mit Finanzinstrumenten der Gesellschaft, sobald die Gesamtsumme der Geschäfte einer Person insgesamt den Bagatellwert von 5.000 € innerhalb eines Kalenderjahres erreicht oder überschreitet. Der Gesellschaft wurden während des Berichtsjahres 2017 folgende Geschäfte gemeldet:

2017	Mitteilungspflichtige Person	Funktion	Finanzinstrument	Stückzahl	Kurs	Gesamtvolumen	Geschäftsart
11. Mai 2017	Dr. Eckart John von Freyend	Aufsichtsrat	Aktie	2.000	9,5430 €	19.086 €	Kauf
11. Mai 2017	Hans Richard Schmitz	Vorstand	Aktie	2.286	9,3500 €	21.374 €	Kauf
4. Juli 2017	Doris Weihermann	Natürliche Person in enger Beziehung zu Person mit Führungsaufgaben	Aktie	1.892	8,9500 €	16.933 €	Kauf
4. Juli 2017	CMB Beteiligungs KG	Juristische Person in enger Beziehung zu Person mit Führungsaufgaben	Aktie	1.000	8,9780 €	8.978 €	Kauf
22. Dezember 2017	Dr. Andreas Mattner	Aufsichtsrat	Aktie	1.020	9,8520 €	10.049 €	Kauf

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

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



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

Einzelne Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder der Gesellschaft sind weder direkt noch indirekt im Besitz von mehr als einem Prozent der von der Gesellschaft ausgegebenen Aktien. Mitteilungspflichtiger Besitz nach Ziffer 6.2 des Deutschen Corporate Governance Kodex lag somit zum 31. Dezember 2017 nicht vor.

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

Die Mandate der Vorstands- und der Aufsichtsratsmitglieder sind im Anhang des IFRS-Abschlusses auf den Seiten 121/122 und die Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen auf Seite 120 dargestellt.

### **Risikomanagement und interne Revision**

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.

Darüber hinaus wurden im zu berichtenden Geschäftsjahr wichtige Unternehmensprozesse einer internen Revision unterzogen. Die Revision wurde von einer externen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft durchgeführt.

### **Abschlussprüfer Deloitte**

Der der Hauptversammlung zur Wahl vorgeschlagene Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2017, die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Niederlassung Düsseldorf, hat mit Schreiben vom 9. März 2017 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 von Vorstand und Aufsichtsrat abgegebenen Erklärungen zum Kodex beinhalten.

Die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Niederlassung Düsseldorf, ist seit dem Geschäftsjahr 2008 Abschlussprüfer der HAMBORNER REIT AG. Die an der Prüfung beteiligten verantwortlichen Prüfungspartner sind seit dem Geschäftsjahr 2015 die Wirtschaftsprüfer Herr Künemann und Herr Neu, welcher zugleich auch der verantwortliche Wirtschaftsprüfer war.

Der Abschlussprüfer wird grundsätzlich nur für ein Jahr bestellt. In der Hauptversammlung 2017 wurde die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Niederlassung Düsseldorf, zum zehnten Mal gewählt. Aus diesem Grund war die Gesellschaft erstmalig verpflichtet, das Mandat zur Prüfung des HGB-Jahresabschlusses und des IFRS-Einzelabschlusses 2018 sowie der prüferischen Durchsicht des Halbjahresfinanzberichts zum 30. Juni 2018 öffentlich auszuschreiben. Das Ausschreibungsverfahren lag im Verantwortungsbereich des Prüfungsausschusses, der in seiner Sitzung am 7. November 2017 eine begründete Empfehlung an den Aufsichtsrat beschlossen hat. Der Aufsichtsrat wird der Hauptversammlung am 26. April 2018 eine Prüfungsgesellschaft zur Wahl vorschlagen und die Empfehlung des Prüfungsausschusses erläutern.

## 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

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

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.

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

Um die Vergütung der Mitglieder des Vorstands am Ziel einer nachhaltigen Wertsteigerung auszurichten, wird ein Teil der Vergütung als langfristig aktienbasierte Vergütung mit einer Sperrfrist gewährt, die im dritten Jahr nach Zusage endet.

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

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

Systematik und Höhe der Vorstandsvergütung werden auf Vorschlag des Präsidialausschusses des Aufsichtsrats durch das Aufsichtsratsplenum festgelegt und regelmäßig überprüft. Zuletzt wurde das Vergütungssystem am 9. März 2017 im Zusammenhang mit der Verlängerung der Vorstandsverträge um weitere fünf Jahre überprüft und geringfügig angepasst. Dieses wurde in der Hauptversammlung vom 10. Mai 2017 mit großer Mehrheit gebilligt.

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

#### **Festvergütung**

Die Festvergütung beträgt 240 T€ (ab 2018: 276 T€) und wird in zwölf gleichen Raten gezahlt. Die Höhe der Festvergütung wird dabei vom Aufsichtsrat alle zwei Jahre überprüft.

#### **Kurzfristige variable Vergütung (Tantieme)**

Bei einer Zielerreichung von 100 % beträgt die kurzfristige variable Vergütung (Tantieme) 125 T€ und hängt von dem Erreichen des im Budget festgelegten FFO je Aktie sowie persönlichen Zielen ab. Wird die Zielerreichung um mehr als 50 % verfehlt, erfolgt keine Auszahlung der Tantieme. Die Tantieme wird durch einen Maximalbetrag (Cap) von 200 % des Regelbetrags, also auf höchstens 250 T€, begrenzt. Darüber hinaus kann der Aufsichtsrat in Ansehung der persönlichen Leistungen des Vorstandsmitglieds die sich aus der Zielerreichung ergebende Tantieme um bis zu 20 % nach oben oder unten anpassen.

#### **Langfristige aktienbasierte Vergütung**

Es werden verfallbare Aktienzusagen gewährt. Der jährliche Zielbetrag für das einzelne Vorstandsmitglied beträgt bei einer Zielerreichung von 100 % 130 T€ (ab 2018: 150 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 Zusetag entspricht. Der Aufsichtsrat legt ferner ein Zielsystem (Zielwert für 100 % und Zielkorridor) für die Entwicklung des Kurses der HAMBORNER Aktie im Vergleich zum EPRA / NAREIT Europe ex UK Index fest. Nach Ablauf der Sperrfrist stellt der Aufsichtsrat die relative Performance der HAMBORNER Aktie im Vergleich zum Index fest. Hieraus resultiert ein Zielerreichungsgrad, der zwischen 0 % und 200 % (Cap) schwanken kann. Liegt der Zielerreichungsgrad über 100 %, erfolgt eine Anpassung der Anzahl der Aktienzusagen 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 Zusetag 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€ (ab 2018: 1.020 T€).

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

#### **Verpflichtung zum Halten von Aktien der Gesellschaft**

Jedes Vorstandsmitglied ist verpflichtet, während der Zugehörigkeit zum Vorstand 200 % seiner Festvergütung in Aktien des Unternehmens zu halten, wobei der Mittelwert der

Festvergütung der letzten vier Jahre jeweils maßgeblich ist. Der Nachweis ist jährlich zu führen. Die Vorstände haben die Verpflichtung bereits Ende 2015 erfüllt.

#### **Altersversorgung**

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

#### **Zusagen bei Beendigung der Tätigkeit im Vorstand**

Die Vorstandsmitglieder werden auf höchstens fünf Jahre bestellt. Im Falle des Widerrufs der Bestellung durch den Aufsichtsrat erhält das Vorstandsmitglied als Entschädigung für die vorzeitige Vertragsbeendigung den Barwert (Basis: 2 %) des Bruttojahresfestgehalts, das bis zum regulären Vertragsende ausstanden hätte, wobei die Entschädigung den Wert von zwei Jahresgesamtvergütungen einschließlich Nebenleistungen nicht überschreiten darf und von einer 100%igen Zielerfüllung ausgegangen wird.

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

Im Fall eines sogenannten Change of Control – d. h., wenn ein oder mehrere gemeinsam handelnde Aktionäre Stimmrechtsanteile von 30 % und mehr an der HAMBORNER REIT AG erwerben oder HAMBORNER durch Abschluss eines Unternehmensvertrags im Sinne des § 291 AktG zu einem abhängigen Unternehmen wird – 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 2017 setzte sich die gewährte Vergütung des aktiven Vorstands auf Basis der bestehenden Dienstverträge wie folgt zusammen:

in T€	Dr. Rüdiger Mrotzek				Hans Richard Schmitz			
	2017	2017 (min.)	2017 (max.)	2016	2017	2017 (min.)	2017 (max.)	2016
Festvergütung	240	240	240	210	240	240	240	210
Nebenleistungen	30	30	30	28	21	21	21	21
<b>Summe</b>	<b>270</b>	<b>270</b>	<b>270</b>	<b>238</b>	<b>261</b>	<b>261</b>	<b>261</b>	<b>231</b>
<b>Einjährige variable Vergütung</b>	<b>*125</b>	<b>0</b>	<b>300</b>	<b>*125</b>	<b>*125</b>	<b>0</b>	<b>300</b>	<b>*125</b>
<b>Mehrfährige variable Vergütung</b>	<b>130</b>	<b>0</b>	<b>546</b>	<b>130</b>	<b>130</b>	<b>0</b>	<b>546</b>	<b>130</b>
LTI 1 (2016) Planlaufzeit 2019	-	-	-	65	-	-	-	65
LTI 2 (2016) Planlaufzeit 2019	-	-	-	65	-	-	-	65
LTI 1 (2017) Planlaufzeit 2020	65	0	312	-	65	0	312	-
LTI 2 (2017) Planlaufzeit 2020	65	0	234	-	65	0	234	-
<b>Summe</b>	<b>525</b>	<b>270</b>	<b>1.116</b>	<b>493</b>	<b>516</b>	<b>261</b>	<b>1.107</b>	<b>486</b>
Versorgungsaufwand	30	30	30	30	30	30	30	30
<b>Gesamtvergütung nach DCGK</b>	<b>555</b>	<b>300</b>	<b>1.146</b>	<b>523</b>	<b>546</b>	<b>291</b>	<b>1.137</b>	<b>516</b>
Erfolgsbezogene Anpassung der einjährigen variablen Vergütung	74	0	0	68	74	0	0	68
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>629</b>	<b>300</b>	<b>1.146</b>	<b>591</b>	<b>620</b>	<b>291</b>	<b>1.137</b>	<b>584</b>

\* bezogen auf eine Zielerreichung von 100 %

Für das Geschäftsjahr 2017 wurden dem Vorstand jeweils 14.146 virtuelle Aktienzusagen bewilligt. Sie unterliegen einer Sperrfrist. Zum Zeitpunkt der Gewährung betrug der beizulegende Zeitwert 130 T€.

Die im bzw. für das Geschäftsjahr 2017 zugeflossene Vergütung ergibt sich aus der folgenden Darstellung:

in T€	Dr. Rüdiger Mrotzek		Hans Richard Schmitz	
	2017	2016	2017	2016
Festvergütung	240	210	240	210
Nebenleistungen	30	28	21	21
<b>Summe</b>	<b>270</b>	<b>238</b>	<b>261</b>	<b>231</b>
Einjährige variable Vergütung	199	193	199	193
Mehrfährige variable Vergütung	150	173	150	173
Sonstiges	-	-	-	-
<b>Summe</b>	<b>619</b>	<b>604</b>	<b>610</b>	<b>597</b>
Versorgungsaufwand	30	30	30	30
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>649</b>	<b>634</b>	<b>640</b>	<b>627</b>

### **Sonstiges**

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

Die Gesamtbezüge ehemaliger Vorstandsmitglieder der Gesellschaft und ihrer Hinterbliebenen beliefen sich im Geschäftsjahr 2017 auf 312 T€. Die für diesen Personenkreis gebildeten Rückstellungen betragen nach IFRS 3.997 T€ (HGB: 3.009 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 2017 relevante Vergütung des Aufsichtsrats ergibt sich wie folgt:

in T€	2017			2016		
	Fixe Vergütung	Sitzungsgelder	Gesamt	Fixe Vergütung	Sitzungsgelder	Gesamt
Dr. Eckart John von Freyend	60,0	2,5	62,5	60,0	3,5	63,5
Claus-Matthias Böge	38,4	2,5	40,9	30,0	3,5	33,5
Christel Kaufmann-Hocker	27,5	2,5	30,0	27,5	3,5	31,0
Dr. Helmut Linssen	30,0	2,5	32,5	30,0	3,5	33,5
Dr. Andreas Mattner	19,4	1,5	20,9	0,0	0,0	0,0
Robert Schmidt	0,0	0,0	0,0	48,7	3,0	51,7
Bärbel Schomberg	39,2	2,5	41,7	30,0	3,5	33,5
Mechthilde Dordel	22,5	2,5	25,0	22,5	3,5	26,0
Wolfgang Heidermann	27,5	2,5	30,0	27,5	3,5	31,0
Dieter Rolke	22,5	2,5	25,0	22,5	3,5	26,0
<b>Gesamt</b>	<b>287,0</b>	<b>21,5</b>	<b>308,5</b>	<b>298,7</b>	<b>31,0</b>	<b>329,7</b>

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

#### D&O-Versicherung

Die Gesellschaft hat für die Mitglieder des Vorstands sowie für die Aufsichtsratsmitglieder eine Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung (D&O-Versicherung) abgeschlossen. Diese deckt Vermögensschäden aus der Tätigkeit als Mitglied der geschäftsführenden Organe und Aufsichtsorgane der Gesellschaft ab.

Die Deckungssumme beträgt je Versicherungsfall 15,0 Mio. € und maximal 30,0 Mio. € je Versicherungsjahr. Dabei sind in Übereinstimmung mit § 93 Abs. 2 AktG und Ziffer 3.8 des Kodex Selbstbehalte für Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder in Höhe von mindestens 10 % des Schadens bis mindestens zur Höhe des Eineinhalbfachen der jährlichen Festvergütung des Organmitglieds vereinbart worden. Bei Vorsatz entfällt der Versicherungsschutz, sodass bei (nachträglicher) Feststellung der gegebenenfalls zuvor gewährte Schutz rückwirkend entfällt und erbrachte Leistungen dem Versicherer zu erstatten sind. Die jährliche Versicherungsprämie beträgt derzeit rund 24 T€ zzgl. Versicherungssteuer.





Der ausführliche Nachhaltigkeitsbericht kann auf unserer Homepage [www.hamborner.de](http://www.hamborner.de) unter HAMBORNER REIT / Nachhaltigkeit abgerufen werden.

## NACHHALTIGKEIT BEI HAMBORNER

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

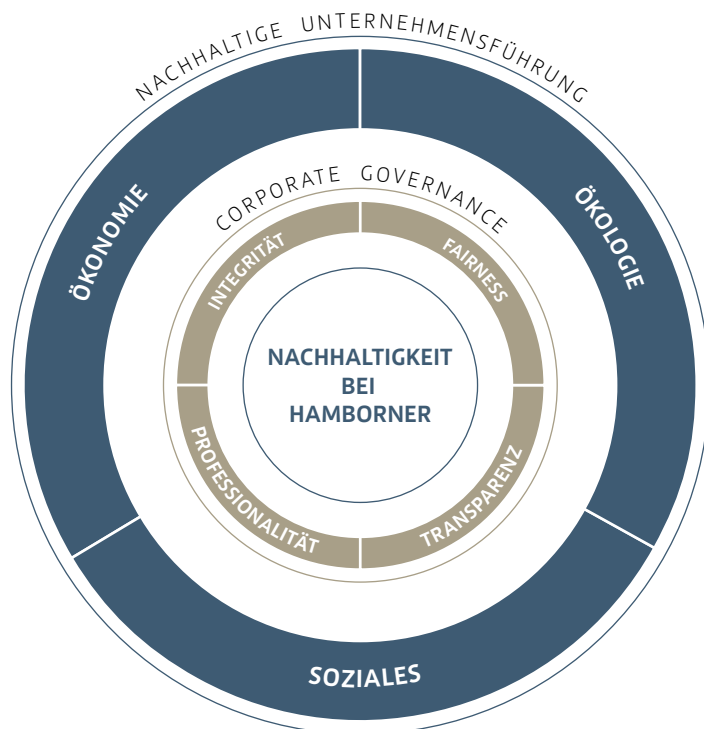
Die HAMBORNER REIT AG ist heute als SDAX-Unternehmen ein etablierter Akteur am deutschen Kapitalmarkt und ein verlässlicher Partner in der Immobilienbranche. In dieser Funktion sehen wir uns verpflichtet, nicht nur in wirtschaftlicher Hinsicht, sondern auch gegenüber der Gesellschaft und der Umwelt verantwortungsvoll zu handeln. HAMBORNER orientiert sich bei der Umsetzung einer nachhaltigen Unternehmensführung an den Vorgaben und Leitlinien des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA) sowie der Global Reporting Initiative (GRI) und folgt den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex. Zudem ist HAMBORNER Mitglied des Instituts für Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft.

Die Standards von ZIA und GRI sind darüber hinaus für die Inhalte unseres Nachhaltigkeitsberichts maßgeblich. Nachdem im Jahr 2013 erstmals ein eigenständiger Nachhaltigkeitsbericht erstellt wurde, haben wir im November 2017 bereits den fünften Bericht veröffentlicht. Der Bericht wurde in Übereinstimmung mit der vierten Generation des Berichtsstandards der Global Reporting Initiative (G4) erstellt.

Somit orientierten wir uns bei der Offenlegung von Nachhaltigkeitsinformationen weiterhin an aktuellen und international anerkannten Standards. Durch die G4-Berichterstattung rücken die individuellen, für HAMBORNER wesentlichen nachhaltigkeitsrelevanten Aspekte und Indikatoren noch stärker in den Vordergrund und werden einer umfassenden Betrachtung unterzogen. Zudem finden die Empfehlungen des Nachhaltigkeitskodex des ZIA weiterhin Eingang in unsere Berichterstattung.

## STRATEGISCHES NACHHALTIGKEITSVERSTÄNDNIS

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



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

## BESONDERE THEMEN DES JAHRES 2017

Ausführliche Informationen sowie ökonomische, ökologische und soziale Auswertungen in Bezug auf das Thema Nachhaltigkeit bei HAMBORNER können unserem Nachhaltigkeitsbericht entnommen werden. An dieser Stelle möchten wir daher nur kurz auf die wichtigsten Themen des Geschäftsjahres 2017 aus dem Bereich Nachhaltigkeit eingehen.

## Portfolio-Optimierung und -Modernisierung

Die Optimierung und Modernisierung unseres Portfolios haben wir auch 2017 konsequent weiter betrieben. Wir verfolgen dabei weiterhin die Strategie, größere Immobilien zu akquirieren und gleichzeitig kleinere, bewirtschaftungsintensivere Objekte zu veräußern. Im Rahmen der Erweiterung unseres Portfolios haben wir streng auf ökonomische, ökologische und soziokulturelle Kriterien geachtet, die sowohl bei Projektentwicklungen und Neubauten als auch bei der Akquisition von Bestandsimmobilien zugrunde gelegt wurden. Sämtliche im Jahr 2017 akquirierten Immobilien wurden unter Berücksichtigung nachhaltigkeitsrelevanter Aspekte ausgewählt und erfüllen moderne bauliche und energetische Standards.

Nicht nur beim Erwerb neuer Objekte, sondern auch bei der Verwaltung unseres Immobilienbestands kommt dem Thema Nachhaltigkeit eine immer größere Bedeutung zu. So haben wir im Jahresverlauf 2017 unsere Modernisierungs- und Instandhaltungsausgaben im Vergleich zum Vorjahr erhöht und mehrere Bestandsimmobilien modernisiert. Hervorzuheben ist hier insbesondere eine umfassende Erneuerung der Lüftungs-, Heizungs- und Kältetechnischen Anlagen in unserem Objekt in Bad Homburg.

Insgesamt hat HAMBORNER im Jahr 2017 rund 7,2 Mio. € in die Modernisierung und Instandhaltung ihres Immobilienportfolios investiert (Vorjahr: rund 4,6 Mio. €).

### LEED-Platin-Zertifizierung: Büroobjekt Ratingen



Das seit Mitte 2017 im HAMBORNER-Portfolio befindliche Büroobjekt in Ratingen wurde mit dem LEED-Zertifikat des US Green Building Council ausgezeichnet. Das amerikanische LEED-Modell ist ein international anerkanntes Zertifizierungssystem und steht mit seiner Abkürzung für „Leadership in Energy and Environmental Design“. Das System setzt weltweit Maßstäbe bei der Entwicklung und Planung sogenannter „Green Buildings“ und definiert Standards für umweltfreundliches, energieeffizientes und ressourcenschonendes Bauen. Im Rahmen des Zertifizierungsprozesses erhielt das Büroobjekt in Ratingen mit 82 Punkten die Auszeichnung „Platin“ und damit das höchste Qualitätssiegel, mit dem ein nachhaltiges Gebäude ausgezeichnet werden kann.



Akquisitionsobjekt Ratingen

## DIE HAMBORNER AKTIE

### Allgemeine Lage auf dem Aktienmarkt

Das Börsenjahr 2017 verlief äußerst positiv und zählt zu einem der erfolgreichsten Jahre der Geschichte. Die Börsen profitierten von der weiterhin gut laufenden Weltwirtschaft und dem anhaltenden Niedrigzinsniveau.

Nachdem der DAX das Jahr 2016 mit 11.481 Punkten abgeschlossen hat, entwickelte sich der deutsche Leitindex in der ersten Jahreshälfte 2017 kontinuierlich nach oben und erreichte Mitte Juni seinen zwischenzeitlichen Höchststand bei rund 12.950 Punkten. Nach einer kurzfristigen Kurskorrektur sank der DAX bis Ende August unter die Marke von 12.000 Punkten. Angetrieben von soliden Konjunkturdaten, guten Unternehmenszahlen und der weiterhin expansiv ausgerichteten Geldpolitik der Notenbanken stiegen die Aktienkurse in den Folgemonaten erneut an und der DAX erreichte Anfang November ein neues Allzeithoch bei 13.525 Punkten. Zum Jahresende wurden die deutschen Aktienmärkte insbesondere durch den steigenden Eurokurs und die wachsende Unsicherheit in Bezug auf die Regierungsbildung in Deutschland belastet. Der DAX beendete das Jahr 2017 bei 12.917 Punkten und damit das sechste Jahr in Folge im Plus. Er verzeichnete auf Jahressicht einen Anstieg in Höhe von 12,5 %. Die beiden auf den DAX folgenden Indizes MDAX und SDAX konnten mit 18,1 % bzw. 24,9 % im vergangenen Jahr ebenfalls deutliche Zuwächse verzeichnen.

**+12,5%**  
DAX in 2017

In den vergangenen Jahren haben insbesondere Immobilienaktien vom positiven Einfluss des Niedrigzinsumfelds sowie von der Suche nach guten Anlagemöglichkeiten profitiert. Dieser Trend setzte sich im Jahresverlauf 2017 fort. Trotz der zunehmenden Unsicherheit in Bezug auf die weitere Zinsentwicklung konnten deutliche Kurszuwächse im Immobiliensektor verzeichnet werden.

**+24,9%**  
SDAX in 2017

Der vom Bankhaus Ellwanger & Geiger ermittelte Immobilienaktienindex DIMAX, der 53 börsennotierte Immobiliertitel abbildet, stieg im Jahr 2017 um 25,1 %. Der von der European Public Real Estate Association mit Sitz in Brüssel veröffentlichte FTSE EPRA/NAREIT Europe ex UK Index legte über das Jahr 2017 um 11,5 % zu (Vorjahr: + 1,5 %).

Nach Einschätzung der überwiegenden Zahl der Börsenexperten ist auch im Jahr 2018 mit einer positiven Entwicklung an den Aktienmärkten zu rechnen. Das erwartete Konjunkturszenario unterstellt ein moderates Wirtschaftswachstum sowie steigende Unternehmensgewinne, die weiteres Kurspotenzial bieten. Die Finanzmärkte werden auch in diesem Jahr voraussichtlich durch politische und geldpolitische Entscheidungen beeinflusst. Nachdem die US-Notenbank Fed im vergangenen Jahr drei weitere Zinserhöhungen für 2018 angekündigt hat, wird mit Spannung erwartet, wie die europäischen Währungshüter auf die FED-Entscheidungen reagieren werden.

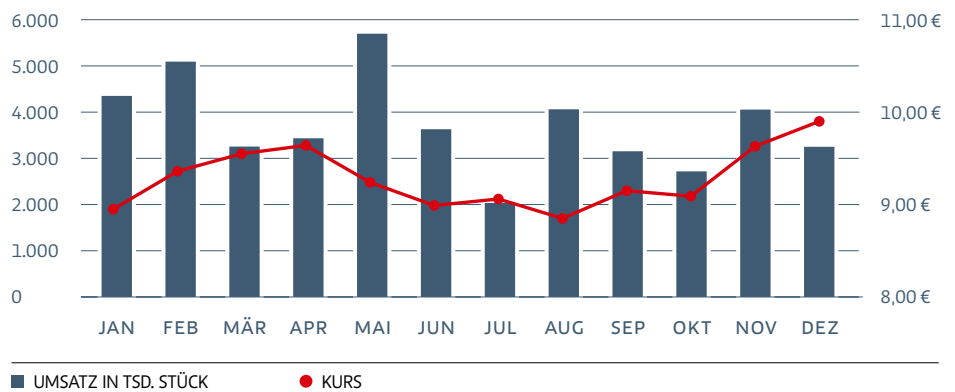
## Die Aktie der HAMBORNER REIT AG

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

Die Gesellschaft hat das Bankhaus HSBC Trinkaus & Burkhardt AG mit Sitz in Düsseldorf mit einem Mandat als Designated Sponsor beauftragt. Dieser sorgt für eine jederzeitige Handelbarkeit der HAMBORNER Aktie durch laufende Quotierung von Geld- und Briefkursen. Das Handelsvolumen unserer Aktie lag im Geschäftsjahr 2017 mit rund 44,7 Mio. Stücken deutlich über Vorjahresniveau (rund 35,8 Mio. Stücke). Dementsprechend stieg das durchschnittliche Handelsvolumen auf rund 176 Tsd. Stücke pro Tag (Vorjahr: rund 140 Tsd.).

**+25%**  
Anstieg des Handelsvolumens  
der HAMBORNER Aktie in 2017

### Entwicklung der HAMBORNER Aktie



## Kursentwicklung der HAMBORNER Aktie in 2017

Analog zur allgemeinen Entwicklung des Aktienmarkts war der Kursverlauf der HAMBORNER Aktie im Jahr 2017 sehr erfreulich. Nachdem die Aktie zum Jahresende 2016 bei 9,04 € notierte, konnten in den ersten Handelsmonaten 2017 Kurszuwächse verzeichnet werden. Die Aktie stieg bis Anfang Mai auf ihren Jahreshöchstkurs von 9,94 €. Damit notierte die Aktie über dem NAV, der zum Ende des ersten Quartals bei 9,72 € lag. In den darauffolgenden Wochen wurde der Aktienkurs dem allgemeinen Branchentrend folgend durch die erneut wachsende Unsicherheit in Bezug auf einen möglichen Zinsanstieg im Euroraum belastet. Der Wert fiel bis Ende August auf sein Jahrestief von 8,77 €. Bis zum Ende des Jahres konnte die HAMBORNER Aktie jedoch wieder deutlich zulegen und schloss zum 29. Dezember 2017 bei 9,90 €. Dies entspricht einem Anstieg von 9,5 % gegenüber dem Jahresschlusskurs 2016. Unter Berücksichtigung der gezahlten Dividende lag die Gesamtertragsrendite im Jahr 2017 bei 14,3 %.

Die Marktkapitalisierung betrug zum Jahresende 789,2 Mio. € (Vorjahr: 720,6 Mio. €).

