

# HAMBORNER REIT AG

**Jahresabschluss 2012  
und ergänzende Informationen**

## KENNZAHLENÜBERSICHT ZUM HANDELSRECHTLICHEN JAHRESABSCHLUSS

	2012 T€	2011 T€	2010 T€
<b>Ergebnisdaten</b>			
Miet- und Pächterlöse	36.850	31.962	24.723
Betriebsergebnis	14.501	15.198	8.989
Finanzergebnis	-10.489	-8.189	-6.285
EBITDA	26.702	25.761	16.717
EBIT	14.501	15.198	8.989
Jahresüberschuss			
vor Ertragsteuern	3.933	6.930	2.538
nach Ertragsteuern	3.908	5.640	606
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	0	6.793	18.812
Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen	14.289	1.215	0
Bilanzgewinn	18.197	13.648	19.418
<b>Bilanzdaten</b>			
Anlagevermögen	510.678	441.502	323.766
Umlaufvermögen einschl. Rechnungsabgrenzungsposten	30.294	21.598	84.443
Eigenkapital	293.515	229.329	236.314
Eigenkapitalquote in %	54,3	49,5	57,9
Fremdkapital	247.457	233.771	171.896
Bilanzsumme	540.972	463.100	408.210
Investitionen	87.560	129.541	71.621
<b>Sonstige Daten</b>			
Dividende je Stückaktie in €	0,40	0,40	0,37
Börsenkurse je Stückaktie in €			
Höchstkurs	7,60	8,10	8,48
Tiefstkurs	6,35	6,10	7,03
Jahresschlusskurs	7,48	6,40	7,77
Dividendenrendite			
bezogen auf den Jahresschlusskurs in %	5,3	6,3	4,8
Anzahl der Mitarbeiter zum Jahresende einschließlich Vorstand	26	28	24

## JAHRESABSCHLUSS

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2012 .....	4
Anlagenspiegel.....	6
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG.....	7
KAPITALFLUSSRECHNUNG .....	8
EIGENKAPITALSPIEGEL .....	9
ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS .....	10
Allgemeine Grundlagen.....	10
Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden .....	10
Erläuterungen zur Bilanz.....	12
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung.....	15
Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung.....	17
Sonstige Erläuterungen und Pflichtangaben.....	17
Organe der Gesellschaft und deren Mandate.....	25
Vorschlag zur Gewinnverwendung.....	26
VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER .....	27
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS.....	28

## BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2012

### Aktiva

	Anhang	31.12.2012 T€	31.12.2011 T€
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	(1)		
Entgeltlich erworbene Lizenzen und ähnliche Rechte		14	23
<b>Sachanlagen</b>	(2)		
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschl. der Bauten auf fremden Grundstücken		506.591	440.404
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		49	44
Geleistete Anzahlungen		4.000	1.000
		510.640	441.448
<b>Finanzanlagen</b>	(3)		
Sonstige Ausleihungen		24	31
		<b>510.678</b>	<b>441.502</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>	(4)		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		411	78
Sonstige Vermögensgegenstände		139	2.389
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr 5 T€ ( Vorjahr: 7 T€)			
		550	2.467
<b>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	(5)	29.306	18.685
		<b>29.856</b>	<b>21.152</b>
<b>Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten</b>	(6)	<b>438</b>	<b>446</b>
<b>Summe Aktiva</b>		<b>540.972</b>	<b>463.100</b>

## Passiva

	Anhang	31.12.2012 T€	31.12.2011 T€
<b>Eigenkapital</b>	(7)		
<b>Gezeichnetes Kapital</b>		45.493	34.120
<b>Kapitalrücklage</b>		130.653	68.100
<b>Gewinnrücklagen</b>			
Andere Gewinnrücklagen		99.172	113.461
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag		0	6.793
Jahresüberschuss		3.908	5.640
Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen		14.289	1.215
		18.197	13.648
		<b>293.515</b>	<b>229.329</b>
<b>Rückstellungen</b>	(8)		
Rückstellungen für Pensionen		5.998	6.002
Steuerrückstellungen		19	1.289
Rückstellungen für Bergschäden		1.355	1.559
Sonstige Rückstellungen		2.753	2.354
		<b>10.125</b>	<b>11.204</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>	(9)		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		231.005	216.436
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		231	61
Sonstige Verbindlichkeiten		4.194	3.878
davon aus Steuern 3.051 T€ (Vorjahr: 419 T€)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 7 T€ (Vorjahr: 15 T€)			
		<b>235.430</b>	<b>220.375</b>
<b>Passiver Rechnungsabgrenzungsposten</b>	(10)	<b>1.902</b>	<b>2.192</b>
<b>Summe Passiva</b>		<b>540.972</b>	<b>463.100</b>

## Anlagenpiegel

Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	Stand 01.01.2012	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2012
	T€	T€	T€	T€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
Entgeltlich erworbene Lizenzen und ähnliche Rechte	132	8	0	140
<b>Sachanlagen</b>				
Grundstücke, grundstücksgl. Rechte und Bauten, einschl. der Bauten auf fremden Grundstücken	508.056	84.519	11.979	580.596
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsaustattung	332	33	23	342
Geleistete Anzahlungen	1.000	3.000	0	4.000
	<b>509.388</b>	<b>87.552</b>	<b>12.002</b>	<b>584.938</b>
<b>Finanzanlagen</b>				
Sonstige Ausleihungen	31	0	5	26
<b>Insgesamt</b>	<b>509.551</b>	<b>87.560</b>	<b>12.007</b>	<b>585.104</b>

Wertberichtigungen			Restbuchwerte		
Stand 01.01.2012	Zugänge (Abschreibungen d.Geschäftsjahres)	Abgänge einschl. Zuschreibungen	Stand 31.12.2012	Stand 31.12.2011	Stand 31.12.2012
T€	T€	T€	T€	T€	T€
109	17	0	126	23	14
67.652	12.280	5.927 *	74.005	440.404	506.591
288	28	23	293	44	49
0	0	0	0	1.000	4.000
<b>67.940</b>	<b>12.308</b>	<b>5.950</b>	<b>74.298</b>	<b>441.448</b>	<b>510.640</b>
0	2	0	2	31	24
<b>68.049</b>	<b>12.327</b>	<b>5.950</b>	<b>74.426</b>	<b>441.502</b>	<b>510.678</b>

\* davon Zuschreibungen in Höhe von 124 T€

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012

	Anhang	2012 T€	2011 T€
<b>Erlöse aus der Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung</b>	(11)		
Erlöse aus Mieten und Pachten		36.850	31.962
Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter		3.395	3.247
		40.245	35.209
<b>Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		0	29
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	(12)		
Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens		976	2.237
Übrige		1.423	711
		2.399	2.948
<b>Summe betriebliche Erträge</b>		<b>42.644</b>	<b>38.186</b>
<b>Aufwendungen für Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung</b>	(13)		
Laufende Betriebsaufwendungen		-5.136	-4.715
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung		-3.029	-2.565
		-8.165	-7.280
<b>Personalaufwand</b>	(14)		
Löhne und Gehälter		-2.494	-2.506
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung, davon: für Altersversorgung 274 T€ (Vorjahr: 363 T€)		-551	-624
		-3.045	-3.130
<b>Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>	(15)	-12.325	-10.591
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	(16)	-4.608	-1.987
<b>Summe betriebliche Aufwendungen</b>		<b>-28.143</b>	<b>-22.988</b>
<b>Betriebsergebnis</b>		<b>14.501</b>	<b>15.198</b>
<b>Finanzergebnis</b>	(17)		
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		344	403
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-10.833	-8.592
davon: Aufwendungen aus Aufzinsung 667 T€ (Vorjahr: 570 T€)			
		-10.489	-8.189
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>4.012</b>	<b>7.009</b>
<b>Außerordentliche Aufwendungen</b>	(18)	-79	-79
<b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	(19)	-25	-1.290
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>3.908</b>	<b>5.640</b>
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		0	6.793
Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen		14.289	1.215
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>18.197</b>	<b>13.648</b>

## KAPITALFLUSSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012

	01.01. bis 31.12.2012 T€	01.01. bis 31.12.2011 T€
<b>Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit</b>		
Jahresergebnis vor Steuern und außerordentlichen Aufwendungen	4.012	7.009
Finanzergebnis	10.489	8.189
Auszahlungen für Kosten der Kapitalerhöhung	2.560	0
Abschreibungen / Zuschreibungen (-)	12.201	10.563
Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	-554	439
Buchgewinne/ -verluste (saldiert) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-976	-2.237
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)	0	-61
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-194	-29
Veränderung der Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	198	272
Zinseinzahlungen	275	504
Steuerzahlungen	-1.293	2
	<b>26.718</b>	<b>24.651</b>
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		
Investitionen in das Sachanlagevermögen und immaterielle Anlagevermögen	-87.619	-131.637
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens und immateriellen Anlagevermögens	9.332	1.292
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	5	7
Auszahlungen aufgrund von Finanzanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzmitteldisposition	-15.000	0
	<b>-93.282</b>	<b>-130.338</b>
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		
Dividendenauszahlung	-13.648	-12.625
Mittelzufluss aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	20.050	79.245
Mittelabfluss zur Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-5.669	-17.690
Einzahlungen aus der Kapitalerhöhung	73.926	0
Auszahlungen für Kosten der Kapitalerhöhung	-2.560	0
Zinsauszahlungen	-9.914	-8.187
	<b>62.185</b>	<b>40.743</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>-4.379</b>	<b>-64.944</b>
<b>Finanzmittelfonds am 1. Januar</b>	<b>18.685</b>	<b>83.629</b>
Bankguthaben und Kassenbestände (mit einer Laufzeit bis zu drei Monaten)	18.685	83.629
<b>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>18.685</b>	<b>83.629</b>
<b>Finanzmittelfonds am 31. Dezember</b>	<b>14.306</b>	<b>18.685</b>
Bankguthaben und Kassenbestände (mit einer Laufzeit bis zu drei Monaten)	14.306	18.685
Festgeldanlagen (mit einer Laufzeit von mehr als drei Monaten)	15.000	0
<b>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>29.306</b>	<b>18.685</b>



## EIGENKAPITALSPIEGEL

	Gezeichnetes Kapital T€	Kapitalrücklage T€	Gewinn- rücklagen T€
			Andere Gewinn- rücklagen
<b>Stand am 01.01.2011</b>	<b>34.120</b>	<b>68.100</b>	<b>114.676</b>
Vortrag auf neue Rechnung	0	0	0
Gezahlte Dividende	0	0	0
Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen	0	0	-1.215
Jahresüberschuss 01.01.-31.12.2011	0	0	0
<b>Stand am 31.12.2011</b>	<b>34.120</b>	<b>68.100</b>	<b>113.461</b>
Vortrag auf neue Rechnung	0	0	0
Gezahlte Dividende	0	0	0
Kapitalerhöhung	11.373	62.553	0
Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen	0	0	-14.289
Jahresüberschuss 01.01.-31.12.2012	0	0	0
<b>Stand am 31.12.2012</b>	<b>45.493</b>	<b>130.653</b>	<b>99.172</b>

	Bilanzgewinn T€			Eigenkapital gesamt T€
	Vortrag	Überschuss	Entnahme aus den anderen Gewinn- rücklagen	
<b>Stand am 01.01.2011</b>	<b>18.812</b>	<b>606</b>	<b>0</b>	<b>236.314</b>
Vortrag auf neue Rechnung	606	-606	0	0
Gezahlte Dividende	-12.625	0	0	-12.625
Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen	0	0	1.215	0
Jahresüberschuss 01.01.-31.12.2011	0	5.640	0	5.640
<b>Stand am 31.12.2011</b>	<b>6.793</b>	<b>5.640</b>	<b>1.215</b>	<b>229.329</b>
Vortrag auf neue Rechnung	6.855	-5.640	-1.215	0
Gezahlte Dividende	-13.648	0	0	-13.648
Kapitalerhöhung	0	0	0	73.926
Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen	0	0	14.289	0
Jahresüberschuss 01.01.-31.12.2012	0	3.908	0	3.908
<b>Stand am 31.12.2012</b>	<b>0</b>	<b>3.908</b>	<b>14.289</b>	<b>293.515</b>

## ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS

### Allgemeine Grundlagen

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. In Umsetzung der Beschlüsse der Hauptversammlung vom 09.06.2009 wurde die frühere HAMBORNER AG mit Eintragung in das Handelsregister am 18.02.2010 rückwirkend zum 01.01.2010 in eine REIT-Gesellschaft umgewandelt und firmiert von diesem Zeitpunkt an als HAMBORNER REIT AG. Sie unterliegt damit auch den Vorschriften des Gesetzes über deutsche Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen (REITG).

Der handelsrechtliche Jahresabschluss der HAMBORNER wird beim Betreiber des Bundesanzeigers eingereicht. Er steht auf der Internetseite der Gesellschaft [www.hamborner.de](http://www.hamborner.de) zur Verfügung und kann von dort heruntergeladen werden. Zudem kann er bei der HAMBORNER REIT AG, Goethestraße 45, 47166 Duisburg, angefordert werden.

Die HAMBORNER REIT AG erwirbt Eigentum oder dingliche Nutzungsrechte an beweglichem oder unbeweglichem in- und ausländischem Vermögen im Sinne von § 3 REITG mit Ausnahme inländischer Bestandsmietwohnimmobilien 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 i. S. d. § 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 vorliegende Jahresabschluss wird unter Beachtung der handelsrechtlichen Rechnungslegungsgrundsätze, der aktienrechtlichen Vorschriften sowie des REITG in Euro (€) aufgestellt.

Alle Beträge werden – soweit nicht anders dargestellt – in Tausend Euro (T€) angegeben. Aufgrund von Rundungen können sich in diesem Bericht bei Summenbildungen und bei prozentualen Angaben geringfügige Abweichungen ergeben.

Der Jahresabschluss enthält nach § 264 Abs. 1 S. 2 HGB eine Kapitalflussrechnung und einen Eigenkapitalspiegel. Bei deren Aufstellung wurden die Deutschen Rechnungslegungsstandards (DRS) Nr. 2 bzw. Nr. 7 grundsätzlich sinngemäß beachtet.

Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung folgen in Aufbau und Gliederung den handelsrechtlichen Vorschriften. Einzelne Posten sind weiter untergliedert und gemäß ihrem Inhalt bezeichnet. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung enthalten Ziffern, unter denen im Anhang nähere Erläuterungen zu den jeweiligen Posten zu finden sind. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt worden.

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen erfolgen über die wirtschaftliche Nutzungsdauer, die drei bis acht Jahre beträgt.

Das Sachanlagevermögen wird mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich der planmäßigen und ggf. außerplanmäßigen handelsrechtlichen Abschreibungen ausgewiesen. Die planmäßigen Abschreibungen der Anschaffungskosten des beweglichen Sachanlagevermögens werden linear auf die Geschäftsjahre verteilt, in denen der Vermögensgegenstand voraussichtlich genutzt werden kann. Den Abschreibungen liegt eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer zwischen drei und fünfzehn Jahren zugrunde.

Für den Immobilienbestand kamen im Berichtsjahr folgende Nutzungsdauern zur Anwendung:

	Jahre
Geschäfts- und Bürogebäude	33 bis 50
Sonstige Gewerbebauten	40
SB-Märkte	25 bis 40

Außerplanmäßige Abschreibungen werden bei Vorliegen einer dauerhaften Wertminderung vorgenommen.

Bei den sonstigen Ausleihungen handelt es sich um zinslose Wohnungsbaudarlehen bzw. Arbeitgeberdarlehen, die entsprechend ihrer Restlaufzeit abgezinst sind.

Die Posten des Umlaufvermögens sind zu Nennwerten bzw. zu Anschaffungskosten angesetzt. Erkennbaren Risiken wird durch Bildung von Wertberichtigungen angemessen Rechnung getragen. Uneinbringliche Forderungen werden in vollem Umfang abgeschrieben.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten enthält Zahlungen für vereinbarte zukünftige Aufwendungen der Gesellschaft. Sie werden zum Zeitpunkt des Geldflusses abgegrenzt und über die Laufzeit der Vereinbarungen erfolgswirksam aufgelöst.

