

ERFOLGS



REZEPTE

GESCHÄFTSBERICHT
2018

KENNZAHLEN NACH IFRS AUF EINEN BLICK

in T€		2018	2017	2016
AUS DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG				
Erlöse aus Mieten und Pachten		83.402	74.085	61.818
Nettomieteinnahmen		73.553	65.357	56.008
Betriebsergebnis		32.832	29.362	27.655
Finanzergebnis		-15.016	-14.855	-14.309
EBITDA		69.262	62.764	54.462
EBDA		54.246	47.909	40.153
EBIT		34.416	32.538	31.730
Funds from Operations (FFO)		52.662	44.733	36.078
Jahresüberschuss		19.400	17.683	17.421
AUS DER BILANZ				
Bilanzsumme		1.209.806	1.173.503	1.006.760
Langfristige Vermögenswerte		1.200.651	1.114.033	922.819
Eigenkapital		532.426	548.159	561.311
Eigenkapitalquote	in %	44,0	46,7	55,8
REIT-Eigenkapitalquote	in %	56,4	59,0	67,8
Loan to Value (LTV)	in %	42,5	39,6	30,1
ZUR HAMBORNER AKTIE				
Anzahl der ausgegebenen Aktien		79.717.645	79.717.645	79.717.645
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie	in €	0,24	0,22	0,26
Funds from Operations (FFO) je Aktie	in €	0,66	0,56	0,45
Börsenkurs je Stückaktie (XETRA)	in €			
Höchstkurs		10,08	9,94	10,76
Tiefstkurs		8,40	8,77	8,36
Jahresschlusskurs		8,41	9,90	9,04
Dividende je Aktie	in €	0,46	0,45	0,43
Dividendenrendite bezogen auf den Jahresschlusskurs	in %	5,5	4,5	4,8
Kurs-FFO-Verhältnis		12,7	17,6	20,0
Marktkapitalisierung		670.425	789.205	720.648
ZUM HAMBORNER PORTFOLIO				
Anzahl der Objekte		78	74	69
Verkehrswert des Immobilienportfolios		1.517.260	1.362.600	1.115.010
Leerstandsquote (inkl. Mietgarantien)	in %	1,3	1,4	1,3
Gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren		6,2	6,6	6,7
SONSTIGE DATEN				
Net Asset Value (NAV)		860.226	808.944	768.486
Net Asset Value je Aktie	in €	10,79	10,15	9,64
Anzahl der Mitarbeiter einschließlich Vorstand		40	37	34

ERFOLGS



REZEPTE

Im Jahr 2018 haben wir mit der Akquisition fünf attraktiver Immobilien unsere Wachstumsstrategie fortgesetzt.

Nicht zuletzt aufgrund dieser Investitionen hat HAMBORNER auch im vergangenen Jahr ein erstklassiges Ergebnis erzielt. Mieterlöse und FFO sind auf ein Rekordniveau geklettert und der Portfoliowert hat die Marke von 1,5 Mrd. € überschritten.

Eine wichtige Zutat zu unserem Erfolgsrezept sind Lebensmittel-einzelhändler, die in unseren großflächigen Einzelhandelsobjekten als zuverlässige und bonitätsstarke Ankermieter fungieren.

Unsere Immobilien profitieren von der Magnetwirkung, die Essen und Trinken auf die Menschen ausüben. Gute Nahversorgung liefert Lebensqualität. Wir teilen die Leidenschaft für Genuss und glauben an Erfolg, der durch den Magen geht.

Erfolgsrezepte haben immer viele Zutaten:

Wir danken unseren Aktionären für ihr Vertrauen und unserem Team für das Engagement, das die hervorragenden Ergebnisse erst möglich macht.



BROT & BUTTER

SEITE 36

Essen muss jeder. Und jeder genießt gern. Der Lebensmitteleinzelhandel bringt Grundversorgung und Genuss zusammen – und verzeichnet ein kräftiges Wachstum.

Man nehme ... appetitliche Ideen, knackige Konzepte, attraktive Immobilien und ein gutes Gespür für die Lage. Als Ankermieter macht der Lebensmitteleinzelhandel unsere Fachmarktzentren zu lebendigen Besuchermagneten. Ein Erfolgsrezept, das immer wieder gelingt.

BESONDERE WÜRZE



SEITE 80

Von Andenbeere bis zuckerfrei: Die Ernährungsgewohnheiten der Kunden sind divers. Innovative Marktkonzepte bieten Vielfalt und greifen Trends auf.

DIE SAHNEHAUBE



SEITE 128

Gute Versorgung bedeutet Lebensqualität. Lebensmittelmärkte sind soziale Knotenpunkte, ziehen Menschen und Gewerbe an und bringen Leben ins Umfeld.

INHALT

AN DIE AKTIONÄRE

- 06 Brief an die Aktionäre
- 08 Bericht des Aufsichtsrats
- 13 Vorstand und Aufsichtsrat
- 14 Corporate Governance
 - 14 Corporate Governance Bericht
 - 20 Vergütungsbericht *
- 26 Nachhaltigkeit bei HAMBORNER
- 29 Die HAMBORNER Aktie
- 33 Transparente Berichterstattung nach EPRA
 - * zugleich Bestandteil des Lageberichts

LAGEBERICHT

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

EINZELABSCHLUSS NACH IFRS

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

ERGÄNZENDE INFORMATIONEN

- 134 REIT-Angaben
- 136 Wichtige Begriffe und Abkürzungen
- 138 Hinweis / Impressum
- 139 Finanzkalender 2019 / 2020



AN UNSERE
AKTIONÄRE

<u>06</u>	Brief an die Aktionäre
<u>08</u>	Bericht des Aufsichtsrats
<u>13</u>	Vorstand und Aufsichtsrat
<u>14</u>	Corporate Governance
<u>14</u>	Corporate Governance Bericht
<u>20</u>	Vergütungsbericht *
<u>26</u>	Nachhaltigkeit bei HAMBORNER
<u>29</u>	Die HAMBORNER Aktie
<u>33</u>	Transparente Berichterstattung nach EPRA

* zugleich Bestandteil des Lageberichts



 **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 heutigen Veröffentlichung unseres Geschäftsberichts 2018 blicken wir auf ein weiteres erfolgreiches Geschäftsjahr der HAMBORNER REIT AG zurück, in dem wir unseren Wachstumskurs konsequent fortgesetzt und unsere Umsatz- und Ertragsziele vollumfänglich erreicht haben.

Im Mittelpunkt unserer Geschäftstätigkeit standen erneut die Erweiterung und gezielte Optimierung unseres Immobilienportfolios. Trotz der unverändert hohen Nachfrage am Markt für deutsche Gewerbeimmobilien ist es uns gelungen, 118,6 Mio. € in insgesamt fünf moderne und qualitativ hochwertige Immobilien zu investieren, die sich bereits zum Jahresende als wertsteigernd erwiesen. Gleichzeitig wurde das Marktumfeld genutzt und mit der Veräußerung eines nicht mehr strategiekonformen Objektes die Portfolio-Optimierung weiter vorangetrieben. Infolge der Veränderungen im Objektbestand sowie einer erneuten Steigerung der Marktwerte unserer Bestandsimmobilien erhöhte sich der Verkehrswert unseres Portfolios um 154,6 Mio. € auf insgesamt 1,517 Mrd. €.

Der erfolgreiche Wachstumskurs und die positive Geschäftsentwicklung der Gesellschaft spiegeln sich auch in der Entwicklung unserer Kennzahlen wider. Die Wertsteigerung des Immobilienportfolios führte zu einem Anstieg des NAV um 51,3 Mio. € auf 860,2 Mio. €. Der NAV je Aktie erhöhte sich entsprechend um 6,3 % auf 10,79 €. Die Miet- und Pachterlöse stiegen um 12,6 % auf insgesamt 83,4 Mio. €. Der FFO als wesentliche operative Ertragskennziffer lag mit 52,7 Mio. € sogar 17,7 % über dem Vorjahreswert. Der FFO je Aktie stieg auf 0,66 € und übertraf damit den bislang höchsten Wert von 0,56 € aus dem Vorjahr.

Dem weiteren Jahresverlauf blicken wir ebenfalls zuversichtlich entgegen. Auch unter gesamtwirtschaftlich volatileren Rahmenbedingungen gehen wir von einer weiterhin guten Geschäftsentwicklung aus. Der aktuell verbleibende Akquisitionsspielraum in Höhe von 80 bis 100 Mio. € ermöglicht uns weitere Investitionen im Jahresverlauf, die zusätzliches Potenzial für Mieterlös- und FFO-Steigerungen bieten.

Vor dem Hintergrund der nachhaltig positiven Geschäftsentwicklung beabsichtigen wir, der Hauptversammlung am 7. Mai 2019 eine Erhöhung der Dividende für das Geschäftsjahr 2018 von 45 Cent auf 46 Cent je Aktie vorzuschlagen. Dies entspräche einem Anstieg in Höhe von 2,2 % gegenüber dem Vorjahr und einer Dividendenrendite von 5,5 % bezogen auf den Jahresschlusskurs 2018. Auch im kommenden Jahr beabsichtigen wir unsere nachhaltige und verlässliche Dividendenpolitik fortzusetzen und die Ausschüttung erneut um 2,2 % auf dann 47 Cent je Aktie zu erhöhen.

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 auf unserem Weg begleiten.



Dr. Rüdiger Mrotzek



Hans Richard Schmitz



 **BÄRBEL SCHOMBERG**
VORSITZENDE DES
AUFSICHTSRATS

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

im Geschäftsjahr 2018 konnte die HAMBORNER REIT AG ihren Wachstumskurs weiter fortsetzen und damit nahtlos an das vorangegangene erfolgreiche Jahr anknüpfen. Unter Berücksichtigung der bereits notariell beurkundeten, aber noch nicht zugegangenen Immobilien betrug der Wert des Portfolios Ende 2018 knapp 1,6 Mrd. €. An dem höheren operativen Ergebnis sollen unsere Aktionäre durch eine nochmals gestiegene Dividendenausschüttung partizipieren.

Änderungen im Aufsichtsrat

In seiner Sitzung am 7. März 2018 hat der Aufsichtsrat beschlossen, Herrn Dr. Eckart John von Freyend aufgrund seiner langjährigen Verdienste um die Gesellschaft nach Beendigung der Hauptversammlung am 26. April 2018 zum Ehrenvorsitzenden des Aufsichtsrats zu ernennen.

In der Hauptversammlung am 26. April 2018 wurde auf Vorschlag des Aufsichtsrats, gestützt auf eine entsprechende Empfehlung des Nominierungsausschusses, Herr Rolf Glessing für den ausscheidenden Herrn Dr. Eckart John von Freyend in den Aufsichtsrat der Gesellschaft gewählt.

Überwachung der Geschäftsführung und Zusammenarbeit mit dem Vorstand

Der Aufsichtsrat hat auch im Berichtsjahr 2018 den Vorstand bei der Leitung der Gesellschaft regelmäßig beraten und seine Geschäftsführung kontinuierlich und intensiv überwacht. Dabei haben wir uns über alle wesentlichen Geschäftsvorfälle und anstehenden Entscheidungen eingehend informiert. Der Vorstand ist seiner Informationspflicht stets nachgekommen und hat 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. Darüber hinaus hat sich der Aufsichtsrat bei jeder Sitzung mit der wirtschaftlichen Lage, der Geschäftsentwicklung sowie der Ertrags- und Risikosituation der Gesellschaft auseinandergesetzt. Die Mitglieder des Aufsichtsrats hatten stets ausreichend Gelegenheit, sich in den Ausschüssen und im Plenum mit den vorgelegten Berichten und Beschlussvorschlägen des Vorstands kritisch auseinanderzusetzen und eigene Anregungen einzubringen.