## Aktionärsstruktur zum 31. Dezember 2017

[in %]

**12,45** RAG-STIFTUNG, ESSEN  
DAVON: 2,67 ÜBER RAG AG

BLACKROCK INC., WILMINGTON **5,05**

BNP PARIBAS INVESTMENT  
PARTNERS, PARIS **4,99**

BELFIUS INSURANCE, BRÜSSEL **4,95**

PROF. DR. SIEGERT, DÜSSELDORF **3,89**

**68,67** STREUBESITZ



## Die HAMBORNER Aktie im Überblick

		2017	2016	2015
Gezeichnetes Kapital	Mio. €	79,7	79,7	62,0
Börsenkapitalisierung*	Mio. €	789,2	720,6	595,8
Jahresschlusskurs	€	9,90	9,04	9,61
Höchstkurs	€	9,94	10,76	11,41
Tiefstkurs	€	8,77	8,36	8,20
Dividende je Aktie	€	0,45	0,43	0,42
Dividendensumme	Mio. €	35,9	34,3	26,0
Dividendenrendite*	%	4,5	4,8	4,4
Kurs-FFO-Verhältnis*		17,6	20,0	20,4

\* Basis: Jahresschlusskurs XETRA

## Die Entwicklung der Dividende bei HAMBORNER

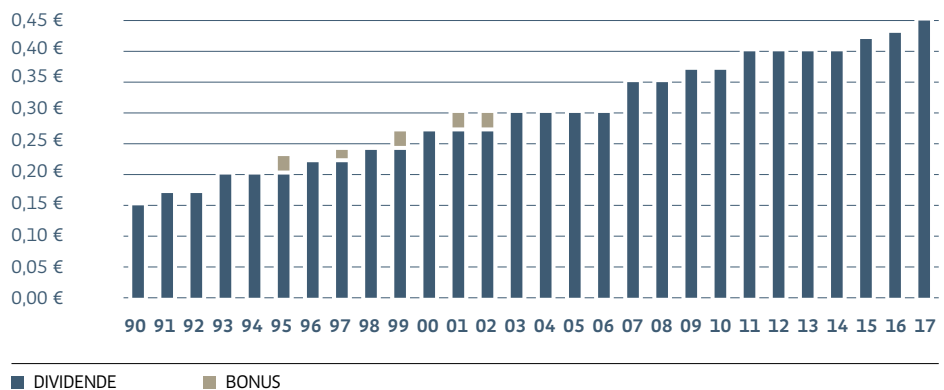
4,5%  
Dividendenrendite

Der Hauptversammlung am 26. April 2018 wird vorgeschlagen, für das Geschäftsjahr 2017 eine Dividende von 0,45 € je Stückaktie auszuschütten. Bezogen auf den Aktienkurs Ende 2017 ergibt sich daraus eine Dividendenrendite von 4,5 %.

45 Cent  
Dividendenvorschlag an die  
Hauptversammlung 2018

In den zurückliegenden Jahren hat HAMBORNER die Dividende kontinuierlich 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, 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 2017 haben wir Roadshows in Deutschland, an weiteren europäischen Finanzplätzen sowie in den USA, Kanada und den Vereinigten Arabischen Emiraten durchgeführt und zahlreiche Kapitalmarkt- und Fachkonferenzen im In- und Ausland besucht. Dabei war in zahlreichen Einzelgesprächen sowie zusätzlich in vierteljährlichen Telefonkonferenzen der direkte Austausch zwischen Investoren und dem Vorstand möglich. Einige interessierte Investoren konnten im Jahr 2017 im Rahmen individueller Property-Touren einen persönlichen Eindruck von unseren Objekten gewinnen. Darüber hinaus haben Vorstand und Investor-Relations-Mitarbeiter auf speziellen Veranstaltungen auch Privataktionäre über die Entwicklung des Unternehmens informiert und standen in vielen persönlichen Gesprächen und Telefonaten Rede und Antwort.

Nicht nur im direkten Dialog, sondern auch im Internet werden Analysten und Investoren mit Informationen über die Gesellschaft versorgt. Unsere Homepage [www.hamborner.de](http://www.hamborner.de) bietet jederzeit einen übersichtlichen Zugriff auf aktuelle Unternehmensdaten und Publikationen. Interessierte haben zudem die Möglichkeit, sich über das Kontaktformular im Investor-Relations-Bereich in unseren Newsletterverteiler einzutragen, um Informationen zur HAMBORNER REIT AG direkt per Mail zu erhalten. Darüber hinaus informieren wir mit dem Finanzkalender auf der Homepage vorab über unsere Veröffentlichungstermine sowie Roadshow- und Konferenzplanungen.

Besuchen Sie uns im Internet unter [www.hamborner.de](http://www.hamborner.de)

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

Wir freuen uns darauf, auch im Jahr 2018 aktive Investor-Relations-Arbeit zu betreiben, um zeitnah, transparent und umfassend über die Entwicklung der HAMBORNER REIT AG zu informieren. Wir werden weiterhin den Dialog mit unseren Aktionären suchen und für Fragen, Wünsche und Anregungen jederzeit zur Verfügung stehen.

## Ansprechpartner Investor Relations

Christoph Heitmann

Tel.: +49 203 54405-32

Fax: +49 203 54405-49

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



## 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€	31.12.2017	31.12.2016
EPRA-NAV	808.944	768.486
EPRA-NNNAV	783.159	735.973
EPRA-Überschuss	44.733	36.078
EPRA-Nettoanfangsrendite	4,8 %	5,1 %
EPRA-„topped-up“-Nettoanfangsrendite	4,8 %	5,1 %
EPRA-Leerstandsquote	1,7 %	1,5 %
EPRA-Kostenquote (inklusive der direkten Leerstandskosten)	20,1 %	18,4 %
EPRA-Kostenquote (exklusive der direkten Leerstandskosten)	19,9 %	18,1 %

### NAV / NNNAV

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

in T€	31.12.2017	31.12.2016
<b>NAV*</b>	<b>808.944</b>	<b>768.486</b>
– Derivative Finanzinstrumente	–2.515	–5.513
– Stille Lasten auf Finanzverbindlichkeiten	–23.270	–27.000
<b>NNNAV</b>	<b>783.159</b>	<b>735.973</b>
<b>NAV je Aktie in €</b>	<b>10,15</b>	<b>9,64</b>
<b>NNNAV je Aktie in €</b>	<b>9,82</b>	<b>9,23</b>

\* vgl. zur Herleitung des NAV S. 69

## 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. 68).

in T€	31.12.2017	31.12.2016
<b>Ergebnis nach IFRS</b>	<b>17.683</b>	<b>17.421</b>
+ Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien*	30.226	22.732
- Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-3.176	-4.075
<b>EPRA-Überschuss = FFO</b>	<b>44.733</b>	<b>36.078</b>
<b>EPRA-Überschuss je Aktie in € = FFO je Aktie in €</b>	<b>0,56</b>	<b>0,45</b>

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

## Nettoanfangsrendite

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

in T€	31.12.2017	31.12.2016
Verkehrswert des Immobilienportfolios (netto)	1.362.600	1.115.010
+ Erwerbsnebenkosten	98.750	80.690
<b>Verkehrswert des Immobilienportfolios (brutto)</b>	<b>1.461.350</b>	<b>1.195.700</b>
Annualisierte Mieterträge	77.897	66.847
- Nicht umlegbare Objektkosten	-7.946	-6.174
<b>Annualisierte Netto-Mieterträge</b>	<b>69.951</b>	<b>60.673</b>
+ Anpassungen für Vermietungsanreize	11	11
<b>Topped-up annualisierte Mieterträge</b>	<b>69.962</b>	<b>60.684</b>
<b>Nettoanfangsrendite</b>	<b>4,8 %</b>	<b>5,1 %</b>
<b>Topped-up-Nettoanfangsrendite</b>	<b>4,8 %</b>	<b>5,1 %</b>

### Leerstandsquote

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

in T€	31.12.2017	31.12.2016
Annualisierte marktübliche Miete für Leerstandsflächen	1.354	1.020
Annualisierte marktübliche Miete für das Gesamtportfolio	77.939	66.707
<b>Leerstandsquote</b>	<b>1,7 %</b>	<b>1,5 %</b>

### Kostenquote

Durch die Kostenquote sollen die relevanten operativen Kosten sowie die Verwaltungskosten börsennotierter Immobiliengesellschaften vergleichbar gemacht werden. Die relevanten Kosten umfassen alle nicht umlegbaren oder weiterbelastbaren Aufwendungen aus dem IFRS-Abschluss (ohne Abschreibungen, Zinsen und Steuern) für die Bewirtschaftung des Immobilienbestands. Die so ermittelten relevanten Kosten werden im Anschluss in Bezug zu den gegebenenfalls ebenfalls bereinigten Miet- und Pächterlösen der Gesellschaft gesetzt.

in T€	2017	2016
Administrative / betriebliche Aufwendungen gemäß Gewinn- und Verlustrechnung nach IFRS	41.311	32.469
+ Betriebskosten abzgl. Erträgen aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter	4.653	2.417
- Sonstige Erträge aus der Weiterbelastung von Kosten an Dritte / Kostenerstattungen	-266	-252
- Abschreibungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-30.226	-22.732
- Erbbauzinsen	-608	-559
<b>EPRA-Kosten (inklusive direkter Leerstandskosten)</b>	<b>14.864</b>	<b>11.343</b>
- Direkte Leerstandskosten	-152	-203
<b>EPRA-Kosten (exklusive direkter Leerstandskosten)</b>	<b>14.712</b>	<b>11.140</b>
<b>Bruttomieteinnahmen (ohne Erbbauzinsen)</b>	<b>73.881</b>	<b>61.614</b>
<b>EPRA-Kostenquote (inklusive direkter Leerstandskosten)</b>	<b>20,1 %</b>	<b>18,4 %</b>
<b>EPRA-Kostenquote (exklusive direkter Leerstandskosten)</b>	<b>19,9 %</b>	<b>18,1 %</b>

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





MÄRCHENSTADT HANAU

# HANAU



An rund  
**100**

Ständen wird am Hanauer Wochenmarkt Obst, Gemüse, Fleisch, Fisch, Käse, Eier und vieles mehr angeboten.

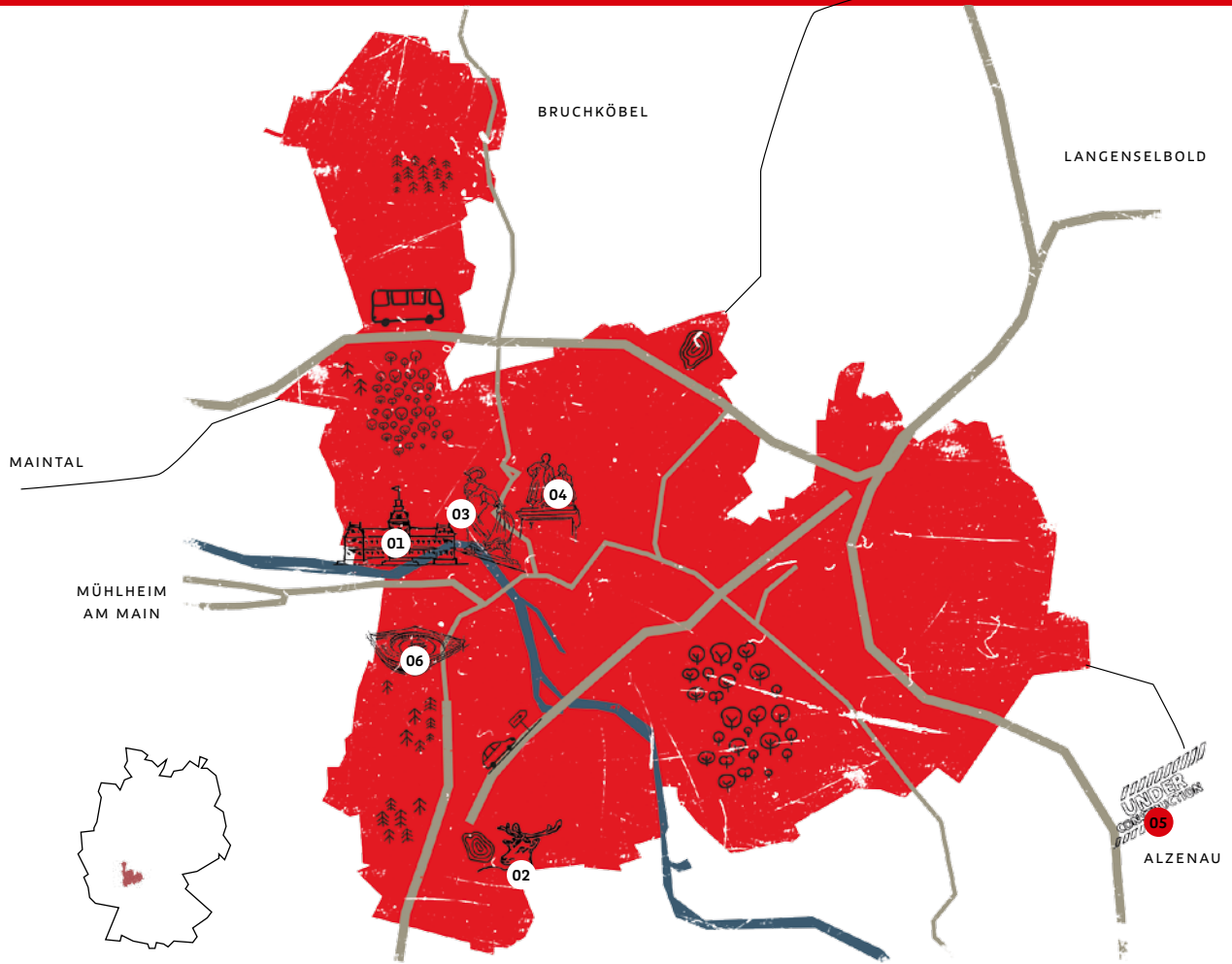
**1.800**

Schiffsbewegungen jährlich finden im zweitgrößten deutschen Hafen am Schifffahrtsweg Main-Donau statt.

**238**

Märchen trugen Jacob und Wilhelm Grimm zu ihren Lebzeiten zusammen.

1984



# MEHR ALS MÄRCHEN

**Wandern auf den Spuren der Gebrüder Grimm oder lustwandeln in barockem Ambiente? Im modernen Stadtbild von Hanau setzen geschichtsträchtige Orte und reizvolle Parks besondere Akzente.**

## 01 SCHLOSS PHILIPPSRUHE

Direkt am Main gelegen und umgeben von einem herrlichen Park, ist das Schloss Philippsruhe ein barockes Schmuckstück der Stadt. Als größte und am besten erhaltene Schlossanlage im Rhein-Main-Gebiet zählt Philippsruhe zu den bedeutendsten

Kultur- und Baudenkmälern Hessens. In dieser stimmungsvollen Umgebung finden jedes Jahr die Philippsruher Schlosskonzerte statt.

## 02 WILDPARK ALTE FASANERIE

Bereits seit 1705 werden auf dem Gelände im Ortsteil Klein-Auheim Fasane gehalten. Heute beherbergt der weitläufige Park rund 40 mittel- und nordeuropäische Tierarten, darunter Wisente, Uhus, Polarfüchse und Wölfe.

## 03 PAPIERTHEATER-MUSEUM

Winzig klein ist die Papiertheaterbühne des Museums. Wer eine der regelmäßigen Aufführungen besucht, sollte ein Opernglas mitbringen. Die Dauerausstellung umfasst 20 vollständige Bühnen. Ab Anfang des 19. Jahrhunderts waren die Kulissen und Bühnenbilder aus Papier in Europa populär. Angeblich hat schon Goethe sich eines gebastelt, um seine Stücke damit zu proben.

## 04 BRÜDER GRIMM-NATIONALDENKMAL

Die berühmten Brüder zieren als sechseinhalb Meter hohe Doppelstatue den Neustädter Markt. Sie gelten als Gründungsväter der Germanistik und bilden den Ausgangspunkt der deutschen Märchenstraße, die in Bremen endet.

## 05 FRAUNHOFER SCIENCE PARK

Im Sommer 2017 war der Spatenstich. 2019 wird die Fraunhofer-Projektgruppe für Wertstoffkreisläufe und Ressourcenstrategie (IWKS) in dem Neubau ihre Arbeit aufnehmen. Die Forschungsgruppe befasst sich mit einem wichtigen Zukunftsthema: dem effizienten Umgang mit Rohstoffressourcen. In Hanau befinden sich die Forscher in bester Gesellschaft: Zahlreiche Unternehmen aus dem Bereich Wertstoffe und Materialien sind hier ansässig.

## 06 FACHMARKTZENTRUM RONDO IM STADTTEIL STEINHEIM

Eine runde Sache: Im 2017 eröffneten Fachmarktzentrum können (nicht nur) Steinheimer shoppen, schlemmen und Spaß haben.



# Hanau hat was



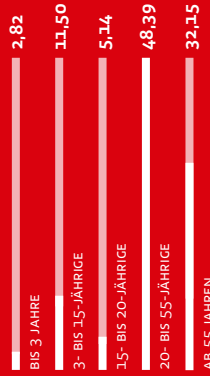
Die ehemalige Residenzstadt des Adelsgeschlechts der Herren und Grafen von Hanau ist ein historisches Schatzkästchen. Schmucke Fachwerkfassaden und barocke Prunkbauten zeugen von vielen Jahrhunderten Hanauer Geschichte. Der wohl geschichtsverliebteste Hanauer war der Erbprinz Wilhelm von Hessen-Kassel: Er ließ sich 1779 sogar eine künstliche mittelalterliche Burgruine bauen – und innen ein nach dem neuesten Schrei ausgestattetes Appartement einrichten. Schon da zeigte sich, was heute jedem Besucher auffällt: In Hanau weiß man Tradition und modernen Lifestyle zu verbinden. Zum Beispiel bei einem Schoppen regionalem Apfelwein, dem hessischen Kultgetränk: Aus Hanau kommt der weltweit größte Bembel, der traditionelle Apfelweinkrug. Und jedes Jahr im August richtet der Hanauer Stadtteil Steinheim das (be-)rauschende Bundesäppelwoifest aus.

Das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum der Region Main-Kinzig profitiert von seiner Lage im dynamischen Rhein-Main-Gebiet. In den letzten Jahren ist die Stadt kontinuierlich gewachsen. Auch wirtschaftlich hat Hanau Profil: Viele bedeutende Unternehmen der Material- und Werkstofftechnologie, der Medizin- und Dentaltechnik und der Chemie haben sich hier niedergelassen. Romantische Märchenstadt und bedeutender Technologiestandort – in Hanau glückt der Spagat.

03



## ALTERSGRUPPEN IN %



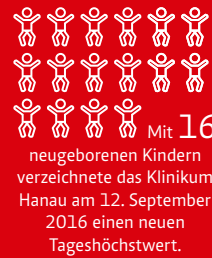
01

# 134,6

Einzelhandelszentralitätskennziffer



02



Bevölkerungsprognose bis 2030



Nach 63 Jahren des Zusammenlebens verließen die Amerikaner 2008 die Militärbasis. Rund 300 pensionierte US-Armeemitglieder blieben in Hanau. Sie haben sich wohl willkommen gefühlt: 1947 gab es bereits 96 Eheschließungen zwischen amerikanischen Soldaten und Hanauerinnen.

## BILDUNGSSTANDORT



## KAUFKRAFT IN € PRO KOPF



- 01 Die Gebrüder Grimm wachen über Hanau. Ob sie in dem modernen Technologiestandort von heute ihr romantisches Heimatstädtchen wiedererkennen würden?
- 02 Die Gassen der Altstadt haben historischen Charme.
- 03 Hanau ist eine gewachsene und wachsende Stadt mit etablierter Industrie.

# RONDO STEINHEIM



**Unter dem Motto „Herzlich. Vielseitig. Nah.“ lädt das Fachmarktzentrum Rondo im Hanauer Stadtteil Steinheim zum Shoppen ein. Tatsächlich ist das Rondo ganz nah an den Hanauern: Sogar den Namen haben sie selbst gewählt.**

## BELEBUNG FÜR DEN STADTTEIL

Über zehn Jahre lang lag das ca. 31.800 m<sup>2</sup> große Gelände eines ehemaligen Möbelhauses am Steinheimer Ortseingang brach. Seit Mitte 2017 besitzt Steinheim mit dem Rondo ein attraktives Nahversorgungszentrum, das den gesamten Stadtteil belebt. Im gleichen Jahr wurde die einzigartige Architektur der Immobilie mit dem „Fachmarkt Star“ in der Rubrik Neubau gewürdigt.

## SHOPPEN UND FREIZEIT

15 Geschäfte bieten den Steinheimern und anderen Besuchern alles, was das Herz begehrt: Lebensmittel und Haushaltswaren, Mode, Drogerie und Apotheke, Dienstleister wie Bank und Friseur sowie gastronomische Angebote im Café, Restaurant oder in der Sportsbar. Rund um einen zentral gelegenen Teich angelegt, bildet das moderne, lichtdurchflutete Gebäude ein einladendes Ensemble.

Gut **500**  
dicht am Gebäude gelegene  
kostenlose Parkplätze sorgen  
für kurze Wege.

## 01 ATTRAKTIVE GESTALTUNG

Die zentrale Wasserfläche lädt zum Verweilen im Seecafé ein. Im Winter wird hier Schlittschuh gelaufen. Regelmäßig gibt es Aktionen für die ganze Familie rund um den Teich.

## 02 LADESTATION FÜR E-MOBILITÄT

Shoppen und Auftanken: Für Besitzer von E-Autos stehen drei Ladestationen mit je zwei Steckplätzen zur Verfügung.

## 03 KOSTENLOSES WLAN

Rund um das Seecafé können Besucher das kostenlose WLAN nutzen.

## 04 NAHVERSORGUNG FÜR DEN STADTTEIL

Das Rondo befindet sich in direkter Nähe eines großen Wohngebiets.

## 05 DER »RONDO-EXPRESS«

Die Buslinie 13 bringt Besucher im Ringverkehr halbstündlich aus ganz Steinheim direkt zum Rondo.



# 0

## LAGE

# 2

## BERICHT

- 44 Grundlagen der Gesellschaft
- 47 Wirtschaftsbericht
- 71 Risiko- und Chancenbericht
- 76 Prognosebericht
- 79 Bericht zu weiteren gesellschaftsrechtlichen Angaben (§ 289a Abs. 1 HGB)
- 82 Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289f HGB
- 82 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 1A-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 1A-Lagen und Büro bei gleichzeitiger regionaler Diversifizierung ausgerichtet. Durch den Erwerb von renditestarken Objekten soll die Profitabilität des Immobilienportfolios nachhaltig gesichert werden. Zur Erhöhung der Profitabilität sollen außerdem Immobilien mit einem unterdurchschnittlichen absoluten Verkehrswert (Fair Value) bzw. Objekte an weniger zukunftssträchtigen Standorten veräußert und durch Objekte mit einem höheren Verkehrswert (Fair Value) sowie besseren Kosten-Erlös-Strukturen ersetzt werden. Die Gesellschaft beabsichtigt, mit dieser Zielrichtung langfristig eine hohe Rendite zu erwirtschaften sowie Portfoliorisiken zu reduzieren, um auch zukünftig eine kontinuierliche und attraktive Dividendenausschüttung vornehmen zu können.

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

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

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

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

## Wachstum und Ausbau des eigenen Immobilienportfolios

Die Gesellschaft plant einen kontinuierlichen Ausbau des Immobilienportfolios durch den Erwerb von weiteren Gewerbeimmobilien. Bei zukünftigen Investments soll das Investitionsvolumen je Objekt grundsätzlich in einem Bereich zwischen 10 Mio. € und 100 Mio. € liegen. Außerdem plant die Gesellschaft, gezielte Maßnahmen der Portfolio-Optimierung durchzuführen. Zur Sicherung der langfristigen Profitabilität sollen Immobilien im Bestand mit einem niedrigen Verkehrswert (Fair Value) bzw. an weniger zukunftsträchtigen Standorten veräußert werden. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Objekte mit einem Verkehrswert (Fair Value) von jeweils weniger als 5 Mio. €, die im Verhältnis zu ihren Mieteinnahmen überproportionale Kosten verursachen. Ziel ist, diese Objekte durch Immobilien mit einem höheren Verkehrswert (Fair Value) und an attraktiveren Standorten mit besseren Kosten-Erlös-Strukturen zu ersetzen.

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

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

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

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

Hinsichtlich der Größenklassen der Städte liegt der Fokus bei großflächigen Einzelhandelsobjekten und bei Geschäftshäusern in 1A-Lagen auf Städten mit über 60.000 Einwohnern sowie bei Büroimmobilien auf Städten mit über 100.000 Einwohnern.

Die Konzentration auf Immobilien in Städten mittlerer Größe hat nach Ansicht der Gesellschaft den Vorteil, dass die Marktpreise in diesen Regionen geringere Volatilitäten und in der Regel höhere Renditen aufweisen als in Ballungszentren. Nach Auffassung der Gesellschaft besteht außerdem eine bessere Auswahl an geeigneten Immobilien, und der Wettbewerb um diese Objekte ist in der Regel nicht ganz so hoch wie in den großen Ballungszentren. Die Entwicklung der Marktpreise, die Kapitalflüsse aus der Vermietung und die erzielbaren Renditen sind daher in diesen Zielmärkten insgesamt stabiler und besser planbar. Grundsätzlich jedoch schließt die Gesellschaft auch unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit im Falle von guten Kaufgelegenheiten den Erwerb von Gewerbeimmobilien in den großen deutschen Ballungszentren nicht aus.

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

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

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

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

## STEUERUNGSSYSTEM

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

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

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

## WIRTSCHAFTSBERICHT

### GESAMTWIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Die deutsche Wirtschaft hat 2017 mit einem Anstieg des Bruttoinlandsprodukts von 2,2 % das stärkste Wachstum seit sechs Jahren zu verzeichnen. Nach Angaben des Statistischen Bundesamts kamen die positiven Impulse insbesondere aus dem Inland infolge höherer privater und staatlicher Konsumausgaben, aber auch durch deutlich gestiegene Bruttoanlageinvestitionen.

Die Verbraucherpreise stiegen laut Statistischem Bundesamt in 2017 mit 1,8 % im Jahresdurchschnitt wieder kräftiger als in den Vorjahren. Für den deutlichen Anstieg waren maßgeblich die wieder höheren Energiepreise (+ 3,1 %) verantwortlich. Aber auch ohne die Berücksichtigung der Energieprodukte hätte die Teuerungsrate noch bei 1,4 % gelegen. Der deutsche Arbeitsmarkt hat sich 2017 weiter positiv entwickelt. Mit 44,3 Millionen Erwerbstätigen lag die Zahl der Beschäftigten um 0,6 Millionen über dem Vorjahreswert. Im Jahresdurchschnitt waren laut Bundesagentur für Arbeit 2,5 Mio. Menschen arbeitslos. Dies entspricht einer Arbeitslosenquote von durchschnittlich 5,7 % (Vorjahr: 6,1 %).

### LAGE AUF DEM IMMOBILIENMARKT IN DEUTSCHLAND

#### Markt für Einzelhandelsflächen

Die Einzelhandelsunternehmen in Deutschland setzten im Jahr 2017 nach Angaben des Statistischen Bundesamtes preisbereinigt (real) 2,3 % sowie nominal (nicht preisbereinigt) 4,2 % mehr um als im Jahr 2016. Überdurchschnittlich wuchs der Umsatz im Segment „Internet- und Versandhandel“ (real + 7,7 %) und der Handel mit Textilien, Bekleidung, Schuhen und Lederwaren (real + 4,2 %), Lebensmittler nahmen real knapp 1,5 % mehr ein.

Trotz guter konjunktureller Vorgaben agieren die Akteure auf dem deutschen Einzelhandelsvermietungsmarkt weiterhin vorsichtig. Das Konsumklima ist auf hohem Niveau, die Verbraucher sind in Kauflaune. All das nimmt vielen Einzelhändlern jedoch nicht die Sorgen hinsichtlich des Online-Handels und tiefgreifender struktureller Veränderungen. Der steigende Anteil des Online-Handels in Kombination mit teils sinkenden Passantenfrequenzen zeigt Auswirkungen auf den innerstädtischen Einzelhandel. 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. Mieten nachzuverhandeln, kürzere Mietvertragslaufzeiten, ein verstärktes Abstellen auf Umsatzmieten, Pop-up-Stores zu Testzwecken, Wandel der Ladenkonzepte vom reinen Verkaufsraum zum Showroom sowie die „Gastronomisierung“ der Fußgängerzonen und Einkaufszentren sind wichtige Trends der aktuellen Entwicklung.