Die Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen werden für das Geschäftsjahr 2012 nach Vorschrift des Handelsrechts nach anerkannten Grundsätzen der Versicherungsmathematik auf Basis der sogenannten Projected-Unit-Credit-Methode (PUC-Methode) bewertet. Der Rückstellungsbedarf ist dabei unter Einbeziehung der zukünftigen Rentenentwicklung ermittelt worden. Der bei Abzinsung der Pensionsverpflichtungen verwendete Rechnungszinssatz wurde entsprechend § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB als durchschnittlicher Marktzins mit einer einheitlichen Restlaufzeit von 10 Jahren ermittelt, die der voraussichtlichen durchschnittlichen Laufzeit unserer Rentenverpflichtungen entspricht. Als biometrische Rechnungsgrundlagen wurden die „Richttafeln 2005 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck verwendet. Der Bewertung liegen die folgenden Annahmen zugrunde:

	31.12.2012 T€	31.12.2011 T€
Rechnungszins p.a.	4,76%	4,85%
Anwartschaftstrend p.a.	0,00%	2,00%
Trend Beitragsbemessungsgrenze p.a.	0,00%	2,00%
Rententrend	2,00%	1,75%

Die Dotierung der Bergschadens- und der übrigen Rückstellungen berücksichtigt alle aus heutiger Sicht erkennbaren Risiken angemessen. Die Rückstellungen werden mit dem geschätzten notwendigen Erfüllungsbetrag bewertet und ausgewiesen. Rückstellungsbeträge, deren Restlaufzeit mehr als ein Jahr beträgt, werden mit dem von der Bundesbank veröffentlichten, ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre abgezinst.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie die übrigen Verbindlichkeiten werden mit ihren Nenn- bzw. Erfüllungsbeträgen angesetzt. Eine im Zusammenhang mit einem Immobilienerwerb übernommene Rentenverpflichtung wurde mit dem ihrer erwarteten Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz abgezinst.

HAMBORNER setzt derivative Finanzinstrumente in Form von Zinsswaps zur Absicherung des Zinsrisikos ein. Die Finanzinstrumente werden einzeln mit dem Marktwert am Bilanzstichtag bewertet. Sind die Voraussetzungen erfüllt, werden die Sicherungs- und Grundgeschäfte zu einer Bewertungseinheit gemäß § 254 HGB zusammengefasst und nach der Einfrierungsmethode bilanziert.

Als passive Rechnungsabgrenzungsposten weisen wir vereinnahmte Mietvorauszahlungen und erhaltene Baukostenzuschüsse mit Nennbeträgen aus, die erst in Perioden nach dem Abschlussstichtag ertragswirksam werden.

## Erläuterungen zur Bilanz

### Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel dargestellt.

#### (1) Immaterielle Vermögensgegenstände

Die Lizenzen und ähnliche Rechte umfassen ausschließlich entgeltlich erworbene Nutzungsrechte für System- und Anwendersoftware unserer EDV-Anlage. Den Zugängen des Berichtsjahres in Höhe von 8 T€ stehen Abschreibungen von 17 T€ gegenüber.

#### (2) Sachanlagen

Die Anschaffungskosten für Immobilienzugänge im Berichtsjahr einschließlich Nachaktivierung auf Bestandsimmobilien belaufen sich auf insgesamt 84,5 Mio. €. Die Buchwertabgänge für verkaufte Immobilien betragen 6,2 Mio. €. Im Geschäftsjahr wurden planmäßige Abschreibungen in Höhe von 12,3 Mio. € vorgenommen, denen Zuschreibungen auf in Vorjahren außerplanmäßig abgeschriebene Immobilien in Höhe von 124 T€ gegenüberstehen.

Zum 31.12.2012 haben wir unser Immobilienportfolio durch einen externen Sachverständigen bewerten lassen. Das Gutachten berücksichtigt die international anerkannten „International Valuation Standards“ (IVSC) bzw. die Richtlinien des „Royal Institution of Chartered Surveyors“ (RICS) über die Bewertung von Vermögenswerten. Aus der Bewertung ergaben sich keine Hinweise auf eine dauerhafte Wertminderung einzelner Immobilien.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung erhöhte sich im Saldo um 5 T€. Zugängen in Höhe von 33 T€ standen Abschreibungen von 28 T€ gegenüber.

Die geleisteten Anzahlungen betreffen zwei im Bau befindliche Immobilien, deren Übergang in unseren Besitz in den ersten drei Monaten 2013 erwartet wird.

#### (3) Finanzanlagen

Die unter den sonstigen Ausleihungen ausgewiesenen langfristigen zinslosen Wohnungsbau- und Mitarbeiterdarlehen verminderten sich durch planmäßige Tilgungen sowie durch Zinseffekte um 7 T€ und betragen zum Stichtag 24 T€.

#### (4) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betragen 411 T€ (Vorjahr: 78 T€) und resultieren aus der Vermietung und Verpachtung des Grundstücksvermögens.

Die sonstigen Vermögensgegenstände setzen sich zum 31.12.2012 wie folgt zusammen:

	31.12.2012 T€	31.12.2011 T€
Abgrenzung Tages- u. Festgeldzinsen	72	12
Steuererstattungsansprüche	7	9
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	0	2.180
Aktiviertes Deckungskapital für Ansprüche aus der Rückdeckungsversicherung für Pensionsverpflichtungen	0	137
Übrige	60	51
<b>Gesamt</b>	<b>139</b>	<b>2.389</b>

#### (5) Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

Zum 31.12.2012 betragen die liquiden Mittel 29.306 T€ (Vorjahr: 18.685 T€). Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der im Juli 2012 durchgeführten Kapitalerhöhung. Hierdurch ist der Gesellschaft ein Nettoemissionserlös von 71,4 Mio. € zugeflossen, der teilweise bereits in Neuinvestitionen investiert wurde. Von den Bankguthaben waren am Bilanzstichtag 27,3 Mio. € als Festgeld oder zu Tagesgeldkonditionen angelegt.

#### (6) Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Dieser Posten enthält im Wesentlichen abgegrenzte Erschließungskosten für ein Erbbaugrundstück, die auf die Restlaufzeit des Erbbaurechts verteilt werden, sowie aufgrund bestehender Kreditverträge vorschüssig gezahlte Kreditzinsen für Perioden in 2013.

## **(7) Eigenkapital**

Am 31.12.2012 beträgt das gezeichnete Kapital 45,49 Mio. € und ist in 45.493.333 auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien eingeteilt.

Durch die Beschlüsse der Hauptversammlung vom 17.05.2011 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder mehrmalig um bis zu nominal 3,412 Mio. € durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bareinlage zu erhöhen (Genehmigtes Kapital I). Die neuen Aktien sind den Aktionären zum Bezug anzubieten. Zusätzlich wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder mehrmalig um weitere 13,648 Mio. € durch die Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bareinlage zu erhöhen (Genehmigtes Kapital II). Die Aktien sind ebenfalls den Aktionären zum Bezug anzubieten. Soweit das Genehmigte Kapital II betroffen ist, kann der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre unter bestimmten Voraussetzungen für einen Teilbetrag ausschließen. Die Ermächtigung des Vorstands zur Kapitalerhöhung ist in beiden Fällen bis zum 16.05.2016 befristet.

Demzufolge hat die HAMBORNER REIT AG aufgrund des Beschlusses des Vorstands mit Zustimmung des Aufsichtsrats am 29.06.2012 ihr Grundkapital durch Ausgabe von 11.373.333 neuen Aktien (hiervon genehmigtes Kapital I: 3.412.000 Aktien; genehmigtes Kapital II: 7.961.333 Aktien) gegen Bareinlage und ohne Ausschluss der Bezugsrechte erhöht. Hierdurch ist das gezeichnete Kapital von 34.120.000 € auf 45.493.333 € gestiegen. Die neuen Aktien sind ab dem 01.01.2012 voll gewinnanteilsberechtig. Die Kapitalerhöhung wurde am 18.07.2012 in das Handelsregister eingetragen.

Da das genehmigte Kapital II nur teilweise in Anspruch genommen wurde, verbleibt zum 31.12.2012 ein genehmigtes Kapital II von 5,687 Mio. €.

Der im Rahmen der Kapitalerhöhung über den rechnerischen Wert hinaus erzielte Emissionserlös i. H. v. 62.553 T€ wurde in die Kapitalrücklage eingestellt.

Die anderen Gewinnrücklagen enthalten die von der Gesellschaft in der Vergangenheit erzielten Ergebnisse und betragen zum Abschlussstichtag 99.172 T€.

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Eigenkapitals ist im Eigenkapitalpiegel dargestellt.