Im Geschäftsjahr 2018 fanden vier Sitzungen des Aufsichtsrats statt. Zusätzlich haben wir aufgrund der Eilbedürftigkeit vier Investitions- bzw. Desinvestitionsbeschlüsse außerhalb von Sitzungen gefasst. Darüber hinaus stand ich als Vorsitzende 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, die Vermietungsaktivitäten 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 intensiv mit dem Vorstand diskutiert.

In der Bilanzsitzung am 7. März 2018 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 2017. Dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands haben wir uns angeschlossen. Aufgrund der vorangegangenen öffentlichen Ausschreibung und der Empfehlung des Prüfungsausschusses haben wir den Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2018 nominiert. Ferner haben wir die Tagesordnung der ordentlichen Hauptversammlung 2018 verabschiedet. Im Rahmen der erfolgsorientierten Vergütung wurden dem Vorstand wiederum verfallbare Aktienzusagen sowie eine Tantieme gewährt.

Im Anschluss an die ordentliche Hauptversammlung fand am 26. April 2018 eine konstituierende Sitzung des Aufsichtsrats statt. In dieser wurden Herr Dr. Mattner zum stellvertretenden Vorsitzenden und meine Person zur Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt. Herr Dr. Mattner wurde zudem als neues Mitglied in den Präsidialausschuss gewählt. Gleichzeitig wurde ich zur Vorsitzenden dieses Gremiums gewählt und die übrigen Mitglieder in ihren Ämtern bestätigt. Zu Mitgliedern des Prüfungsausschusses wurden Herr Böge als Vorsitzender sowie Frau Kaufmann-Hocker und die Herren Glessing und Heidermann gewählt. In den Nominierungsausschuss wurden die Herren Glessing, Dr. Linssen und Dr. Mattner sowie meine Person als Ausschussvorsitzende gewählt.

Die Sitzung am 5. September 2018 befasste sich mit dem Statusbericht des Vorstands über die Entwicklung der im Geschäftsjahr 2010 getätigten Investitionen. Ferner stimmte der Aufsichtsrat dem Ankauf des Objektes in Bamberg zu.

Im Mittelpunkt der Planungssitzung am 13. November 2018 stand die Budget- und Mittelfristplanung der Gesellschaft für die Jahre 2019 bis 2023. Die geplante Umsatz- und Ergebnisentwicklung wurde ausführlich 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 2018 bestanden weiterhin drei Ausschüsse. Der Präsidialausschuss tagte einmal gemeinsam mit dem Nominierungsausschuss. Die Sitzung vom 23. Januar 2018 diente dazu, Vorstandsangelegenheiten zu erörtern und zu beschließen, ferner den Beschluss des Aufsichtsrats im Hinblick auf die Dividende für das Geschäftsjahr 2017 vorzubereiten und einen Kandidaten für die Nachbesetzung im Aufsichtsrat zu benennen.

Der Prüfungsausschuss tagte in 2018 viermal jeweils unter Beteiligung des Abschlussprüfers. Dabei wurden ausführlich die Jahresabschlüsse 2017 diskutiert sowie die Quartalsfinanzberichte und der Halbjahresfinanzbericht 2018 vom Vorstand erläutert. Der Prüfungsausschuss erteilte 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. Über die Tätigkeit der Ausschüsse wurde der Aufsichtsrat zu Beginn jeder Sitzung durch den jeweiligen Vorsitzenden umfassend unterrichtet.

Teilnahme an den Sitzungen

Teilnahme der Aufsichtsratsmitglieder an den Aufsichtsrats- und Ausschusssitzungen im Geschäftsjahr 2018

Name	Mitglied seit	Sitzungen Gesamt (4)	Sitzungen Prü- fungsausschuss (4)	Sitzung Präsi- dialausschuss (1)	Sitzung Nominie- rungsausschuss (1)
Dr. Eckart John von Freyend (Vorsitzender bis 26. April 2018)	2007 bis 26. April 2018	1/1	-	1/1	1/1
Bärbel Schomberg (Vorsitzende ab 26. April 2018)	2011	4/4	-	1/1	1/1
Dr. Andreas Mattner (stellvertretender Vorsitzender ab 26. April 2018)	2017	4/4	2/2	-	1/1
Claus-Matthias Böge	2015	4/4	4/4	1/1	-
Rolf Glessing	26. April 2018	3/3	2/2	-	-
Christel Kaufmann-Hocker	2010	4/4	4/4	-	-
Dr. Helmut Linssen	2015	3/4	-	1/1	1/1
Mechthilde Dordel	2010	4/4	-	-	-
Wolfgang Heidermann	2013	4/4	4/4	-	-
Dieter Rolke	2012	4/4	-	-	-

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 2018 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.

Aufsichtsrat und Vorstand haben im Dezember 2018 eine gemeinsame aktualisierte Entsprechenserklärung zum Kodex gemäß § 161 AktG veröffentlicht. Diese Entsprechenserklärung ist auf der Homepage des Unternehmens www.hamborner.de im Bereich Investor Relations / Corporate Governance öffentlich zugänglich.

Feststellung des Jahresabschlusses nach HGB und Billigung des IFRS-Einzelabschlusses 2018

Der handelsrechtliche Jahresabschluss sowie der IFRS-Einzelabschluss der Gesellschaft gemäß § 325 Abs. 2a HGB mit dem Lagebericht und dem Gewinnverwendungsvorschlag wurden am 20. März 2019 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 20. März 2019 nach eingehender Prüfung gebilligt hat. Damit ist der vom Vorstand aufgestellte handelsrechtliche Jahresabschluss 2018 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 2018 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 26. April 2018 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.

Duisburg, den 20. März 2019

Der Aufsichtsrat



Bärbel Schomberg
Vorsitzende

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

– Ehrenvorsitzender – (ab 26.04.2018)
– Vorsitzender – (bis 26.04.2018)
Vorsitzender des Beirats der John von
Freyend Holding GmbH

Bärbel Schomberg, Königstein im Taunus

– Vorsitzende – (ab 26.04.2018)
– stellv. Vorsitzende – (bis 26.04.2018)
Geschäftsführende Gesellschafterin
der Schomberg & Co. Real Estate
Consulting GmbH

Dr. Andreas Mattner, Hamburg

– stellv. Vorsitzender – (ab 26.04.2018)
Geschäftsführer der Verwaltung
ECE Projektmanagement G.m.b.H.

Claus-Matthias Böge, Hamburg

Geschäftsführer der CMB Böge
Vermögensverwaltung GmbH

Rolf Glessing, Illerkirchberg

(ab 26.04.2018)
Geschäftsführender Gesellschafter der
Glessing Management und Beratung GmbH

Christel Kaufmann-Hocker, Düsseldorf

Selbstständige Unternehmensberaterin

Dr. Helmut Linssen, Issum

Mitglied des Vorstands der RAG-Stiftung

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, nehmen regelmäßig an Finanzmarktveranstaltungen teil und 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 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 und seine Umsetzung waren Gegenstand der Aufsichtsratsitzung am 13. November 2018. Darin wurden aktuelle Entwicklungen im Themenbereich Corporate Governance diskutiert und die Entsprechenserklärung für das laufende Geschäftsjahr 2018 verabschiedet.

Die Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex hat am 6. November 2018 einen grundlegend überarbeiteten Kodexentwurf vorgelegt, der eine Verschlan-
kung und Neustrukturierung des Regelwerks vorsieht und die Relevanz und Akzeptanz des Kodex bei Unternehmen und Investoren weiter steigern soll. Nach Abschluss der Kodexreform und Veröffentlichung der neuen Kodexfassung im Bundesanzeiger werden sich Vorstand und Aufsichtsrat intensiv mit den Änderungen und den daraus resultierenden erforderlichen Anpassungen bei HAMBORNER beschäftigen.

Zusammensetzung des Aufsichtsrats

Das vom Aufsichtsrat der HAMBORNER REIT AG definierte Kompetenzprofil sieht vor, dass das Gremium 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 entsprechen in ihrer Gesamtheit vollständig dem Kompetenzprofil. Der nach § 100 Abs. 5 AktG erforderliche Sachverstand auf dem Gebiet der Rechnungslegung und Abschlussprüfung wird insbesondere durch die Aufsichtsratsmitglieder Claus-Matthias Böge und Rolf Glessing vollumfänglich erfüllt. Auch in Zukunft werden die relevanten gesetzlichen Vorschriften sowie die formulierten 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 Bärbel Schomberg, Dr. Andreas Mattner, Claus-Matthias Böge, Rolf Glessing und Christel Kaufmann-Hocker. 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 2022 erfüllt werden soll. Da in der jüngeren Vergangenheit kein Wechsel bzw. keine Ergänzung von Vorstandspositionen stattgefunden hat, wird die Geschlechterquote zum jetzigen Zeitpunkt nicht erfüllt.

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 derzeit noch nicht erfüllt wird. Die Frist zur Erreichung der Zielquote läuft bis zum 30. Juni 2022.

Compliance Management System

Der Corporate Governance Kodex 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 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 2018 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 2018

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 2017 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 2019 veröffentlichen.

Duisburg, im Dezember 2018

Vorstand

Aufsichtsrat

Sowohl die aktuelle Entsprechenserklärung als auch sämtliche Erklärungen der Vorjahre sind auf unserer Homepage unter 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 2018 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 im Geschäftsjahr 2018 folgende mitteilungspflichtige Geschäfte gemeldet:

Datum des Geschäfts	Mitteilungspflichtige Person	Funktion	Finanzinstrument	Kurs	Gesamtvolumen	Geschäftsart
22.08.2018	Cathrin Winter-Linssen	Natürliche Person in enger Beziehung zu Person mit Führungsaufgaben	Aktie	9,4200 €	9.420 €	Kauf
11.12.2018	Dr. Andreas Mattner	Aufsichtsrat	Aktie	8,6200 €	9.999 €	Kauf
20.12.2018	Hans Richard Schmitz	Vorstand	Aktie	8,6000 €	17.200 €	Kauf
27.12.2018	Doris Weihermann	Natürliche Person in enger Beziehung zu Person mit Führungsaufgaben	Aktie	8,3356 €	41.678 €	Kauf
28.12.2018	Dr. Rüdiger Mrotzek	Vorstand	Aktie	8,4828 €	19.510 €	Kauf

Sämtliche Meldungen sind dauerhaft auf unserer Internetseite unter 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 1 % der von der Gesellschaft ausgegebenen Aktien. Mitteilungspflichtiger Besitz nach Ziffer 6.2 des Deutschen Corporate Governance Kodex lag somit zum 31. Dezember 2018 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 118/119 und die Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen auf Seite 116 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 2018, die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Niederlassung Düsseldorf, hat mit Schreiben vom 7. März 2018 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 die 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 ist.

Der Abschlussprüfer wird grundsätzlich nur für ein Jahr bestellt. In der Hauptversammlung 2018 wurde die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Niederlassung Düsseldorf, auf Empfehlung des Aufsichtsrats nach einer zuvor durchgeführten Ausschreibung zum elften Mal gewählt.

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 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. 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 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 % 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 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 Börsentages nach Veröffentlichung der Geschäftsergebnisse für das abgelaufene Geschäftsjahr. Zu diesem Zeitpunkt erfüllt die Gesellschaft die Zusage in bar.