Insgesamt liegt das Ergebnis des Flächenumsatzes in deutschen Städten 2017 laut BNP Paribas Real Estate Deutschland mit rund 660.000 m<sup>2</sup> zwar 11 % unter dem Vorjahreswert, die Zahl der Vermietungen und Eröffnungen ist mit über 1.300, das entspricht – 4 %, jedoch nur leicht zurückgegangen und spricht für eine nach wie vor hohe Dynamik in Citylagen. Zurückzuführen ist die auch im langjährigen Vergleich moderate Umsatzbilanz in erster Linie auf die durchschnittliche Größe pro Vermietung, die seit 2014 um ein Drittel auf 500 m<sup>2</sup> gesunken ist. Gut 44 % der Abschlüsse haben sogar eine Gesamtfläche von höchstens 200 m<sup>2</sup>. Gemessen am fünfjährigen Durchschnittswert sowie auch aktuell wird jeder vierte Quadratmeter des Flächenumsatzes an den „Top Ten“-Standorten generiert. Spitze sind die größten Retailmärkte insbesondere beim Anteil ausländischer Labels: Gerade in diesen Städten fassen internationale Retailer bevorzugt in Deutschland Fuß oder nutzen sie, um auf sich aufmerksam zu machen. Somit sind sie für nennenswerte 41 % der Abschlüsse in dieser Kategorie verantwortlich. Einen Anteil von 16 % des Volumens tragen B-Städte bei. Das Gros des Umsatzes machen allerdings die sonstigen Städte aus (58 %). Dass die hohe Mietbelastung in den großen Shopping-Destinationen für viele Retailer nur schwer darstellbar ist und zunehmend zu Flächenoptimierungen führt, wird in der Analyse der „Top Ten“-Standorte deutlich. Als Konsequenz ist der Flächenumsatz in den wichtigsten Metropolen wesentlich stärker zurückgegangen (– 24 %) als die Anzahl der Vermietungen (– 13 %). Der strukturelle Wandel des Einzelhandels in Deutschland schlägt sich insbesondere in der Branchenstruktur der Vermietungen und Eröffnungen nieder: Während Gastronomiekonzepte zwischen 2013 und 2016 gut 13 % der registrierten Abschlüsse auf sich vereinten, steuerten sie 2017 knapp 18 % und damit fast fünf Prozentpunkte mehr bei. Trotz alledem sichern sich Textiler erneut den Löwenanteil der Vermietungen und Eröffnungen, liegen mit gut 26 % der Abschlüsse jedoch sieben Prozentpunkte unter dem Durchschnittswert der letzten Jahre. Das Führungsduo wird ergänzt durch das Marktsegment Körperpflege/Gesundheit, zu dem unter anderem Drogerien, Parfümerien und Augenoptiker gehören (knapp 10 %).

Laut Jones Lang LaSalle (JLL) hat sich die Trendwende bei den Mieten in den Fußgängerzonen im Jahr 2017 fortgesetzt: Während die Mieten in den Metropolen der zehn größten Städte im Schnitt 1 % nachgaben, war auf der Ebene aller 185 betrachteten Einzelhandelsmärkte in Deutschland ein Rückgang der Spitzenmiete von durchschnittlich 2,6 % im Vergleich zum Vorjahr zu beobachten. Die größten Rückgänge waren insbesondere in kleineren Oberzentren im Umfeld anderer einzelhandelsstarker Märkte zu beobachten. Dagegen erzielten Städte mit hoher lokaler Einzelhandelsrelevanz auch Zuwächse.

Insgesamt ist festzustellen, dass sich der Einzelhandervermietungs- und Investmentmarkt rückläufig entwickelte, der Einzelhandelinvestmentmarkt hingegen eine steigende Tendenz aufwies (vgl. hierzu Erläuterungen auf S. 50). In dieser speziellen Gemengelage gegenläufiger Nachfrageentwicklungen auf dem Vermietungs- und Investmentmarkt für Handelsimmobilien kommt sorgfältigen Standort- und Marktanalysen eine wachsende Bedeutung zu. Dabei stellt insbesondere die Kalkulation bzw. richtige Einschätzung der realistischen längerfristigen Miete einen wesentlichen Erfolgsfaktor für die nachhaltige Wirtschaftlichkeit von Handelsimmobilieninvestments dar.

## Markt für Büroflächen

Der Beschäftigungsaufbau sorgt für steigende Flächennachfrage der Unternehmen und dies wirkt sich im Dienstleistungssektor direkt auf die Büovermietungsmärkte aus. Das Flächenumsatzvolumen hat 2017 laut JLL in den „Big Seven“ (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) rund 4,2 Mio. m<sup>2</sup> erreicht und lag damit sogar noch einmal um fast 7 % über dem Rekordniveau des Vorjahres. Das Vermietungsvolumen hätte sogar noch höher ausfallen können, doch viele neue Flächen suchende Unternehmen sind aufgrund des engen Marktes nicht zum Zuge gekommen. Gerade in den zentralen Innenstadtlagen ist der Angebotsmangel signifikant. Anders als in vorangegangenen Zyklen haben die Fertigstellungen und das Angebot mit der positiven Nachfrage nicht mitgezogen und beginnen erst jetzt zu reagieren.

Zwei Märkte notierten jeweils über der Marke von 900.000 m<sup>2</sup>: Berlin (955.000 m<sup>2</sup>) und München (995.000 m<sup>2</sup>) lieferten sich dabei ein Kopf-an-Kopf-Rennen und gehen als die mit Abstand umsatzstärksten Märkte unter den „Big Seven“ in die Statistik ein. Frankfurt (+ 36 %) und München (+ 28 %) konnten laut JLL im Jahresvergleich das stärkste Umsatzwachstum erzielen. Lediglich Stuttgart (- 36 %) und Köln (- 30 %) mussten ein Umsatzminus verzeichnen.

Die großen Vertragsabschlüsse jenseits der 10.000 m<sup>2</sup> haben ihre positive Entwicklung fortgesetzt bzw. sogar noch verstärkt. Der Anteil liegt heute laut JLL bei rund 23 %. Im Jahresverlauf 2017 zeichnete sich zudem eine starke Nachfrage von Anbietern flexibler Büroarbeitsplätze ab. Neben klassischen Businesscentern waren es insbesondere Anbieter von Coworking-Flächen, die neue Büros anmieteten. Insgesamt beträgt der Anteil der „FlexWorkspace“-Anbieter am Büroflächenbestand noch weniger als 1 %, aber in Bezug auf den Flächenumsatz 2017 erreichen sie einen Anteil von etwa 5 % bzw. rund 212.000 m<sup>2</sup>, Tendenz für 2018 steigend auf rund 7 %.

Die große Flächeninanspruchnahme seitens der Unternehmen sorgt für einen erneuten Rückgang der verfügbaren Flächen. Die Leerstandsquote in den „Big Seven“ ist zum Jahresende 2017 laut JLL auf 4,7 % und damit auf den niedrigsten Stand seit 15 Jahren gefallen. Die Leerstandsquoten reichen von 2,7 % in Stuttgart über 3,5 % in Berlin bis hin zu 7,9 % in Düsseldorf. Das Leerstandsvolumen hat damit fast den gleichen Stand wie das Umsatzvolumen erreicht. Das letzte Mal, als sich beide Werte derart nahe kamen, war 2001. In einigen Teilmärkten der „Big Seven“-Städte gibt es dabei schon jetzt signifikante Flächenengpässe zu beobachten. Stark nachgefragte Lagen wie beispielsweise die Innenstadt, der Teilmarkt Schwabing-Nord oder das Westend in München oder auch Mitte in Berlin sowie der Innenstadtbereich Stuttgarts weisen aktuelle Leerstandsquoten mit einer Eins vor dem Komma auf.

In der Statistik stehen für das Gesamtjahr 2017 laut JLL ca. 860.000 m<sup>2</sup> neu errichtete Büroflächen. Damit bleibt das Bauvolumen um rund 22 % unter dem Wert des Vorjahres und fällt dreimal niedriger aus als 2002.

Eine hohe Nachfrage verbunden mit sinkender Flächenverfügbarkeit führt zwangsläufig zu steigenden Preisen. Die Spitzenmieten stiegen laut JLL zum Ende des Jahres 2017 mit Ausnahme von Düsseldorf in allen „Big Seven“-Städten an (durchschnittlich 4,1 %). Die größten Zuwächse wurden in Berlin (+ 11 %), Stuttgart (+ 5 %), München und Hamburg (jeweils + 4 %) verzeichnet.

## Der deutsche Immobilien-Investmentmarkt

Die Rahmenbedingungen für den deutschen Gewerbeimmobilien-Investmentmarkt waren auch 2017 positiv. Neben den nach wie vor niedrigen Zinsen haben eine florierende Wirtschaft und starke Vermietungsmärkte für eine lebhaftere Nachfrage nach Anlageprodukten gesorgt. Das Transaktionsvolumen auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt hat laut JLL mit einem Volumen von knapp 57 Mrd. € ein neues Allzeithoch erreicht und damit den nur zwei Jahre alten Rekord aus dem Jahr 2015 um knapp 2 Mrd. € übertroffen. Gegenüber 2016 entspricht dies einem Plus von rund 7 %. Da laut JLL die Kaufpreise aber stärker gestiegen sind als das Transaktionsvolumen, handelt es sich nur nominal um einen neuen Rekordwert.

Neben Produktknappheit können das Ausweichen vieler Investoren auf B-Städte und der starke Anstieg von Forward-Deals als Merkmale des Investmentjahres 2017 ausgemacht werden.

Am meisten investiert wurde im Jahr 2017 laut JLL in Büroimmobilien (Anteil rund 44 %), gefolgt von Einzelhandelsobjekten mit rund 20 % sowie Lager- / Logistikimmobilien mit rund 15 %. Innerhalb des Segments der Einzelhandelsimmobilien dominierten laut CBRE GmbH der Handel mit Fachmarktimmobilien (rund 44 %) und innerstädtischen Geschäftshäusern (rund 30 %) das Geschehen. Das Segment der Shoppingcenter belegt mit einem Anteil von rund 20 % den dritten Platz.

Rund 65 % des gewerblichen Transaktionsvolumens entfielen 2017 laut JLL auf Einzeltransaktionen. Deutschland hat sich als internationaler Handelsplatz für Gewerbeimmobilien etabliert. Über den gesamten Jahresverlauf hinweg belief sich der Anteil ausländischer Investoren am Transaktionsvolumen laut JLL auf knapp 50 %. Generell suchen hierzulande gerade ausländische Investoren nach großvolumigen Anlagemöglichkeiten: Sieben der zehn größten Transaktionen 2017 wurden von internationalen Investoren getätigt. Insbesondere asiatische Investoren haben ihre Aktivitäten in den letzten Jahren stark ausgebaut.

Bis Ende 2017 wurden laut JLL rund 31 Mrd. € in den sieben großen Investment-Hochburgen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart investiert. Dies entspricht einem leichten Plus von 5 % gegenüber dem Vorjahr. Spitzenreiter ist nun wieder Berlin mit einem Transaktionsvolumen von über 7,7 Mrd. € und einem Anstieg gegenüber dem Vorjahr von 56 %, gefolgt von Frankfurt mit 7,1 Mrd. €. In der Mainmetropole wurde allein im Schlussquartal über die Hälfte des Jahresvolumens registriert. Deutlich im Plus gegenüber 2016 waren auch die beiden Rheinstädte Düsseldorf (32 %) und Köln (41 %), während Hamburg, München und Stuttgart kräftigere Rückgänge zu verzeichnen hatten.

Im Schnitt über alle sieben Hochburgen hinweg liegt laut JLL die Spitzenrendite für Büroimmobilien bei 3,27 % und damit 29 Basispunkte unter dem Jahresendwert 2016. Berlin hat die Schallmauer nach unten durchbrochen und das Jahr 2017 mit 2,90 % abgeschlossen. Innerstädtische Geschäftshäuser in den Top-Einkaufslagen der großen Städte bleiben trotz der anhaltenden Diskussionen über Online-Shopping ein beliebtes, aber gleichzeitig sehr rares Anlageprodukt. Vor diesem Hintergrund sanken die Renditen über die „Big Seven“ hinweg auf 2,93 %. Auch die Netto-Anfangsrenditen für einzelne Fachmärkte und auch für Shoppingcenter gaben zum Ende des Jahres noch einmal leicht nach und lagen bei 5,30 % bzw. 3,90 %. Gut positionierte Fachmarktzentren mit einem signifikanten Anteil an Lebensmittelmietern stehen nach wie vor weit oben auf der Einkaufsliste von Investoren. Deshalb sank die Spitzenrendite auch hier noch einmal um 10 Basispunkte auf 4,60 %. Der stärkste Rückgang der Renditen lässt sich allerdings für Logistikimmobilien beobachten. Hier sanken die Spitzenrenditen binnen des Jahres 2017 um 60 Basispunkte auf aktuell nur noch 4,50 %.

## GESCHÄFTSVERLAUF

HAMBORNER kann erneut auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken. Die sehr gute operative Geschäftsentwicklung der letzten Jahre hat sich fortgesetzt und entspricht im Wesentlichen den Erwartungen. Im Mittelpunkt des Geschäftsjahres standen der Ausbau des Immobilienportfolios und die Verwendung der durch die Kapitalerhöhung des Vorjahres eingesammelten Mittel. Dementsprechend wurden bezogen auf die Kaufpreise Investitionen in Höhe von 214,5 Mio. € für den Erwerb von sieben Immobilien in Berlin, Hallstadt, Hanau, Kiel, Köln, Passau und Ratingen getätigt. Gleichzeitig hat sich die Gesellschaft in 2017 von zwei 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 (+ 2,9 %) erhöhte sich der Verkehrswert des Immobilienportfolios zum 31. Dezember 2017 um 247,6 Mio. € auf 1.362,6 Mio. €. Des Weiteren hat die Gesellschaft im Geschäftsjahr drei Kaufverträge über den Erwerb von Immobilien in Bonn, Düsseldorf und Köln mit einem Kaufpreisvolumen von zusammen 43,7 Mio. € abgeschlossen, bei denen die Besitzübergänge zum Bilanzstichtag noch nicht erfolgt waren.

Auch im Bereich der Vermietungsleistungen blickt HAMBORNER auf ein erfolgreiches Jahr 2017 zurück. Bei einem Vermietungsvolumen von insgesamt 56.189 m<sup>2</sup> entfallen 12.954 m<sup>2</sup> auf Neuvermietungen und 43.235 m<sup>2</sup> auf Anschlussvermietungen bzw. Mietverlängerungen mit Bestandsmietern.

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

**+19,8%**  
Anstieg der Miet-  
und Pächterlöse

Die **Miet- und Pächterlöse** betragen im Berichtsjahr 74,1 Mio. € und haben sich damit insbesondere aufgrund der Neuinvestitionen gegenüber dem Jahr 2016 um 12,3 Mio. € bzw. 19,8 % erhöht. Auf vergleichbarer Basis – d. h. bei Immobilien, die sich 2016 und 2017 ganzjährig im Bestand befanden („like for like“) – liegen die Miet- und Pächterlöse mit insgesamt 56,3 Mio. € auf Vorjahresniveau. Die Forderungsausfälle und Einzelwertberichtigungen belaufen sich im Berichtsjahr auf rund 248 T€ (Vorjahr: 79 T€).

Die wirtschaftliche Leerstandsquote liegt unter Berücksichtigung vereinbarter Mietgarantien mit 1,4 % (Vorjahr: 1,3 %) weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau. Ohne Mietgarantien beträgt die Leerstandsquote 1,6 % (Vorjahr: 1,6 %).

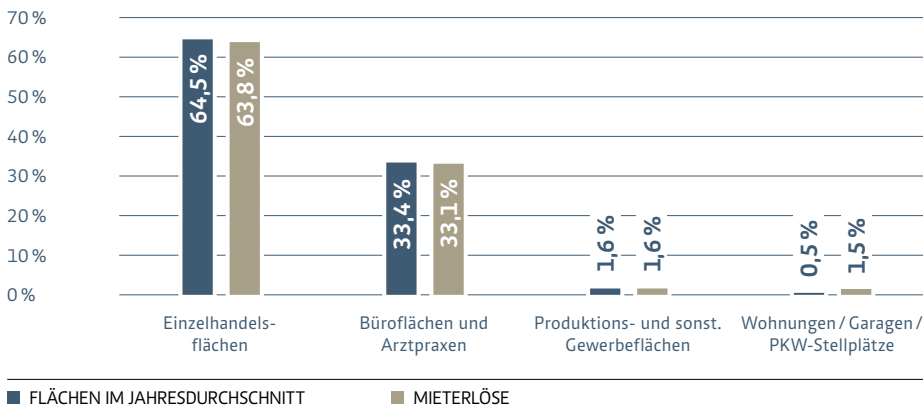
Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die zehn größten Mieter der Gesellschaft:

Unternehmen	Mieterlöse in % *
1. EDEKA-Gruppe	9,9
2. Kaufland-Gruppe	7,2
3. real,- SB Warenhaus GmbH	5,9
4. OBI AG	5,4
5. Rewe-Gruppe	3,7
6. Bundesagentur für Arbeit / Jobcenter	3,5
7. H & M Hennes & Mauritz B.V. & Co. KG	2,2
8. NETCOLOGNE Gesellschaft für Telekommunikation mbH	2,2
9. C & A Mode GmbH & Co. KG	1,7
10. SPIE GmbH	1,4
<b>Summe</b>	<b>43,1</b>

\* nach Anteil an den annualisierten Mieten

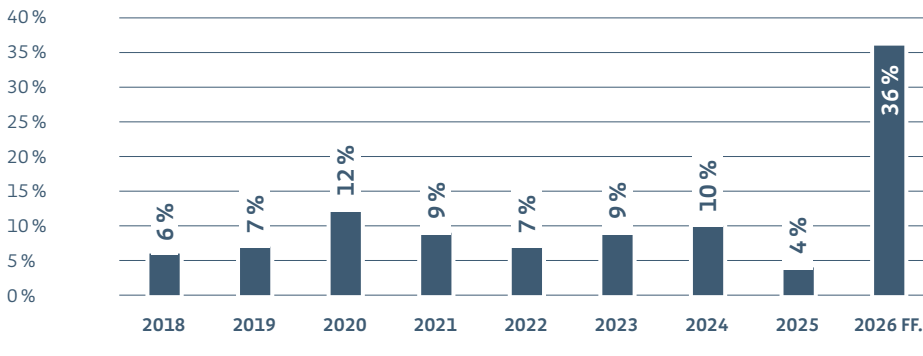
Den größten Teil der Mieterlöse erzielen wir aus einzelhandelsgenutzten Flächen, die sich auch schon in den zurückliegenden Jahren als weitgehend vermietungssicher erwiesen haben. Nach Nutzungsarten und Beitrag zum Mietaufkommen gliedert sich das Portfolio in 2017 wie folgt:

#### Mieterträge nach Nutzungsarten



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

#### Anteil der Mietvertragsausläufe



Die nach Mieterlösen gewichtete Restlaufzeit unserer gewerblichen Mietverträge beträgt insgesamt 6,6 Jahre. Für den Bereich Büro beträgt die gewichtete Restlaufzeit 5,3 Jahre, für Geschäftshäuser 4,9 Jahre und für den großflächigen Einzelhandel 8,6 Jahre.

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

Der gesamte **Instandhaltungsaufwand** betrug im Geschäftsjahr 4,3 Mio. € (Vorjahr: 2,8 Mio. €). Hinzu kamen aktivierungsfähige Maßnahmen in Höhe von 2,9 Mio. € (Vorjahr: 1,8 Mio. €).

Wie bereits in der Vergangenheit wurden auch im Geschäftsjahr 2017 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 2017 im Wesentlichen an folgenden Standorten vorgenommen:

Größte Maßnahme 2017  
im Bereich Instandhaltung:  
Erneuerung der Lüftungs-,  
Heizungs- und kältetechnischen  
Anlage in Bad Homburg,  
Louisenstr. 66

Die größte Einzelmaßnahme im Berichtsjahr 2017 betraf die Erneuerung der Lüftungs-, Heizungs- und kältetechnischen Anlagen in unserer Liegenschaft in Bad Homburg, Louisenstr. 66. Diese notwendigen Arbeiten an den aus dem Errichtungsjahr des Gebäudes stammenden und demzufolge technisch und energetisch nicht mehr zeitgemäßen Anlagen sind zum Jahresende fertiggestellt worden und führten im Berichtsjahr zu aktivierungsfähigen Kosten in Höhe von 1,2 Mio. €.

Eine weitere große Einzelmaßnahme betrifft den Ausbau einer Einzelhandelsfläche in dem im März 2017 übernommenen Fachmarktzentrum in Hallstadt, Michelinstr. 142, im Zuge der Neuvermietung der Fläche an den Mieter Aldi. Die bereits im Rahmen der Kaufvertragsverhandlungen berücksichtigten aktivierungsfähigen Kosten belaufen sich auf rund 1,7 Mio. €. Von diesen Kosten sind in 2017 nach Fertigstellung der Rohbauarbeiten und Teilen der technischen Gebäudeausrüstung rund 1,0 Mio. € angefallen. Die Eröffnung des Marktes erfolgt voraussichtlich im April 2018. Durch die Ansiedlung eines modernen Lebensmittel-Discounters ist es uns gelungen, den Branchenmix nachhaltig zu optimieren. Dies führt zu einer weiteren Stärkung und Attraktivitätssteigerung des Standortes.

Am Standort des C & C Großmarktes in Villingen-Schwenningen sind für Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen rund 0,3 Mio. € angefallen. Im Gegenzug wurde der bestehende Mietvertrag mit der UnionSB Großmarkt GmbH um rund acht Jahre verlängert.

Insbesondere aufgrund der gestiegenen Miet- und Pächterlöse haben die **Nettomieteinnahmen** um 16,7 % zugenommen und betragen 65,4 Mio. € (Vorjahr: 56,0 Mio. €).

+16,7 %  
Steigerung der Netto-  
mieteinnahmen

Das **Betriebsergebnis** beträgt 29,4 Mio. € nach 27,7 Mio. € im Vorjahr. Der Anstieg um 6,2 % ist insbesondere auf den Anstieg der Nettomieteinnahmen zurückzuführen. Die **Verwaltungs- und Personalaufwendungen** haben sich mit insgesamt 5,7 Mio. € (Vorjahr: 5,3 Mio. €) um 8,7 % erhöht. Bezogen auf die Erlöse aus Mieten und Pachten ergibt sich eine operative Kostenquote von 7,7 % (Vorjahr: 8,5 %). Die **Abschreibungen** liegen insbesondere aufgrund der Neuerwerbe um 33,0 % über dem Vorjahr. Wir bilanzieren unsere Immobilien zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten und weisen daher planmäßige Abschreibungen aus, die im Berichtsjahr 29,1 Mio. € gegenüber 22,7 Mio. € im Vorjahr betragen haben. Darüber hinaus fiel im Berichtsjahr in dem Objekt in Mosbach eine außerplanmäßige Abschreibung von 1,1 Mio. € an. Wertaufholungen für in Vorjahren außerplanmäßig abgeschriebenene Immobilien waren wie bereits im Vorjahr nicht vorzunehmen.

Als **Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien** erzielten wir 3,2 Mio. € (Vorjahr: 4,1 Mio. €). Details hierzu finden Sie auf Seite 58.

Das **Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)** hat sich um 0,8 Mio. € auf 32,5 Mio. € nach 31,7 Mio. € im Vorjahr erhöht.

Das **Finanzergebnis** beträgt im Berichtsjahr – 14,9 Mio. € gegenüber – 14,3 Mio. € im Vorjahr. Der betragsmäßige Anstieg beruht dabei insbesondere auf den im Finanzergebnis enthaltenen Zinsaufwendungen, die sich im Wesentlichen aufgrund der im Berichtsjahr aufgenommenen Darlehen zur anteiligen Finanzierung der Immobilien erhöht haben. Nach Abzug des Finanzergebnisses vom EBIT ergibt sich ein **Jahresüberschuss** von 17,7 Mio. € (Vorjahr: 17,4 Mio. €).

### Vermögenslage nach IFRS

Die **Bilanzsumme** der Gesellschaft hat sich zum 31. Dezember 2017 um 166,7 Mio. € auf 1.173,5 Mio. € erhöht (Vorjahr: 1.006,8 Mio. €). Dabei entfallen rund 95 % 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 2017 einen Buchwert von 1.109,2 Mio. € (Vorjahr: 923,4 Mio. €) auf und setzt sich wie folgt zusammen:

Rund **95 %**  
unserer Aktiva  
entfallen auf Immobilien.

in T€	31.12.2017	31.12.2016
<b>ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN</b>		
Bebautes Immobilienvermögen	1.104.882	907.054
Anschaffungsnebenkosten schwebender Erwerbe	3.951	8.793
Unbebauter Grundbesitz	402	402
	<b>1.109.235</b>	<b>916.249</b>
<b>ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE IMMOBILIEN</b>		
Bebautes Immobilienvermögen	0	7.178
Unbebauter Grundbesitz	0	16
	<b>0</b>	<b>7.194</b>
<b>BILANZIELLES IMMOBILIENGESAMTVERMÖGEN</b>	<b>1.109.235</b>	<b>923.443</b>

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

### Wertentwicklung des Immobilienportfolios

Zum Ende des Jahres 2017 haben wir unseren Immobilienbestand wiederum durch einen externen Gutachter bewerten lassen. Jones Lang LaSalle GmbH (JLL), wurde beauftragt, den Marktwert des Immobilienportfolios zu ermitteln und in einem Gutachten zu dokumentieren. Die Bewertung wurde auf Basis der allgemein anerkannten „International Valuation Standards“ (IVS) bzw. der Richtlinien des „Royal Institution of Chartered Surveyors“ (RICS) durchgeführt.

Externe Bewertung unseres  
Immobilienportfolios durch JLL

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 – 2018 bis 2027 – 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 objekt-spezifischen und nicht auf die Mieter umlagefähigen Kosten reduziert. Zusätzlich wurden die zu erwartenden Aufwendungen für Instandhaltung oder Modernisierung sowie der zu erwartende Verwaltungsaufwand in Abzug gebracht. Bei Verträgen mit langfristigen Laufzeiten wurden in Einzelfällen Mietsteigerungen aufgrund von Indexierungen berücksichtigt. Soweit Mietverträge innerhalb des Betrachtungszeitraums enden, wurden Mietprognosen erstellt. Zur Berechnung des Barwerts der zukünftigen Zahlungsströme wurden diese auf den Bewertungsstichtag diskontiert. Die Diskontierungszinssätze bewegen sich zwischen 4,05 % und 8,35 % und berücksichtigen die jeweiligen objektspezifischen Risiken.

Die von JLL ermittelten Verkehrswerte sind im Immobilien-Bestandsverzeichnis auf Seite 60 ff. dieses Geschäftsberichts für jedes Bestandsobjekt separat angegeben. Ebenfalls einzeln aufgeführt sind die Mieterlöse als wesentliche Größe zur Ermittlung der Nettozahlungsströme, die Diskontierungssätze und die Kapitalisierungsraten. In Summe errechnet sich für das im Bestandsverzeichnis aufgelistete Immobilienportfolio ein Gesamtmarktwert in Höhe von 1.362,6 Mio. €, der um 247,6 Mio. € über dem Vorjahresportfoliowert liegt. Der Unterschied ergibt sich aus Verkehrswertzugängen durch Erwerbe und Investitionen in das bestehende Immobilienvermögen (Nachaktivierungen) in Höhe von 229,4 Mio. €, Verkehrswertabgängen in Höhe von 14,0 Mio. € durch Verkäufe sowie eine Verkehrswert-erhöhung des Bestandsportfolios gegenüber dem Vorjahr durch Neubewertung in Höhe von 32,1 Mio. €. Dies entspricht einem „like for like“-Anstieg des Portfoliowerts von 2,9 %, der mit 11,7 Mio. € auf das NuOffice in München, die Büroimmobilie auf dem EUREF-Campus in Berlin und das Fachmarktzentrum in Celle entfällt. Die Neubewertung und Wertsteigerung der Immobilien zum 31. Dezember 2017 unterstreicht die hohe Qualität des HAMBORNER Immobilienportfolios.

Rund **1,4** Mrd. €:  
Wert unseres Portfolios  
zum 31. Dezember 2017

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. Im Berichtsjahr war eine außerplanmäßige Abschreibung auf den Buchwert des Objekts in Mosbach in Höhe von 1,1 Mio. € vorzunehmen. In dem Single-Tenant-Objekt hat der Mieter Kaufland den bis Ende 2019 laufenden Mietvertrag nicht verlängert. Eine Nachvermietungskonzeption wird derzeit erarbeitet.