## **(8) Rückstellungen**

Die Rückstellungen für Pensionen betragen zum Bilanzstichtag 5.998 T€ und liegen damit um 4 T€ unter dem Vorjahresansatz. Der sich aufgrund der Erstanwendung des BilMoG ergebende Bewertungsunterschied betrug am 01.01.2010 insgesamt 1.184 T€. Für diesen Bewertungsunterschied machen wir von der Regelung des Art. 67 Abs. 1 Einführungsgesetz zum Handelsgesetzbuch (EGHGB) Gebrauch und haben davon im Berichtsjahr einen Betrag in Höhe von 79 T€ (= ein Fünfzehntel) zugeführt. Der zum 31.12.2012 noch verbleibende Unterschiedsbetrag beläuft sich auf 947 T€. Die Verpflichtungen aus Pensionszusagen bestehen nur gegenüber ausgeschiedenen Anwärtern, Pensionsempfängern und Hinterbliebenen.

Die zum 31.12.2012 gebildeten Steuer-rückstellungen in Höhe von 19 T€ resultieren aus dem rückwirkenden Entfall der im Rahmen der Schlussbesteuerung im Zusammenhang mit der REIT-Umwandlung gewährten Steuerbefreiungen (§ 3 Nr. 70 EStG) durch den Verkauf von Grundstücken in 2012.

Die Rückstellungen für Bergschäden sind durch Auflösungen und Zuführungen im Saldo um 204 T€ auf 1.355 T€ gegenüber dem Vorjahr gesunken. So wurde im Berichtsjahr eine in den Vorjahren gebildete Rückstellung i. H. v. 700 T€ für mögliche Schadenersatzansprüche aus Bergschäden aufgelöst, da eine Inanspruchnahme nicht mehr erwartet wird. Zum anderen ist HAMBORNER in einem

Umfang von 50 % für die dauerhafte Standsicherung dreier Tiefbauschächte zuständig. Hinsichtlich des Zeitpunktes der durchzuführenden Standsicherungsmaßnahmen und der damit verbundenen Kosten haben sich neuere Erkenntnisse ergeben, sodass die Zuführung zu diesem Teil der Bergschadensrückstellung im Berichtsjahr 163 T€ betrug.

Die Rückstellungen für Bergschäden werden nach den Vorschriften des Handelsrechts bewertet. Danach sind die Rückstellungen mit dem zum Bilanzstichtag wahrscheinlichen Erfüllungsbetrag anzusetzen und mit einem ihrer voraussichtlichen Restlaufzeit (zwischen 5 und 22 Jahren; Vorjahr: 19 Jahre) entsprechenden, von der Bundesbank bekannt gegebenen laufzeitkongruenten durchschnittlichen Marktzins der letzten sieben Geschäftsjahre abzuzinsen. Der sich durch die Aufzinsung ergebende Unterschiedsbetrag von 284 T€ (Vorjahr: 33 T€) wird im Zinsaufwand gezeigt.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2012 T€	31.12.2011 T€
Ausstehende Rechnungen	1.137	736
Rückstellungen für Personalaufwand	767	767
Satzungsgebundene und gesetzliche Verpflichtungen (AR-Vergütung, Prüfungsaufwendungen etc.)	404	318
Rechts- und Beratungsaufwand	124	166
Übrige	321	367
<b>Gesamt</b>	<b>2.753</b>	<b>2.354</b>

Die Rückstellungen für satzungsgebundene und gesetzliche Verpflichtungen enthalten Abschlussprüferhonorare im Umfang von 55 T€ (Vorjahr: 52 T€). Der Betrag entfällt auf die Pflichtprüfung des handelsrechtlichen Jahresabschlusses und des Einzelabschlusses nach IFRS. Für die im Geschäftsjahr 2013 fällige Vergütung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2012 beträgt die gebildete Rückstellung 308 T€ (Vorjahr: 225 T€). Die Erhöhung resultiert aus der am 15.05.2012 auf der Hauptversammlung beschlossenen Änderung des Vergütungssystems des Aufsichtsrats. Die Rückstellung für ausstehende Rechnungen erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 401 T€ und beläuft sich auf 1.137 T€. Sie resultiert zum überwiegenden

Teil aus im Geschäftsjahr 2012 durchgeführten Instandhaltungsmaßnahmen, die am Bilanzstichtag erbracht aber noch nicht abgerechnet waren. Ein weiterer Betrag entfällt auf noch ausstehende Rechnungen für Betriebskosten des Berichtsjahres.

Die übrigen Rückstellungen enthalten im Wesentlichen Rückerstattungsbeträge an Mieter aus noch abzurechnenden Betriebskosten für das Geschäftsjahr 2012 (123 T€) sowie Rückstellungen für Kosten des Geschäftsberichts (67 T€).

## (9) Verbindlichkeiten

Die gesamten Verbindlichkeiten in Höhe von 235.430 T€ hatten am Bilanzstichtag 31.12.2012 folgende Restlaufzeiten:

	Summe T€	bis ein Jahr T€	zwei bis fünf Jahre T€	über fünf Jahre T€
Verbindlichkeiten gegenüber				
Kreditinstituten	231.005	7.742	65.388	157.875
(Vorjahr:)	(216.436)	(6.692)	(25.745)	(183.999)
Verbindlichkeiten aus				
Lieferungen und Leistungen	231	216	15	0
(Vorjahr:)	(61)	(55)	(6)	(0)
Sonstige Verbindlichkeiten	4.194	3.819	375	0
(Vorjahr:)	(3.878)	(2.824)	(1.054)	(0)
<b>Gesamt</b>	<b>235.430</b>	<b>11.777</b>	<b>65.778</b>	<b>157.875</b>
(Vorjahr:)	(220.375)	(9.571)	(26.805)	(183.999)

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen mit 229.993 T€ (Vorjahr: 215.612 T€) Darlehen, die zur Finanzierung unserer Immobilieninvestitionen aufgenommen wurden, sowie mit 1.012 T€ (Vorjahr: 824 T€) abgegrenzte Zinsen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten waren am Bilanzstichtag in voller Höhe durch Grundschulden gesichert.

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten mit 2.419 T€ hauptsächlich Verbindlichkeiten aus Grunderwerbsteuer, Kaufpreiseinbehalte in Höhe von 759 T€, die der Absicherung bestehender Mietgarantien und von Um- und Ausbaupflichtungen dienen, Verbindlichkeiten aus der Umsatzsteuerzahllast von 593 T€ sowie hinterlegte Kautionsbeträge von 180 T€.

## **(10) Passiver Rechnungsabgrenzungsposten**

Dieser Posten enthält im Wesentlichen Mietvorauszahlungen, die auf die vereinbarte Vertragslaufzeit zu verteilen sind, sowie im Dezember 2012 eingegangene Mietzahlungen für den Monat Januar 2013.

## **Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**

### **(11) Erlöse aus der Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung**

Die Erlöse aus Mieten und Pachten betragen 36.850 T€ und liegen damit um 4.888 T€ über dem Vorjahreswert. Der Anstieg ergibt sich hauptsächlich aus den Objektzugängen des laufenden Jahres und des Vorjahres, die sich mit 5.050 T€ ausgewirkt haben. Dagegen führten Immobilienverkäufe zu Mindereinnahmen von rd. 387 T€. Durch Leerstandsabbau, Neuvermietungen sowie aus Index- und Staffelmietvereinbarungen ergaben sich im Saldo Mieterhöhungen in Höhe von 224 T€.

Die Erlöse aus der Weiterbelastung von Nebenkosten an Mieter nahmen gegenüber dem Vorjahr um 148 T€ zu und betragen 3.395 T€. Die Zunahme resultiert mit rd. 337 T€ aus der Veränderung im Objektbestand. Bei den übrigen Bestandsimmobilien sanken die Erträge aus der Weiterbelastung von Nebenkosten um 189 T€.

### **(12) Sonstige betriebliche Erträge**

Aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens erzielten wir Erträge von 976 T€ (Vorjahr: 2.237 T€). Der Erlös resultiert aus dem Verkauf von insgesamt rd. 0,6 Mio. m<sup>2</sup> aus unserem unbebauten Grundbesitz sowie drei kleineren nicht mehr dem strategischen Konzept der Gesellschaft entsprechenden Geschäftsgebäuden in Erfurt.