Im Fall eines sogenannten Change of Control – 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 2018 setzte sich die gewährte Vergütung des aktiven Vorstands auf Basis der bestehenden Dienstverträge wie folgt zusammen:

in T€	Dr. Rüdiger Mrotzek				Hans Richard Schmitz			
	2018	2018 (min.)	2018 (max.)	2017	2018	2018 (min.)	2018 (max.)	2017
Festvergütung	269	269	269	240	276	276	276	240
Nebenleistungen	32	32	32	30	21	21	21	21
Summe	301	301	301	270	297	297	297	261
Einjährige variable Vergütung	*125	0	300	*125	*125	0	300	*125
Mehrjährige variable Vergütung	150	0	720	130	150	0	720	130
LTI 1 (2017) Planlaufzeit 2020	-	-	-	65	-	-	-	65
LTI 2 (2017) Planlaufzeit 2020	-	-	-	65	-	-	-	65
LTI 1 (2018) Planlaufzeit 2021	75	0	360	-	75	0	360	-
LTI 2 (2018) Planlaufzeit 2021	75	0	360	-	75	0	360	-
Summe	576	301	1.321	525	572	297	1.317	516
Versorgungsaufwand	30	30	30	30	30	30	30	30
Gesamtvergütung nach DCGK	606	331	1.351	555	602	327	1.347	546
Erfolgsbezogene Anpassung der einjährigen variablen Vergütung	70	0	0	74	70	0	0	74
Gesamtvergütung	676	331	1.351	629	672	327	1.347	620

* bezogen auf eine Zielerreichung von 100%

Für das Geschäftsjahr 2018 wurden dem Vorstand jeweils 16.130 virtuelle Aktienzusagen bewilligt. Sie unterliegen einer Sperrfrist. Zum Zeitpunkt der Gewährung betrug der beizulegende Zeitwert 150 T€.

Die im bzw. für das Geschäftsjahr 2018 zugeflossene Vergütung ergibt sich aus der folgenden Darstellung:

in T€	Dr. Rüdiger Mrotzek		Hans Richard Schmitz	
	2018	2017	2018	2017
Festvergütung	269	240	276	240
Nebenleistungen	32	30	21	21
Summe	301	270	297	261
Einjährige variable Vergütung	195	199	195	199
Mehrjährige variable Vergütung	124	150	124	150
Sonstiges	-	-	-	-
Summe	620	619	616	610
Versorgungsaufwand	30	30	30	30
Gesamtvergütung	650	649	646	640

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 2018 auf 323 T€. Die für diesen Personenkreis gebildeten Rückstellungen betragen nach IFRS 3.866 T€ (HGB: 3.176 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 2018 relevante Vergütung des Aufsichtsrats ergibt sich wie folgt:

in T€	2018			2017		
	Fixe Vergütung	Sitzungsgelder	Gesamt	Fixe Vergütung	Sitzungsgelder	Gesamt
Dr. Eckart John von Freyend	19,1	0,5	19,6	60,0	2,5	62,5
Bärbel Schomberg	54,2	2,0	56,2	39,2	2,5	41,7
Rolf Glessing	20,5	1,5	22,0	0,0	0,0	0,0
Claus-Matthias Böge	37,5	2,0	39,5	38,4	2,5	40,9
Christel Kaufmann-Hocker	27,5	2,0	29,5	27,5	2,5	30,0
Dr. Helmut Linsen	30,0	1,5	31,5	30,0	2,5	32,5
Dr. Andreas Mattner	37,8	2,0	39,8	19,4	1,5	20,9
Mechthilde Dordel	22,5	2,0	24,5	22,5	2,5	25,0
Wolfgang Heidermann	27,5	2,0	29,5	27,5	2,5	30,0
Dieter Rolke	22,5	2,0	24,5	22,5	2,5	25,0
Gesamt	299,1	17,5	316,6	287,0	21,5	308,5

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 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.

STRATEGISCHES NACHHALTIGKEITSVERSTÄNDNIS

Die HAMBORNER REIT AG ist 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 hat sich als Bestandhalter von Gewerbeimmobilien positioniert. Nicht zuletzt aufgrund unseres langfristigen Planungs- und Anlagehorizontes ist nachhaltiges Management ein Kernelement unserer Unternehmensführung.

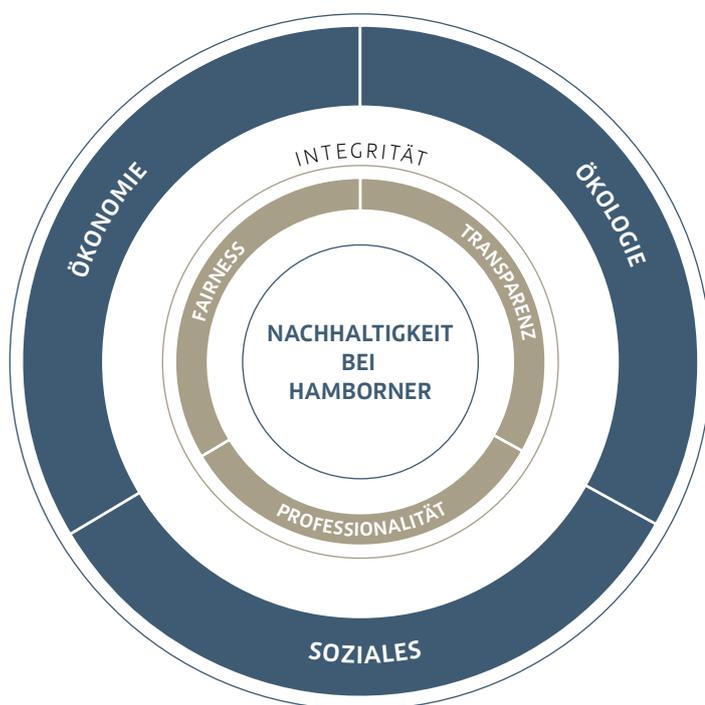
Im Mittelpunkt der Geschäftstätigkeit der HAMBORNER steht die Erwirtschaftung nachhaltiger Mieterträge, die in Form kontinuierlich wachsender Dividenden an unsere Aktionäre ausgeschüttet werden. Unsere Strategie berücksichtigt daher sämtliche Maßnahmen und Anstrengungen, die zur Erwirtschaftung angemessener und attraktiver Ausschüttungen dauerhaft und langfristig beitragen. Die Basis für die Erzielung nachhaltiger Cashflows ist ein qualitativ hochwertiges Immobilienportfolio, das auch unter ökologischen Gesichtspunkten betriebskosteneffizient bewirtschaftet werden kann und den Ansprüchen der Mieter gerecht wird. Sowohl unsere Aktionäre als auch unsere Fremdkapitalgeber und Stakeholder legen Wert auf die Berücksichtigung ökologischer und sozialer Aspekte im Rahmen unserer unternehmerischen Tätigkeit. Ein langfristiger Unternehmenserfolg kann nur dann gesichert werden, wenn neben ökonomischen auch ökologische und soziale Aspekte in die Unternehmensstrategie sowie in sämtliche Geschäftsprozesse implementiert werden.

Nachhaltigkeitsrelevante Aspekte spielen bei HAMBORNER nicht nur intern, sondern innerhalb der gesamten Wertschöpfungskette eine tragende Rolle. Wir wählen unsere Geschäftspartner sorgfältig aus und überprüfen diese regelmäßig im Hinblick auf Nachhaltigkeitsaspekte sowie die Einhaltung von rechtlichen Vorschriften sowie Umwelt-, Sicherheits- und Sozialstandards.

Enge Beziehungen und intensive Dialoge mit unseren Stakeholdern (Aktionäre, Mieter, Lieferanten, Dienstleister, Behörden und Mitarbeiter) bilden eine wichtige Grundlage für unsere unternehmerischen Entscheidungen. Regelmäßige aktive Kommunikation ermöglicht die Berücksichtigung der individuellen Bedürfnisse der unterschiedlichen Stakeholder sowie die Identifikation kurz- und langfristiger Trends und die entsprechende Anpassung der Unternehmens- und Nachhaltigkeitsstrategie.

Die Formulierung und Weiterentwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie erfolgt auf Managementebene und wird unmittelbar durch den Vorstand verantwortet. Die Umsetzung der nachhaltigkeitsbezogenen Themen und die Implementierung der relevanten Prozesse werden in den einzelnen Unternehmensbereichen und Stabsstellen vorgenommen. Wir verfolgen das Ziel, den Nachhaltigkeitsansatz dauerhaft in der Unternehmensstrategie zu verankern und schrittweise zu optimieren.

Unser Nachhaltigkeitsverständnis spiegelt sich im folgenden Schaubild wider:



Die 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.

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.

NACHHALTIGKEITSBERICHTERSTATTUNG

Die Standards des ZIA und der GRI bilden die Grundlage nicht nur für unser strategisches Nachhaltigkeitsverständnis, sondern auch für unsere jährliche Nachhaltigkeitsberichterstattung. Unser aktueller Nachhaltigkeitsbericht wurde unter Berücksichtigung der seit Mitte 2018 gültigen und überarbeiteten GRI-Standards erstellt. Somit orientieren wir uns bei der Offenlegung von Nachhaltigkeitsinformationen weiterhin an aktuellen und international anerkannten Standards. Durch die GRI-Berichterstattung rücken die individuellen, für HAMBORNER wesentlichen nachhaltigkeitsrelevanten Aspekte und Indikatoren noch stärker in den Vordergrund und werden einer umfassenden Betrachtung unterzogen.

WESENTLICHE THEMEN DES JAHRES 2018

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 2018 aus dem Bereich Nachhaltigkeit eingehen.

ÖKONOMIE: Portfolioentwicklung und Erhöhung der Bestandsqualität

Die Optimierung und Modernisierung unseres Portfolios haben wir auch im Jahr 2018 konsequent vorangetrieben. Im Rahmen der Erweiterung unseres Portfolios haben wir streng auf ökonomische, ökologische und soziale Kriterien geachtet, die sowohl der Akquisition von neu errichteten Objekten als auch von Bestandsimmobilien zugrunde gelegt wurden. Sämtliche im Jahr 2018 akquirierten Immobilien wurden unter Berücksichtigung nachhaltigkeitsrelevanter Aspekte ausgewählt und erfüllen moderne bauliche und energetische Standards. Neben der zielgerichteten Erweiterung des Immobilienportfolios investiert HAMBORNER kontinuierlich in ihre Bestandsimmobilien, um die hohen Qualitätsstandards langfristig zu erhalten und die wachsenden Bedürfnisse der Mieter zu befriedigen. Im Jahr 2018 haben wir unsere Modernisierungs- und Instandhaltungsausgaben nochmals erhöht und insgesamt rund 7,4 Mio. € in unsere Gebäude investiert (Vorjahr: 7,2 Mio. €). Im Jahresverlauf wurden im Rahmen geplanter Instandhaltungsmaßnahmen zahlreiche Objekte nach neuesten energetischen Standards modernisiert, um die Vermietbarkeit der Gebäude langfristig zu gewährleisten. Dabei beliefen sich die Instandhaltungsaufwendungen auf 5,5 Mio. € (Vorjahr: 4,3 Mio. €) und die aktivierungsfähigen Investitionsausgaben (Capex) auf 1,9 Mio. € (Vorjahr: 2,9 Mio. €).

ÖKOLOGIE: Umstieg auf Ökostrom

Im Jahr 2018 wurden die Weichen für eine weitere Reduzierung der Treibhausgasemissionen unserer Bestandsimmobilien gestellt und ein Ausschreibungsverfahren für die künftige Belieferung der Objekte mit Allgemestrom durchgeführt. Nach Abschluss des Verfahrens im Frühjahr 2018 haben wir vertraglich fixiert, dass bis zum Jahr 2020 sämtliche Bestandsobjekte, in denen HAMBORNER für die Versorgung der Allgemeinflächen zuständig ist, mit Allgemestrom aus erneuerbaren Energien beliefert wird.