### Erfolgreiche Neuinvestitionen

Unsere Unternehmensstrategie ist auf wertschaffendes Wachstum durch renditeorientierten Ausbau des bestehenden Gewerbeimmobilienportfolios in den Bereichen großflächiger Einzelhandel, Geschäftshäuser in 1A-Lagen und Büro bei gleichzeitiger regionaler Diversifizierung ausgerichtet. Gemäß dieser Strategie wurden im Geschäftsjahr 2017 Neuinvestitionen ohne Erwerbsnebenkosten in Höhe von 214,5 Mio. € (Vorjahr: 179,7 Mio. €) getätigt. Bei den Neuinvestitionen haben wir uns strategiekonform auf die vorgenannten Assetklassen konzentriert. Der Verkehrswert der in 2017 zugegangenen Immobilien beläuft sich in Summe zum 31. Dezember 2017 auf 227,5 Mio. € und liegt somit um 12,9 Mio. € über den Kaufpreisen. Im Einzelnen erfolgte im Berichtsjahr der Besitzübergang folgender sieben Immobilien:

**215** Mio. €  
Investitionsvolumen für den  
Erwerb von sieben Immobilien

Stadt	Adresse	Gebäudenutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Mietertrag p. a. in T€	Kaufpreis in Mio. €
Berlin	Märkische Allee 166-172	Fachmarktzentrum	6.529	909	16,2
Hallstadt	Michelinstr. 142	Fachmarktzentrum	21.752	2.253	40,4
Hanau	Otto-Hahn-Str. 18	Fachmarktzentrum	13.987	2.038	37,5
Kiel	Kaistr. 90	Büro	6.738	1.191	22,2
Köln	Am Coloneum 9 / Adolf-Grimme-Allee 3	Büro	26.517	2.772	48,9
Passau	Steinbachstr. 60-62	Fachmarktzentrum	4.281	870	14,9
Ratingen	Balcke-Dürr-Allee 7	Büro	10.508	1.940	34,4
			<b>90.312</b>	<b>11.973</b>	<b>214,5</b>

Darüber hinaus sind in 2017 drei weitere Kaufverträge für Immobilien in Bonn, Düsseldorf und Köln mit einem Gesamtkaufpreisvolumen von 43,7 Mio. € bei jährlichen Mieteinnahmen von zusammen 2,3 Mio. € beurkundet worden. Der Besitzübergang dieser Objekte stand zum 31. Dezember 2017 noch aus und erfolgte am 2. Januar 2018.

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

### Verkäufe aus dem Bestandsportfolio

Nachdem wir uns bereits in Vorjahren von diversen nicht mehr strategiekonformen Objekten getrennt haben, ist es uns auch in 2017 gelungen, zwei Immobilien zu veräußern und unser Portfolio entsprechend zu bereinigen.

Stadt	Adresse	Gebäudenutzung	Rest- buchwert in T€	Verkaufspreis in T€	Mietertrag p. a. in T€
Duisburg	Albertstr. 8-12	Fachmarktzentrum	7.177	9.450	671
Minden	Bäckerstr. 8-10	Wohn- und Geschäftshaus	3.920	4.500	269
			<b>11.097</b>	<b>13.950</b>	<b>940</b>

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 2017

Nach den zuvor erläuterten Veränderungen im Immobilienbestand umfasste das Immobilienportfolio zum Ende des Berichtsjahres 74 Bestandsimmobilien. Die Objekte befinden sich überwiegend in großen und mittelgroßen Städten an 58 Standorten in Deutschland und verfügen über eine Gesamtnutzfläche von 562.942 m<sup>2</sup>, die ganz überwiegend gewerblich genutzt wird. Nähere Einzelheiten zu Anschaffungsjahr, Standort, Größe und Art der jeweiligen Nutzung sowie zum Fair Value aller Objekte finden sich im nachfolgenden Bestandsverzeichnis.

**74** Immobilien an  
**58** Standorten





## IMMOBILIEN-BESTANDSVERZEICHNIS (STAND: 31. DEZEMBER 2017)

Jahr des Erwerbs	Objekt	Gebäudenutzung	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup>
1976	Solingen Friedenstr. 64	G	27.344	7.933
1981	Köln Von-Bodelschwingh-Str. 6	G	7.890	3.050
1983	Wiesbaden Kirchgasse 21	G/W	461	1.203
1984	Frankfurt am Main Steinweg 8	G/B	167	594
1986	Frankfurt am Main Königsteiner Str. 69a, 73-77	G	6.203	2.639
1987	Oberhausen Marktstr. 69	G/W	358	523
1987	Lüdenscheid Wilhelmstr. 9	G	136	499
1988	Dortmund Westfalendamm 84-86	B/W	1.674	2.684
1991	Dortmund Königswall 36	G/B/W	1.344	2.846
1997	Augsburg Bahnhofstr. 2	G/B/W	680	1.438
1999	Kaiserslautern Fackelstr. 12-14, Jägerstr. 15	G/B/W/U	853	1.444
2000	Gütersloh Berliner Str. 29-31	G/W	633	1.292
2001	Hamburg An der Alster 6	B	401	1.323
2002	Osnabrück Große Str. 82/83	G	322	750
2003	Leverkusen Wiesdorfer Platz 33	G/W	809	675
2004	Oldenburg Achterstr. 47/48	G	413	847
2006	Krefeld Hochstr. 123-131	G	1.164	3.457
2007	Münster Johann-Krane-Weg 21-27	B	10.787	9.540
2007	Neuwied Allensteiner Str. 61/61a	G	8.188	3.501
2007	Freital Wilsdruffer Str. 52	G	15.555	7.940
2007	Geldern Bahnhofstr. 8	G	12.391	8.749
2007	Lüneburg Am Alten Eisenwerk 2	G	13.319	4.611
2007	Meppen Am Neuen Markt 1	G	13.111	10.205
2007	Mosbach Hauptstr. 96	G	5.565	6.493
2007	Villingen-Schwenningen Auf der Steig 10	G	20.943	7.270
2008	Rheine Emsstr. 10-12	G/B/W	909	2.308
2008	Bremen Hermann-Köhl-Str. 3	B	9.994	7.154
2008	Osnabrück Sutthausen Str. 285-287	B	3.701	3.831
2008	Bremen Linzer Str. 7-9a	B	9.276	10.269
2008	Herford Bäckerstr. 24-28	G	1.054	1.787
2008	Freiburg Robert-Bunsen-Str. 9a	G	26.926	9.253
2009	Münster Martin-Luther-King-Weg 18-28	B	17.379	13.792
2009	Hamburg Fuhlsbüttler Str. 107-109	G/B/W	1.494	3.028
2010	Erlangen Wetterkreuz 15	B	6.256	7.343
2010	Hilden Westring 5	G	29.663	10.845
2010	Stuttgart Stammheimer Str. 10	G	6.853	6.395
2010	Ingolstadt Despagstr. 3	B/G	7.050	5.623
2010	Lemgo Mittelstr. 24-28	G	2.449	4.759
2011	Brunnthal Eugen-Sänger-Ring 7	B/Gew	6.761	6.721
2011	Bad Homburg Louisenstr. 53-57	B/G	1.847	3.169
2011	Leipzig Brandenburger Str. 21	G	33.916	11.139

Mieten 2017 (inkl. Mietgarantien) in €	Gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Monaten	Fair Value in €* in €	Diskontierungszins in %	Kapitalisierungszins in %	Sonstige Hinweise
1.472.012	28	16.280.000	6,30	6,00	Erbbaugrundstück
435.402	108	7.770.000	5,50	5,25	
617.883	66	13.720.000	4,90	4,20	
390.261	75	9.600.000	4,05	3,60	
348.702	70	5.710.000	5,90	5,25	
48.000	25	840.000	8,10	7,25	
33.600	42	510.000	7,25	6,95	
214.800	54	3.550.000	6,40	5,80	
339.007	46	5.700.000	6,10	5,56	
473.167	36	8.900.000	5,15	4,65	
351.115	20	5.790.000	6,80	5,70	
365.834	28	3.590.000	6,60	5,50	Erbbaugrundstück
270.659	29	4.790.000	5,30	4,90	
315.180	52	6.490.000	5,50	5,10	
43.361	2	1.410.000	7,70	6,10	
267.015	63	5.100.000	6,00	5,10	
545.058	54	9.280.000	6,00	5,30	
1.183.491	25	18.950.000	6,45	5,85	
407.640	78	5.600.000	7,95	6,60	
783.647	46	10.850.000	7,25	6,65	
863.387	22	11.560.000	6,45	5,95	
455.031	46	6.840.000	6,80	6,20	
1.007.121	22	14.030.000	6,30	5,95	
640.763	22	5.490.000	8,35	6,80	
250.000	96	3.050.000	6,50	6,25	
282.757	52	4.000.000	7,35	6,45	
639.392	11	10.000.000	7,00	6,40	
422.814	31	7.020.000	6,65	6,60	
1.125.288	33	17.110.000	6,75	6,20	
269.287	20	3.510.000	7,05	6,30	
1.081.918	138	14.110.000	6,20	6,05	Erbbaugrundstück
1.612.545	48	26.000.000	6,15	5,70	
498.046	79	8.530.000	5,45	5,05	
1.202.443	33	17.230.000	6,35	5,90	
899.883	75	12.490.000	6,85	6,50	
1.200.000	126	21.100.000	5,30	5,00	
875.673	29	14.670.000	6,00	5,45	
481.413	35	7.470.000	7,15	6,25	
964.867	27	11.130.000	7,65	7,15	
891.537	64	16.970.000	5,75	4,95	
889.528	82	13.550.000	6,15	5,90	

## IMMOBILIEN-BESTANDSVERZEICHNIS (STAND: 31. DEZEMBER 2017)

Jahr des Erwerbs	Objekt	Gebäudenutzung	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup>
2011	Regensburg Hildegard-von-Bingen-Str. 1	B/G	3.622	8.998
2011	Langenfeld Solinger Str. 5-11	G	4.419	6.142
2011	Erlangen Allee am Röthelheimpark 11-15	B/G	10.710	11.639
2011	Offenburg Hauptstr. 72/74	G	1.162	5.150
2011	Freiburg Lörracher Str. 8	G	8.511	4.127
2012	Aachen Debyestr./Trierer Str.	G	36.177	11.431
2012	Tübingen Eugenstr. 72-74	G	16.035	13.000
2012	Karlsruhe Mendelssohnplatz 1/Rüppurrer Str. 1	B/G	10.839	15.152
2013	München Domagkstr. 10	B/G	5.553	12.257
2013	Berlin Torgauer Str. 12-15	B/G	3.100	12.642
2013	Bayreuth Spinnereistr. 5a, 5b, 6-8	B/G	8.297	9.036
2013	Hamburg Kurt-A.-Körper-Chaussee 9	G	20.330	10.408
2014	Bad Homburg Louisenstr. 66	G/B/W	1.447	3.240
2014	Koblenz Löhrstr. 40	G/B/W	1.386	3.359
2014	Siegen Bahnhofstr. 8	G	1.419	7.112
2015	Aachen Gut-Dämme-Str. 14 / Krefelder Str. 216	B	3.968	10.059
2015	Celle An der Hasenbahn 3	G	56.699	25.712
2015	Gießen Gottlieb-Daimler-Str. 27	G	46.467	18.016
2015	Fürth Gabelbergerstr. 1	G	7.273	11.507
2015	Berlin Tempelhofer Damm 198-200	B/G	6.444	6.270
2015	Neu-Isenburg Schleussnerstr. 100-102	B/G	9.080	4.182
2016	Lübeck Königstr. 84-96	B/G	4.412	13.345
2016	Ditzingen Dieselstr. 18	G	22.095	10.036
2016	Mannheim Spreewaldallee 44-50	G	103.386	28.365
2016	Münster Martin-Luther-King-Weg 30/30a	B	4.986	3.317
2016	Dortmund Ostenhellweg 32-34	B/G	2.908	9.208
2017	Köln Am Coloneum 9 / Adolf-Grimme-Allee 3	B	15.461	26.517
2017	Hallstadt Michelinstr. 142	G	41.829	21.752
2017	Berlin Märkische Allee 166-172	B/G	17.264	6.529
2017	Ratingen Balcke-Dürr-Allee 7	B	4.476	10.508
2017	Hanau Otto-Hahn-Str. 18	G	37.527	13.987
2017	Kiel Kaistr. 90	B	2.049	6.738
2017	Passau Steinbachstr. 60-62	B/G	6.966	4.281
			<b>842.536</b>	<b>562.942</b>

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

\* gemäß Wertgutachten JLL, Bewertungsstichtag 31. Dezember 2017

\*\* zeitanteilige Mieten ab Besitzübergang

Mieten 2017 (inkl. Mietgarantien) in €	Gewichtete Restlauf- zeit der Mietverträge in Monaten	Fair Value in €* 	Diskontierungs- zins in %	Kapitalisierungs- zins in %	Sonstige Hinweise
1.546.420	61	25.710.000	6,15	5,45	
1.126.205	43	18.690.000	6,10	5,75	
1.865.278	53	32.200.000	6,10	5,60	
557.944	86	9.380.000	5,85	5,40	
860.000	142	15.760.000	5,35	5,05	
1.236.000	111	19.130.000	6,55	6,10	
1.600.000	144	28.410.000	5,85	5,65	
2.476.901	50	41.820.000	5,95	5,40	
2.413.566	68	55.410.000	4,80	4,35	
2.239.766	62	51.500.000	5,27	4,45	
1.389.079	56	22.040.000	6,10	5,75	
1.248.272	131	19.930.000	6,20	5,85	
454.304	36	10.540.000	6,10	5,45	
677.120	36	11.410.000	6,05	5,40	
931.380	84	15.340.000	6,10	5,60	
1.720.509	144	30.570.000	6,00	5,55	
2.308.208	129	42.680.000	5,30	4,90	
2.331.606	70	31.580.000	6,75	6,00	
1.756.366	127	30.950.000	5,35	5,05	
1.309.580	117	24.190.000	5,15	4,75	
797.256	159	15.030.000	5,45	5,00	
3.301.257	53	54.370.000	6,20	5,15	
905.040	219	15.410.000	6,90	6,30	
4.079.801	84	82.050.000	5,05	4,75	
442.469	75	7.400.000	6,05	5,55	
1.661.335	75	33.330.000	5,20	4,80	
2.721.436 **	67	51.400.000	6,05	5,25	
1.744.713 **	83	45.900.000	5,25	4,75	
684.095 **	93	17.000.000	5,10	4,65	
871.714 **	94	34.900.000	5,75	5,25	
740.556 **	171	39.740.000	5,00	4,65	
201.249 **	115	22.700.000	5,70	5,30	
23.393 **	137	15.840.000	5,65	5,20	
<b>73.682.344</b>		<b>1.362.600.000</b>			

## Finanzlage nach IFRS

Die Finanzlage der Gesellschaft ist sehr komfortabel. Die **Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente** betragen zum Bilanzstichtag 58,1 Mio. € nach 75,3 Mio. € zum 31. Dezember 2016. Die Mittelzuflüsse des Geschäftsjahres resultierten dabei insbesondere aus der operativen Geschäftstätigkeit (59,5 Mio. €; Vorjahr: 51,0 Mio. €) sowie aus der Aufnahme von Finanzkrediten (202,4 Mio. €). Die Mittelabflüsse betreffen im Wesentlichen Investitionen in den Immobilienbestand (223,3 Mio. €), Dividendenzahlungen für das Geschäftsjahr 2016 (34,3 Mio. €) sowie Zins- und Tilgungsleistungen (35,9 Mio. €).

Der Finanzmittelbedarf für das Geschäftsjahr 2018 ist insbesondere durch die erwarteten Mittelzuflüsse aus der operativen Geschäftstätigkeit gesichert. Darüber hinaus standen der Gesellschaft zum 31. Dezember 2017 noch nicht valutierte Darlehen in Höhe von 27,5 Mio. € zur Verfügung. Die Verzinsung dieser Darlehen liegt bei einer Laufzeit von zehn Jahren bei rund 1,6 %.

Die Finanzstruktur unserer Gesellschaft ist weiterhin äußerst solide. Auf der Passivseite der Bilanz beträgt das **Eigenkapital** 548,2 Mio. € nach 561,3 Mio. € im Vorjahr. Die Gesellschaft verfügt damit über eine bilanzielle Eigenkapitalquote von 46,7 % (Vorjahr: 55,8 %). Die **Finanzverbindlichkeiten und derivativen Finanzinstrumente** betragen 598,2 Mio. € und liegen um 178,2 Mio. € über dem Vorjahreswert (420,0 Mio. €). Der Anstieg resultiert insbesondere aus den im Berichtsjahr zur anteiligen Fremdfinanzierung von Immobilienerwerben abgerufenen Darlehensmitteln in Höhe von 202,4 Mio. €. Bei diesen mit einer Laufzeit von rund zehn Jahren abgeschlossenen Darlehen liegen die Zinssätze zwischen 1,2 % und 1,6 %. Den Mittelabrufen standen im Berichtsjahr planmäßige Tilgungsleistungen in Höhe von 21,1 Mio. € gegenüber. Nach Abzug der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente (abzgl. verfügbungsbeschränkter Mittel in Höhe von 4,2 Mio. €) von den Finanzverbindlichkeiten ergibt sich eine Nettofinanzverschuldung von 541,7 Mio. € (Vorjahr: 339,1 Mio. €). Wird die Nettofinanzverschuldung auf das mit Verkehrswerten bewertete Immobilienportfolio bezogen, ergibt sich ein LTV (Loan to Value) von 39,6 % (Vorjahr: 30,1 %).

Im Hinblick auf die Finanzlage ist die Entwicklung des Zinsniveaus für die Gesellschaft von hoher Bedeutung. Um nicht kurzfristigen Zinsänderungsrisiken zu unterliegen, haben wir unsere Investitionen zu langfristig festen Konditionen finanziert. Zur vollständigen Absicherung von Zinsschwankungen bei unseren variabel verzinslichen Darlehen mit einem Nominalwert von 39,9 Mio. € haben wir Vereinbarungen über Zinsswaps abgeschlossen. Der Durchschnittszinssatz unserer Darlehen liegt unter Berücksichtigung der zum Bilanzstichtag bereits abgeschlossenen, aber noch nicht abgerufenen Darlehen bei 2,4 % (Vorjahr: 2,8 %). Unter Berücksichtigung weiterer Darlehensabschlüsse zur anteiligen Fremdfinanzierung der zum Bilanzstichtag noch schwebenden Erwerbe in Bonn, Düsseldorf und Köln sowie der bereits abgeschlossenen und der noch anstehenden Refinanzierungen der bestehenden und gegenüber dem aktuellen Zinsniveau wesentlich höher verzinslichen Darlehen wird sich der Durchschnittszinssatz voraussichtlich zukünftig weiter reduzieren. Die durchschnittliche Restlaufzeit liegt unter Berücksichtigung der zum Bilanzstichtag bereits abgeschlossenen, aber noch nicht abgerufenen Darlehen bei 6,5 Jahren (Vorjahr: 6,4 Jahre).

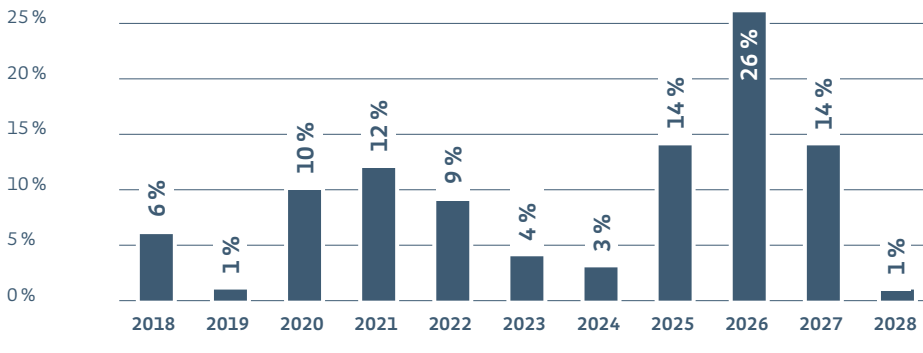
Die sehr solide und komfortable Finanzierungsstruktur der Gesellschaft drückt sich in der nachfolgenden Fälligkeitsanalyse aus, in der der jährliche Refinanzierungsbedarf der auslaufenden Darlehen bezogen auf den Gesamtbestand der zum Bilanzstichtag valuierten Darlehen dargestellt ist.

**46,7 %**  
bilanzielle Eigenkapitalquote

**1,2 % bis 1,6 %**  
betragen die Zinssätze der in 2017 abgerufenen Darlehen.

**6,5 Jahre:**  
die durchschnittliche Restlaufzeit unserer Darlehen

## Auslauf der Festzinsvereinbarungen



## BERICHT ZUR ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE NACH HGB

Die Gesellschaft erstellt ihren Abschluss sowohl nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) als auch nach den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind. Die Steuerung des Unternehmens erfolgt auf Basis der nach den Vorschriften der IFRS ermittelten Werte.

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

- ✓ **Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung:** Die unterschiedlichen Aktivierungskriterien im Zusammenhang mit Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen führten im Berichtsjahr im handelsrechtlichen Abschluss zu einem um 0,3 Mio. € höheren Instandhaltungsaufwand. Der entsprechende Aufwand war nach den Vorschriften der IFRS unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu aktivieren.
- ✓ **Verwaltungsaufwand:** Der in der Gewinn- und Verlustrechnung des IFRS-Einzelabschlusses als eigenständiger Posten ausgewiesene Verwaltungsaufwand (1,3 Mio. €) ist im Jahresabschluss nach HGB in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten. Im Gegensatz zum IFRS-Abschluss erfolgt handelsrechtlich somit keine Trennung von Verwaltungsaufwand und sonstigem betrieblichen Aufwand.
- ✓ **Außerplanmäßige Abschreibungen:** Die in den Abschreibungen nach IFRS enthaltene außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 1,1 Mio. € für die Immobilie in Mosbach war nach den handelsrechtlichen Vorschriften nicht vorzunehmen, da diese nach den Kriterien des Handelsrechts nicht dauerhaft ist.

- / **Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte:** Der Buchwert der Immobilien beträgt im Jahresabschluss nach HGB 1.111,2 Mio. € und liegt damit um 2,0 Mio. € über dem Buchwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im IFRS-Abschluss. Auf den Unterschiedsbetrag entfallen u. a. mit 2,8 Mio. € das Verwaltungsgebäude der Gesellschaft in Duisburg. Die aktivierten Kosten des Verwaltungsgebäudes werden nach IFRS nicht dem Immobilienvermögen, sondern den (sonstigen) Sachanlagen zugeordnet. Nach HGB erfolgt der Ausweis zusammen mit den zur Vermietung gehaltenen Immobilien unter den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten. Des Weiteren führten die zuvor dargestellte außerplanmäßige Abschreibung des Berichtsjahres sowie außerplanmäßige Abschreibungen aus Vorjahren aufgrund der unterschiedlichen Vorschriften zu einem 1,3 Mio. € höheren handelsrechtlichen Wertansatz der Immobilien. Dementgegen wirkten sich die unterschiedlichen Aktivierungsvorschriften um 2,1 Mio. € zugunsten des Buchwerts nach IFRS aus.
- / **Eigenkapital:** Das handelsrechtliche Eigenkapital liegt zum Bilanzstichtag mit 550,8 Mio. € um 2,6 Mio. € über dem Ansatz nach IFRS. Der Unterschiedsbetrag resultiert zum einen aus diversen Bilanzierungs- und Bewertungsunterschieden des Berichtsjahres sowie vergangener Jahre. Zum anderen betrifft er die im IFRS-Abschluss in Höhe von 6,4 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 47,0 % um 0,3 Prozentpunkte über der bilanziellen Eigenkapitalquote nach IFRS.
- / **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten/ Finanzverbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente:** Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten des HGB-Jahresabschlusses betragen 596,7 Mio. €. Nach IFRS werden Finanzverbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente dagegen in Höhe von 598,2 Mio. € ausgewiesen. Die Abweichung von 1,5 Mio. € resultiert mit 2,5 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:

## Ertragslage nach HGB

Die **Erlöse aus der Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung** betragen im Berichtsjahr 85,3 Mio. € (Vorjahr: 70,1 Mio. €). **Aufwendungen für die Bewirtschaftung unserer Immobilien** sind in Höhe von 20,3 Mio. € (Vorjahr: 15,1 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 29,1 Mio. € um 27,7 % über dem Vorjahr (22,8 Mio. €). Hieraus ergibt sich ein gegenüber dem Vorjahr um 8,1 Mio. € erhöhtes **Betriebsergebnis** von 33,4 Mio. € (Vorjahr: 25,3 Mio. €).

Insbesondere aufgrund der im Berichtsjahr aufgenommenen Darlehen ist das **Finanzergebnis** um 0,8 Mio. € auf – 15,1 Mio. € (Vorjahr: – 14,3 Mio. €) betragsmäßig gestiegen. Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr 2017 mit einem **Jahresüberschuss** von 18,3 Mio. € (Vorjahr: 11,0 Mio. €) ab.

Unter Einbeziehung einer **Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen** (17,6 Mio. €) beläuft sich der **Bilanzgewinn** auf 35,9 Mio. € (Vorjahr: 34,3 Mio. €).

## Vermögens- und Finanzlage nach HGB

Die **Bilanzsumme** der Gesellschaft hat sich insbesondere aufgrund der im Berichtsjahr getätigten Investitionen gegenüber dem Vorjahr um 167,7 Mio. € auf 1.172,9 Mio. € erhöht. Als Folge der Veränderungen im Immobilienbestand hat sich das bilanzielle **Anlagevermögen** um 184,8 Mio. € auf 1.112,0 Mio. € erhöht. Das **Umlaufvermögen** einschließlich der Posten der Rechnungsabgrenzung hat sich um 17,1 Mio. € vermindert und beträgt 60,9 Mio. €. Das **Eigenkapital** beträgt 550,8 Mio. € nach 566,9 Mio. € im Vorjahr. Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** erhöhten sich im Saldo um 181,4 Mio. € und betragen 596,7 Mio. €. Das Eigenkapital und die mittel- und langfristigen Fremdmittel decken unter Berücksichtigung der noch nicht valuierten Darlehensmittel (27,5 Mio. €) das Anlagevermögen in voller Höhe.

Hinsichtlich der Finanzlage verweisen wir auf die entsprechenden Ausführungen zur Finanzlage nach IFRS.



## GESAMTAUSSAGE ZUR WIRTSCHAFTLICHEN LAGE

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

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

## LEISTUNGSINDIKATOREN

### FFO

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

in T€	2017	2016
Nettomieteinnahmen	65.357	56.008
– Verwaltungsaufwand	–1.301	–1.257
– Personalaufwand	–4.414	–4.000
+ Sonstige betriebliche Erträge	1.241	723
– Sonstige betriebliche Aufwendungen	–1.295	–1.087
+ Zinserträge	81	29
– Zinsaufwendungen	–14.936	–14.338
<b>FFO</b>	<b>44.733</b>	<b>36.078</b>
– Aktivierte Instandhaltungsausgaben (capex)	–2.927	–1.828
<b>AFFO</b>	<b>41.806</b>	<b>34.250</b>
<b>FFO je Aktie in € *</b>	<b>0,56</b>	<b>0,45</b>
<b>AFFO je Aktie in € *</b>	<b>0,52</b>	<b>0,43</b>

\* bezogen auf die Anzahl an Aktien am jeweiligen Stichtag

HAMBORNER hat im Geschäftsjahr 2017 einen FFO von 44,7 Mio. € (Vorjahr: 36,1 Mio. €) erwirtschaftet. Dies entspricht einem FFO je Aktie von 0,56 € (Vorjahr: 0,45 €). Der FFO ist absolut im Vergleich zum Vorjahr wie im Vorjahresabschluss prognostiziert deutlich gestiegen, und zwar um 24,0 %. Der Anstieg ist dabei insbesondere auf um 19,8 % erhöhte Miet- und Pachterträge infolge der Immobilienerwerbe der Jahre 2016 und 2017 zurückzuführen. Die im Vorjahresabschluss veröffentlichte Prognose bezüglich der Entwicklung der Miet- und Pachterträge (+ 16 % bis + 18 %) wurde dabei insbesondere infolge höherer Investitionen in das Immobilienportfolio übertroffen.

**+24,0%**  
Anstieg des FFO  
gegenüber Vorjahr

### NAV je Aktie

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

in T€	31.12.2017	31.12.2016
Bilanzielle langfristige Vermögenswerte	1.114.033	922.819
+ Bilanzielle kurzfristige Vermögenswerte	59.470	83.941
- Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen*	-563.611	-406.332
- Kurzfristige Verbindlichkeiten*	-59.218	-33.604
<b>Bilanzieller NAV</b>	<b>550.674</b>	<b>566.824</b>
+ Stille Reserven „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“	258.270	199.058
+ Stille Reserven „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“	0	2.604
<b>NAV</b>	<b>808.944</b>	<b>768.486</b>
<b>NAV je Aktie in €</b>	<b>10,15</b>	<b>9,64</b>

\* ohne derivative Finanzinstrumente

Der Anstieg des absoluten NAV um 40,4 Mio. € auf 808,9 Mio. € resultiert insbesondere aus der Wertsteigerung des Immobilienportfolios. Gegenüber dem Vorjahr (9,64 €) ergibt sich hieraus ein um 5,3 % höherer NAV je Aktie von 10,15 €. In der Prognose sind wir unter der Annahme eines weitgehend wertstabilen Bestandsportfolios lediglich von einem leicht steigenden NAV je Aktie ausgegangen, wohingegen die Jahresendbewertung zu einer positiven Verkehrswertentwicklung des „like for like“-Bestandsportfolios um 2,9 % und somit zu einem entsprechend deutlicheren Anstieg des NAV je Aktie führte.