Die übrigen sonstigen betrieblichen Erträge betragen im abgelaufenen Geschäftsjahr 1.423 T€ und gliedern sich wie folgt:

	<b>2012 T€</b>	<b>2011 T€</b>
Erträge aus		
Wertaufholungszuschreibungen	124	28
Mietgarantien	135	198
Rückstellungsauflösung	822	151
Vereinnahmung von Entschädigungen und Erstattungen	278	163
Weiterbelastungen an Mieter und Pächter	38	116
Sonstige Erträge	26	55
<b>Gesamt</b>	<b>1.423</b>	<b>711</b>

Die Rückstellungsauflösung im Berichtsjahr betrifft mit 700 T€ die unter (8) erwähnte nicht mehr für wahrscheinlich erachtete bergbaubedingte Schadensverpflichtung.

Periodenfremde Erträge betreffen im Wesentlichen die Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens, aus Wertaufholungszuschreibungen sowie aus der Auflösung von Rückstellungen.

### **(13) Aufwendungen für Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung**

Dieser Posten erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um insgesamt 885 T€. Die laufenden Betriebsaufwendungen stiegen hauptsächlich infolge von Objektzugängen um 421 T€ auf 5.136 T€. Sie umfassen unter anderem den Aufwand für Energie, Grundbesitzabgaben, Versicherungsprämien und Erbbauzinsen. Darüber hinaus enthält der Posten Grundsteuern in Höhe von 1.182 T€ (Vorjahr: 994 T€). Die Aufwendungen belasten wir auf Basis der mietvertraglichen Vereinbarungen zum überwiegenden Teil an unsere Mieter weiter. Der Aufwand für Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung stieg im abgelaufenen Geschäftsjahr um 464 T€ und beträgt 3.029 T€. Die Maßnahmen des Berichtsjahrs betrafen im Wesentlichen die planmäßig durchgeführten Instandhaltungs- und Umbaumaßnahmen an Objekten in Dortmund, Bad Homburg und Mosbach.

#### (14) Personalaufwand

Der Personalaufwand beträgt insgesamt 3.045 T€ und sank damit gegenüber dem Vorjahr um 85 T€.

Die Gehälter und Löhne verminderten sich um 12 T€ und betragen 2.494 T€. Die sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung nahmen im Vergleich zum Vorjahr um 73 T€ ab.

#### (15) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

Der Abschreibungsaufwand erhöhte sich im Berichtsjahr um 1.734 T€ auf 12.325 T€. Der Anstieg ist in Höhe von 1.847 T€ hauptsächlich auf die Objektzugänge des Berichtsjahres und des Vorjahres zurückzuführen. Durch Objektveräußerungen verminderten sich die Abschreibungen um 142 T€.

Die Abschreibungen des Geschäftsjahres auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen gliedern sich wie folgt:

	2012 T€	2011 T€
Immaterielle Vermögensgegenstände	17	16
Sachanlagen	12.308	10.575
<b>Gesamt</b>	<b>12.325</b>	<b>10.591</b>

#### (16) Sonstige betriebliche Aufwendungen

Der sonstige betriebliche Aufwand beträgt im Berichtsjahr 4.608 T€ (Vorjahr: 1.987 T€). Der Anstieg um 2.621 T€ ist im Wesentlichen auf die Kosten der im Berichtsjahr durchgeführten Kapitalerhöhung in Höhe von 2.560 T€ zurückzuführen.

Darüber hinaus enthalten die sonstigen betrieblichen Aufwendungen Honorare für den Abschlussprüfer gemäß nachfolgender Aufstellung:

	2012 T€	2011 T€
Abschlussprüfungsleistungen	76	70
Andere Bestätigungsleistungen	185	10
Steuerberatungsleistungen	0	29
Sonstige Leistungen	5	10
<b>Gesamt</b>	<b>266</b>	<b>119</b>

Unter den anderen Bestätigungsleistungen weisen wir hauptsächlich Honorare im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung aus.

#### (17) Finanzergebnis

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge enthalten ganz überwiegend Tages- und Festgeldzinsen aus Geldanlagen bei verschiedenen Banken. Der Rückgang der Zinserträge um 59 T€ auf 344 T€ resultiert trotz eines aufgrund der Kapitalerhöhung erhöhten durchschnittlichen Liquiditätsbestands auf den gegenüber dem Vorjahr gesunkenen Zinssätzen für Tages- und Festgeldanlagen.

Zusammensetzung der Zinsen und ähnlichen Aufwendungen:

	2012 T€	2011 T€
Zinsanteil der Zuführungen zu Pensionsrückstellungen	382	526
Kreditzinsen einschl. Aufwendungen aus Zinssicherungsgeschäften	10.042	8.003
Sonstige	409	63
<b>Gesamt</b>	<b>10.833</b>	<b>8.592</b>

Hauptsächlich infolge der im Berichtsjahr in voller Höhe aufwandswirksam werdenden Zinsaufwendungen für die im Vorjahr aufgenommenen Immobilienkredite und durch zeitanteiligen Zinsaufwand für die in 2012 hinzugekommenen Kredite erhöhte sich der Posten um 2.241 T€.



## **(18) Außerordentliche Aufwendungen**

Der außerordentliche Aufwand des Berichtsjahres i. H. v. 79 T€ resultiert aus der Verteilung des Bewertungsunterschiedes bei den Pensionsverpflichtungen der Gesellschaft nach Art. 67 Abs. 1 EGHGB aufgrund der Erstanwendung des BilMoG zum 01.01.2010 (Vorjahr: 79 T€).

## **(19) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag**

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag resultieren aus dem rückwirkenden Entfall der im Rahmen der Schlussbesteuerung im Zusammenhang mit der REIT-Umwandlung gewährten Steuerbefreiungen (§ 3 Nr. 70 EStG) durch den Verkauf von Grundstücken in 2012.

## **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 Kassenbestände und Bankguthaben mit einer Laufzeit von weniger als drei Monaten. Der Unterschiedsbetrag des Finanzmittelfonds am 31.12.2012 zum Bilanzposten „Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten“ i. H. v. 15,0 Mio. € resultiert aus einer Festgeldanlage, die gemäß DRS 2.16 i. V. m. DRS 2.18 nicht Teil des Finanzmittelfonds ist. Zum Stichtag erhöhte sich der Finanzmittelbestand inklusive der Festgeldanlage im Vergleich zum Vorjahr um 10,6 Mio. € auf 29,3 Mio. €. Die ausgewiesenen Guthaben enthalten Mietkautionen in Höhe von 180 T€.

Der Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit beträgt 26,7 Mio. € nach 24,7 Mio. € im Vorjahr. Der Anstieg ist hauptsächlich auf erhöhte Mieteinnahmen infolge des Wachstums der Gesellschaft zurückzuführen.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit führte hauptsächlich bedingt durch die Akquisitionen des Geschäftsjahres zu einem Mittelabfluss von 93,3 Mio. €. Die Aus- und Einzahlungen aus der Investitionstätigkeit decken sich nicht mit den bei der Entwicklung des Anlagevermögens gezeigten Zu- bzw. Abgängen. Grund hierfür sind im Wesentlichen Kaufpreiseinbehalte und zum jeweiligen Stichtag noch nicht fällige Zahlungen für Grunderwerbsteuer.

Der positive Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit i. H. v. 62,2 Mio. € wurde wesentlich durch die Nettoeinzahlungen aus der Kapitalerhöhung i. H. v. 71,4 Mio. € beeinflusst.

Aus abgeschlossenen Kreditverträgen standen der Gesellschaft darüber hinaus noch nicht abgerufene Finanzierungsmittel in Höhe von 63,1 Mio. € zur Verfügung. Die Gelder können nach Erfüllung der Auszahlungsvoraussetzungen kurzfristig abgerufen werden.

## **Sonstige Erläuterungen und Pflichtangaben**

### **Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Aus beurkundeten Grundstückskaufverträgen resultierten am 31.12.2012 Verpflichtungen zur Kaufpreiszahlung von insgesamt 86,5 Mio. €. Die Verpflichtungen werden mit Besitzübergang der Immobilien voraussichtlich in 2013 fällig.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen nach dem Bilanzstichtag resultieren im Wesentlichen aus drei langfristigen Erbbaurechtsverträgen und stellen sich wie folgt dar:

<b>Vertragslaufzeit bis</b>	<b>Zahlungsverpflichtung (in T€ p.a.)</b>	<b>Weiterbelastung (in T€ p.a.)</b>
31. Dezember 2034	204	204
31. März 2060	113	0
30. Juni 2023	210	0
<b>Gesamt</b>	<b>527</b>	<b>204</b>

## Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat

### Vergütungssystem für die Mitglieder des Vorstands im Geschäftsjahr 2012

Die Festlegung der Vorstandsvergütung erfolgt auf Vorschlag des Präsidialausschusses durch den gesamten Aufsichtsrat.