SOZIALES: Mitarbeiterentwicklung

Im Bereich der sozialen Nachhaltigkeit haben wir im vergangenen Jahr sowohl der quantitativen als auch der qualitativen Weiterentwicklung unserer Belegschaft erneut besondere Aufmerksamkeit geschenkt. Für die Fortsetzung unseres Wachstumskurses und die Sicherstellung des künftigen Unternehmenserfolges benötigen wir auf jeder betrieblichen Ebene und in jedem Unternehmensbereich eine ausreichende Zahl qualifizierter und engagierter Mitarbeiter. Um solche Mitarbeiter für HAMBORNER zu gewinnen und langfristig halten zu können, wollen wir uns als attraktiver und verlässlicher Arbeitgeber positionieren, der seinen Mitarbeitern interessante Entwicklungsperspektiven bietet. Daher ist es uns wichtig, alle Mitarbeiter entsprechend ihren individuellen Vorstellungen und den jeweiligen beruflichen Anforderungen zu unterstützen und zielgerichtet weiterzubilden. Aus diesem Grund haben wir die durchschnittlichen Weiterbildungsstunden in den vergangenen Jahren kontinuierlich erhöht. Gleiches gilt für die Anzahl unserer Mitarbeiter. Da wir beabsichtigen, unseren Wachstumskurs weiter fortzusetzen, werden wir auch in Zukunft regelmäßig unsere Personalkapazitäten prüfen und die einzelnen Unternehmensbereiche und Abteilungen bei Bedarf zielgerichtet personell aufstocken.

DIE HAMBORNER AKTIE

Allgemeine Lage auf dem Aktienmarkt

Das Börsenjahr 2018 wird den Anlegern als ein volatiles und stark politisch geprägtes Jahr in Erinnerung bleiben. Nach sechs positiv verlaufenden Jahren und einem vielversprechenden Jahresstart gaben die Kurse an den nationalen und internationalen Märkten zum Teil deutlich nach. Nachdem der DAX das Jahr 2017 mit 12.918 Punkten abgeschlossen hatte, konnte der Index zu Jahresbeginn seine positive Entwicklung fortsetzen und stieg bis Ende Januar auf ein neues Allzeithoch bei 13.597 Punkten. Infolge wachsender geopolitischer und wirtschaftlicher Unsicherheiten, insbesondere in Bezug auf die zunehmenden globalen Handelsstreitigkeiten sowie die politischen und geldpolitischen Entwicklungen in Europa fiel der DAX im Jahresverlauf mehrfach unter die Marke von 12.000 Punkten. In der zweiten Jahreshälfte wurden die Märkte durch sinkende Wachstumsprognosen für die globale und nationale Wirtschaft zusätzlich belastet. Nach einem schwachen und schwankungsintensiven Schlussquartal beendete der DAX das Jahr 2018 bei 10.559 Punkten und verbuchte mit einem Verlust von 18,3 % die schlechteste Entwicklung seit dem von der Finanzkrise geprägten Jahr 2008. Die beiden auf den DAX folgenden Indizes MDAX und SDAX mussten mit 17,6 % bzw. 20,0 % im vergangenen Jahr ebenfalls deutliche Verluste verzeichnen.

10.559 Punkte
DAX zum 31. Dezember 2018

9.509 Punkte
SDAX zum 31. Dezember 2018

In den vergangenen Jahren haben Immobilienaktien vom positiven Einfluss des Niedrigzinsumfelds sowie von der Suche nach guten Anlagemöglichkeiten profitiert. Trotz der negativen Entwicklungen an den Aktienmärkten sowie der zunehmenden Unsicherheit in Bezug auf die weitere Zinsentwicklung im Euroraum konnten leichte Kurszuwächse im deutschen Immobiliensektor verzeichnet werden. Der vom Bankhaus Ellwanger & Geiger ermittelte Immobilienaktienindex DIMAX, der 55 börsennotierte Immobilientitel abbildet, stieg im Jahr 2018 um 2,6 % (Vorjahr: + 25,1 %). Der Zuwachs war insbesondere auf die positive Entwicklung der Wohnimmobilienaktien zurückzuführen. Auf europäischer Ebene mussten die Immobilienwerte hingegen Verluste hinnehmen. Der von der European Public Real Estate Association mit Sitz in Brüssel veröffentlichte FTSE EPRA / NAREIT Europe ex UK Index verzeichnete im Jahr 2018 einen Verlust von 8,7 % (Vorjahr: + 11,5 %).

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 sowie die ODDO SEYDLER BANK AG aus Frankfurt als Designated Sponsor beauftragt. Sie sorgen für eine jederzeitige Handelbarkeit der HAMBORNER Aktie durch laufende Quotierung von Geld- und Briefkursen. Das Handelsvolumen der Aktie lag im Geschäftsjahr 2018 mit 30,5 Mio. Stücken deutlich unter dem Vorjahresniveau (44,7 Mio. Stücke). Dementsprechend sank das durchschnittliche Handelsvolumen auf rund 121 Tsd. Stücke pro Tag (Vorjahr: rund 176 Tsd.).

Die HAMBORNER Aktie im Überblick

		2018	2017	2016
Gezeichnetes Kapital	Mio. €	79,7	79,7	79,7
Börsenkapitalisierung*	Mio. €	670,4	789,2	720,6
Jahresschlusskurs	€	8,41	9,90	9,04
Höchstkurs	€	10,08	9,94	10,76
Tiefstkurs	€	8,40	8,77	8,36
Dividende je Aktie	€	0,46	0,45	0,43
Dividendensumme	Mio. €	36,7	35,9	34,3
Dividendenrendite*	%	5,5	4,5	4,8
Kurs-FFO-Verhältnis*		12,7	17,6	20,0

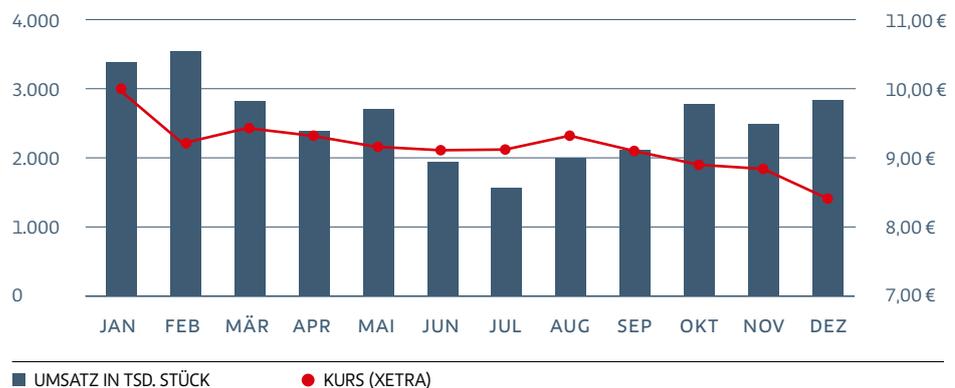
* Basis: Jahresschlusskurs XETRA

Kursentwicklung der HAMBORNER Aktie in 2018

Analog zur allgemeinen Entwicklung des Aktienmarkts konnte die HAMBORNER Aktie nicht an die positive Entwicklung des Vorjahres anknüpfen. Nachdem die Aktie zum Jahresende 2017 bei 9,90 € notierte und Ende Januar 2018 ihr Jahreshoch bei 10,08 € erreichte, wurde der Kurs dem allgemeinen Markt- und Branchentrend folgend durch die erneut wachsenden politischen und geldpolitischen Unsicherheiten belastet. Dabei schwankte der Kurs zwischen Februar und September in einem Korridor zwischen 9,00 € und 9,60 € und notierte damit unter dem NAV, der zum Ende des ersten Halbjahres bei 10,00 € lag. Dem zu Beginn des dritten Quartals 2018 einsetzenden Abwärtstrend an den Märkten konnte sich auch die HAMBORNER Aktie nicht entziehen und beendete das Jahr 2018 nahe ihrem Jahrestief bei 8,41 €.

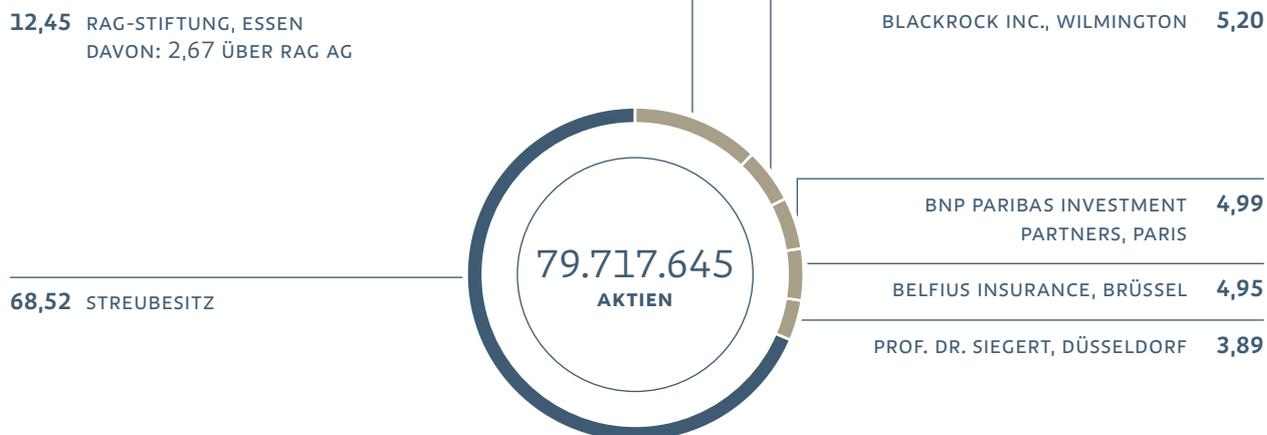
Die Marktkapitalisierung betrug zum Jahresende 670,4 Mio. € (Vorjahr: 789,2 Mio. €).

Entwicklung der HAMBORNER Aktie



Aktionärsstruktur zum 31. Dezember 2018

[in %]



Die Entwicklung der Dividende bei HAMBORNER

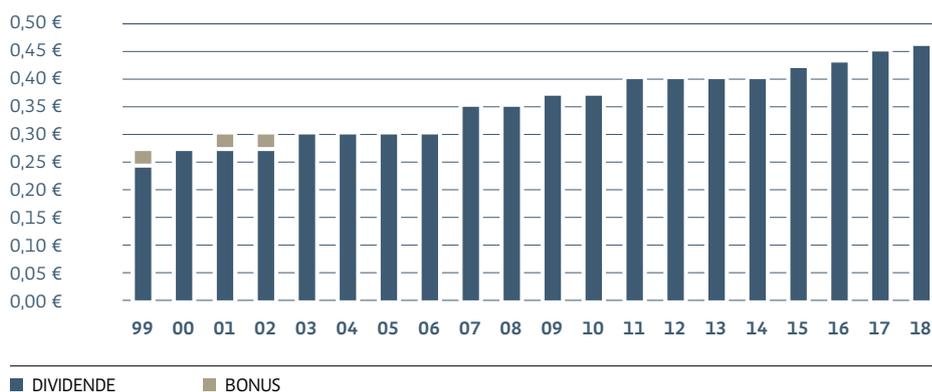
Der Hauptversammlung am 7. Mai 2019 wird vorgeschlagen, für das Geschäftsjahr 2018 eine um 2,2 % höhere Dividende von 0,46 € je Stückaktie auszuschütten. Bezogen auf den Aktienkurs Ende 2018 ergibt sich daraus eine Dividendenrendite von 5,5 %.