**10,15 €**  
beträgt der NAV je Aktie.  
Steigerung um 5,3 %  
gegenüber Vorjahr

45 Cent

Dividende sollen für 2017  
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 18.270 T€. Unter Berücksichtigung einer Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen von 17.603 T€ ergibt sich ein Bilanzgewinn von 35.873 T€.

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2017 in Höhe von 35.873 T€ zur Ausschüttung einer Dividende von 0,45 € je Stückaktie zu verwenden.

# RISIKO- UND CHANCENBERICHT

## RISIKOBERICHT

### Grundsätze unserer Risikopolitik

Als deutschlandweit tätiges Immobilienunternehmen ist HAMBORNER vielfältigen Risiken ausgesetzt, welche die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens negativ beeinflussen können. Zur Reduzierung der Gefahren haben wir unsere Geschäftspolitik darauf ausgerichtet, Geschäftsfelder mit einem besonders hohen Risikopotenzial von vornherein zu meiden. Insoweit haben wir uns auch in 2017 – 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, Aufwands-erhöhung), der Wahrscheinlichkeitseinschätzung, einer möglichen Bestandsgefährdung, möglichen Gegenstrategien, existierender Frühindikatoren und Möglichkeiten der Informationsgewinnung beurteilt. Ferner ist die Zuständigkeit für alle einzelnen Ausprägungen der Risikofelder festgelegt. Die quartärlche interne Risikoberichterstattung konzentriert sich auf ausgewählte wesentliche und bestandsgefährdende Risiken. Der relevante Betrachtungszeitraum umfasst die nächsten zwei Jahre. Basis für die Risikoberichterstattung ist die jeweils verabschiedete Planung. In Szenariorechnungen werden mögliche Schadenauswirkungen identifizierter Risiken auf die Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaft analysiert.

Das Berichtswesen, schlanke Organisationsstrukturen und transparente Entscheidungswege stellen sicher, dass der Vorstand in alle risikorelevanten Vorgänge unmittelbar eingebunden ist. Die Prozesse des Rechnungswesens werden ausschließlich von eigenen qualifizierten Mitarbeitern ausgeführt. Neben jährlichen Berichterstattungen erstellt und kommuniziert die Gesellschaft Quartalsfinanzberichte. Der Halbjahresabschluss wird durch den Abschlussprüfer der Gesellschaft einer prüferischen Durchsicht unterzogen.

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

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

### **Darstellung der Einzelrisiken**

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

#### **Risiken der künftigen gesamtwirtschaftlichen Entwicklung**

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

#### **Risiken des Markts im Immobilienbereich**

Unabhängig von konjunkturellen Risiken unterliegt die Immobilienbranche ausgeprägten Marktzyklen, die sich nachteilig auf die Werthaltigkeit und Vermietbarkeit der im Bestand gehaltenen Objekte auswirken können. Der Immobilientransaktionsmarkt war in den letzten Jahren auch infolge der Niedrigzinspolitik nachfragebedingt durch Preissteigerungen geprägt. Bei sich ändernden Rahmenbedingungen, steigendem Zinsniveau und nachlassender Nachfrage nach Gewerbeimmobilien besteht das Risiko sinkender Marktwerte.

Risiken der Vermietbarkeit der im Bestand gehaltenen Objekte ergeben sich durch sich ändernde Geschäftsmodelle und Anforderungen der Mieter, hervorgerufen beispielsweise durch Digitalisierung, E-Commerce, demografische Veränderungen und Reurbanisierung. Diese Risiken betreffen sowohl Büroimmobilien durch sich wandelnde Arbeitsplatzkonzepte (z. B. „pay per use“ und zunehmende Flexibilisierung) als auch Einzelhandelsimmobilien durch Veränderungen in der Einzelhandelslandschaft. Diesen Risiken versuchen wir durch intensive Marktbeobachtung und durch Bereitstellung qualitativ hochwertiger und zeitgemäßer Büro- und Einzelhandelsimmobilien entgegenzuwirken. Zudem halten wir engen Kontakt zu unseren Mietern, um sich ändernde Anforderungen frühzeitig zu

antizipieren. Darüber hinaus bemühen wir 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 1A-Lagen der Fußgängerzonen für das laufende Geschäftsjahr wiederum eine gute Nachfrage. Für Büroobjekte bleibt abzuwarten, wie sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in den nächsten Jahren entwickeln werden. Es bestehen unverändert Leerstandsrisiken für veraltete Büroflächen oder einzelhandelsgenutzte Objekte in zweitklassigen Lagen.

Durch breite 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 2017 betrug die Leerstandsquote inklusive Mietgarantien durchschnittlich 1,4 % (Vorjahr: 1,3 %) 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 2017 beliefen sich die Forderungsausfälle und Einzelwertberichtigungen auf 248 T€ (Vorjahr: 79 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 9,9 % 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 2017 haben wir die Bewertung wiederum durch einen unabhängigen Dritten durchführen lassen. Detaillierte Einzelheiten zur Bewertung unseres Immobilienbestands finden sich im Kapitel „Wertentwicklung des Immobilienportfolios“. Infolge von Veränderungen der allgemeinen Risikoeinschätzung, des Zinsniveaus oder objektspezifischer Risiken können sich zukünftig negative Einflüsse auf die Bewertung der Immobilien auch durch Anwendung unterschiedlicher Diskontierungszinssätze ergeben.

### **Finanzielle Risiken**

Zur Finanzierung unseres Wachstums werden auch zukünftig in angemessenem Umfang weitere Fremdmittel aufgenommen. Die Entwicklung des Zinsniveaus ist somit für die Gesellschaft von hoher Bedeutung. Um nicht kurzfristigen Zinsänderungsrisiken zu unterliegen, haben wir unsere Investitionen zu langfristig festen Konditionen finanziert. Zur Absicherung von Zinsschwankungen bei unseren variabel verzinslichen Darlehen mit einem Nominalwert von 39,9 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 Marktinzses. Die Gesellschaft finanziert ihre Geschäftstätigkeit mit Fremd- und Eigenkapital im Rahmen der zulässigen Grenzen des REIT-Gesetzes. Änderungen des Marktinzses 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 59,0 % zum Stichtag 31. Dezember 2017 deutlich über der geforderten Mindesteigenkapitalquote von 45 % lag.

### **Rechtliche Risiken**

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

### Bergschadensrisiken

Aus unserer ehemaligen Bergbautätigkeit bestehen potenzielle Risiken, z. B. wegen Bergschäden aus einer möglicherweise in Zukunft vorgenommenen Einstellung der großflächigen Wasserhaltungsmaßnahmen im Ruhrrevier oder aus Schachtsicherungen. Das damit verbundene wirtschaftliche Risiko wurde in 2005 gutachterlich bewertet. Aktuell betragen die bergbaubedingten Rückstellungen nach IFRS 2,6 Mio. € (HGB: 2,4 Mio. €).

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

## ZUSAMMENGEFASSTE BEURTEILUNG DER RISIKOSITUATION

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

## CHANCENBERICHT

Chancen ergeben sich für die Gesellschaft aus dem derzeitigen Niedrigzinsumfeld. Aktuell beträgt der durchschnittliche Zinssatz für die zum Stichtag abgeschlossenen Darlehen 2,4 % bei einer gewichteten Restlaufzeit der Festzinsvereinbarungen von 6,5 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 2017 waren wir mit unseren Objekten an 58 Standorten vertreten. Dies ist eine gute Plattform und eröffnet Chancen für weiteres Wachstum mit positiven Auswirkungen auf Mieterlöse und FFO-Entwicklung. Das niedrige Zinsniveau begünstigt die Wachstumsstrategie und verbessert aufgrund des Leverage-Effekts bei Zukäufen die Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital.

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

Die anhaltende Nachfrage nach Gewerbeimmobilien bei begrenztem Angebot kann zu weiteren Preissteigerungen und damit zu höheren Marktwerten der Bestandsimmobilien führen. Auch dies hätte einen positiven Effekt auf den NAV der Gesellschaft.

Bei den Mieterlösen profitiert unsere Gesellschaft von langfristigen Mietverträgen mit 6,6 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

Treibende Kräfte des derzeitigen Aufschwungs der deutschen Wirtschaft sind laut Deutscher Bundesbank die vom industriellen Auftragseingang ausgehenden anhaltend starken Impulse. Gemäß Monatsbericht Dezember 2017 wirken sich zudem unverändert die ausgesprochen optimistische Verbraucherstimmung sowie die sehr gute Lage am Arbeitsmarkt positiv auf die Konjunktur aus.

Vor diesem Hintergrund könnte die deutsche Wirtschaft laut Deutscher Bundesbank in 2018 eine Zunahme des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 2,5 % und im Jahr 2019 um 1,7 % verzeichnen. Bei der Preissteigerungsrate geht die Deutsche Bundesbank davon aus, dass sie in den beiden nächsten Jahren mit 1,6 % in 2018 und 1,7 % in 2019 ähnlich hoch wie in 2017 sein wird. Hierbei wird unterstellt, dass die Energiepreise kaum noch steigen werden und damit der Preisdruck bei anderen Waren und Dienstleistungen resultierend aus dem Anstieg der Löhne teilweise verdeckt wird. Auf dem Arbeitsmarkt erwartet die Deutsche Bundesbank weitere, wenn auch moderate Rückgänge der Arbeitslosigkeit. Gemäß gesamtwirtschaftlicher Prognose könnte die Arbeitslosenquote in 2018 auf 5,3 % und in 2019 auf 5,1 % noch leicht sinken.

## KÜNFTIGE BRANCHENSITUATION

### Vermietungsmarkt

2018 rechnen wir infolge des Wirtschaftswachstums mit einem weiterhin dynamischen Büovermietungsmarkt, der mangels ausreichender Verfügbarkeit von neuen und modernen Flächen aber nicht an das 2017er Ergebnis heranreichen dürfte. Der Spitzenmietpreisanstieg im Büobereich aus diesem Jahr soll sich laut JLL 2018 mit reduzierter Rate (rund + 2,0 %) fortsetzen.

In den Fußgängerzonen erwarten wir in den kommenden Jahren im Durchschnitt rückläufige Vermietungsumsätze und Mieten, wobei in Einzelfällen mit deutlichen Ausschlägen nach oben und unten zu rechnen ist. Zunehmend werden kleinere Flächen nachgefragt, der Verkaufsflächenbedarf sinkt. Es wird wahrscheinlich zu einer Fortsetzung der Entwicklung der letzten Jahre kommen. Stationäre Lebensmittel- und Drogeriemärkte sowie Gastronomiekonzepte entwickeln sich stabil, der Non-Food-Bereich (insbesondere Textil) steht unter Druck und büßt Umsätze ein. Der Online-Handel wird in einigen Warengruppen weiterhin Marktanteile gewinnen. Für den Fachmarktbereich rechnen wir mit stabilen Vermietungszahlen und Mieten.

### Investmentmarkt

Für das Jahr 2018 rechnen die großen Maklerhäuser angesichts der guten Fundamentaldaten der deutschen Wirtschaft und der hohen Dynamik an den Vermietungsmärkten mit einem Transaktionsvolumen in ähnlicher Größenordnung wie 2017. Limitierender Faktor ist hier ausschließlich das Angebot an investmentfähigen Produkten. Es gibt keinerlei Anlass zu der Annahme, dass der immobilienkonjunkturelle Höhenflug in einen Sinkflug übergehen könnte. Da die Wirtschaft auch 2018 weiter wachsen wird, bleiben die Vermietungsmärkte ebenfalls stark und stützen Investitionsentscheidungen.

Bei den Spitzenrenditen rechnen wir für 2018 mit einer Seitwärtsbewegung. Die Zeit der Nullzinsen scheint zumindest in den USA vorbei und mit anziehender Inflation und steigenden Renditen an den Anleihemärkten rücken auch wieder andere Finanzmarktprodukte in den Fokus der Investoren. Deutschland behält aber nach wie vor seinen Ruf als sicherer Hafen und bietet aufgrund der relativ starken ökonomischen und immobilienwirtschaftlichen Fundamentaldaten weiterhin gute Investmentmöglichkeiten.

## VORAUSSICHTLICHE GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Die Ziele und Prognosen für das abgelaufene Geschäftsjahr wurden weitestgehend erfüllt bzw. teilweise übertroffen. Die Mieterlöse sind 2017 um 19,8 % gegenüber dem Vorjahr angestiegen und liegen damit über der ursprünglichen Prognose von 16 % bis 18 %. Der Grund hierfür liegt im Wesentlichen in den Neuerwerben, u. a. in dem Zugang des zum Zeitpunkt der Prognoseerstellung noch nicht konkretisierten Erwerbs der Büroimmobilie in Ratingen Mitte 2017. Insbesondere aufgrund der Mieterlössteigerungen erhöhte sich das operative Ergebnis (FFO) wie prognostiziert deutlich (+ 24,0 %). Auch der FFO je Aktie erhöhte sich entsprechend von 45 Cent auf 56 Cent. Der NAV je Aktie stieg von 9,64 € auf 10,15 €. Grundlage hierfür war insbesondere die erneut positive Wertentwicklung unseres Immobilienportfolios „like for like“, die 2017 + 2,9 % betrug.

Für das laufende Geschäftsjahr 2018 gehen wir von einer weiter guten Geschäftsentwicklung mit gegenüber dem Vorjahr nochmals deutlich steigenden Ergebnissen (FFO) aus. Bei gleichbleibender Aktienanzahl würde auch der FFO je Aktie dementsprechend steigen. Wesentlichen Einfluss auf den FFO als unsere zentrale Steuerungsgröße haben unverändert die Mieterlöse, die 2018 gegenüber dem Vorjahr nach unseren derzeitigen Erwartungen schätzungsweise um 8 % bis 10 % zunehmen werden. Dies ist insbesondere auf die in 2017 übergegangenen Neuerwerbe und die bereits beurkundeten, aber erst in 2018 zugegangenen Ankäufe in Köln, Bonn und Düsseldorf zurückzuführen. Weitere, bisher nicht konkretisierte Zu- oder Abgänge sind in dieser Prognose nicht enthalten.

Zusätzliche Neuerwerbe würden die Mieterlöse und das operative Ergebnis weiter positiv beeinflussen. Das Ausmaß hängt entscheidend vom Zeitpunkt des Zugangs neuer Objekte ab. Auch unter der Annahme eines weiterhin niedrigen oder nur moderat ansteigenden Zinsniveaus sind weitere Ankäufe erstrebenswert. Neuerwerbe müssen allerdings unsere Qualitäts- und Renditeanforderungen erfüllen. Zudem hat der Wettbewerb um renditestarke Objekte im letzten Jahr deutlich zugenommen und wird auch 2018 voraussichtlich nicht abnehmen. Zeitpunkte möglicher Ankäufe sind daher ebenso wie weitere Portfoliobereinigungen durch selektive Abverkäufe nicht genau prognostizierbar.

Der Leerstand inklusive Mietgarantien wies 2017 mit 1,4 % ein sehr niedriges Niveau auf. Bezüglich der in 2018 auslaufenden Mietverträge gehen wir bei der überwiegenden Anzahl von einer Prolongation oder zeitnahen Nachvermietung aus. Auch 2018 erwarten wir daher einen hohen Vermietungsstand, wobei ein leichter Anstieg der Leerstandsquote aufgrund des derzeit äußerst niedrigen Niveaus nicht auszuschließen ist. Bei den Mietausfällen erwarten wir ebenfalls wie in den Vorjahren ein niedriges Niveau, da unsere Hauptmieter eine gute Bonität aufweisen. Insgesamt zeigt sich, dass unsere Gesellschaft durch die sicheren Einnahmen aus der Vermietung, insbesondere aus dem Einzelhandelsbereich, über ein solides Fundament verfügt.

Bei den zahlungswirksamen Aufwendungen werden sich in 2018 voraussichtlich die laufenden Betriebsaufwendungen, 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 2018 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 2018 neben einem deutlich steigenden FFO von einem leicht steigenden NAV je Aktie aus.

## BERICHT ZU WEITEREN GESELLSCHAFTSRECHTLICHEN ANGABEN (§ 289A ABS. 1 HGB)

### Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Zum 31. Dezember 2017 belief sich das gezeichnete und voll eingezahlte Kapital der Gesellschaft auf 79.717.645 €. Das Grundkapital ist eingeteilt in 79.717.645 nennwertlose Stückaktien, auf die ein rechnerischer Betrag von 1 € je Aktie entfällt. Die Gesellschaft ist berechtigt, Sammelurkunden über Aktien auszustellen. Der Anspruch des Aktionärs auf Verbriefung seines Anteils ist ausgeschlossen.

**79,7** Mio.  
ausgegebene Aktien  
zum 31. Dezember 2017

Jede Stückaktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme, wobei Rechte aus Aktien, die einem Meldepflichtigen gehören oder aus denen ihm Stimmrechte gemäß § 34 WpHG zugerechnet werden, nicht für die Zeit bestehen, für welche die Mitteilungspflichten nach § 33 Abs. 1 oder Abs. 2 WpHG nicht erfüllt werden. Ausgenommen sind nach § 44 Abs. 1 Satz 2 WpHG Ansprüche nach § 58 Abs. 4 AktG und § 271 AktG, wenn die Mitteilung nicht vorsätzlich unterlassen wurde und nachgeholt worden ist. Für die Rechte und Pflichten der Aktionäre wird auf das Aktiengesetz, hier insbesondere auf das Recht zur Teilnahme an der Hauptversammlung, § 118 Abs. 1 AktG, das Auskunftsrecht nach § 131 AktG, das Stimmrecht gemäß §§ 133 ff. AktG sowie den Anspruch auf Beteiligung am Bilanzgewinn, § 58 Abs. 4 AktG, verwiesen.

### Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen

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

### Beteiligungen am Kapital, die 10 % der Stimmrechte überschreiten

Angaben zu Mitteilungen über das Bestehen einer Beteiligung, die 10 % der Stimmrechte überschreiten, sind im Anhang unter „Sonstige Erläuterungen und Pflichtangaben“ aufgeführt.

### Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen

Sämtliche von der Gesellschaft ausgegebenen Aktien beinhalten keine derartigen Sonderrechte.

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

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

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

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

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

### **Befugnisse des Vorstands zur Aktienausgabe**

Die Satzung enthält in § 3 Angaben zum Grundkapital der Gesellschaft. Um der Gesellschaft kursschonende Reaktionsmöglichkeiten auf Marktgegebenheiten zu ermöglichen und insbesondere eine markt- und branchenübliche, kurzfristige und flexible Reaktionsmöglichkeit auf Anforderungen des Kapitalmarkts bzw. bei Akquisitionen zu schaffen, wurde der Vorstand im Rahmen der Hauptversammlung am 10. Mai 2017 ermächtigt:

#### **Genehmigtes Kapital I**

a) das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 9. Mai 2022 einmalig oder mehrmalig um bis zu insgesamt 7.971.764 € durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- und Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital I) und mit Zustimmung des Aufsichtsrats das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre in bestimmten Fällen auszuschließen.

#### **Genehmigtes Kapital II**

b) das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 9. Mai 2022 einmalig oder mehrmalig um bis zu insgesamt 31.887.058 € durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bareinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital II) und den Aktionären zum Bezug anzubieten.

#### **Bedingtes Kapital**

Darüber hinaus wurde der Vorstand bereits im Rahmen der Hauptversammlung am 7. Mai 2013 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 6. Mai 2018 auf den Inhaber und / oder auf den Namen lautende Options- und / oder Wandelschuldverschreibungen („Schuldverschreibungen“) im Gesamtbetrag von bis zu 250.000.000 € mit oder ohne Laufzeitbegrenzung auszugeben und den Inhabern bzw. Gläubigern („Inhaber“) der Schuldverschreibungen Wandlungsrechte auf neue, auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu 22.746.666 € nach näherer Maßgabe der Options- bzw. Wandelanleihebedingungen („Anleihebedingungen“) zu gewähren.

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

#### **Befugnisse des Vorstands zum Aktienrückkauf**

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

Der Vorstand wurde daher im Rahmen der Hauptversammlung am 28. April 2016 ermächtigt, bis zum 27. April 2021 Aktien der Gesellschaft zu erwerben. Die Ermächtigung ist auf den Erwerb von Aktien beschränkt, auf die insgesamt ein anteiliger Betrag von höchstens 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung über diese Ermächtigung oder – falls dieser Wert geringer ist – des zum Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung bestehenden Grundkapitals entfällt. Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen, in letzterem Falle auch mehrmalig, ausgeübt werden. Die Ermächtigung darf von der Gesellschaft nicht zum Zweck des Handels mit eigenen Aktien genutzt werden.

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

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

Derartige Vereinbarungen hat die Gesellschaft nicht abgeschlossen.

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

Entschädigungsvereinbarungen für den Fall eines Übernahmeangebots (Change of Control) zwischen der Gesellschaft und dem Vorstand sind im Vergütungsbericht auf den Seiten 22 ff. des Geschäftsberichts dargestellt. Darüber hinaus liegen keine Entschädigungsvereinbarungen mit Mitarbeitern der Gesellschaft vor.

## ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG GEMÄSS § 289F HGB

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

## 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 22 ff. Die dort aufgeführten Darstellungen sind zugleich Bestandteil des Lageberichts.

Duisburg, den 19. Februar 2018

Der Vorstand

Dr. Rüdiger Mrotzek

Hans Richard Schmitz

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





DUMECKLEMMERSTADT RATINGEN



# RATINGEN

75

Prozent der Gesamtfläche Ratingens  
bestehen aus ausgedehnten Wäldern,  
Wiesen und Feldern

45

Tageseinrichtungen für  
Kinder stehen zur Verfügung,  
16 davon sind städtisch

In  
11

Karnevalsvereinen sind  
die Rater Jucken  
organisiert





# TYPISCH RHEINISCH

**Geschichte und Industrie, Natur und Kultur liegen in Ratingen eng beieinander. Im Kranz der Metropolen an Rhein, Ruhr und Wupper gelegen, besitzt die Stadt einen ganz eigenständigen Charme.**

## 01 WASSERBURG HAUS ZUM HAUS

Früher stand sie für Wehrhaftigkeit, heute für Lebensqualität: Schon im 9. Jahrhundert befand sich am Standort des Haus zum Haus eine Wallburg. Die Anlage trug maßgeblich zur Entstehung der Stadt Ratingen bei. 1276 entstand die Wasserburg als Stammsitz des Adelsgeschlechts vom Haus. Heute beherbergt die Burg ein Kulturzentrum, ein Restaurant, Wohngebäude sowie ein Architekturbüro.

## 02 ÖKOPFAD VOLKARDEY

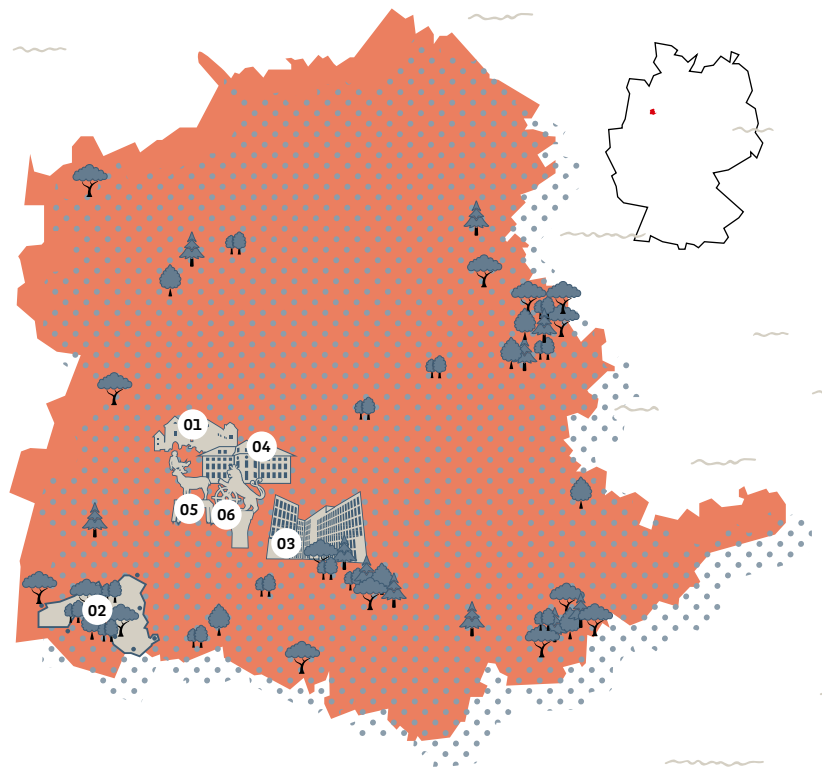
Mitten in der Metropolregion Rhein-Ruhr gelegen, können Großstädter auf dem Ökopfad Natur entdecken: Der 4,5 km lange Rundwanderweg führt durch vielfältige Lebensräume und vermittelt großen und kleinen Besuchern ein eindrucksvolles Bild der regionalen Natur- und Kulturgeschichte.

## 03 HAMBORNER BÜROGEBÄUDE IM SCHWARZBACH-QUARTIER

Neue Formen des Arbeitens fanden bei der Planung des modernen Bürogebäudes Berücksichtigung. Gelegen im neu entstehenden Schwarzbach-Quartier im Osten der Stadt bietet das Gebäude Teamarbeitsplätze und offene Räume. Auch für Kinder ist Platz: In der integrierten Kita werden sie professionell betreut.

## 04 INDUSTRIEMUSEUM CROMFORD

Die Textilfabrik Cromford gilt als die erste Fabrik des europäischen Kontinents. Die Konstruktionsprinzipien für die dort eingesetzten Spinnmaschinen verschaffte sich der Unternehmer Brügelmann per Industrie-



spionage in der mittelenglischen Stadt Cromford. Ob er seine Fabrik aus Dankbarkeit oder Häme nach der Stadt benannte, ist nicht bekannt. Im heute als Museum genutzten Fabrikgebäude kann man die nachgebaute Spinnerei in Betrieb sehen – dem findigen Schlitzohr Brügelmann sei Dank.

## 05 KUNSTWEG

Ein grasendes Pferd in den Auen des Angertals, ein Mann mit Geweih auf einer Anhöhe oder ein schreitendes Tor – der Kunstweg bietet ungewöhnliche Begegnungen in charakteristischer Landschaft. Die Skulpturen und der Pfad sind eingebettet in ein internationales Projekt, das die Natur- und Kulturlandschaften des Rhein-Maas-Gebiets verbindet.

## 06 MARKTPLATZ

Mindestens seit 1371 wird hier geshopp't. Dreimal wöchentlich halten die Ratinger ihren Markt ab. Rund um den Platz gruppieren sich markante historische Gebäude wie das Bürgerhaus, die Kirche St. Peter und Paul sowie das Minoritenkloster.



02



03

# Gut geraten: Ratingen.

Jahrhundertlang waren die Rater in der Region als Grobiane verschrien: Dumeklemmer – Daumenklemmer – nannte man sie. Warum? Der Sage nach wollte der Heilige Suitbertus die damals heidnischen Rater missionieren. Die hielten gar nichts von dieser Idee und sperrten ihn aus. Dabei klemmten sie ihm den Daumen im Stadttor ein. Suitbertus revan- chierte sich, indem er Ratingen mit einem Fluch belegte: Jedes hier geborene Kind sollte von nun an mit einem platten Daumen auf die Welt kommen. Tatsächlich kommt der Spitz- name wohl eher von der vom ortsansässigen Scharfrichter gern angewandten Folter mit Daumenschrauben, die in der ganzen Region gefürchtet war.

Ihren Ruf haben die Rater inzwischen abge- legt und sich auf friedfertigeren Tätigkeitsfelder verlegt:

Unterschiedliche Indust- rien haben sich hier an- gesiedelt, und auch die Dienstleistungsbranche und der Handel sind stark. Dank erfolgreicher Wirtschaftspolitik und günstigen Infrastrukturvor- aussetzungen ist Ratingen – anders als noch in den 70ern – keine Schlafstadt mehr, sondern eigenständig und ausgesprochen aufgeweckt: Trotz der unmittelbaren Nachbarschaft mit gleich drei Oberzentren erreicht die Stadt seit einigen Jahren einen deutlich positiven Pendlersaldo. Mitten im Grünen und trotzdem zentral: Ratingen bietet mittelstädtische Lebens- qualität in quicklebender Umgebung.