Die Höhe der Vorstandsvergütung orientiert sich an der Größe des Unternehmens, seiner wirtschaftlichen und finanziellen Lage sowie am langfristigen Erfolg der Gesellschaft. Die Vergütung des Vorstands ist leistungsorientiert und berücksichtigt die Aufgaben und den Beitrag des jeweiligen Vorstandsmitglieds. Die Vergütung für die Vorstandsmitglieder setzt sich aus festen und erfolgsabhängigen Komponenten zusammen. Die erfolgsunabhängigen Teile bestehen aus Fixum und Nebenleistungen (z. B. Dienstwagen). Das Fixum wird als Grundvergütung monatlich als Gehalt ausgezahlt. Gewinnbeteiligungen, Bezugsrechte und sonstige aktienbasierte Vergütungen werden nicht gewährt.

Für das Geschäftsjahr 2012 setzte sich die Vergütung des aktiven Vorstands auf Basis der bestehenden Dienstverträge wie folgt zusammen:

	Fixe Vergütung T€	Variable Vergütung T€	Sonstige Vergütungen*) T€	Gesamt T€
Dr. Rüdiger Mrotzek	150	225	59	<b>434</b>
(Vorjahr:)	(150)	(200)	(59)	<b>(409)</b>
Hans Richard Schmitz	150	225	52	<b>427</b>
(Vorjahr:)	(150)	(200)	(51)	<b>(401)</b>
<b>Gesamt</b>	<b>300</b>	<b>450</b>	<b>111</b>	<b>861</b>
<b>(Vorjahr:)</b>	<b>(300)</b>	<b>(400)</b>	<b>(110)</b>	<b>(810)</b>

\*) Sonstige Vergütungen enthalten geldwerte Vorteile aus der privaten Dienstwagennutzung, Zuschüsse zu Versicherungen sowie Aufwendungen zur Altersversorgung.

Die Vorstandsmitglieder werden auf höchstens fünf Jahre bestellt. Auf Basis der im Berichtsjahr geltenden Dienstverträge stehen beiden Vorstandsmitgliedern bei einer vorzeitigen Beendigung der Dienstverträge eine Abfindung in Höhe des Barwerts der bis zum regulären Vertragsende zu zahlenden Festvergütung zu. Gemäß den Empfehlungen des Deutschen

Corporate Governance Kodex sind die Entschädigungen auf maximal zwei Jahresgesamtvergütungen einschließlich Nebenleistungen begrenzt. Ordentliche Kündigungen sind während der Laufzeit der jeweiligen Dienstverhältnisse vertraglich nicht vereinbart. Ebenfalls den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex folgend ist die dem Vorstand zustehende erfolgsbezogene (variable) Vergütung, die einmal jährlich als Tantieme ausgezahlt wird, primär von der langfristigen Entwicklung des Funds from Operations (FFO) abhängig. Daneben gehen die Entwicklung des Net Asset Value (NAV) und das Erreichen individuell vereinbarter Ziele in die Berechnung ein. Die Struktur der Vorstandsvergütung unterliegt einer regelmäßigen Überprüfung durch den Aufsichtsrat und wurde in der Hauptversammlung 2010 von den Aktionären gebilligt.

Die Gesamtbezüge ehemaliger Vorstandsmitglieder der Gesellschaft belaufen sich im Berichtsjahr auf 426 T€. Die für diesen Personenkreis gebildeten Pensionsrückstellungen betragen 3.780 T€. Der sich für ehemalige Vorstandsmitglieder aufgrund der Erstanwendung des BilMoG ergebende und zum 31.12.2012 noch nicht erfasste Bewertungsunterschied beträgt 574 T€.

Aufgrund von Vereinbarungen aus 2009 wurde den Vorständen mit Wirkung zum 01.01.2010 bzw. 01.03.2010 eine betriebliche Altersversorgung in Form einer arbeitgeberfinanzierten beitragsorientierten Leistungszusage gewährt. Die Zusage gilt für die Dauer der Dienstverträge und wird gemäß Beschluss des Aufsichtsrats vom 23.03.2011 seit dem 01.01.2011 mit einem Monatsbetrag von aktuell jeweils 2.500 € dotiert.

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.

## **Vergütungssystem für die Mitglieder des Vorstands ab dem Geschäftsjahr 2013**

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

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

Um die Vergütung der Mitglieder des Vorstands am Ziel einer nachhaltigen Wertsteigerung auszurichten, wird die Vergütung zu einem wesentlichen Teil verzögert ausbezahlt: Bezogen auf eine Zielerreichung von 100 % werden 40 % der Gesamtvergütung als aktienbasierte Vergütung mit einer Sperrfrist von drei Jahren gewährt.

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

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

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

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

### **Festvergütung**

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

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

Bei einer Zielerreichung von 100 % beträgt die kurzfristige variable Vergütung (Tantieme) 125.000 € und hängt von Zielvereinbarungen sowie dem Erreichen des im Budget festgelegten FFO ab.

Wird die Zielerreichung um mehr als 50 % verfehlt, erfolgt keine Auszahlung der Tantieme. Die Tantieme wird durch einen Maximalbetrag (Cap) von 200 % des Regelbetrags, also auf höchstens 250.000 € begrenzt. Darüber hinaus kann der Aufsichtsrat in Ansehung der persönlichen Leistungen des Vorstandsmitglieds die sich aus der Zielerreichung ergebende Tantieme um bis zu 20 % nach oben oder unten anpassen.

### **Langfristige aktienbasierte Vergütung**

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

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

Nach Ablauf der dreijährigen Sperrfrist kann dem Berechtigten nach Wahl der HAMBORNER REIT AG für eine Aktienzusage eine HAMBORNER-Aktie übertragen oder der Gegenwert in bar ausgezahlt werden.

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

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

#### **Altersversorgung**

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

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

Im Falle des Widerrufs der Bestellung durch den Aufsichtsrat erhält das Vorstandsmitglied als Entschädigung für die vorzeitige Vertragsbeendigung den Barwert (Basis: 4 %) der Festvergütung, die bis zum regulären Vertragsende

verdient worden wäre, wobei die Entschädigung den Wert von zwei Jahresgesamtvergütungen einschließlich Nebenleistungen nicht überschreiten darf.

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

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

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

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.

Dieses ab 2013 geltende Vergütungssystem wurde von der Hauptversammlung am 15.05.2012 mit großer Mehrheit gebilligt.

### 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.

Nach dem Beschluss der Hauptversammlung am 15.05.2012 erhalten die Mitglieder des Aufsichtsrats ab dem Geschäftsjahr 2012 eine feste, nach Ablauf des Geschäftsjahres zahlbare jährliche Vergütung von 22.500 €. Der Vorsitzende erhält das Doppelte, der Stellvertreter das Eineinhalbfache der Vergütung. Daneben erhält jedes Aufsichtsratsmitglied für die Teilnahme an einer Sitzung ein Sitzungsgeld von 500 €.

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

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

Aufsichtsratsmitglieder, die nur während eines Teils des Geschäftsjahres dem Aufsichtsrat bzw. dem

Ausschuss angehört haben, erhalten die Vergütung zeitanteilig.

Die für das Geschäftsjahr 2012 relevante Vergütung des Aufsichtsrats ergibt sich wie folgt:

	fixe Vergütung T€	Sitzungs- gelder T€	Gesamt T€
Dr. Eckart John von Freyend	55,0	2,5	57,5
Dr. Bernd Kottmann	48,8	2,5	51,3
Christel Kaufmann-Hocker	27,5	2,5	30,0
Dr. David Mbonimana	22,5	2,5	25,0
Robert Schmidt	32,5	2,0	34,5
Bärbel Schomberg	27,5	2,5	30,0
Mechthilde Dordel	22,5	2,5	25,0
Hans-Bernd Prior	27,5	2,5	30,0
Dieter Rolke	22,5	2,5	25,0
<b>Gesamt</b>	<b>286,3</b>	<b>22,0</b>	<b>308,3</b>

Für das Geschäftsjahr 2011 betrug die Festvergütung 15.000 € und die variable Vergütung 500 € je Euro-Cent, um den das unverwässerte Ergebnis je Aktie (Earnings per Share) den Betrag von 0,15 € überschritten hat. Bei der Berechnung wurde auf die Anzahl der am Abschlusstichtag ausgegebenen Aktien abgestellt. Die variable Vergütung begrenzte sich auf das Zweifache der festen Vergütung. Der Aufsichtsratsvorsitzende erhielt das Doppelte, sein Stellvertreter das Eineinhalbfache der Vergütung. Aufsichtsratsmitgliedern, die nur während eines Teils des Geschäftsjahres dem Aufsichtsrat angehört haben, stand die Vergütung zeitanteilig zu. Aufsichtsratsmitglieder, die einem der drei gebildeten Ausschüsse angehörten, erhielten pro Geschäftsjahr eine zusätzliche Vergütung von 2.000 €. Dem jeweiligen Ausschussvorsitzenden stand das Doppelte dieser Vergütung zu.