5,5 %
Dividendenrendite

In den zurückliegenden Jahren hat HAMBORNER die Dividende kontinuierlich gesteigert. Soweit es die Lage der Gesellschaft zulässt, beabsichtigen wir, auch zukünftig hohe Ausschüttungsquoten beizubehalten.

46 Cent
Dividendenvorschlag an die
Hauptversammlung 2019

Dividendenentwicklung



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 regelmäßig über Strategie, aktuelle Geschäftsentwicklung und Zukunftsaussichten unserer Gesellschaft. Unser Ziel ist es, unseren Anlegern ein verlässliches und transparentes Bild unseres Unternehmens zu vermitteln, eine faire Unternehmensbewertung zu ermöglichen und das Vertrauen in die Gesellschaft zu festigen.

Im Jahr 2018 haben wir Roadshows in Deutschland, an weiteren europäischen Finanzplätzen sowie in den USA durchgeführt und regelmäßig 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 2018 im Rahmen individueller Property-Touren einen persönlichen Eindruck von unseren Immobilien 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 Investoren, Analysten und andere Kapitalmarktteilnehmer mit Informationen über die Gesellschaft versorgt. Unsere Homepage www.hamborner.de bietet jederzeit einen übersichtlichen Zugriff auf aktuelle Unternehmensdaten und Publikationen. Interessenten 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 unserem Finanzkalender auf der Homepage vorab über unsere Veröffentlichungstermine sowie Roadshow- und Konferenzplanungen.

Besuchen Sie uns im Internet
unter 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 sowie die Lage der Gesellschaft. In den letzten Jahren verzeichnen wir dabei eine zunehmende Resonanz in den Medien.

Wir freuen uns darauf, auch im Jahr 2019 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

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€	31.12.2018	31.12.2017
EPRA-NAV	860.226	808.944
EPRA-NNNAV	835.888	783.159
EPRA-Überschuss	52.662	44.733
EPRA-Nettoanfangsrendite	4,6 %	4,8 %
EPRA-„topped-up“-Nettoanfangsrendite	4,6 %	4,8 %
EPRA-Leerstandsquote	2,3 %	1,7 %
EPRA-Kostenquote (inklusive der direkten Leerstandskosten)	19,1 %	20,1 %
EPRA-Kostenquote (exklusive der direkten Leerstandskosten)	18,8 %	19,9 %

NAV / NNNAV

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

in T€	31.12.2018	31.12.2017
NAV*	860.226	808.944
– Derivative Finanzinstrumente	– 1.642	– 2.515
– Stille Lasten auf Finanzverbindlichkeiten	– 22.696	– 23.270
NNNAV	835.888	783.159
NAV je Aktie in €	10,79	10,15
NNNAV je Aktie in €	10,49	9,82

* vgl. zur Herleitung des NAV S. 65

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. 64).

in T€	31.12.2018	31.12.2017
Ergebnis nach IFRS	19.400	17.683
+ Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien*	34.846	30.226
- Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1.584	-3.176
EPRA-Überschuss = FFO	52.662	44.733
EPRA-Überschuss je Aktie in € = FFO je Aktie in €	0,66	0,56

* 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€	31.12.2018	31.12.2017
Verkehrswert des Immobilienportfolios (netto)	1.517.260	1.362.600
+ Erwerbsnebenkosten	111.490	98.750
Verkehrswert des Immobilienportfolios (brutto)	1.628.750	1.461.350
Annualisierte Mieterträge	84.035	77.897
- Nicht umlegbare Objektkosten	-9.307	-7.946
Annualisierte Netto-Mieterträge	74.728	69.951
+ Anpassungen für Vermietungsanreize	0	11
Topped-up annualisierte Mieterträge	74.728	69.962
Nettoanfangsrendite	4,6 %	4,8 %
Topped-up-Nettoanfangsrendite	4,6 %	4,8 %

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€	31.12.2018	31.12.2017
Annualisierte marktübliche Miete für Leerstandsflächen	1.944	1.354
Annualisierte marktübliche Miete für das Gesamtportfolio	84.328	77.939
Leerstandsquote	2,3 %	1,7 %

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€	2018	2017
Administrative / betriebliche Aufwendungen gemäß Gewinn- und Verlustrechnung nach IFRS	47.035	41.311
+ Betriebskosten abzgl. Erträgen aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter	4.688	4.653
- Sonstige Erträge aus der Weiterbelastung von Kosten an Dritte / Kostenerstattungen	- 411	- 266
- Abschreibungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	- 34.846	- 30.226
- Erbbauzinsen	- 612	- 608
EPRA-Kosten (inklusive direkter Leerstandskosten)	15.854	14.864
- Direkte Leerstandskosten	- 240	- 152
EPRA-Kosten (exklusive direkter Leerstandskosten)	15.614	14.712
Bruttomieteinnahmen (ohne Erbbauzinsen)	83.198	73.881
EPRA-Kostenquote (inklusive direkter Leerstandskosten)	19,1 %	20,1 %
EPRA-Kostenquote (exklusive direkter Leerstandskosten)	18,8 %	19,9 %

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

BROT



Butter



SINN & SINNlichkeit

HAUPTSACHE SATT?

Das war einmal. Die Lust am Essen ist zurück: Neues probieren und bewusst genießen – gutes Essen bringt Sinn und Sinnlichkeit in den Alltag. Gerade wenn die einfachen Dinge ein Genuss sind, wird aus der täglichen Nahrungsaufnahme ein Stück Lebensqualität. Das haben sowohl gehobene Lebensmittelmärkte als auch Discounter erkannt und reagieren mit passenden Konzepten.

 Essen und Kochen sind ein Fest der Sinne. Appetitlich ausgelegte Ware an Obst- und Gemüseständen lässt uns das Wasser im Munde zusammenlaufen und bereitet Freude. Der Lebensmitteleinzelhandel tut heutzutage viel, um uns zu locken und zu inspirieren. Erfolgreich, wie die Zahlen belegen: Die Branche profitiert von der steigenden Bereitschaft, für qualitativ hochwertige Lebensmittel mehr auszugeben.

Der Lebensmitteleinzelhandel setzt mit einem überproportionalen Wachstum im Vergleich zum Gesamteinzelhandel in Innenstädten und Fachmarktzentren starke Akzente. Von den erheblichen Verschiebungen, die den Gesamt-Einzelhandel prägen, konnten vor allem die Lebensmittelmärkte profitieren. Während „Non-Food“ immer stärker online gekauft wird, erweist sich die Lebensmittelbranche hier bislang als weitgehend resistent.

Haptik, Gerüche, ansprechende Präsentation oder Probiermomente sind starke Argumente für den Gang in den Supermarkt und schaffen Vertrauen. Gerade qualitätsorientierte Konsumenten überzeugen sich gerne selbst von Frische und Zustand der Lebensmittel. Das gelingt am besten, wenn die Märkte auf dem Weg, nahe der Wohn- oder Arbeitsorte ihrer Kunden liegen.





Das Wirtschaftswunder machte es möglich: Auswählen aus einem üppigen Angebot wurde zum Alltag.

Bedien dich selbst! Selbstbedienung war das Zauberwort. Das entscheidende Prinzip des Supermarkts wurde in den USA entwickelt: Schon 1930 eröffnete dort „King-Kullen“ das erste große Geschäft ohne Bedienung, mit breiter Warenvielfalt und günstigen Preisen. Die Kette wurde ein riesiger Erfolg und fand schnell Nachahmer. Der Einzelhandel in Mitteleuropa stellte erst mit wachsendem Wohlstand nach dem Krieg sukzessive auf Selbstbedienung um. Kleinere Geschäfte machten den Anfang. 1957 wurde dann in Köln der erste Supermarkt nach amerikanischem Vorbild eröffnet – mit 2.000 m² für damalige Verhältnisse ein gigantischer Konsumtempel. Das neue Geschäftsmodell war nicht mehr aufzuhalten.



Roggenbrot mit Thymianbutter

REZEPT



ZUTATEN BROT

- 400 G ROGGENVOLLKORNMEHL
- 250 G WEIZENMEHL 550
- 1 PCK FRISCHE HEFE
- 1 PCK SAUERTEIG-EXTRAKT
- 1 TL HONIG
- 2 TL SALZ
- 100 G SONNENBLUMENKERNE ODER GROB ZERKLEINERTE WALNUSSEKERNE

ZUTATEN BUTTER

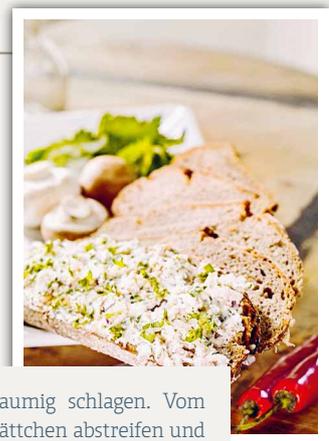
- 125 G BUTTER (WEICH)
- 1 / 2 BUND THYMIAN
- 1 BIO-ZITRONE
- 1 KNOBLAUCHZEHE
- PFEFFER & SALZ

ZUBEREITUNG BROT

Alle Zutaten mit 400 ml lauwarmem Wasser zu einem Teig verkneten. Abdecken und ca. 45 Minuten gehen lassen. Gut durchkneten und weitere 45 Minuten gehen lassen. 50–60 Minuten bei 200 °C backen.

ZUBEREITUNG BUTTER

Die Butter schaumig schlagen. Vom Thymian die Blättchen abstreifen und fein hacken. Die Zitronenschale fein abreiben und die Knoblauchzehe durch eine Knoblauchpresse drücken. Thymian, Zitronenschale und Knoblauch mit der Butter vermengen, mit Salz, Pfeffer und Zitronensaft abschmecken. In eine kleine Schale füllen oder zu einer Rolle formen, dann kaltstellen. Mit grobem Salz servieren.



3 Fragen an ...



Dr. Rüdiger Mrotzek,
Vorstand der HAMBORNER REIT AG

Warum investieren Sie in Einzelhandelsimmobilien mit Lebensmittelmärkten?

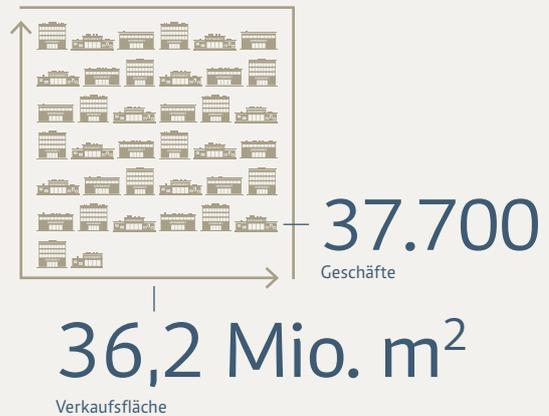
Großflächige Nahversorgungsimmobilien und Fachmarktzentren sind eine stabile Anlageklasse und zeichnen sich durch ihr gutes Rendite-Risiko-Profil aus. Bonitätsstarke, mit langfristigen Mietverträgen

ausgestattete Lebensmitteleinzelhändler als Ankermieter bedeuten stabile und planbare Mieteinnahmen, die die Grundlage für unsere Dividendenausschüttungen bilden. Der stationäre Lebensmitteleinzelhandel ist nach wie vor gefragt und verzeichnet seit Jahren Umsatzzuwächse. Ausgaben für Grundbedürfnisse und Güter des täglichen Bedarfs bleiben von konjunkturellen Schwächephasen weitgehend unberührt. Das ist gut für unsere Mieter und letztlich auch für uns als Eigentümer der Immobilien.