01



- 01 Die idyllische Grachtensiedlung wurde in den 1970er-Jahren in Anlehnung an eine typisch holländische Siedlungsform errichtet.
- 02 Die Dumeklemmer-Sage ist in der Rater Innenstadt allgegenwärtig.
- 03 Großes Sanierungsprojekt: die Hochhaussiedlung Ratingen-West.
- 04 Der Brunnen zeigt zwei typische Rater Kinder – beide mit dem markanten platten Daumen.

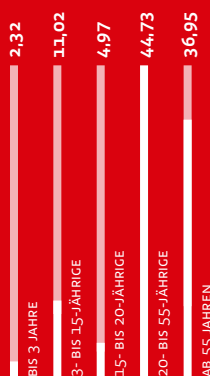
# 93.099

Einwohner [2015]

# 1049

Einwohner pro qkm

ALTERSGRUPPEN IN %



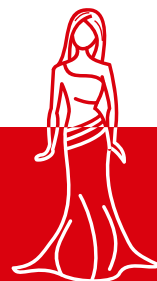
KAUFKRAFT JE EINWOHNER

100%  
Bundesgebiet

99,5%  
Nordrhein-Westfalen

117,1%  
Ratingen

107,6%  
Kreis Mettmann



Mit  
**17.000**

Puppen besitzt eine Raterin die weltweit größte Barbie-Sammlung. Außerdem repariert und restauriert sie Barbiepuppen und konzipierte erfolgreiche Ausstellungen.

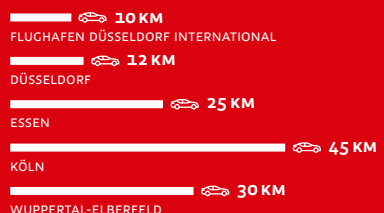


04



Wer einen Blick auf Ratingen werfen möchte, kann das dank der Webcam jederzeit tun. Sie liefert alle zehn Sekunden ein Bild vom Marktplatz.

ENTFERNUNG BENACHBARTER GROSSSTÄDTE





# BÜROGEBÄUDE IM SCHWARZBACH-QUARTIER

**Ratingen boomt: Spitzenunternehmen lassen sich in der Stadt nieder und benötigen erstklassige Büroräume. Unser Bürogebäude wird diesen hohen Ansprüchen gerecht.**

## ZEITGEMÄSS UND ZUKUNFTSWEISEND

Das Schwarzbach-Quartier ist eines der bedeutendsten Bauprojekte der Stadtgeschichte. Hier entstehen weiträumige Büroflächen. Das Bürogebäude von HAMBORNER wurde 2017 fertiggestellt und entspricht in vielerlei Hinsicht dem innovationsfreudigen Geist des neuen Quartiers. Durch die technisch gehobene und energetisch nachhaltige Bauweise setzt es Standards als „Green Building“.

## KOOPERATIV UND FAMILIENFREUNDLICH

Das Gebäude ist konzipiert als „Open office“ und bietet neben integrierten Aufenthaltsorten und Think tanks auch Kindertagespflege im Haus. Die „wekita“ leistet eine speziell auf Babys und Kleinkinder unter drei Jahren abgestimmte Betreuung – und das auch außerhalb der üblichen Kernarbeitszeiten.

Lediglich **10 km**  
vom internationalen Flughafen  
Düsseldorf entfernt

## 01 AUSGEZEICHNET NACHHALTIG

Die Immobilie trägt das LEED Platin Zertifikat, das Qualitätssiegel für energieeffiziente und nachhaltige Gebäude.

## 02 AUTOBAHNNAH

Die Entfernung zur Autobahn 44 beträgt einen Kilometer.

## 03 BUS UND BAHN

Mehrere Bushaltestellen und ein S-Bahnhof befinden sich im Umkreis von 200 m.

## 04 REPRÄSENTATIV

Mit seiner modernen Architektur und der attraktiven Natursteinfassade ist das Gebäude weithin sichtbar.



EINZEL-

03

# ABSCHLUSS NACH IFRS

- 88 Gewinn- und Verlustrechnung
  - 89 Gesamtergebnisrechnung
  - 90 Bilanz
  - 92 Kapitalflussrechnung
  - 93 Eigenkapitalveränderungsrechnung
  - 94 Anlagespiegel \*
  - 96 Anhang
  - 123 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
  - 124 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
- \* zugleich Bestandteil des Anhangs

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2017

in T€	Anhang	2017	2016
Erlöse aus Mieten und Pachten		74.085	61.818
Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter		11.200	8.231
Laufende Betriebsaufwendungen		-15.581	-11.207
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung		-4.347	-2.834
<b>Nettomieteinnahmen</b>	(1)	<b>65.357</b>	<b>56.008</b>
Verwaltungsaufwand	(2)	-1.301	-1.257
Personalaufwand	(3)	-4.414	-4.000
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(4)	-30.226	-22.732
Sonstige betriebliche Erträge	(5)	1.241	723
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(6)	-1.295	-1.087
		-35.995	-28.353
<b>Betriebsergebnis</b>		<b>29.362</b>	<b>27.655</b>
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	(7)	3.176	4.075
<b>Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)</b>		<b>32.538</b>	<b>31.730</b>
Zinserträge		81	29
Zinsaufwendungen		-14.936	-14.338
<b>Finanzergebnis</b>	(8)	<b>-14.855</b>	<b>-14.309</b>
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>17.683</b>	<b>17.421</b>
Ergebnis je Aktie (in €)	(9)	0,22	0,26

## GESAMTERGEBNISRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2017

in T€	Anhang	2017	2016
<b>Jahresüberschuss laut Gewinn- und Verlustrechnung</b>		<b>17.683</b>	<b>17.421</b>
Posten, die unter bestimmten Bedingungen nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:			
Unrealisierte Gewinne/Verluste (-) aus der Neubewertung derivativer Finanzinstrumente	(17)	2.998	2.727
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:			
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste (-) aus leistungsorientierten Pensionszusagen	(19)	446	-520
<b>Sonstiges Ergebnis</b>		<b>3.444</b>	<b>2.207</b>
<b>Gesamtergebnis</b>		<b>21.127</b>	<b>19.628</b>



## BILANZ AKTIVA

in T€	Anhang	31.12.2017	31.12.2016
<b>LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE</b>			
Immaterielle Vermögenswerte	(10)	507	488
Sachanlagen	(10)	3.156	3.017
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(11)	1.109.235	916.249
Geleistete Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(11)	0	2.000
Finanzielle Vermögenswerte	(12)	926	834
Sonstige Vermögenswerte	(13)	209	231
		<b>1.114.033</b>	<b>922.819</b>
<b>KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE</b>			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	(13)	1.365	1.412
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	(14)	58.105	75.335
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	(15)	0	7.194
		<b>59.470</b>	<b>83.941</b>
<b>Summe Vermögenswerte</b>		<b>1.173.503</b>	<b>1.006.760</b>

## BILANZ PASSIVA

in T€	Anhang	31.12.2017	31.12.2016
<b>EIGENKAPITAL</b>	(16)		
Gezeichnetes Kapital		79.718	79.718
Kapitalrücklage		391.194	391.194
Gewinnrücklagen		77.247	90.399
		<b>548.159</b>	<b>561.311</b>
<b>LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Finanzverbindlichkeiten	(17)	552.979	393.588
Derivative Finanzinstrumente	(17)	2.109	4.402
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	(18)	1.716	2.327
Rückstellungen für Pensionen	(19)	6.578	7.387
Sonstige Rückstellungen	(20)	2.338	3.030
		<b>565.720</b>	<b>410.734</b>
<b>KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Finanzverbindlichkeiten	(17)	42.682	20.876
Derivative Finanzinstrumente	(17)	406	1.111
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	(18)	14.230	11.158
Sonstige Rückstellungen	(20)	2.306	1.570
		<b>59.624</b>	<b>34.715</b>
<b>Summe Eigenkapital, Verbindlichkeiten und Rückstellungen</b>		<b>1.173.503</b>	<b>1.006.760</b>

## KAPITALFLUSSRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2017

in T€	Anhang	2017	2016
<b>CASHFLOW AUS DER OPERATIVEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>	(23)		
Jahresüberschuss		17.683	17.421
Finanzergebnis		14.855	14.309
Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-)		30.226	22.732
Veränderung der Rückstellungen		-483	-680
Buchgewinne (-)/-verluste (+) (saldiert) aus dem Abgang von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-3.184	-4.201
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		43	-274
Veränderung der Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		332	1.675
		<b>59.472</b>	<b>50.982</b>
<b>CASHFLOW AUS DER INVESTITIONSTÄTIGKEIT</b>	(24)		
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		-223.302	-206.613
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		14.297	11.789
Einzahlungen aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten		12	4
Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition		50.000	0
Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition		0	-50.000
Zinseinzahlungen		107	4
		<b>-158.886</b>	<b>-244.816</b>
<b>CASHFLOW AUS DER FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT</b>	(25)		
Dividendenzahlungen		-34.279	-26.041
Mittelzufluss aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten		202.380	86.770
Mittelabfluss aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten		-21.094	-16.560
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen		0	166.521
Auszahlungen für Kosten aus Kapitalerhöhungen		0	-4.871
Auszahlungen für Barsicherheiten für Finanzverbindlichkeiten		-4.191	0
Zinsauszahlungen		-14.823	-13.783
		<b>127.993</b>	<b>192.036</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>		<b>28.579</b>	<b>-1.798</b>
<b>Finanzmittelfonds am 1. Januar</b>		<b>25.335</b>	<b>27.133</b>
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente (mit einer Laufzeit bis zu drei Monaten)		25.335	27.133
Festgeldanlagen (mit einer Laufzeit von mehr als drei Monaten)		50.000	0
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am 1. Januar</b>		<b>75.335</b>	<b>27.133</b>
<b>Finanzmittelfonds am 31. Dezember</b>		<b>53.914</b>	<b>25.335</b>
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente (mit einer Laufzeit bis zu drei Monaten)		53.914	25.335
Festgeldanlagen (mit einer Laufzeit von mehr als drei Monaten)		0	50.000
Verfügbare Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		4.191	0
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am 31. Dezember</b>		<b>58.105</b>	<b>75.335</b>

## EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

in T€	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen		Eigenkapital gesamt
			Neubewertungs- rücklage	Andere Gewinn- rücklagen	
<b>Stand 1. Januar 2016</b>	<b>62.003</b>	<b>247.259</b>	<b>-12.057</b>	<b>108.869</b>	<b>406.074</b>
Gewinnausschüttung für 2015 (0,42 € je Aktie)				-26.041	-26.041
Kapitalerhöhungen	17.715	148.806			166.521
Kosten aus Kapitalerhöhungen		-4.871			-4.871
Jahresüberschuss 01.01. – 31.12.2016				17.421	17.421
Sonstiges Ergebnis 01.01. – 31.12.2016			2.207		2.207
<b>Gesamtergebnis 01.01. – 31.12.2016</b>			<b>2.207</b>	<b>17.421</b>	<b>19.628</b>
<b>Stand 31. Dezember 2016</b>	<b>79.718</b>	<b>391.194</b>	<b>-9.850</b>	<b>100.249</b>	<b>561.311</b>
Gewinnausschüttung für 2016 (0,43 € je Aktie)				-34.279	-34.279
Jahresüberschuss 01.01. – 31.12.2017				17.683	17.683
Sonstiges Ergebnis 01.01. – 31.12.2017			3.444		3.444
<b>Gesamtergebnis 01.01. – 31.12.2017</b>			<b>3.444</b>	<b>17.683</b>	<b>21.127</b>
<b>Stand 31. Dezember 2017</b>	<b>79.718</b>	<b>391.194</b>	<b>-6.406</b>	<b>83.653</b>	<b>548.159</b>

## ANLAGESPIEGEL\*

in T€	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	Stand 01.01.2017	Zugänge	Abgänge	Umgliederung	Stand 31.12.2017
Immaterielle Vermögenswerte	661	48	2	0	707
Sachanlagen	3.804	305	87	0	4.022
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.042.849	224.937	4.808	2.000	1.264.978
Geleistete Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.000	0	0	-2.000	0
<b>Insgesamt</b>	<b>1.049.314</b>	<b>225.290</b>	<b>4.897</b>	<b>0</b>	<b>1.269.707</b>

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

\* Bestandteil des Anhangs

Wertberichtigungen					Restbuchwerte		
Stand 01.01.2017	Zugänge (Abschreibungen des Geschäftsjahres)	Abgänge	Umgliederung	Stand 31.12.2017	Stand 31.12.2016	Stand 31.12.2017	
173	29	2	0	200	488	507	
787	166	87	0	866	3.017	3.156	
126.600	30.031	888	0	155.743	916.249	1.109.235	
0	0	0	0	0	2.000	0	
<b>127.560</b>	<b>30.226</b>	<b>977</b>	<b>0</b>	<b>156.809</b>	<b>921.754</b>	<b>1.112.898</b>	

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

## 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 2017 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 2017 und den Lagebericht für das Jahr 2017 am 19. Februar 2018 aufgestellt und zur Vorlage an den Aufsichtsrat freigegeben.

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

### BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Der vorliegende Einzelabschluss zum 31. Dezember 2017 basiert grundsätzlich auf den gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Berechnungsgrundsätzen wie der Einzelabschluss des Vorjahres. Die Bilanz zum 31. Dezember 2017 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 2016 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
IAS 7	Kapitalflussrechnungen	Änderungen im Zusammenhang mit Angaben zur Veränderung der Verbindlichkeiten aus Finanzierungstätigkeit
IAS 12	Ertragsteuern	Änderungen bei der Bilanzierung latenter Steueransprüche aus unrealisierten Verlusten bei zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten Vermögenswerten

Die neuen oder überarbeiteten Standards und Interpretationen hatten keinen wesentlichen Einfluss auf den Abschluss der HAMBORNER. Lediglich die Änderung in IAS 7 führte zu einer geringfügigen Erweiterung in den Anhangangaben zu den Veränderungen bei den Finanzverbindlichkeiten (Textziffer (25)).

Die folgenden, bereits durch das IASB verabschiedeten geänderten bzw. neu erlassenen Standards und Interpretationen waren im Geschäftsjahr 2017 noch nicht verpflichtend anzuwenden. Von der Möglichkeit, die Standards und Interpretationen vorzeitig anzuwenden, wurde kein Gebrauch gemacht.

Standard / Interpretation	Bezeichnung	Art der Änderung	Datum des Inkrafttretens	Erwartete wesentliche Auswirkungen
IFRS 2	Anteilsbasierte Vergütung	Bilanzierung von anteilsbasierten Vergütungen mit Barausgleich; insbesondere Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts	1. Januar 2018	keine
IFRS 4	Versicherungsverträge	Verringerung der Auswirkungen aus unterschiedlichen Erstanwendungszeitpunkten von IFRS 9 und dem Nachfolgestandard zu IFRS 4	1. Januar 2018	keine
IFRS 9	Finanzinstrumente	Neuer Standard; ersetzt IAS 39 in der derzeit gültigen Fassung	1. Januar 2018	siehe Erläuterung
IFRS 9	Finanzinstrumente	Änderungen von IFRS 9 in Bezug auf die Klassifizierung bestimmter finanzieller Vermögenswerte mit Vorfälligkeitsregelungen sowie Modifikationen finanzieller Verbindlichkeiten	1. Januar 2019	noch zu prüfen
IFRS 15	Erlöse aus Verträgen mit Kunden	Neuer Standard zur Erfassung von Erlösen aus Verträgen mit Kunden. Der Standard ersetzt IAS 11 und IAS 18 sowie diverse mit diesem Thema im Zusammenhang stehende Interpretationen.	1. Januar 2018	siehe Erläuterung
IFRS 16	Leasingverhältnisse	Neuer Standard; ersetzt IAS 17 in der derzeit gültigen Fassung	1. Januar 2019	siehe Erläuterung
IFRS 17	Versicherungsverträge	Der Standard regelt die Bilanzierung von Versicherungsverträgen und ersetzt den bisher gültigen Übergangstandard IFRS 4.	1. Januar 2021	keine
IAS 28	Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	Klarstellung, dass auf langfristige Anteile an assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen, die im Wesentlichen einen Teil der Nettoinvestition in das assoziierte Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen darstellen und nicht nach der Equity-Methode abgebildet werden, IFRS 9 und nicht IAS 28 anzuwenden ist	1. Januar 2019	keine
IAS 40	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Klarstellung zur Umgliederung von Immobilien in oder aus dem Posten „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ bei Änderung der Nutzung	1. Januar 2018	keine
Diverse	Jährliches IFRS-Verbesserungsprojekt (2014–2016)	Die Änderungen betreffen im Wesentlichen IFRS 1, IFRS 12, IAS 28	1. Januar 2017 / 1. Januar 2018	keine
Diverse	Jährliches IFRS-Verbesserungsprojekt (2015–2017)	Die Änderungen betreffen im Wesentlichen IFRS 3, IFRS 11, IAS 12, IAS 23	1. Januar 2019	keine
IFRIC 22	Transaktionen in fremder Währung und im Voraus gezahlte Gegenleistungen	Neue Interpretation; Klarstellung zur Bilanzierung von Geschäftsvorfällen, die den Erhalt oder die Zahlung von Gegenleistungen in fremder Währung beinhalten	1. Januar 2018	keine
IFRIC 23	Unsicherheit bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung	Neue Interpretation zur Klarstellung der Bilanzierung von Unsicherheiten in Bezug auf Ertragsteuern	1. Januar 2019	keine

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

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

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

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

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

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

Der IFRS 16 regelt die bilanzielle Erfassung von Leasingverhältnissen und wird den aktuell noch geltenden IAS 17 ersetzen. Während die Leasingbilanzierung für Leasinggeber nahezu unverändert bleibt, wird sich die Bilanzierung für Leasingnehmer grundlegend ändern. Zukünftig sind für Leasingnehmer alle Leasingverhältnisse als Nutzungsrecht bilanziell zu erfassen. Gleichzeitig sind die zukünftigen finanziellen Verpflichtungen aus Leasingverhältnissen als Leasingverbindlichkeit zu passivieren. Die bisherige außerbilanzielle Abbildung von Leasingverhältnissen entfällt somit zukünftig grundsätzlich.

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

Als Leasingnehmer hat die Gesellschaft zukünftig im Wesentlichen drei Erbbaurechte (vgl. Textziffer (21)) bilanziell abzubilden. Die sich aufgrund der zu bilanzieren-

den Nutzungsrechte sowie Leasingverbindlichkeiten ergebende Bilanzverlängerung wird voraussichtlich innerhalb einer Spannweite von 7,5 Mio. € bis 10,0 Mio. € liegen. Darüber hinaus betreffen Leasingvereinbarungen von HAMBORNER als Leasingnehmer lediglich Betriebs- und Geschäftsausstattungen in geringem Umfang mit untergeordneter Bedeutung.

### Segmentberichterstattung

Die Segmentberichterstattung gemäß IFRS 8 richtet sich nach dem Ansatz des Management Approach und folgt damit der im Unternehmen verwendeten Steuerung und Berichterstattung der bestehenden Segmente. HAMBORNER ist lediglich in einem Geschäftssegment und in einem geografischen Segment tätig und erzielt ihre Umsatzerlöse bzw. hält ihre Vermögenswerte ausschließlich in Deutschland. Daher wurde – wie in den Vorjahren – keine Segmentberichterstattung erstellt. Die interne Berichterstattung basiert auch auf Zahlen der IFRS-Rechnungslegung.

### Annahmen und Schätzungen

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

### Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen, bewertet. Die Abschreibungen erfolgen über die wirtschaftliche Nutzungsdauer, die grundsätzlich drei bis acht Jahre beträgt. Im Falle der Abschreibung eines Namensrechts beträgt die Nutzungsdauer 33 Jahre.

## Sachanlagen

Die Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen, bewertet. Unter den Sachanlagen weisen wir das Verwaltungsgebäude der Gesellschaft in Duisburg sowie die Betriebs- und Geschäftsausstattung aus. Der Abschreibungsermittlung des Verwaltungsgebäudes liegt eine Gesamtnutzungsdauer von 33 Jahren zugrunde. Die Betriebs- und Geschäftsausstattung hat eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer zwischen drei und 15 Jahren.

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

## Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Investment Properties) werden in Ausübung des Wahlrechts nach IAS 40 (30) i. V. m. (56) zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten unter Berücksichtigung linearer Abschreibungen bewertet. Als Investment Properties werden alle unbebauten und bebauten Grundstücke sowie Gebäude und Gebäudeteile angesehen, die zur Erzielung künftiger Mieteinnahmen, zur Erzielung von Gewinnen aus Wertsteigerungen und/oder für eine gegenwärtig unbestimmte Nutzung gehalten werden. Sie sind nicht für eigene Verwaltungszwecke oder zum kurzfristigen Handel im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit bestimmt. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die wirtschaftliche Nutzungsdauer. Der Immobilienbestand wird zwischen 33 und 50 Jahren abgeschrieben. Grundsätzlich wird seit 2007 bei Erwerb einer Immobilie eine Nutzungsdauer des Gebäudes von 33 Jahren angesetzt. Sollten die tatsächlichen Umstände (z. B. aufgrund von Alter, Beschaffenheit, wirtschaftlicher Nutzungsmöglichkeit des Gebäudes) gegen diesen Grundsatz sprechen, wird die Nutzungsdauer entsprechend abweichend eingeschätzt. Eine Überprüfung der Restnutzungsdauer erfolgt darüber hinaus im Rahmen größerer Modernisierungsmaßnahmen. Immobilien des Altbestands mit einem Zugangszeitpunkt vor 2007 werden mit einer Nutzungsdauer von 40 bzw. 50 Jahren abgeschrieben. Das Ergebnis aus dem Verkauf von „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ wird in der Gewinn- und Verlustrechnung in einem gesonderten Posten dargestellt.

Zur Ermittlung des nach IAS 40 im Anhang anzugebenden beizulegenden Zeitwerts (Fair Value) haben wir unser bebautes Immobilienportfolio Ende 2017 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 diskontierten Zahlungsströme des Gesamtplanungszeitraums, der sich regelmäßig auf zehn Jahre (2018 bis 2027) 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 3,60 % und 7,25 % (Vorjahr: 3,65 % und 7,20 %) zur Anwendung. Die Zahlungsströme und Restwerte wurden mit risikoadjustierten Zinssätzen zwischen 4,05 % und 8,35 % (Vorjahr: 4,05 % und 8,30 %) 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 marktbasierten 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 2017 bei 2,58 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 2,58 €/m<sup>2</sup>).

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

Bei allen immateriellen Vermögenswerten, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wird die Werthaltigkeit der Bilanzansätze turnusmäßig überprüft. Daneben findet eine Prüfung der Wertansätze statt, wenn Ereignisse oder Änderungen der Umstände vermuten lassen,

dass der bilanzierte Buchwert nicht mehr erzielbar sein könnte. Soweit der erzielbare Betrag dieser Vermögenswerte am Abschlussstichtag den Buchwert unterschreitet, wird dem durch außerplanmäßige Abschreibungen Rechnung getragen.

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

### Leasingverhältnisse

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

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

### Finanzielle Vermögenswerte

Die finanziellen Vermögenswerte werden in Übereinstimmung mit IAS 39 bei ihrem erstmaligen Ansatz mit dem beizulegenden Zeitwert unter Einbeziehung von Transaktionskosten angesetzt. Die Folgebewertung richtet sich danach, welcher Kategorie ein finanzieller Vermögenswert zugeordnet wird.

Kredite und Forderungen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Erkennbaren Einzelrisiken wird gegebenenfalls durch Wertberichtigungen angemessen Rechnung getragen.

### Derivative Finanzinstrumente

HAMBORNER setzt zur Steuerung der Risiken aus 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 %	2017	2016
Rechnungszins	1,6	1,5
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 Textziffer (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 enthal-

tene Zinsaufwand wird innerhalb der Zinsaufwendungen ausgewiesen.

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

### Sonstige Rückstellungen

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

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

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

### Finanzielle Verbindlichkeiten

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

### Aufwands- und Ertragsrealisierung

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

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

## ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### (1) Nettomieteinnahmen

Die Nettomieteinnahmen gliedern sich wie folgt:

in T€	2017	2016
<b>ERLÖSE AUS MIETEN UND PACHTEN</b>		
Einzelhandelsflächen	47.003	39.412
Büroflächen und Arztpraxen	24.311	19.637
Produktions- und sonstige Gewerbeflächen	1.205	1.320
Wohnungen	146	147
Garagen / PKW-Stellplätze	955	855
Sonstige Vermietungen und Verpachtungen (landwirtschaftliche Verpachtungen, Gestattungen etc.)	300	229
Einnahmen aus Mietgarantien	165	218
<b>Summe</b>	<b>74.085</b>	<b>61.818</b>
Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter	11.200	8.231
<b>Summe</b>	<b>85.285</b>	<b>70.049</b>
Laufende Betriebsaufwendungen	-15.581	-11.207
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung	-4.347	-2.834
<b>Nettomieteinnahmen</b>	<b>65.357</b>	<b>56.008</b>

Die **Erlöse aus Mieten und Pachten** der gemäß IAS 40 bilanzierten Immobilien sind um 12.267 T€ gestiegen und betragen im Berichtsjahr 74.085 T€. Die Veränderung ergibt sich durch Mietsteigerungen aus Objektzugängen des Berichtsjahres und des Vorjahres (13.032 T€), aus Mieterückgängen infolge von Objektverkäufen (-791 T€) sowie aus Erhöhungen bei den Bestandsmieten („like for like“) in Höhe von 26 T€.

Mit der Edeka-Gruppe (7,8 Mio. €; Vorjahr: 7,7 Mio. €) erzielte HAMBORNER im Geschäftsjahr 2017 mehr als 10 % ihrer Mieterlöse.

Die **Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter** umfassen hauptsächlich Vorauszahlungen auf abrechenbare Heiz- und Betriebskosten sowie Abrechnungsspitzen auf im Geschäftsjahr abgerechnete Heiz- und Betriebskosten. Die entsprechenden Erlöse nahmen im Berichtsjahr um 2.969 T€ zu. Die Erhöhung der Weiterbelastungserlöse ergibt sich mit 2.895 T€ aus der Veränderung im Objektbestand. Bei den übrigen im Bestand befindlichen Immobilien nahmen die Erlöse aus der Weiterbelastung von Nebenkosten um insgesamt 74 T€ zu.

Die **laufenden Betriebsaufwendungen** können im Rahmen der mietvertraglichen Vereinbarungen größtenteils an die Mieter weiterberechnet werden. Sie erhöhten sich insbesondere infolge der Veränderungen im Objektbestand um 4.374 T€ und betragen 15.581 T€.

in T€	2017	2016
<b>LAUFENDE BETRIEBSAUFWENDUNGEN</b>		
Energien, Wasser u. Ä.	6.289	4.701
Objektbetreuung/Centermanagement/Hausmeister	3.120	1.751
Grundsteuern	2.661	2.118
Sonstige Grundbesitzabgaben	1.140	821
Erbbauszinsen	608	559
Versicherungsprämien	614	503
Nicht abziehbare Vorsteuer	269	229
Übrige	880	525
<b>Gesamt</b>	<b>15.581</b>	<b>11.207</b>

Die **Aufwendungen für die Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung** betragen 4.347 T€ nach 2.834 T€ im Vorjahr. Die Ausgaben betreffen überwiegend diverse geplante Maßnahmen unter anderem in Villingen-Schwenningen, Karlsruhe und Ingolstadt sowie laufende Instandhaltungen.

Die direkten betrieblichen Aufwendungen unserer vermieteten Immobilien betragen im Berichtsjahr 19.928 T€ (Vorjahr: 14.041 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€	2017	2016
Abschlussprüfungsleistungen	109	110
Andere Bestätigungsleistungen	0	207
<b>Gesamt</b>	<b>109</b>	<b>317</b>

Die anderen Bestätigungsleistungen des Vorjahres betreffen Honorare im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung im September 2016.

## (3) Personalaufwand

Der Anstieg des Personalaufwands um 414 T€ auf 4.414 T€ (Vorjahr: 4.000 T€) resultiert insbesondere aus einem gegenüber dem Vorjahr erhöhten Personalbestand sowie allgemeinen Gehaltsanpassungen.

in T€	2017	2016
Löhne und Gehälter	3.938	3.521
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Unterstützung	403	411
Aufwendungen für Altersversorgung/Pensionsaufwendungen	73	68
<b>Gesamt</b>	<b>4.414</b>	<b>4.000</b>

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

Die Abschreibungen liegen um 7.494 T€ über dem Vorjahreswert und betragen 30.226 T€. Davon entfallen 30.031 T€ auf „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ (Vorjahr: 22.578 T€). Hierin enthalten ist eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 1.157 T€ auf unsere Immobilie in Mosbach, nachdem der aktuelle Bestandsmieter seinen Ende 2019 auslaufenden Mietvertrag nicht verlängern wird.