Die relevante Vergütung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2011 betrug:

	fixe Vergütung T€	variable Vergütung T€	Gesamt T€
Dr. Eckart John von Freyend	38,0	8,0	46,0
Dr. Bernd Kottmann	19,1	3,8	22,9
Christel Kaufmann-Hocker	17,0	4,0	21,0
Volker Lütgen	6,4	1,5	7,9
Dr. David Mbonimana	22,1	4,7	26,8
Robert Schmidt	19,0	4,0	23,0
Bärbel Schomberg	11,9	2,5	14,4
Mechthilde Dordel	15,0	4,0	19,0
Edith Dützer	15,0	4,0	19,0
Hans-Bernd Prior	17,0	4,0	21,0
<b>Gesamt</b>	<b>180,5</b>	<b>40,5</b>	<b>221,0</b>

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

### D & O-Versicherung

Die Gesellschaft hat für die Mitglieder des Vorstands sowie für die Aufsichtsratsmitglieder eine Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung (D & O-Versicherung) abgeschlossen. Diese deckt Vermögensschäden aus der Tätigkeit als Mitglied der geschäftsführenden Organe und Aufsichtsorgane der Gesellschaft ab. Die Deckungssummen betragen je Versicherungsfall 7,5 Mio. €, höchstens aber je Versicherungsjahr 7,5 Mio. €. Dabei sind in Übereinstimmung mit § 93 Abs. 2 AktG und Ziffer 3.8 Deutscher Corporate Governance 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, so dass bei (nachträglicher) Feststellung der ggf. zuvor gewährte Schutz rückwirkend entfällt und erbrachte Leistungen dem Versicherer zu erstatten sind. Die

jährliche Versicherungsprämie beträgt derzeit 12,5 T€ zzgl. Versicherungssteuer.

### Mitarbeiterzahl

Die Mitarbeiterzahl (ohne Vorstand) betrug im Jahresdurchschnitt:

	2012	2011
kfm. Objektverwaltung	6	6
techn. Objektverwaltung	4	4
Administration	13	13
<b>Gesamt</b>	<b>23</b>	<b>23</b>

### Derivative Finanzinstrumente

Die Gesellschaft hält die nachfolgend aufgeführten derivativen Finanzinstrumente:

lfd. Nr.	Art	Laufzeit bis	Nominalwert 31.12.2012 Mio. €	beizulegender Zeitwert T€
1	Zinsswap	Apr 18	15,4	-2.829
2	Zinsswap	Apr 18	11,1	-2.050
3	Zinsswap	Dez 13	11,6	-367
4	Zinsswap	Dez 18	4,5	-764
5	Zinsswap	Okt 17	34,0	-5.946
6	Zinsswap	Nov 21	16,6	-3.249
			<b>93,2</b>	<b>-15.205</b>

Die Bewertung der Zinsderivate erfolgte zu Marktwerten, die zum Bilanzstichtag von den entsprechenden Kreditinstituten mitgeteilt wurden. Sie wurden unter Anwendung anerkannter mathematischer Verfahren auf der Basis der zum Berechnungszeitpunkt vorliegenden, sich kontinuierlich verändernden Marktdaten ermittelt und geben die Einschätzung der Marktgegebenheiten zum Berechnungszeitpunkt wieder. Die variabel verzinslichen Verbindlichkeiten aus Darlehen werden durch Zinsswapgeschäfte mit festen Zinssätzen gegen das Risiko von Zinssteigerungen abgesichert.

Die nominale Restvaluta der den SWAP-Sicherungen zugrunde liegenden Kreditgeschäfte beträgt am 31.12.2012 ebenfalls 93,2 Mio. €. Die Laufzeiten der Kreditverträge und der Zinssicherungsswaps stimmen exakt überein. Von daher gleichen sich für

die gesamte Dauer der Vertragsbeziehungen die Zahlungsströme aus Grund- und Sicherungsgeschäft vollständig aus.

Die Darlehensverbindlichkeiten und die Swapgeschäfte werden im Rahmen von Micro-Hedges zu Bewertungseinheiten zusammengefasst. Dementsprechend werden für die derivativen Finanzinstrumente keine Rückstellungen für drohende Verluste ausgewiesen. Die Wirksamkeit der Sicherungsbeziehung wurde anhand der Dollar-Offset-Methode festgestellt.

### **Mitteilungen über das Bestehen von Beteiligungen**

Gemäß § 11 Abs. 4 REIT-Gesetz 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 31.12.2012 waren der Gesellschaft keine Aktionäre bekannt, deren direkter Anteil 10 % oder mehr des Grundkapitals beträgt.

Folgende Meldung ist uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 02.01.2012 übermittelt worden:

- Der Stimmrechtsanteil der Allianz Global Investors Kapitalanlagegesellschaft mbH, Frankfurt am Main, Deutschland, hat am 30.12.2011 die Schwelle von 3 % überschritten und betrug zu diesem Tag 3,04 % (das entspricht 1.036.200 Stimmrechten). Davon sind ihr 0,49 % (166.800 Stimmrechte) gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG zuzurechnen.

Folgende Meldung ist uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 20.03.2012 übermittelt worden:

- Der Stimmrechtsanteil der Asset Value Investors Limited, London, UK, hat am 16.03.2012 die Schwelle von 5 % unterschritten und betrug an diesem Tag 4,89 % (das entspricht 1.667.817 Stimmrechten). 4,89 % der Stimmrechte

(das entspricht 1.667.817 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG zuzurechnen.

Folgende Meldung ist uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 10.05.2012 übermittelt worden:

- Der Stimmrechtsanteil der AVI FOCUSED EUROPEAN VALUE FUND, George Town, Cayman Islands, hat am 09.05.2012 die Schwelle von 3 % unterschritten und betrug an diesem Tag 2,86 % (das entspricht 974.170 Stimmrechten). 2,86 % der Stimmrechte (das entspricht 974.170 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WpHG zuzurechnen.

Folgende Meldungen sind uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 23.07.2012 übermittelt worden:

- Der Stimmrechtsanteil der Van Lanschot N.V., JN's-Hertogenbosch, Niederlande, hat am 18.07.2012 die Schwellen von 3 % und 5 % überschritten und betrug an diesem Tag 9,99 % (das entspricht 4.549.333 Stimmrechten). 9,99 % der Stimmrechte (das entspricht 4.549.333 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG über die F. Van Lanschot Bankiers N.V. und Kempen & Co. N.V. zuzurechnen.
- Der Stimmrechtsanteil der Van Lanschot N.V., JN's-Hertogenbosch, Niederlande, hat am 20.07.2012 die Schwellen von 5 % und 3 % unterschritten und betrug an diesem Tag 0,07 % (das entspricht 30.000 Stimmrechten). Diese Stimmrechte sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.
- Der Stimmrechtsanteil der F. Van Lanschot Bankiers N.V., JN's-Hertogenbosch, Niederlande, hat am 18.07.2012 die Schwellen von 3 % und 5 % überschritten und betrug an diesem Tag 9,99 % (das entspricht 4.549.333 Stimmrechten).

9,99 % der Stimmrechte (das entspricht 4.549.333 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG von der Kempen & Co. N.V. zuzurechnen.