Welche Rolle spielen Lage und Umfeld bei der Investitionsentscheidung? Um interessante Nahversorgungsimmobilien mit attraktiver und nachhaltiger Rendite zu identifizieren, ist eine umfassende Standortanalyse unerlässlich. Neben der Erreichbarkeit und Verkehrsanbindung spielen insbesondere die Wettbewerbssituation am Standort sowie die sozioökonomischen und soziodemografischen Rahmenbedingungen eine wichtige Rolle. Studien belegen, dass wohnortnahe, verkehrsgünstig gelegene Standorte in der Gunst der Verbraucher stetig zulegen. Daher liegt unser Investitionsfokus auf etablierten Nahversorgungsimmobilien in stabilen oder wachsenden Einzugsgebieten mit hoher Zentralität und positiver Kaufkraftentwicklung.

In welchen Städten und Regionen sehen Sie weiteres Wachstumspotenzial? Wir haben im Rahmen einer detaillierten Standortanalyse zahlreiche Städte in Deutschland identifiziert, die unter Berücksichtigung der Faktoren Zentralität, Kaufkraft, demografische Entwicklung und Zukunftsaussichten eine überdurchschnittlich hohe Attraktivität aufweisen. Dabei handelt es sich nicht nur um die deutschen Großstädte, sondern auch um prosperierende Schwarm- und Universitätsstädte, die vorwiegend in West-, Südwest- und Süddeutschland liegen. Wir beabsichtigen, unser Immobilienportfolio auch in Zukunft weiter regional zu diversifizieren und vornehmlich an diesen Standorten zu investieren.

DER LEBENSMITTEL-EINZELHANDEL IN FAKTEN & ZAHLEN*



DER LEBENSMITTELEINZELHANDEL IN DEUTSCHLAND

generiert einen Umsatz von rund



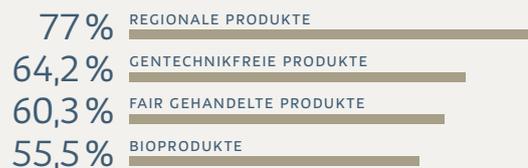
160 Mrd. €

versorgt



41 Mio. Haushalte

DAS ERWARTEN VERBRAUCHER IM LEBENSMITTELEINZELHANDEL



IM DURCHSCHNITT FÜHREN



* Handelsverband Deutschland –
Handelsreport Lebensmittel 2018



LAGE BERICHT

<u>42</u>	Grundlagen der Gesellschaft
<u>45</u>	Wirtschaftsbericht
<u>67</u>	Risiko- und Chancenbericht
<u>73</u>	Prognosebericht
<u>76</u>	Bericht zu weiteren gesellschaftsrechtlichen Angaben (§ 289a Abs. 1 HGB)
<u>79</u>	Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289f HGB
<u>79</u>	Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat

GRUNDLAGEN DER GESELLSCHAFT

GESCHÄFTSMODELL DER GESELLSCHAFT

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 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.

Konzentration auf die Immobilien-Klassen Großflächiger Einzelhandel, Geschäftshäuser und Büro

UNTERNEHMENSSTRATEGIE UND ZIELE

Die Unternehmensstrategie von HAMBORNER ist auf wertschaffendes Wachstum durch renditeorientierten Ausbau des bestehenden Gewerbeimmobilienportfolios in den Bereichen Einzelhandel 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 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 guten innerstädtischen Lagen von Städten mit einer hohen Kaufkraft sowie qualitativ hochwertige Bürohäuser. Der Aspekt der Nachhaltigkeit gewinnt hierbei insbesondere bei Büroimmobilien zunehmend an Bedeutung.

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

Wachstum und Ausbau des eigenen Immobilienportfolios

Die Gesellschaft plant einen kontinuierlichen Ausbau des Immobilienportfolios durch den Erwerb von weiteren Gewerbeimmobilien. Bei zukünftigen Investments soll das Investitionsvolumen je Objekt grundsätzlich oberhalb von 10 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 zukunftssträchtigen Standorten veräußert werden.

>10 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 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. Grundsätzlich schließt die Gesellschaft auch unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit im Falle von guten Kaufgelegenheiten den Erwerb von Gewerbeimmobilien in den großen deutschen Ballungszentren jedoch 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.

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

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

STEUERUNGSSYSTEM

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

Unsere Unternehmensführung richtet sich auf Gesellschaftsebene an den auf Basis von IFRS-Werten ermittelten Leistungsindikatoren Funds from Operations (FFO) und Net Asset Value (NAV) je Aktie aus. Wichtige operative Werttreiber und Einflussgrößen 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.

FFO und
NAV je Aktie
als Steuerungsgrößen
der Unternehmensführung

WIRTSCHAFTSBERICHT

GESAMTWIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Die deutsche Wirtschaft ist 2018 mit einem Anstieg des Bruttoinlandsprodukts von 1,5 % das neunte Jahr in Folge gewachsen. Das Wachstum hat zuletzt jedoch etwas an Schwung verloren. Hierzu haben insbesondere anhaltende internationale Risiken, wie beispielsweise der schwelende Handelskonflikt zwischen China und den USA, beigetragen. So kamen die Wachstumsimpulse im abgelaufenen Kalenderjahr vor allem aus Investitionen sowie dem privaten und staatlichen Inlandskonsum, wobei die Zuwächse auch hier deutlich geringer als in den Vorjahren ausfielen.

Die Verbraucherpreise sind laut Statistischem Bundesamt in 2018 im Jahresdurchschnitt um 1,9 % gestiegen. Für die Steigerung waren maßgeblich die deutlich höheren Energiepreise (+ 4,9 %) verantwortlich. Aber auch ohne die Berücksichtigung der Energieprodukte lag die Teuerungsrate noch bei 1,6 %. Der deutsche Arbeitsmarkt hat sich 2018 vor dem Hintergrund der guten konjunkturellen Lage weiter sehr gut entwickelt. Mit 44,8 Mio. Erwerbstätigen lag die Zahl der Beschäftigten um 0,6 Mio. über dem Vorjahreswert. Im Jahresdurchschnitt waren laut Bundesagentur für Arbeit 2,3 Mio. Menschen arbeitslos. Dies entspricht einer Arbeitslosenquote von durchschnittlich 5,2 % (Vorjahr: 5,7 %).

LAGE AUF DEM IMMOBILIENMARKT IN DEUTSCHLAND

Markt für Einzelhandelsflächen

Die Einzelhandelsunternehmen in Deutschland setzten im Jahr 2018 (Januar bis November) nach Angaben des Statistischen Bundesamtes real zwischen 1,4 % und 1,5 % sowie nominal zwischen 3,1 % und 3,3 % mehr um als im Jahr 2017. Überdurchschnittlich wuchs der Umsatz im Segment „Internet- und Versandhandel“ (real + 5,9 %). Lebensmittler nahmen real knapp 1,5 % mehr ein. Der Handel mit Textilien, Bekleidung, Schuhen und Lederwaren ist real um 2,1 % gesunken.

Der steigende Anteil des Online-Handels in Kombination mit teils sinkenden Passantenfrequenzen zeigt Auswirkungen auf den deutschen Einzelhandel.

Der Fachmarktbereich, der vorwiegend vom periodischen Bedarf geprägt ist (Lebensmittel, Drogerie etc.), zeigt sich bisher weitgehend onlineresistent mit stabilen Mieten und Vermietungsumsätzen. Laut Untersuchungen diverser Marktforschungsunternehmen finden bisher lediglich rund 1 – 2 % des Lebensmitteleinkaufs online statt. Der Online-Handel kann Frischwaren zwar liefern, aber viele Verbraucher möchten Produkte wie Obst, Gemüse und Fleisch nicht geliefert bekommen, sondern vor dem Kauf selbst prüfen und auswählen. Ein weiteres Problem sind die Lieferkosten für Online-Bestellungen. Viele Verbraucher sind nicht bereit, diese Kosten zu tragen. Einige Lebensmitteleinzelhändler haben deshalb ihre Lieferdienste bereits wieder eingestellt.

Die Einzelhandelsmieten in den deutschen Fußgängerzonen befinden sich in einer Neujustierung, was auch eine deutliche Veränderung im Bereich der Innenstädte mit neuen Konzepten und anderen Nutzungen mit sich bringt. Waren die Innenstädte bislang in hohem Maße vom Modehandel geprägt, drängt nun eine Vielzahl anderer Konzepte, Branchen und Nutzer in die City. Insbesondere die großflächigen textilen Flagships sind

merklich unter Druck. Die Mieternachfrage primär nach Großflächen ab ca. 1.000 m² oder bei vertikalen Flächen über drei oder mehr Ebenen ist stagnierend bis rückläufig. Das gilt insbesondere für das klassische innerstädtische Kernsegment Mode. Die etablierten Mode-Retailer betreiben weitgehend nur noch Netzoptimierung. Dafür drängen periodischer Bedarf (verschiedenste Lebensmittel-City-Konzepte, Drogeriemärkte) und Gastronomie in die Innenstädte. Vor zwei bis drei Jahren hatte man für gute innerstädtische Einzelhandelsflächen bei Neuvermietungen in der Regel mehrere Mietinteressenten, aus denen man auswählen konnte. Aktuell gestalten sich Neuvermietungen deutlich schwieriger.

Laut einer Analyse des Maklerunternehmens COMFORT sind 2018 in gut zwei Drittel von insgesamt 132 erfassten Städten die Mieten gegenüber dem Vorjahr gesunken. Bei 67 Städten davon sogar um mehr als 5 %. Bei rund 18 % bewegten sich die Mieteinbußen zwischen 0 % und 5 %. Immerhin noch 28 % weisen eine konstante Spitzenmiete auf. Laut einer Untersuchung von BNP Paribas Real Estate ist der Flächenumsatz in den Fußgängerzonen von 240 untersuchten Städten in 2018 um rund 8 % gegenüber Vorjahr gesunken.

Insgesamt ist festzustellen, dass sich der Einzelhandelsvermietungsmarkt unter Berücksichtigung der Fachmärkte eher seitwärts entwickelt, der Einzelhandels-Investmentmarkt hingegen in 2018 eine steigende Tendenz aufwies. In dieser speziellen Gemengelage 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

Aufgrund wachsender Beschäftigtenzahlen ist die Büroflächennachfrage der Unternehmen hoch. Das Flächenumsatzvolumen hat 2018 laut JLL in den „Big Seven“ (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) rund 4,0 Mio. m² erreicht und reihte sich auf den zweiten Platz in der ewigen Statistik hinter dem Jahr 2017 ein. Das Minus fiel mit 6,5 % moderat aus. 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.

In sechs der sieben Immobilienhochburgen war laut JLL in 2018 ein Umsatzrückgang zu verzeichnen. Einzig in Düsseldorf konnte ein Umsatzwachstum gegenüber 2017 konstatiert werden (+ 6 %). Angeführt wird die Umsatzstatistik aber auch 2018 von München und Berlin. In der bayerischen Landeshauptstadt wurde die Millionen-Schallmauer mit rund 975.000 m² auch 2018 knapp verpasst. Der Rückgang gegenüber 2017 fiel mit 2 % relativ milde aus. Etwas deutlicher reduzierte sich der Umsatz in der deutschen Hauptstadt. Die nun registrierten knapp 840.000 m² entsprechen einem Rückgang von fast 11 % gegenüber 2017. Prozentual den stärksten Rückgang musste Stuttgart mit fast 16 % hinnehmen.