## (5) Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	2017	2016
Entschädigungen für vorzeitige Mietvertragsauflösungen	550	7
Weiterbelastung an Mieter und Pächter	163	54
Entschädigungen im Zusammenhang mit § 15a UStG	90	122
Sonstige Entschädigungen und Erstattungen	80	145
Auflösung von Rückstellungen und Accruals	77	258
Übrige	281	137
<b>Gesamt</b>	<b>1.241</b>	<b>723</b>

## (6) Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich um 208 T€ und betragen 1.295 T€. Im Berichtsjahr enthält der Posten u. a. mit 248 T€ (Vorjahr: 79 T€) Wertberichtigungen bzw. Abschreibungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, mit 236 T€ (Vorjahr: 236 T€) Rechts- und Beratungskosten sowie mit 171 T€ (Vorjahr: 273 T€) Kosten der Öffentlichkeitsarbeit. Darüber hinaus enthält der Posten Vorsteuerberichtigungen aufgrund des Abschlusses von umsatzsteuerfreien Mietverträgen (§ 15a UStG) in Höhe von 307 T€ (Vorjahr: 300 T€), die ganz überwiegend an die Mieter weiterbelastet (vgl. Tabelle zu Textziffer (5)) bzw. durch entsprechende Mietanpassungen kompensiert werden konnten.



## (7) Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

Aus der Veräußerung von Immobilien erzielten wir im Berichtsjahr ein Ergebnis in Höhe von 3.176 T€ nach 4.075 T€ im Vorjahr. Das Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus der Veräußerung von zwei Objekten (Vorjahr: fünf) aus unserem Bestandsportfolio.

## (8) Finanzergebnis

Das Finanzergebnis umfasst ausschließlich Zinserträge und -aufwendungen. Die **Zinserträge** betragen 81 T€ (Vorjahr: 29 T€).

Die **Zinsaufwendungen** sind um 598 T€ auf 14.936 T€ gestiegen und betreffen mit 14.751 T€ (Vorjahr: 14.115 T€) finanzielle Verbindlichkeiten. Diese entfallen mit 14.594 T€ (Vorjahr: 13.986 T€) ganz überwiegend auf Zinsen aus Immobilienfinanzierungen.

Die Zinsaufwendungen aus abgeschlossenen Zinssicherungsgeschäften betragen 2.945 T€ (Vorjahr: 3.284 T€). Die von uns auf Basis fest vereinbarter Zinssätze bei vierteljährlicher Abrechnung geleisteten Zahlungen belaufen sich im Berichtsjahr auf 2.945 T€ (Vorjahr: 3.284 T€).

Gegenläufige Einzahlungen aus den Swap-Vereinbarungen haben sich aufgrund des anhaltend negativen 3-Monats-EURIBORs wie bereits im Vorjahr nicht ergeben. Für weitere Angaben und Informationen zu den Zinssicherungsgeschäften verweisen wir auf die Angaben unter Textziffer (17).

## (9) Ergebnis je Aktie

Der Jahresüberschuss beträgt 17.683 T€ und liegt damit um 262 T€ über dem Vorjahreswert.

Das Ergebnis je Aktie beträgt 0,22 € 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.

		2017	2016
Gewichtete durchschnittliche Zahl der im Umlauf befindlichen Aktien	Tsd. Stück	79.718	66.649
Nettoergebnis/Jahresüberschuss	T€	17.683	17.421
Ergebnis je Aktie	€	0,22	0,26

## ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

### (10) Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

Die immateriellen Vermögenswerte umfassen im Wesentlichen mit 425 T€ ein im Zusammenhang mit der Immobilie in Lübeck stehendes Namensrecht. Darüber hinaus werden insbesondere entgeltlich erworbene Nutzungsrechte für System- und Anwendersoftware unserer EDV-Anlage ausgewiesen.

Der unter den Sachanlagen ausgewiesene Buchwert des Verwaltungsgebäudes der Gesellschaft in Duisburg beträgt zum Abschlussstichtag 2.794 T€ (Vorjahr: 2.660 T€). Der Anstieg resultiert aus der Sanierung des Bestandsgebäudes der Verwaltung.

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

Die Zugänge bei den **als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien** haben im Geschäftsjahr 226.937 T€ betragen. Davon entfallen 220.111 T€ auf die im Berichtsjahr und in Vorjahren erworbenen Immobilien, 3.899 T€ auf Anschaffungsnebenkosten für Immobilien, bei denen der Besitzübergang auf die Gesellschaft noch nicht erfolgt ist, sowie 2.927 T€ auf Nachaktivierungen im Bestand.

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

in T€	2017	2016
<b>Stand 1. Januar</b>	<b>916.249</b>	<b>748.824</b>
+ Zugänge wegen Erwerb	218.111	188.221
+ Zugang wegen Umgliederung aus den geleisteten Anzahlungen	2.000	0
+ Zugänge Anschaffungsnebenkosten schwebende Erwerbe	3.899	8.793
+ Zugänge wegen Nachaktivierungen	2.927	1.828
	<b>226.937</b>	<b>198.842</b>
- Abgänge wegen Verkauf	-3.920	-1.645
- Abgänge wegen Umgliederungen nach IFRS 5	0	-7.194
	<b>-3.920</b>	<b>-8.839</b>
- Planmäßige Abschreibungen des Geschäftsjahres	-28.875	-22.578
- Außerplanmäßige Abschreibungen des Geschäftsjahres	-1.156	0
	<b>-30.031</b>	<b>-22.578</b>
	<b>1.109.235</b>	<b>916.249</b>

Unter Berücksichtigung von Zu- und Abgängen im Berichtsjahr ergab sich zum 31. Dezember 2017 ein beizulegender Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien von 1.367.504 T€ (Vorjahr: 1.115.307 T€).

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

in T€	2017	2016
Bebauter Immobilienbestand	1.362.600	1.105.560
Anschaffungsnebenkosten auf schwebende Erwerbe	3.950	8.793
Unbebauter Grundbesitz	954	954
<b>Gesamt</b>	<b>1.367.504</b>	<b>1.115.307</b>

Die **geleisteten Anzahlungen** des Vorjahres betrafen eine vertraglich vereinbarte Kaufpreisanzahlung für ein Objekt in Hanau, das im Berichtsjahr in den Besitz der Gesellschaft übergegangen ist. Bei Erwerb im Berichtsjahr erfolgte eine entsprechende Umgliederung der Anzahlungen in die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

### (12) Finanzielle Vermögenswerte

Die finanziellen Vermögenswerte betreffen in Höhe von 918 T€ (Vorjahr: 815 T€) im Wesentlichen Barkautionen unserer Mieter.

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

Sämtliche Forderungen und sonstigen Vermögenswerte sind zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert.

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

in T€	2017	2016
<b>FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN</b>		
aus rückständigen Mieten und abgerechneten Nebenkosten	914	581
Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-313	-85
aus abgegrenzten Forderungen aus zukünftigen Nebenkostenabrechnungen (noch nicht fällig)	343	573
Übrige	29	62
	<b>973</b>	<b>1.131</b>
<b>SONSTIGE VERMÖGENSWERTE</b>		
Finanzielle Vermögenswerte	260	129
Übrige	132	152
	<b>392</b>	<b>281</b>
<b>Gesamt</b>	<b>1.365</b>	<b>1.412</b>

Die langfristigen sonstigen Vermögenswerte enthalten mit 169 T€ im Wesentlichen gezahlte Erschließungskosten für das Erbbaugrundstück in Solingen.

#### (14) Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	2017	2016
Bankguthaben	58.100	75.332
Kassenbestände	5	3
<b>Gesamt</b>	<b>58.105</b>	<b>75.335</b>

Von den Bankguthaben waren 16.895 T€ (Vorjahr: 70.750 T€) auf Tages- oder Festgeldkonten angelegt.

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

Für die im Vorjahr unter diesem Posten ausgewiesenen Buchwerte für das Objekt in Duisburg, Kaßlerfelder Kreisel, sowie für rund 98 Tsd. m<sup>2</sup> des unbebauten Grundbesitzes erfolgten in 2017 die Besitzübergänge.

#### (16) Eigenkapital

Die Entwicklung des Eigenkapitals vom 1. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2017 ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt. Zum 31. Dezember 2017 beträgt das gezeichnete Kapital der Gesellschaft 79.718 T€ und ist in 79.718 Tsd. auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien eingeteilt.

Durch die Beschlüsse der Hauptversammlung vom 10. Mai 2017 wurde der Vorstand bis zum 9. Mai 2022 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu 7.972 T€ (Genehmigtes Kapital I) zu erhöhen. Gleichzeitig wurde hierdurch das bestehende Genehmigte Kapital I in Höhe von 6.200 T€ aufgehoben.

Darüber hinaus wurde der Vorstand durch die Beschlüsse der Hauptversammlung vom 10. Mai 2017 bis zum 9. Mai 2022 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu 31.887 T€ (Genehmigtes Kapital II) zu erhöhen. Gleichzeitig wurde hierdurch das bestehende Genehmigte Kapital II in Höhe von 7.086 T€ aufgehoben.

Insgesamt steht zum 31. Dezember 2017 somit folgendes Genehmigtes Kapital zur Verfügung:

- / 7.972 T€ (Genehmigtes Kapital I)
- / 31.887 T€ (Genehmigtes Kapital II)

Weiterhin wurde der Vorstand am 7. Mai 2013 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 6. Mai 2018 auf den Inhaber und/oder auf den Namen lautende Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen („Schuldverschreibungen“) im Gesamtbetrag von bis zu 250.000 T€ mit oder ohne Laufzeitbegrenzung auszugeben und den Inhabern bzw. Gläubigern („Inhaber“) der Schuldverschreibungen Wandlungsrechte auf neue, auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu 22.747 T€ nach näherer Maßgabe der Options- bzw. Wandelanleihebedingungen („Anleihebedingungen“) zu gewähren.

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

Der Vorstand kann mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre unter bestimmten Voraussetzungen für einen Teilbetrag ausschließen. Eine Inanspruchnahme der vorgenannten Ermächtigungen erfolgte bis zum Bilanzstichtag nicht.

Darüber hinaus wurde der Vorstand durch die Beschlüsse der Hauptversammlung vom 28. April 2016 ermächtigt, eigene Aktien der Gesellschaft zu erwerben. Die Ermächtigung ist auf den Erwerb von Aktien beschränkt, auf die insgesamt ein anteiliger Betrag von höchstens 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung über diese Ermächtigung oder – falls dieser Wert geringer ist – des zum Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung bestehenden Grundkapitals entfällt. Die Ermächtigung beschränkt sich somit auf 6.200 Tsd. Aktien und ist bis zum 27. April 2021 gültig. Von dieser Ermächtigung hat der Vorstand bislang keinen Gebrauch gemacht.

Die Kapitalrücklage beträgt unverändert zum Vorjahr 391.194 T€ und enthält die Beträge, die bei der Ausgabe im Rahmen von Kapitalerhöhungen ausgegebenen Aktien über den rechnerischen Nennwert der Aktien abzüglich der Kosten der Kapitalerhöhungen hinaus erzielt wurden.

Zum 31. Dezember 2017 weist die Gesellschaft Gewinnrücklagen in Höhe von 77.247 T€ (Vorjahr: 90.399 T€) aus. Der Hauptversammlung wird für das Geschäftsjahr 2017 eine Dividendenausschüttung in Höhe von 35.873 T€ vorschlagen. Dies entspricht einer Dividende von 0,45 € je Stückaktie. Dem Dividendenvorschlag liegt ein handelsrechtlicher Bilanzgewinn der Gesellschaft in entsprechender Höhe zugrunde.

Die in den Gewinnrücklagen enthaltene Neubewertungsrücklage (- 6.406 T€; Vorjahr: - 9.850 T€) betrifft in Höhe von - 3.891 T€ (Vorjahr: - 4.337 T€) die zum 31. Dezember 2017 aufgelaufenen versicherungsmathematischen Verluste aus leistungsorientierten Pensionszusagen sowie in Höhe von - 2.515 T€ (Vorjahr: - 5.513 T€) die negativen beizulegenden Zeitwerte der Derivate im Zusammenhang mit Sicherungsgeschäften (Cashflow-Hedges).

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

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

in T€	2017	2016	Veränderung
Eigenkapital	548.159	561.311	-2,3 %
Bilanzsumme	1.173.503	1.006.760	+16,6 %
<b>Bilanzielle Eigenkapitalquote</b>	<b>46,7 %</b>	<b>55,8 %</b>	<b>-9,1 %-Punkte</b>

Daneben ist die Gesellschaft an die Einhaltung der nach § 15 REITG kodifizierten Eigenkapitalquote von mindestens 45 % für den Statuserhalt als Real Estate Investment Trust gebunden. Die Einhaltung der REIT-Eigenkapitalquote unterliegt daher einer laufenden Überwachung. Zum 31. Dezember 2017 betrug die Kennzahl 59,0 % (Vorjahr: 67,8 %).

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 2017 beträgt die Kennzahl 39,6 % (Vorjahr: 30,1 %).

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 181.197 T€ auf 595.661 T€. Die Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente haben sich insbesondere infolge der um ein Jahr verkürzten Restlaufzeit im Saldo um 2.998 T€ erhöht und betragen – 2.515 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 39,9 Mio. €. Die Laufzeit der Derivate endet in Abhängigkeit von den zugrunde liegenden Kreditgeschäften zwischen 2018 und 2021. Die im Eigenkapital erfasste Veränderung der Marktwerte der Zinsderivate in Höhe von 3,0 Mio. € führte zu einer Erhöhung der in der Neubewertungsrücklage enthaltenen beizulegenden Zeitwerte der Derivate auf – 2,5 Mio. €. Neben den nachfolgend dargestellten Zinsswaps bestehen keine weiteren derivativen Finanzinstrumente.

Lfd. Nr.	Art	Laufzeit bis	31.12.2017		31.12.2016	
			Nominalwert in T€	Beizulegender Zeitwert in T€	Nominalwert in T€	Beizulegender Zeitwert in T€
1	Zinsswap	Oktober 2017	–	–	27.552	–1.111
2	Zinsswap	April 2018	11.677	–147	12.493	–745
3	Zinsswap	April 2018	8.472	–107	9.065	–540
4	Zinsswap	Dezember 2018	3.588	–152	3.778	–311
5	Zinsswap	November 2021	16.173	–2.109	16.474	–2.806
<b>Gesamt</b>			<b>39.910</b>	<b>–2.515</b>	<b>69.362</b>	<b>–5.513</b>

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

in T€	31.12.2017			31.12.2016		
	Kurzfristig	Langfristig		Kurzfristig	Langfristig	
	bis 1 Jahr	2 – 5 Jahre	über 5 Jahre	bis 1 Jahr	2 – 5 Jahre	über 5 Jahre
Finanzverbindlichkeiten	42.682	231.849	321.130	20.876	196.813	196.775
Derivative Finanzinstrumente	406	2.109	0	1.111	4.402	0
<b>Gesamt</b>	<b>43.088</b>	<b>233.958</b>	<b>321.130</b>	<b>21.987</b>	<b>201.215</b>	<b>196.775</b>

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

in T€	31.12.2017			31.12.2016		
	bis 1 Jahr	2 – 5 Jahre	über 5 Jahre	bis 1 Jahr	2 – 5 Jahre	über 5 Jahre
Finanzverbindlichkeiten	53.313	268.643	336.908	31.177	225.762	215.219
Derivative Finanzinstrumente	1.130	1.710	0	3.193	2.974	0
<b>Gesamt</b>	<b>54.443</b>	<b>270.353</b>	<b>336.908</b>	<b>34.370</b>	<b>228.736</b>	<b>215.219</b>

Sämtliche Kredite sind grundbuchlich besichert. Für die zum 31. Dezember 2017 ausgewiesenen Finanzverbindlichkeiten waren Grundschulden im Umfang von 664,6 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 1,10 % und 5,21 % (Durchschnittsverzinsung: 2,43 %) verzinst. Unter Berücksichtigung der zum Bilanzstichtag bereits abgeschlossenen, aber noch nicht abgerufenen Darlehen beträgt die Durchschnittsverzinsung 2,39 %. Entsprechend den Darlehensvereinbarungen erfolgen die Tilgungen monatlich oder quartalsweise.

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€	2017	2016
Zins + 1%	605	1.649
Zins - 1%	-635	-1.288

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

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

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

in T€	31.12.2017		31.12.2016	
	Buchwert	Beizulegender Zeitwert	Buchwert	Beizulegender Zeitwert
Finanzverbindlichkeiten	595.661	618.931	414.464	441.464

### 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.

31.12.2017	Bilanz- ansatz	Bewertung nach IAS 39		Nicht finanzielle Vermögens- werte / Verbindlichkeiten
in T€		Fortgef. AK Kredite und Forderungen	Fair Value als Sicherungsinstrument designierte Derivate	
<b>AKTIVA</b>				
Finanzielle Vermögenswerte	926	926		
Kurzfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	1.365	1.233		132
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	58.105	58.105		
	<b>60.396</b>	<b>60.264</b>	<b>0</b>	<b>132</b>
<b>PASSIVA</b>				
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	552.979	552.979		
Langfristige derivative Finanzinstrumente	2.109		2.109	
Langfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	1.716	1.030		686
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	42.682	42.682		
Kurzfristige derivative Finanzinstrumente	406		406	
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	14.230	11.288		2.942
	<b>614.122</b>	<b>607.979</b>	<b>2.515</b>	<b>3.628</b>
<b>31.12.2016</b>				
in T€	Bilanz- ansatz	Bewertung nach IAS 39		Nicht finanzielle Vermögens- werte / Verbindlichkeiten
in T€		Fortgef. AK Kredite und Forderungen	Fair Value als Sicherungsinstrument designierte Derivate	
<b>AKTIVA</b>				
Finanzielle Vermögenswerte	834	834		
Kurzfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	1.412	1.267		145
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	75.335	75.335		
	<b>77.581</b>	<b>77.436</b>	<b>0</b>	<b>145</b>
<b>PASSIVA</b>				
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	393.588	393.588		
Langfristige derivative Finanzinstrumente	4.402		4.402	
Langfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	2.327	1.190		1.137
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	20.876	20.876		
Kurzfristige derivative Finanzinstrumente	1.111		1.111	
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	11.158	8.561		2.597
	<b>433.462</b>	<b>424.215</b>	<b>5.513</b>	<b>3.734</b>



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

in T€	2017	2016
<b>FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	287	306
Sonstige Kaufpreiseinbehalte	4.741	2.545
Ausstehende Rechnungen	3.558	2.859
Sicherheitseinbehalte für Mietgarantien	1.435	1.873
Mietkautionen	918	815
Aufsichtsratsvergütung	309	330
Prüfungsgebühren	71	99
Übrige	999	924
	<b>12.318</b>	<b>9.751</b>
<b>ÜBRIGE VERBINDLICHKEITEN</b>		
Miet- und Pachtvorauszahlungen	1.076	1.272
Umsatzsteuerverbindlichkeiten	1.063	1.022
Verbindlichkeiten aus Grunderwerbsteuer	900	516
Abgegrenzte Investitionszuschüsse	329	574
Grundsteuerpflichtungen	46	172
Übrige	214	178
	<b>3.628</b>	<b>3.734</b>
<b>Gesamt</b>	<b>15.946</b>	<b>13.485</b>

Von den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten sind 14.230 T€ (Vorjahr: 11.158 T€) innerhalb eines Jahres fällig.

Die langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten (1.030 T€; Vorjahr: 1.190 T€) haben eine Restlaufzeit von weniger als fünf Jahren.

## (19) Rückstellungen für Pensionen

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

Im Zusammenhang mit den leistungsorientierten Versorgungsplänen ist die Gesellschaft den allgemeinen versicherungsmathematischen Risiken wie dem 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 2017 verteilen sich die Pensionsverpflichtungen auf vier (Vorjahr: vier) Pensionsempfänger und sechs (Vorjahr: sieben) 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€	2017	2016
Bilanzwert 1. Januar (= Barwert 1. Januar)	7.387	7.220
Zinsaufwand	110	138
Für das lfd. Jahr erfasste versicherungsmathematische Gewinne (-)/Verluste	-446	520
(aus der Veränderung bei den finanziellen Annahmen)	(-84)	(+371)
(aus erfahrungsbedingten Anpassungen)	(-362)	(+149)
Pensionszahlungen	-473	-491
<b>Gesamt</b>	<b>6.578</b>	<b>7.387</b>

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

Veränderung der Pensionsrückstellung in T€	Anstieg	Rückgang
Diskontierungszinssatz (-0,5 %-Punkte / +0,5 %-Punkte) (Vorjahr)	398 (454)	-360 (-411)
Inflation (+0,25 %-Punkte / -0,25 %-Punkte) (Vorjahr)	170 (230)	-162 (-219)
Rententrend (+0,25 %-Punkte / -0,25 %-Punkte) (Vorjahr)	170 (230)	-162 (-219)
Abweichung der Sterblichkeit vom Standard (-7,5 % / +7,5 %) (Vorjahr)	228 (259)	-207 (-235)

Den Sensitivitätsberechnungen liegt die durchschnittliche Laufzeit der zum 31. Dezember 2017 ermittelten Versorgungsverpflichtungen zugrunde. Die Berechnungen wurden

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

Im Geschäftsjahr 2018 werden Pensionszahlungen aus den leistungsorientierten Pensionszusagen in Höhe von 449 T€ (2017: 473 T€) erwartet.

HAMBORNER hat im Berichtsjahr 215 T€ (Vorjahr: 206 T€) an Beiträgen zur gesetzlichen Rentenversicherung gezahlt, die als beitragsorientierter Versorgungsplan anzusehen sind. Daneben wurden von der Gesellschaft Beiträge zu Direktversicherungen in Höhe von 4 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€	01.01.2017	Inanspruchnahme	Auflösungen	Zuführungen	31.12.2017	davon langfristig	davon kurzfristig
<b>RÜCKSTELLUNGEN FÜR</b>							
Bergschäden	2.547	0	0	59	2.606	1.795	811
Tantiemen Mitarbeiter	322	322	0	368	368	0	368
Tantiemen Vorstand (STI)	385	385	0	398	398	0	398
Tantiemen Vorstand (LTI)	773	290	0	319	802	543	259
Erstattungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	437	353	84	362	362	0	362
Übrige	136	102	34	108	108	0	108
<b>Gesamt</b>	<b>4.600</b>	<b>1.452</b>	<b>118</b>	<b>1.614</b>	<b>4.644</b>	<b>2.338</b>	<b>2.306</b>

Die Rückstellung für Tantiemenverpflichtungen der Mitarbeiter liegt unter Zugrundelegung der voraussichtlichen Tantiemen für 2017 um 46 T€ über dem Vorjahreswert und beträgt 368 T€. Daneben bestehen Rückstellungen für Vorstandstantiemen aus langfristigen aktienbasierten Vergütungen (LTI) in Höhe von 802 T€ (Vorjahr: 773 T€), von denen auf Basis der Bewertung zum Stichtag 259 T€ in 2018 ausgezahlt werden, sowie aus der kurzfristigen Vergütung (STI) in Höhe von 398 T€ (Vorjahr: 385 T€). Die Laufzeiten der langfristigen aktienbasierten Vergütung betragen zum Abschlussstichtag noch zwei Monate (langfristige aktienbasierte Zusagen für 2015), 14 Monate (langfristige aktienbasierte Zusagen für 2016) bzw. 26 Monate (langfristige aktienbasierte Zusagen für 2017).

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 einem und 17 Jahren; Vorjahr: zwischen zwei und 18 Jahren) werden dabei als Abzinsungsfaktor Zinssätze zwischen 0,0 % und 1,7 % (Vorjahr: zwischen 0,1 % und 2,0 %) zugrunde gelegt. Aus Zinseffekten (laufzeitbedingte Anpassung: 15 T€; Zinssatzänderung: 37 T€) sowie aus inflationsbedingten Anpassungen (7 T€) hat sich die Rückstellung zum 31. Dezember 2017 insgesamt um 59 T€ auf 2.606 T€ leicht erhöht.

## (21) Eventualverbindlichkeiten und finanzielle Verpflichtungen

Aus beurkundeten Grundstückskaufverträgen für drei Immobilien in Bonn, Düsseldorf und Köln resultiert am 31. Dezember 2017 die Verpflichtung zur Kaufpreiszahlung von insgesamt 43,7 Mio. €.

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

Vertragslaufzeit bis	Zahlungsverpflichtung (in T€ p. a.)	Weiterbelastung an Mieter (in T€ p. a.)
30. Juni 2023 (zzgl. 3 x 10 Jahre Verlängerungsoption)	291	0
31. Dezember 2034 (zzgl. 2 x 10 Jahre Verlängerungsoption)	204	204
31. März 2060	113	0
<b>Gesamt</b>	<b>608</b>	<b>204</b>

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

## (22) Leasingverhältnisse

### HAMBORNER als Leasinggeber

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

Im Rahmen von Operating Leasing waren per 31. Dezember 2017 Anlageimmobilien zum Buchwert von 1.105,3 Mio. € (Vorjahr: 912,5 Mio. €) vermietet.

Die im Wesentlichen für Büro- und Einzelhandelsflächen bestehenden Mietverträge werden in der Regel mit Laufzeiten zwischen drei und 15 Jahren abgeschlossen. Rund 96 % unserer gewerblichen Mietverträge sind mit Wertesicherungsklauseln 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€	31.12.2017	31.12.2016
Innerhalb von einem Jahr	74.674	64.542
Innerhalb von zwei bis fünf Jahren	234.711	198.685
Über fünf Jahre	195.204	172.160
<b>Gesamt</b>	<b>504.589</b>	<b>435.387</b>

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

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

#### HAMBORNER als Leasingnehmer

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

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

in T€	31.12.2017	31.12.2016
Innerhalb von einem Jahr	608	559
Innerhalb von zwei bis fünf Jahren	2.431	2.236
Über fünf Jahre	6.798	7.892
<b>Gesamt</b>	<b>9.837</b>	<b>10.687</b>

## ERLÄUTERUNGEN ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG

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

Der Finanzmittelfonds beinhaltet Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente mit einer anfänglichen Restlaufzeit von weniger als drei Monaten. Der Unterschiedsbetrag des Finanzmittelfonds am 31. Dezember 2017 zum Bilanzposten „Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten“ i. H. v. 4,2 Mio. € resultiert aus einem in diesem Bilanzposten enthaltenen zugriffsbeschränkten Bankkonto, das zur Ablösung einer grundpfandrechtlichen Besicherung eines in 2009 zur Finanzierung der im Berichtsjahr veräußerten Immobilie in Duisburg, Kaßlerfelder Kreisel, aufgenommenen Darlehens an die finanzierende Bank verpfändet wurde.

Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Finanzmittelfonds und dem Bilanzposten zum 31. Dezember des Vorjahres resultierte aus einer Festgeldanlage in Höhe von 50 Mio. €, die gemäß IAS 7.7 nicht Teil des Finanzmittelfonds ist.

Zum Stichtag betrug der Finanzmittelfonds 53,9 Mio. € nach 25,3 Mio. € im Vorjahr.

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

### (23) Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit

Der Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit beträgt 59,4 Mio. € nach 51,0 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:

		2017	2016
Anzahl der am Stichtag im Umlauf befindlichen Aktien	Tsd. Stück	79.718	79.718
Operativer Cashflow	T€	59.472	50.982
Operativer Cashflow je Aktie	€	0,75	0,64

### (24) Cashflow aus der Investitionstätigkeit

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit führte im Wesentlichen bedingt durch die Akquisitionen des Geschäftsjahres (223,3 Mio. €) zu einem Mittelabfluss von 158,9 Mio. € (Vorjahr: 244,8 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 128,0 Mio. € (Vorjahr: 192,0 Mio. €) resultiert insbesondere aus der Aufnahme von Darlehen in Höhe von 202,4 Mio. €. Den Einzahlungen stehen Auszahlungen aus der Dividendenzahlung (34,3 Mio. €) für das Jahr 2016 sowie aus Zins- und Tilgungszahlungen (35,9 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 27,5 Mio. € zur Verfügung. Die Gelder können kurzfristig abgerufen werden.

	2017	2016
Stand 1. Januar	414.464	344.335
Zugang wegen Aufnahme neuer Darlehen	202.380	86.770
Abgang wegen Tilgung von Darlehen	-21.094	-16.560
Veränderung der kurzfristigen Zinsabgrenzung	111	62
Veränderung der abgegrenzten Transaktionskosten	-200	-143
Stand 31. Dezember	595.661	414.464

## SONSTIGE ERLÄUTERUNGEN UND PFLICHTANGABEN

### Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zu Beginn des Jahres 2018 erfolgte der Besitzübergang der Einzelhandelsimmobilien in Bonn, Düsseldorf und Köln. Der Kaufpreis beläuft sich auf 43,7 Mio. € bei jährlichen Mieteinnahmen von 2,3 Mio. €.