- Der Stimmrechtsanteil der F. Van Lanschot Bankiers N.V., JN's-Hertogenbosch, Niederlande, hat am 20.07.2012 die Schwellen von 5 % und 3 % unterschritten und betrug an diesem Tag 0,07 % (das entspricht 30.000 Stimmrechten). Diese Stimmrechte sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.
- Der Stimmrechtsanteil der Kempen & Co. N.V., Amsterdam, Niederlande, hat am 18.07.2012 die Schwellen von 3 % und 5 % überschritten und betrug an diesem Tag 9,99 % (das entspricht 4.549.333 Stimmrechten).
- Der Stimmrechtsanteil der Kempen & Co. N.V., Amsterdam, Niederlande, hat am 20.07.2012 die Schwellen von 5 % und 3 % unterschritten und betrug an diesem Tag 0,07 % (das entspricht 30.000 Stimmrechten).
- Der Stimmrechtsanteil der Joh. Berenberg, Gossler & Co. KG, Hamburg, Deutschland, hat am 18.07.2012 die Schwellen von 3 %, 5 %, 10 % und 15 % überschritten und betrug an diesem Tag 15 % (das entspricht 6.824.000 Stimmrechten).
- Der Stimmrechtsanteil der Joh. Berenberg, Gossler & Co. KG, Hamburg, Deutschland, hat am 20.07.2012 die Schwellen 15 %, 10 %, 5 % und 3 % unterschritten und betrug an diesem Tag 0 % (das entspricht 0 Stimmrechten).

Folgende Meldung ist uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 13.12.2012 übermittelt worden:

- Der Stimmrechtsanteil der Laris GbR, Düsseldorf, Deutschland, hat am 11.12.2012 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte unterschritten und betrug an diesem Tag 2,13 % (das entspricht 970.000 Stimmrechten).

Indirekte Beteiligungen am Kapital der Gesellschaft, die mittelbar 10 % der Stimmrechte erreichen oder überschreiten, bestanden zum 31.12.2012 gemäß den uns vorliegenden Informationen nicht.

### **Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen im Geschäftsjahr 2012**

Berichtspflichtige Vorgänge mit nahe stehenden Unternehmen und Personen hat es im Geschäftsjahr 2012 nicht gegeben.

### **Erklärung zu den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG**

Im Dezember 2012 haben Vorstand und Aufsichtsrat eine aktualisierte Entsprechenserklärung abgegeben und im Internet unter „[www.hamborner.de/Investor Relations/Corp.Governance/Entsprechenserklaerung](http://www.hamborner.de/Investor%20Relations/Corp.Governance/Entsprechenserklaerung) gemäß § 161 AktG“ dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht. Die Entsprechenserklärung ist mit vollständigem Wortlaut im Geschäftsbericht 2012 der HAMBORNER veröffentlicht.



# Organe der Gesellschaft und deren Mandate

## Aufsichtsrat

**Dr. Josef Pauli, Essen**  
Ehrenvorsitzender

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

Gesellschafter der Gebrüder John von Freyend Verwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft m.b.H.

Externe Mandate:

AVECO Holding AG<sup>1)</sup>  
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA)<sup>2)</sup> (ab 01.03.2012)  
EUREF AG<sup>3)</sup>  
FMS Wertmanagement AöR<sup>4)</sup>  
GSW Immobilien AG<sup>5)</sup> (Vorsitzender)  
Hahn-Immobilien-Beteiligungs AG<sup>6)</sup>  
Investment AG für langfristige Investoren TGV<sup>7)</sup>  
VNR Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG<sup>8)</sup>

**Dr. Bernd Kottmann, Wachtberg,**  
Stellvertretender Vorsitzender  
Unternehmensberater

**Christel Kaufmann-Hocker, Düsseldorf**  
Unternehmensberaterin

Externe Mandate:  
Stiftung Mercator GmbH<sup>9)</sup>

**Dr. David Mbonimana, Seevetal**

Geschäftsführer der HSH Real Estate GmbH

Externe Mandate:  
Amentum Capital Ltd.<sup>10)</sup> (ab 01.01.2012)

**Robert Schmidt, Datteln**

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

Externe Mandate:  
Vestische Wohnungsgesellschaft mbH<sup>11)</sup> (Vorsitzender)  
Wohnbau Dinslaken GmbH<sup>12)</sup>

**Bärbel Schomberg, Königstein**

Geschäftsführende Gesellschafterin der Schomberg & Co. Real Estate Consulting GmbH

Externe Mandate:  
Bilfinger Berger Facility Services GmbH<sup>13)</sup>  
WISTA Management GmbH<sup>14)</sup> (bis 31.12.2012)

**Mechthilde Dordel<sup>15)</sup>, Oberhausen**  
kfm. Angestellte

**Hans-Bernd Prior<sup>16)</sup>, Dinslaken** (bis 31.12.2012)  
techn. Angestellter

**Dieter Rolke<sup>17)</sup>, Oberhausen** (ab 01.01.2012)  
kfm. Angestellter

**Wolfgang Heidermann,<sup>18)</sup> Raesfeld** (ab 01.01.2013)  
kfm. Angestellter

## Ausschüsse des Aufsichtsrats

### Präsidialausschuss

Mitglieder des Ausschusses:  
Dr. Eckart John von Freyend (Vorsitzender)  
Dr. Bernd Kottmann  
Robert Schmidt  
Bärbel Schomberg

### Prüfungsausschuss

Mitglieder des Ausschusses:  
Dr. Bernd Kottmann (Vorsitzender)  
Wolfgang Heidermann (ab 21.02.2013)  
Christel Kaufmann-Hocker  
Robert Schmidt  
Hans-Bernd Prior (bis 31.12.2012)

### Nominierungsausschuss

Mitglieder des Ausschusses:  
Dr. Eckart John von Freyend (Vorsitzender)  
Dr. Bernd Kottmann  
Dr. David Mbonimana  
Bärbel Schomberg

## Vorstand

**Dr. Rüdiger Mrotzek, Hilden**

Vorstand für Finanz-/Rechnungswesen, Steuern, Asset-Management, Technik/Instandhaltung, EDV, Risiko-Management/Controlling

**Hans Richard Schmitz, Duisburg**

Vorstand für Portfolio-Management, Recht, Investor Relations/  
Public Relations, Personal, Corporate Governance, Versicherungen

Duisburg, den 28. Februar 2013

Der Vorstand

Dr. Rüdiger Mrotzek

Hans Richard Schmitz

<sup>1)</sup> Mitgliedschaft in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten

<sup>2)</sup> Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien

<sup>3)</sup> Aufsichtsratsmitglied der Arbeitnehmer

## Vorschlag zur Gewinnverwendung

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 18.197.333,20 € zur Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 0,40 € pro Aktie zu verwenden. Der Bilanzgewinn setzt sich wie folgt zusammen:

Jahresüberschuss 2012	€ 3.907.745,78
Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen	€ <u>14.289.587,42</u>
Bilanzgewinn am 31.12.2012	€ <u>18.197.333,20</u>

Duisburg, den 28. Februar 2013

Der Vorstand

Dr. Rüdiger Mrotzek

Hans Richard Schmitz

## **VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER**

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss 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 und dass die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.

Duisburg, den 28. Februar 2013

Der Vorstand

Dr. Rüdiger Mrotzek

Hans Richard Schmitz

Der nachfolgend wiedergegebene uneingeschränkte Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers zum Jahresabschluss und zum Lagebericht für das Geschäftsjahr 2012 bezieht sich auf den hier vorliegenden Jahresabschluss sowie auf den Lagebericht, der in unserem Geschäftsbericht über das Geschäftsjahr 2012 abgedruckt ist. Der Bestätigungsvermerk hat folgenden Inhalt:

## **BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS**

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Kapitalflussrechnung, Eigenkapitalpiegel sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der HAMBORNER REIT AG, Duisburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss der HAMBORNER REIT AG, Duisburg, den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Düsseldorf, den 28. Februar 2013

Deloitte & Touche GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Harnacke)	(Pfeiffer)
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

## FINANZKALENDER

27. März 2013	Geschäftsbericht 2012
6. Mai 2013	Zwischenbericht 1. Quartal 2013
7. Mai 2013	Ordentliche Hauptversammlung 2013
8. Mai 2013	Zahlung der Dividende für das Geschäftsjahr 2012
8. August 2013	Zwischenbericht 1. Halbjahr 2013
12. November 2013	Zwischenbericht 3. Quartal 2013
26. März 2014	Geschäftsbericht 2013
5. Mai 2014	Zwischenbericht 1. Quartal 2014
6. Mai 2014	Ordentliche Hauptversammlung 2014



HAMBORNER REIT AG

Goethestraße 45  
47166 Duisburg

Tel.: 0203 / 54405-0  
Fax: 0203 / 54405-49

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