Die durchschnittliche Leerstandsquote in den „Big Seven“ notierte laut JLL am Jahresende 2018 bei 3,6 % und damit 1,1 %-Punkte niedriger als Ende 2017. In jeder der „Big Seven“-Städte reduzierte sich das Leerstandsvolumen in der Zwölfmonatsbetrachtung im zweistelligen Prozentbereich mit den signifikantesten Rückgängen in Berlin und Köln. So lag die Leerstandsquote Ende 2018 in Berlin bei nur noch 2 % und auch in Stuttgart zeigte sie sich mit 2,2 % nur marginal höher. Mittlerweile rutschte der Leerstand auch in München unter die 3 %- und in Hamburg unter die 4 %-Marke. 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 Leerstandsquoten mit einer Eins vor dem Komma auf.

In der Statistik stehen für das Gesamtjahr 2018 laut JLL ca. 930.000 m² neu errichtete Büroflächen. Das Bauvolumen ist zwar um rund 8 % gegenüber dem Vorjahr angestiegen, verbleibt aber auf einem niedrigen Niveau.

Das seit geraumer Zeit bestehende Ungleichgewicht zwischen Nachfrage und Flächenangebot in Form eines hohen Nachfrageüberhangs hat bereits seit 2010 zu steigenden Mietpreisen in den „Big Seven“ geführt. In 2018 betrug der durchschnittliche Anstieg über alle „Big Seven“-Städte hinweg laut JLL 6,4 %. Dabei zeigten alle sieben deutschen Immobilienhochburgen einen Zuwachs. Spitzenreiter im Zwölfmonatsvergleich sind Berlin (+ 13 %) und Köln (+ 7 %).

Der deutsche Immobilien-Investmentmarkt

Das Hoch am Investmentmarkt hat auch im Jahr 2018 angehalten. Das Transaktionsvolumen ist seit 2010 kontinuierlich gestiegen. Für gewerblich genutzte Immobilien wurde 2018 ein neues Rekordjahr verzeichnet. Auf diesen Bereich entfielen rund 60 Mrd. Euro. Das ist eine Verdreifachung seit 2010 und ein Plus von gut 6 % gegenüber 2017. Inklusive der Nutzungsklasse „Living“ (Wohn-Portfolios, Mikro-Wohnen und Pflegeimmobilien) summierte sich das gesamte Transaktionsvolumen auf rund 80 Mrd. Euro. Der Bestwert aus dem Jahr 2015 (80,3 Mrd. Euro) wurde in dieser Gesamtbetrachtung knapp verfehlt.

Der Fokus der Investoren liegt eindeutig auf den „Big Seven“. Auf Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart entfiel 2018 deutlich mehr als die Hälfte des gesamten Transaktionsvolumens. Besonders signifikant ist die Dominanz bei der Immobilien-Klasse Büroimmobilien. Hier wurden im Schnitt der letzten Jahre (seit 2012) rund 80 % in Immobilien der „Big Seven“ investiert.

Die beliebteste Immobilien-Klasse bleibt laut JLL nach wie vor Büro. Auf sie entfällt ein Anteil von ca. 37 % (rund 29 Mrd. Euro) bezogen auf das gesamte Transaktionsvolumen. Auf Platz zwei reihen sich Wohnimmobilien mit einem Anteil von rund 27 % ein. Nach Büro- und Wohnimmobilien stehen einzelhandelsgenutzte Immobilien auf Platz drei des Investoreninteresses. Sie kamen in 2018 auf einen Anteil von ca. 13 %. Noch vor einigen Jahren nahezu gleichauf mit Büroimmobilien, ist das Transaktionsvolumen mit 10,5 Mrd. € auch 2018 weiter rückläufig (minus 9 % im Vergleich zu 2017). Was 2018 fehlte, sind größere Shoppingcenter-Transaktionen. In diesem Segment agierten Investoren äußerst zögerlich. Fachmärkte und Fachmarktzentren haben sich als neue „Investoren-Liebliche“ herauskristallisiert. Sie machen mittlerweile über 40 % des Transaktionsvolumens innerhalb der Immobilien-Klasse Einzelhandel aus.

Im Jahr 2018 entfielen laut JLL rund 42 % des Transaktionsvolumens auf ausländische Kapitalquellen, was einen leichten Rückgang gegenüber 2017 darstellt.

Im Schnitt über alle sieben Hochburgen hinweg liegt laut JLL die Spitzenrendite für Büroimmobilien bei 3,1% und damit 16 Basispunkte unter dem Jahresendwert 2017. 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 leicht auf rund 2,9%. 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 auf 4,5%. Das erste Segment, in dem die Spitzenrendite erstmals seit Ende 2010 wieder ansteigt, sind Shopping-Center. Zum Ende 2018 lag die Rendite bei 4,1% und damit 20 Basispunkte über dem Tiefstwert der letzten vier Quartale. Einzelne Beratungsunternehmen haben ausgemacht, dass die Spitzenrendite für Fachmarktzentren bereits unter der für Shopping-Center liegt. Der stärkste Rückgang der Renditen lässt sich laut JLL für Logistikimmobilien beobachten. Hier sanken die Spitzenrenditen binnen des Jahres 2018 um 60 Basispunkte auf aktuell nur noch 4,1%.

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. Dementsprechend wurden bezogen auf die Kaufpreise Investitionen in Höhe von 118,6 Mio. € für den Erwerb von fünf Immobilien in Berlin, Bonn, Darmstadt, Düsseldorf und Köln getätigt. Gleichzeitig hat sich die Gesellschaft in 2018 von einer nicht mehr strategiekonformen Immobilie getrennt. Infolge der Veränderungen im Objektbestand, aber auch durch eine Steigerung der Marktwerte unserer Immobilien auf „like for like“-Basis (+ 3,0%) erhöhte sich der Verkehrswert des Immobilienportfolios zum 31. Dezember 2018 um 154,7 Mio. € auf 1.517,3 Mio. €. Des Weiteren hat die Gesellschaft im Geschäftsjahr drei Kaufverträge über den Erwerb von Immobilien in Aachen, Bamberg und Bonn mit einem Kaufpreisvolumen von zusammen 66,1 Mio. € abgeschlossen, bei denen die Besitzübergänge zum Bilanzstichtag noch nicht erfolgt waren.

Im Bereich der Vermietungsleistungen erzielte HAMBORNER im Jahr 2018 ein Vermietungsvolumen von insgesamt 72.817 m². Hiervon entfallen 12.646 m² auf Neuvermietungen und 60.171 m² 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

Die **Miet- und Pächterlöse** betragen im Berichtsjahr 83,4 Mio. € und haben sich damit insbesondere aufgrund der Neuinvestitionen gegenüber dem Jahr 2017 um 9,3 Mio. € bzw. 12,6 % erhöht. Auf vergleichbarer Basis – d. h. bei Immobilien, die sich 2017 und 2018 ganzjährig im Bestand befanden („like for like“) – liegen die Miet- und Pächterlöse mit insgesamt 66,1 Mio. € um 366 T€ bzw. 0,6 % über dem Niveau des Vorjahrs. Die Forderungsausfälle und Einzelwertberichtigungen belaufen sich im Berichtsjahr auf rund 72 T€ (Vorjahr: 248 T€).

+ 12,6 %
Anstieg der Miet- und Pächterlöse

Die wirtschaftliche Leerstandsquote liegt unter Berücksichtigung vereinbarter Mietgarantien mit 1,3 % (Vorjahr: 1,4 %) weiterhin auf einem äußerst niedrigen Niveau. Ohne Mietgarantien beträgt die Leerstandsquote 1,8 % (Vorjahr: 1,6 %).

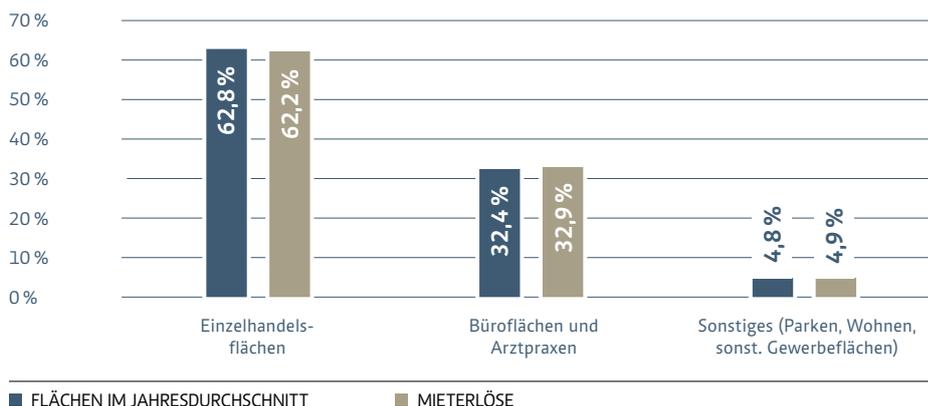
Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die zehn größten Mieter der Gesellschaft:

Unternehmen	Mieterlöse in % *
EDEKA-Gruppe	11,6
Kaufland-Gruppe	6,8
REWE-Gruppe	5,6
real,- SB Warenhaus GmbH	5,5
OBI AG	5,1
Bundesagentur für Arbeit / Jobcenter	3,3
NETCOLOGNE Gesellschaft für Telekommunikation mbH	2,1
GLOBUS Fachmärkte GmbH & Co. KG	2,0
Telefonica O ² -Gruppe	1,7
C & A Mode GmbH & Co. KG	1,6
Summe	45,3

* nach Anteil an den annualisierten Mieten

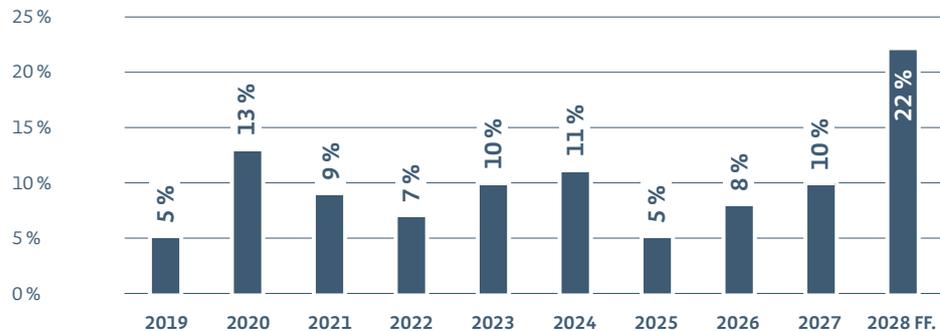
Den größten Teil der Mieterlöse erzielen wir aus einzelhandelsgenutzten Flächen. Nach Nutzungsarten und Beitrag zum Mietaufkommen gliedert sich das Portfolio in 2018 wie folgt:

Mieterträge nach Nutzungsarten



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

Anteil der Mietvertragsausläufe



6,2 Jahre

beträgt die durchschnittliche Restlaufzeit unserer Mietverträge.

Die nach Mieterlösen gewichtete Restlaufzeit unserer gewerblichen Mietverträge beträgt 6,2 Jahre.

Der gesamte **Instandhaltungsaufwand** betrug im Geschäftsjahr 5,5 Mio. € (Vorjahr: 4,3 Mio. €). Hinzu kamen aktivierungsfähige Maßnahmen in Höhe von 1,9 Mio. € (Vorjahr: 2,9 Mio. €).