### Arbeitnehmer

Die Mitarbeiterzahl (ohne Vorstand) betrug im Jahresdurchschnitt:

	2017	2016
Kfm. Objektverwaltung	12	11
Techn. Objektverwaltung	7	6
Administration	15	15
<b>Gesamt</b>	<b>34</b>	<b>32</b>

### Corporate Governance

Zuletzt im Dezember 2017 haben Vorstand und Aufsichtsrat eine aktualisierte Entsprechenserklärung abgegeben und im Internet unter [www.hamborner.de](http://www.hamborner.de) im Bereich Investor Relations/Corporate Governance öffentlich zugänglich gemacht. Die Entsprechenserklärung ist mit vollständigem Wortlaut auch im vorliegenden Geschäftsbericht 2017 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 2017 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 § 33 Abs. 1 oder Abs. 2 des Wertpapierhandelsgesetzes (WpHG) mitgeteilt worden sind.

Der folgenden Tabelle können die meldepflichtigen Beteiligungen entnommen werden, die der Gesellschaft bis zum 19. Februar 2018 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 19. Februar 2018 stehen auf der Homepage der HAMBORNER REIT AG im Bereich Investor Relations/Mitteilungen zur Verfügung. Es wird darauf hingewiesen, dass die Angaben zu der Beteiligung in Prozent und in Stimmrechten aufgrund nicht meldepflichtiger Erwerbe oder Verkäufe von Anteilen zwischenzeitlich überholt sein können.

Indirekte Beteiligungen am Kapital der Gesellschaft, die mittelbar 10 % der Stimmrechte erreichen oder überschreiten, wurden zum 31. Dezember 2017 mit einem Stimmrechtsanteil von 12,45 % von der RAG-Stiftung, Essen, gehalten.

## Stimmrechtsmitteilung

Nr.	Meldepflichtiger	Stimmrechte i. S. d. §§ 33, 34 WpHG (neu)	Stimmrechte über Instrumente i. S. d. § 38 Abs. 1 WpHG	Stimmrechtsanteil (neu) in %	Berührte Schwelle	Datum der Schwellenberührung	Zurechnung von Stimmrechten i. S. d. § 34 WpHG
1	Herr Prof. Dr. Theo Siegert, Deutschland	2.300.000		4,60	Unterschreitung 5%	20.02.2015	ja: 4,60 %
2	RAG-Stiftung, Essen, Deutschland	9.926.280		12,45	Überschreitung 10%	27.09.2016	ja: 2,67 %
3	BNP Paribas Investment Partners S.A., Paris, Frankreich	3.979.833		4,99	Unterschreitung 5%	01.12.2016	ja: 4,99 %
	BNP Paribas Investment Partners UK Ltd, London, Großbritannien	2.373.381		2,98	Unterschreitung 3%	30.11.2016	ja: 2,98 %
	BNP Paribas Investment Partners Belgium S.A., Brüssel, Belgien	2.373.381		2,98	Unterschreitung 3%	30.11.2016	nein
4	Königreich Belgien, Brüssel, Belgien	3.944.369		4,95	Unterschreitung 5%	17.02.2017	ja: 4,95 %
5	BlackRock, Inc., Wilmington, DE, USA	3.991.934	155.387	5,20	Überschreitung 5%	19.01.2018	ja: 5,01 %

## Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen im Geschäftsjahr 2017

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 2017 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 1.249 T€ (Vorjahr: 1.175 T€). Neben kurzfristig fälligen Leistungen in Höhe von 989 T€ (Vorjahr: 915 T€) entfallen die Bezüge in Höhe von 260 T€ (Vorjahr: 260 T€) auf langfristig aktienbasierte Vergütungen (LTI).

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

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

Der beizulegende Zeitwert pro erdienter Aktienzusage ergibt sich zum Bilanzstichtag somit im Wesentlichen aus dem Schlusskurs der Aktie der Gesellschaft am letzten Börsentag des Geschäftsjahres (9,90 €; Vorjahr: 9,04 €).

Aus aktienbasierten Vergütungen aufgrund der in 2017 gewährten Aktienzusagen sowie aus Bewertungseffekten

wurden für das Berichtsjahr Aufwendungen in Höhe von 328 T€ (Vorjahr: 160 T€) erfasst.

Nachfolgend sind die am 31. Dezember 2017 gewährten und noch ausstehenden virtuellen Aktienzusagen unter Angabe des Schlusskurses der HAMBORNER Aktie am jeweiligen Zusagetag dargestellt:

	Aktienkurs bei Gewährung	Ende Sperrfrist	Anzahl gewährter virtueller Aktienzusagen	
			Dr. Rüdiger Mrotzek	Hans Richard Schmitz
LTI 2015	9,68	2018	13.430	13.430
LTI 2016	9,40	2019	13.830	13.830
LTI 2017	9,19	2020	14.146	14.146

Die Entwicklung der virtuellen Aktienzusagen stellt sich wie folgt dar:

	2017	2016
<b>Stand 1. Januar</b>	<b>88.286</b>	<b>97.246</b>
Zugang gewährter virtueller Aktienzusagen	28.292	27.660
Abgang ausgezahlter virtueller Aktienzusagen	-33.766	-36.620
<b>Stand 31. Dezember</b>	<b>82.812</b>	<b>88.286</b>

Die in 2017 fälligen virtuellen Aktienzusagen aus dem Jahr 2014 (LTI 2014) führten bei einem Aktienkurs bei Auszahlung von 9,34 € zu einer Auszahlung von 300 T€.

Die Bezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats sind kurzfristig fällig und betragen für das Geschäftsjahr 309 T€ (Vorjahr: 330 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 3.997 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:

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA)\*\*  
EUREF AG\* (Vorsitzender)  
HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG\* (Vorsitzender)  
Investment AG für langfristige Investoren TGV\*  
(bis 10.06.2017)  
Litos Immobilien AG\*

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

DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH\*

Claus-Matthias Böge, Hamburg  
Geschäftsführer der CMB Böge  
Vermögensverwaltung GmbH  
Externe Mandate:

Bijou Brigitte modische Accessoires AG \*

Christel Kaufmann-Hocker, Düsseldorf  
Selbstständige Unternehmensberaterin  
Externe Mandate:

Stiftung Mercator GmbH\*\*

Dr. Helmut Linssen, Issum  
Mitglied des Vorstands der RAG-Stiftung  
Externe Mandate:

RAG Aktiengesellschaft \*  
RAG Deutsche Steinkohle AG \*  
Vivawest GmbH \*\* (Vorsitzender)  
Vivawest Wohnen GmbH \*\* (Vorsitzender)  
Degussa Bank AG \*

Dr. Andreas Mattner, Hamburg (ab 10.05.2017)  
Geschäftsführer der Verwaltung ECE  
Projektmanagement G.m.b.H.  
Externe Mandate:  
EUREF AG\*

Mechthilde Dordel\*\*\*, Oberhausen  
Kfm. Angestellte der HAMBORNER REIT AG

Wolfgang Heidermann\*\*\*, Raesfeld  
Techn. Angestellter der HAMBORNER REIT AG

Dieter Rolke\*\*\*, Oberhausen  
Kfm. Angestellter der HAMBORNER REIT AG

### Ausschüsse des Aufsichtsrats

Präsidialausschuss  
Dr. Eckart John von Freyend (Vorsitzender)  
Claus-Matthias Böge  
Dr. Helmut Linssen  
Bärbel Schomberg

Prüfungsausschuss  
Claus-Matthias Böge (Vorsitzender)  
Wolfgang Heidermann  
Christel Kaufmann-Hocker  
Dr. Andreas Mattner (ab 10.05.2017)

Nominierungsausschuss  
Dr. Eckart John von Freyend (Vorsitzender)  
Claus-Matthias Böge (bis 10.05.2017)  
Dr. Helmut Linssen  
Dr. Andreas Mattner (ab 10.05.2017)  
Bärbel Schomberg

\* Mitgliedschaft in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten

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

\*\*\* Aufsichtsratsmitglied der Arbeitnehmer

**Vorstand**

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

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

Duisburg, den 19. Februar 2018

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 19. Februar 2018

Der Vorstand

Dr. Rüdiger Mrotzek

Hans Richard Schmitz

## BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die HAMBORNER REIT AG, Duisburg

### VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES EINZELABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

#### Prüfungsurteile

Wir haben den Einzelabschluss der HAMBORNER REIT AG, Duisburg, – bestehend aus der Gewinn- und Verlustrechnung und Gesamtergebnisrechnung, der Bilanz, der Kapitalflussrechnung und der Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie dem Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der HAMBORNER REIT AG, Duisburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 geprüft. Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Bestätigungsvermerks genannten Bestandteile des Lageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- / entspricht der beigefügte Einzelabschluss in allen wesentlichen Belangen den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 325 Abs. 2a HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2017 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 und
- / vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Einzelabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Bestätigungsvermerks genannten Bestandteile des Lageberichts.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Einzelabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

#### Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Einzelabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Einzelabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Einzelabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

## Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Einzelabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Einzelabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Einzelabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Nachfolgend stellen wir mit der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu Zeitwerten den aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalt dar.

Unsere Darstellung dieses besonders wichtigen Prüfungssachverhalts haben wir wie folgt strukturiert:

- a) Sachverhaltsbeschreibung (einschließlich Verweis auf zugehörige Angaben im Einzelabschluss und Lagebericht)
- b) Prüferisches Vorgehen

Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu Zeitwerten

- a) Unter dem Bilanzposten „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ werden Immobilien in Höhe von Mio. EUR 1.109,2 (94,5 % der Bilanzsumme) ausgewiesen. Die HAMBORNER REIT AG bewertet die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Ausübung des Wahlrechts nach IAS 40.30 i.V.m. IAS 40.56 für Zwecke der Bilanzierung zu fortgeführten Anschaffungskosten. Gemäß IAS 40 sind im Anhang zum Einzelabschluss die Zeitwerte der Immobilien in Übereinstimmung mit IFRS 13 anzugeben. Die Zeitwerte der Immobilien fließen auch in die Ermittlung der im Lagebericht dargestellten Kennzahl Net Asset Value (NAV) und NAV je Aktie ein. In die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien gehen zahlreiche bewertungsrelevante Parameter ein. Bereits geringfügige Änderungen dieser Parameter können zu wesentlichen Änderungen der Zeitwerte führen. Die bedeutsamsten Parameter im abgelaufenen Geschäftsjahr waren die Marktmieten sowie die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze. In deren Entwicklung spiegelt sich die unterschiedliche Dynamik von Immobilienkaufpreis- und Mietpreisentwicklung (Yield Compression) wider, die die Treiber für die Steigerung der beizulegenden Zeitwerte der Immobilien zum 31. Dezember 2017 darstellten.

Die HAMBORNER REIT AG lässt die beizulegenden Zeitwerte der Immobilien durch einen unabhängigen externen Gutachter ermitteln und plausibilisiert die Bewertungsergebnisse durch eigenes Fachpersonal.

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu Zeitwerten basiert in besonderem Maße auf Einschätzungen und Annahmen der gesetzlichen Vertreter. Geschätzte Werte bergen ein erhöhtes Risiko falscher Angaben in der Rechnungslegung. Die ermessensbehafteten Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter haben eine direkte und oftmals erhebliche Auswirkung auf die Angaben zu den Zeitwerten im Anhang sowie die Darstellung der Wertentwicklung des Immobilienportfolios der Gesellschaft im Lagebericht. Sie beeinflussen die Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und damit den NAV je Aktie der Gesellschaft als einen der bedeutsamsten finanziellen Leistungsindikatoren und sind damit entscheidend für die Vermittlung eines insgesamt zutreffenden Bildes von der Lage der Gesellschaft. Darüber hinaus sind die ermittelten Zeitwerte grundlegend für die Entscheidung über notwendige außerplanmäßige Abschreibungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien auf niedrigere beizulegende Zeitwerte vor Abzug von Transaktionskosten eines fiktiven Erwerbs (Gross Capital Value). Vor diesem Hintergrund wurde dieser Sachverhalt von uns als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt bestimmt.

Die Angaben der gesetzlichen Vertreter zur Bewertung dieser Immobilien und zu den damit verbundenen Ermessensspielräumen bzw. Schätzunsicherheiten sind im Abschnitt „Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“ des Anhangs

zum Einzelabschluss enthalten. Die Angaben zum NAV und NAV je Aktie sind im Lagebericht im Abschnitt „Leistungsindikatoren“ dargestellt.

b) Wir haben die Angemessenheit der Bewertungsverfahren und die Bewertungsergebnisse geprüft.

Bei unserer Prüfung haben wir die Aufbau- und Ablauforganisation im Hinblick auf ihre Angemessenheit und die Wirksamkeit der eingerichteten Schlüsselkontrollen der HAMBORNER REIT AG geprüft. Dies betrifft insbesondere den unabhängigen Verifizierungsprozess für Marktmieten sowie Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze sowie die Berichtsprozesse und die jeweils zugehörigen Kontrollen.

Im Rahmen unserer Prüfung der Bewertung haben wir interne Spezialisten aus dem Bereich Real Estate Consulting hinzugezogen. Mit deren Unterstützung haben wir die Bewertungsparameter, Bewertungsmodelle und die Bewertungsergebnisse beurteilt. Für zufallsbasiert ausgewählte Objekte haben wir die Berechnungen des unabhängigen externen Gutachters rechnerisch nachvollzogen und mit unseren eigenen Berechnungen auf Basis des DCF-Verfahrens verglichen. Wir haben darüber hinaus an Begehungen einzelner Immobilien durch den externen Gutachter teilgenommen.

Des Weiteren haben wir uns von der Kompetenz, den Fähigkeiten und der Objektivität des von der HAMBORNER REIT AG beauftragten unabhängigen Gutachters überzeugt sowie die im Gutachten angewandte Bewertungsmethodik im Hinblick auf Konformität mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 beurteilt.

### Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- / die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB, auf die im Lagebericht verwiesen wird,
- / die Versicherung nach § 264 Abs. 2 Satz 3 HGB zum Einzelabschluss und die Versicherung nach § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB zum Lagebericht,
- / die übrigen Teile des Geschäftsberichts, mit Ausnahme des geprüften Einzelabschlusses, des Lageberichts sowie der Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen der §§ 11 bis 15 REIT-Gesetz und zur Zusammensetzung der Erträge hinsichtlich vorbelasteter und nicht vorbelasteter Erträge nach § 19 Abs. 3 i.V.m. § 19a REIT-Gesetz sowie unseres Bestätigungsvermerks.

Unsere Prüfungsurteile zum Einzelabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- / wesentliche Unstimmigkeiten zum Einzelabschluss, zum Lagebericht oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- / anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

## Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Einzelabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Einzelabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 325 Abs. 2a HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Einzelabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Einzelabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Einzelabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Einzelabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Einzelabschlusses und des Lageberichts.



## Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Einzelabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Einzelabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Einzelabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Einzelabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Einzelabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- / identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Einzelabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- / gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Einzelabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- / beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- / ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Einzelabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- / beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Einzelabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Einzelabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Einzelabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 325 Abs. 2a HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- / beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Einzelabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- / führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und die hierzu getroffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Einzelabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

## SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

### Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 10. Mai 2017 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 12./22. Juni 2017 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2008 als Abschlussprüfer der HAMBORNER REIT AG, Duisburg, tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

## VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Thomas Neu.

Düsseldorf, den 19. Februar 2018

### **Deloitte GmbH**

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Künemann)

Wirtschaftsprüfer

(Neu)

Wirtschaftsprüfer





LEBEN UND HANDEL HALLSTADT

# HALLSTADT



Auf

**19**

Spielplätzen können sich  
junge Hallstadter austoben.

**4**

-mal im Jahr feiert man in  
Hallstadt Kerwa – Kirchweihe.

Um

**745**

wurde Hallstadt zum ersten  
Mal urkundlich erwähnt.



# KLEIN, ABER OHO



**In Hallstadt trifft oberfränkische Traditionsverbundenheit auf ein modernes Kulturangebot: Die Lage am Rande der Stadt Bamberg beschwingt und belebt das Städtchen.**

## 01 MARKTPLATZ

Wo früher ein Teil des karolingischen Königshofs stand, wird heute Markt gehalten. 1461 wird der Markt zum ersten Mal urkundlich genannt. Die erste Erwähnung des Brunnens auf dem Platz geht sogar auf das Jahr 1330 zurück.

## 02 MARKTSCHEUNE

Seit 2015 bereichert die Marktscheune das Zentrum Hallstadts. Sie beherbergt Räume für Kulturveranstaltungen und private Feiern, außerdem ein Frischezentrum mit Bistro und zahlreiche Parkmöglichkeiten. Das Gebäude wurde mit viel Gefühl für die gewachsene städtische Struktur konzipiert und interpretiert zeitgemäßen für Hallstadt kennzeichnenden Typus eines großen Wirtschaftshauses mit hohem Dach. Das Gebäude wurde mit dem Deutschen Städtebaupreis 2016 ausgezeichnet und für den Heinze Architekten Award 2017 nominiert.

## 03 MARKET OBERFRANKEN

Am südlichen Stadtrand von Hallstadt und direkt an der Grenze zu Bamberg liegt das Fachmarktzentrum Market Oberfranken. Hier geht man nicht nur gern shoppen: Auch zahlreiche Sonderaktionen für Jung und Alt wie Gewinnspiele oder Ausstellungen machen den Market zu einem beliebten Treffpunkt für Menschen aus der ganzen Region.

## 04 ARTOTHEK

Kunst jenseits von Museen und Galerien zugänglich zu machen, ist das Ziel der Artothek. Für kleines Geld kann man hier ein Kunstwerk ausleihen und sein Zuhause oder die Geschäftsräume damit schmücken. Wer sich während der dreimonatigen Leihfrist in das Werk verliebt hat, kann es kaufen. Zahlreiche regionale Künstler nehmen an dem Projekt teil.

## 05 RATHAUS

Das im 16. Jahrhundert erbaute Rathaus war schon immer eine Art Mehrzweckgebäude: Im dreistöckigen Giebelbau wurden verschiedene Waren, Feuerlöschgerät und die Gemeindewaage untergebracht. Auch unliebsame Zeitgenossen wurden hier „verwahrt“. Das Gefängnis – auch Narrenhaus genannt – befand sich in dem Gebäude, außerdem ein Tanzsaal für Hochzeiten, das Gericht und eine Getreidekammer. Das pralle Leben des Ortes hatte hier sein Zentrum.

## 06 KIRCHE ST. KILIAN

An der Stelle von St. Kilian stand schon um 800 eine hölzerne sogenannte Slawenkirche. Das spätgotische Gotteshaus wurde ab 1380 errichtet und prägt mit seinem hohen Giebel das Stadtbild.

- 01 Kleine Gassen prägen das Stadtzentrum.
- 02 Die landschaftlich reizvolle Lage und die Nähe zu Bamberg machen Hallstadt zu einem attraktiven Wohnort.
- 03 Ein Blick in die spätgotische Kirche St. Kilian.

02



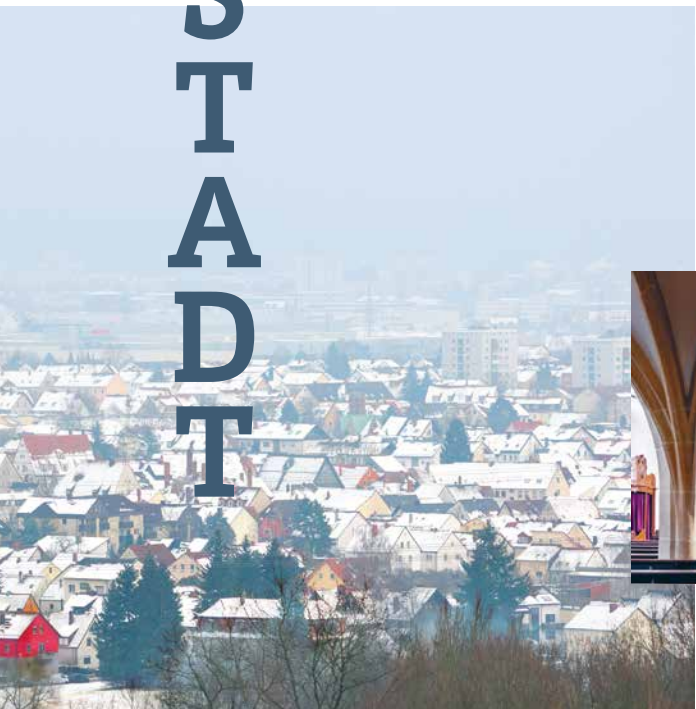
# HUT

# AB

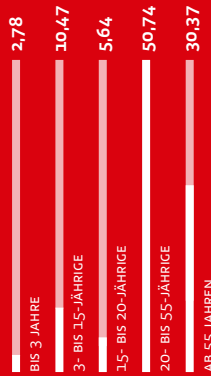
# HALLSTADT

„Chungeshofe“ – Königshof – nannten die Franken den Ort. Gemeint war der karolingische Hof, an dem auch Karl der Große einst weilte. Das ist zwar lange vorbei, die gute Lebensart haben sich die Hallstadter aber bewahrt: Sprudelnde Einnahmen aus der Gewerbesteuer geben dem wohlhabenden Städtchen die Möglichkeit, seinen Bürgern hervorragende Infrastruktur bereitzustellen und einen stark auf die Innenstadt fokussierten, breit angelegten Entwicklungsprozess in Gang zu setzen. In den letzten Jahren wurde massiv in die Sanierung der Straßen sowie in Schulen und Kindergärten investiert, das Zentrum wird derzeit weiterentwickelt und attraktiver gemacht. Auch die traditionelle Kunst des Hutkrapfenbackens wird bald wieder zum Leben erweckt – in einer eigenen Schule mit angeschlossenem Café.

In direkter Nachbarschaft des als UNESCO-Weltkulturerbe ausgezeichneten Bamberg malerisch in der Mainschleife gelegen, bildet Hallstadt ein lebendiges Unterzentrum im Landkreis. Verschiedene Automobilzulieferbetriebe und ein Maschinenbauunternehmen fühlen sich hier wohl und sorgen für den Wohlstand Hallstadts. Vom mittelalterlichen Königshof bis zum lebenswerten Industrie- und Gewerbestandort – Hallstadt gelingt es, mit der Zeit zu gehen.



### ALTERSGRUPPEN IN %



01

Das Bamberger Land ist mit rund 70 kleinen Privatbrauereien die Region mit der höchsten Privatbrauereireichichte weltweit.

# 192

Einzelhandelszentralitätskennziffer

# 101%

Kaufkraftkennziffer

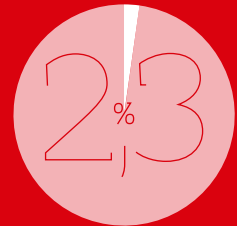
### BILDUNGSSTANDORT

# 8

TAGESEINRICHTUNGEN

# 2

ALLGEMEINBILDENDE SCHULEN



Arbeitslosenquote

### ANGEMELDETE GEWERBEBETRIEBE



**32** ehrenamtliche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Alter von 13 bis 85 Jahren engagieren sich in der Hallstadter Bücherei.



Partnerstadt von Hallstadt ist Hallstatt in Österreich.

# 45

Mio. € Haushalt [2017]

# 0%

beträgt die Pro-Kopf-Verschuldung der Stadt.

03

# FACHMARKTZENTRUM MARKET OBERFRANKEN



**Alles was man zum Leben braucht – und noch ein bisschen mehr. Der Market Oberfranken an der Grenze zwischen Hallstadt und Bamberg ist der One-Stop-Shop für die ganze Region.**

## **VIEL PLATZ FÜR VIELFALT**

Mit ihren vorteilhaft geschnittenen Flächen bietet die Immobilie Platz für knapp 40 Geschäfte. Ab 2018 bereichert der Lebensmitteldiscounter ALDI mit modernstem Konzept das Angebot. Gut sichtbar direkt an der Autobahn gelegen, zieht das Einkaufszentrum viele Autofahrer an. Für sie stehen großzügige Parkflächen bereit.

## **VOLLE KAUFKRAFT VORAUSS!**

Umgeben von Wohn- und Bürogebäuden und in der Nachbarschaft international bekannter Unternehmen befindet sich das Fachmarktzentrum mitten im Leben und hat sich fest im regionalen Einzelhandel etabliert. Dazu trägt auch die engagierte Mietergemeinschaft bei, die mit regelmäßigen Events und Aktionen für eine starke und stabile Kundenfrequenz sorgt.

Über **2** MIO.

Besucher kommen jedes Jahr zum Bummeln und Shoppen ins Market Oberfranken.

## **01 WEITLÄUFIG**

Auf mehr als 21.700 m<sup>2</sup> ist viel Raum für ausgiebiges Shoppingvergnügen.

## **02 IDEAL ANGEBUNDEN**

Das Einkaufszentrum profitiert von der Nähe zu den Stadtzentren von Hallstadt und Bamberg und seiner guten Erreichbarkeit.

## **03 FAST 40 GESCHÄFTE**

Von Bekleidung und Elektronik über Gastronomie bis hin zu Dienstleistern: Der Market bietet ein breites Portfolio.

## **04 BEQUEM PARKEN**

Auf etwa 840 Parkplätzen können Besucher ihren Wagen abstellen.





# ERGÄNZENDE

# 0

# 4

# INFORMATIONEN

- 136 REIT-Angaben
- 138 Wichtige Begriffe und Abkürzungen
- 140 Hinweis/Impressum
- 141 Finanzkalender 2018/2019

## 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 2017 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 2017 beträgt die Streubesitzquote der HAMBORNER REIT AG nach den uns vorliegenden Stimmrechtsmeldungen 68,9 %. Mit Schreiben vom 8. Januar 2018 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 § 33 Abs. 1 und § 40 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 2017 besteht das Gesamtvermögen der Gesellschaft zu 96,6 % 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 Dotierung bzw. Auflösung 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 35,9 Mio. € an die Aktionäre ausschütten und somit den handelsrechtlichen Jahresüberschuss in voller Höhe verwenden.

#### **§ 14 REIT-Gesetz: Ausschluss des Immobilienhandels**

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

Die Gesellschaft hat rund 9,3 % des durchschnittlichen Bestands ihres unbeweglichen Vermögens innerhalb der letzten fünf Jahre seit REIT-Umwandlung veräußert.

#### **§ 15 REIT-Gesetz: Mindesteigenkapital**

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

Der entsprechende Wert bei HAMBORNER liegt zum 31. Dezember 2017 bei 59,0 %.

#### **§ 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 35,9 Mio. € aus.

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

Duisburg, den 19. Februar 2018

Der Vorstand

Dr. Rüdiger Mrotzek            Hans Richard Schmitz

Die REIT-Erklärung wurde mit Datum vom 19. Februar 2018 gemäß § 1 Abs. 4 REITG vom Abschlussprüfer testiert.

## WICHTIGE BEGRIFFE UND ABKÜRZUNGEN

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

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

## HINWEIS

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

## IMPRESSUM

### Herausgeber

HAMBORNER REIT AG  
Goethestraße 45  
47166 Duisburg  
Tel.: +49 203 54405-0  
Fax: +49 203 54405-49  
info@hamborner.de  
www.hamborner.de

### Konzept, Grafik und Produktion

MPM Corporate Communication Solutions, Mainz  
www.mpm.de

### Bildnachweis

Adobe Stock (Seite 39, 41, 83 – 86, 131 – 134), Olivier Hess  
(Seite 39 – 42, 83 – 86, 131 – 134), Peer AUXPEER Koch  
(Seite 40, 84, 132), alle übrigen HAMBORNER REIT AG



## FINANZKALENDER 2018 / 2019

21. März 2018	Geschäftsbericht 2017
25. April 2018	Quartalsfinanzbericht 31. März 2018
26. April 2018	Ordentliche Hauptversammlung 2018
2. Mai 2018	Zahlung der Dividende für das Geschäftsjahr 2017
9. August 2018	Halbjahresfinanzbericht 30. Juni 2018
8. November 2018	Quartalsfinanzbericht 30. September 2018
27. März 2019	Geschäftsbericht 2018
2. Mai 2019	Quartalsfinanzbericht 31. März 2019
7. Mai 2019	Ordentliche Hauptversammlung 2019



**HAMBORNER REIT AG**

Goethestraße 45

47166 Duisburg

Tel.: +49 203 54405-0

Fax: +49 203 54405-49

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

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