Wie bereits in der Vergangenheit wurden auch im Geschäftsjahr 2018 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 2018 im Wesentlichen an folgenden Standorten vorgenommen:

Größte Maßnahme 2018 im Bereich Instandhaltung: Mieterumbau Aldi in Hallstadt

Die größte Einzelmaßnahme im Berichtsjahr 2018 betraf den Umbau einer Einzelhandelsfläche in dem in 2017 übernommenen Fachmarktzentrum in Hallstadt. Die Umbauarbeiten wurden im Zuge der Neuvermietung der Fläche an den Mieter Aldi bereits 2017 begonnen. Die Fertigstellung und Übergabe der Fläche an den Mieter erfolgte im März 2018. Die bereits im Rahmen der Kaufvertragsverhandlungen berücksichtigten aktivierungsfähigen Kosten beliefen sich insgesamt auf rund 1,9 Mio. €. Hiervon entfielen 1,0 Mio. € auf das Berichtsjahr. 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 Standorts.

Eine weitere Umbaumaßnahme haben wir im Haerder-Center in Lübeck durchgeführt. Durch die Verlagerung der Kunden-WC-Anlagen in bislang als Lagerraum genutzte Flächen im zweiten Obergeschoss konnten wir die dadurch frei gewordene Fläche im Untergeschoss mit einer vorhandenen Leerstandsfläche zu einem ca. 750 m² großen Ladenlokal

verschmelzen. Mit den Arbeiten wurde im November 2018 begonnen. Die Übergabe an den neuen Mieter KiK ist für das Frühjahr 2019 vorgesehen. Für die Gesamtmaßnahme fallen aktivierungsfähige Kosten in Höhe von 0,6 Mio. an, von denen auf das Berichtsjahr 0,4 Mio. € entfielen.

In unserem Bürogebäude in Dortmund, Königswall 36, haben wir für den Bestandsmieter verdi im Erd- und vierten Obergeschoss Umbauarbeiten im Zuge der Mietvertragsverlängerung vorgenommen. Die Kosten hierfür führten im Berichtsjahr zu Instandhaltungsaufwand in Höhe von 0,3 Mio. €.

Am Standort unseres Ärztehauses in Regensburg ist es uns durch Umnutzung einer bislang als Bistro genutzten Fläche in eine Praxisfläche gelungen, den zusätzlichen Flächenbedarf eines Bestandsmieters zu befriedigen. Die Kosten für die Umbauarbeiten beliefen sich auf 0,3 Mio. €. Im Gegenzug hat der Bestandsmieter für alle von ihm angemieteten Flächen seinen Mietvertrag bis zum 31. Dezember 2031 verlängert.

Aufgrund der gestiegenen Miet- und Pächterlöse haben die **Nettomieteinnahmen** um 12,5 % zugenommen und betragen 73,6 Mio. € (Vorjahr: 65,4 Mio. €).

+ 12,5 %
Steigerung der Netto-
mieteinnahmen

Das **Betriebsergebnis** beträgt 32,8 Mio. € nach 29,4 Mio. € im Vorjahr. Der Anstieg um 11,8 % ist insbesondere auf den Anstieg der Nettomieteinnahmen zurückzuführen. Die **Verwaltungs- und Personalaufwendungen** liegen mit insgesamt 5,8 Mio. € (Vorjahr: 5,7 Mio. €) auf dem Vorjahresniveau. Bezogen auf die Erlöse aus Mieten und Pachten ergibt sich eine operative Kostenquote von 6,9 % (Vorjahr: 7,7 %). Die **Abschreibungen** liegen insbesondere aufgrund der Neuerwerbe um 15,3 % über dem Vorjahr. Wir bilanzieren unsere Immobilien zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten und weisen daher planmäßige Abschreibungen aus, die im Berichtsjahr 33,5 Mio. € gegenüber 29,1 Mio. € im Vorjahr betragen haben. Darüber hinaus fiel im Berichtsjahr in dem Objekt in Mosbach eine außerplanmäßige Abschreibung von 1,3 Mio. € an. Wertaufholungen für in Vorjahren außerplanmäßig abgeschriebene Immobilien waren wie bereits im Vorjahr nicht vorzunehmen.

Als **Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien** erzielten wir 1,6 Mio. € (Vorjahr: 3,2 Mio. €). Details hierzu finden Sie auf Seite 54.

Das **Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)** hat sich um 2,0 Mio. € auf 34,5 Mio. € nach 32,5 Mio. € im Vorjahr erhöht.

Das **Finanzergebnis** beträgt im Berichtsjahr –15,0 Mio. € gegenüber –14,9 Mio. € im Vorjahr. Hiervon entfallen –14,8 Mio. € (Vorjahr: –14,6 Mio. €) auf Zinsaufwendungen aus Darlehensfinanzierungen. Während sich die Zinsaufwendungen aus der Aufnahme zusätzlicher Darlehensmittel zur anteiligen Fremdfinanzierung der Immobilien um 2,2 Mio. € erhöhten, verminderte sich der Zinsaufwand aus Darlehen „like for like“ um 2,0 Mio. € bzw. 15,5 %. Der Rückgang resultiert insbesondere aus deutlich verminderten Zinssätzen prolongierter bzw. refinanzierter Darlehen. Nach Abzug des Finanzergebnisses vom EBIT ergibt sich ein **Jahresüberschuss** von 19,4 Mio. € (Vorjahr: 17,7 Mio. €).

Rund **99** %
unserer Aktiva
entfallen auf Immobilien.

Vermögenslage nach IFRS

Die **Bilanzsumme** der Gesellschaft hat sich zum 31. Dezember 2018 um 36,3 Mio. € auf 1.209,8 Mio. € erhöht (Vorjahr: 1.173,5 Mio. €). Dabei entfallen rund 99 % der Aktiva auf unsere Immobilien. Das gesamte zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bilanzierte Immobilienvermögen weist zum 31. Dezember 2018 einen Buchwert von 1.195,6 Mio. € (Vorjahr: 1.109,2 Mio. €) auf und setzt sich wie folgt zusammen:

in T€	31.12.2018	31.12.2017
ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN		
Bebautes Immobilienvermögen	1.191.340	1.104.882
Anschaffungsnebenkosten schwebender Erwerbe	4.008	3.951
Unbebauter Grundbesitz	224	402
BILANZIELLES IMMOBILIENGESAMTVERMÖGEN	1.195.572	1.109.235

Soweit nicht anders erläutert, fassen wir im Folgenden unter dem Begriff „**Immobilienportfolio**“ unser bebautes Immobilienvermögen, das in der Bilanz in dem Posten „**Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien**“ ausgewiesen ist, zusammen.

Wertentwicklung des Immobilienportfolios

Zum Ende des Jahres 2018 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.

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 – 2019 bis 2028 – 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

Externe Bewertung unseres
Immobilienportfolios durch JLL

wurden diese auf den Bewertungsstichtag diskontiert. Die Diskontierungszinssätze bewegen sich zwischen 4,00 % und 8,25 % und berücksichtigen die jeweiligen objektspezifischen Risiken.

Die von JLL ermittelten Verkehrswerte sind im Immobilien-Bestandsverzeichnis auf Seite 56 ff. dieses Geschäftsberichts für jedes Bestandsobjekt separat angegeben. Ebenfalls einzeln aufgeführt sind die Mieterlöse als wesentliche Größe zur Ermittlung der Nettzahlungströme, die Diskontierungssätze und die Kapitalisierungsraten. In Summe errechnet sich für das im Bestandsverzeichnis aufgelistete Immobilienportfolio ein Gesamtmarktwert in Höhe von 1.517,3 Mio. €, der um 154,7 Mio. € über dem Vorjahresportfoliowert liegt. Der Unterschied ergibt sich aus Verkehrswertzugängen durch Erwerbe und Investitionen in das bestehende Immobilienvermögen (Nachaktivierungen) in Höhe von 125,8 Mio. €, Verkehrswertabgängen in Höhe von 11,1 Mio. € durch Verkäufe sowie eine Verkehrswertsteigerung des Bestandsportfolios gegenüber dem Vorjahr durch Neubewertung in Höhe von 40,0 Mio. €. Dies entspricht einem „like for like“-Anstieg des Portfoliowerts von 3,0 %, der mit 18,2 Mio. € auf das NuOffice in München, die Büroimmobilie auf dem EUREF-Campus in Berlin und die gemischt genutzte Büro- und Einzelhandelsimmobilie in Karlsruhe entfällt. Die Neubewertung und Wertsteigerung der Immobilien zum 31. Dezember 2018 unterstreicht die hohe Qualität des HAMBORNER Immobilienportfolios.

Rund **1,5** Mrd. €:
Wert unseres Portfolios
zum 31. Dezember 2018

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 1,3 Mio. € vorzunehmen. In dem Single-Tenant-Objekt hat der Mieter Kaufland den 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 und Büro bei gleichzeitiger regionaler Diversifizierung ausgerichtet. Gemäß dieser Strategie wurden im Geschäftsjahr 2018 Neuinvestitionen ohne Erwerbsnebenkosten in Höhe von 118,6 Mio. € (Vorjahr: 214,5 Mio. €) getätigt. Bei den Neuinvestitionen haben wir uns strategiekonform auf die vorgenannten Immobilien-Klassen konzentriert. Der Verkehrswert der in 2018 zugegangenen Immobilien beläuft sich in Summe zum 31. Dezember 2018 auf 124,0 Mio. € und liegt somit um 5,4 Mio. € über den Kaufpreisen. Im Einzelnen erfolgte im Berichtsjahr der Besitzübergang folgender fünf Immobilien:

119 Mio. €
Investitionsvolumen für den
Erwerb von fünf Immobilien

Stadt	Adresse	Gebäudenutzung	Fläche in m ²	Mietertrag p. a. in T€	Kaufpreis in Mio. €
Berlin	Landsberger Allee 360–362	Baumarkt	16.390	1.708	32,1
Bonn	Basketsring 3	Lebensmitteleinzelhandel	4.934	758	13,8
Darmstadt	Leydhecker Str. 16	Büro- und Einzelhandelsimmobilie	19.414	2.484	42,8
Düsseldorf	Harffstr. 53	Lebensmitteleinzelhandel	5.343	552	9,7
Köln	Unter Linden 280–286	Fachmarktzentrum	6.533	1.027	20,2
			52.614	6.529	118,6

Darüber hinaus sind in 2018 drei weitere Kaufverträge für Immobilien in Aachen, Bamberg und Bonn mit einem Gesamtkaufpreisvolumen von 66,1 Mio. € abgeschlossen worden, deren Besitzübergang zum Bilanzstichtag noch ausstand. Bei den Objekten in Aachen und Bonn handelt es sich um Projektentwicklungen, bei denen die Immobilien vom Verkäufer noch zu errichten sind.

Stadt	Adresse	Gebäudenutzung	Erwarteter Mietertrag p. a. in T€	Kaufpreis in Mio. €	Voraussichtlicher Besitzübergang
Aachen	Grüner Weg	Büroimmobilie	1.464	28,3	Ende 2019
Bamberg	Starkenfeldstr. 21 / Pödeldorfer Str. 138	Büro- und Einzelhandelsimmobilie	824	15,0	Mitte 2019
Bonn	Am Krähenhorst 1	Büroimmobilie	1.209	22,8	Ende 2019
			3.497	66,1	

Verkäufe aus dem Bestandsportfolio

Nachdem wir uns bereits in Vorjahren von diversen nicht mehr strategiekonformen Objekten getrennt haben, konnten wir mit der Veräußerung einer weiteren Immobilie in 2018 unser Portfolio weiter bereinigen. Hierbei handelt es sich um eine Immobilie in Brunthal, die von dem Alleinmieter zu Produktions- und Verwaltungszwecken genutzt wird. Der Verkaufspreis beläuft sich auf 11,2 Mio. € bei einem Restbuchwert von 10,2 Mio. €. Die jährlichen Mieteinnahmen betragen 1,0 Mio. €.

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

Immobilienportfolio zum 31. Dezember 2018

Nach den zuvor erläuterten Veränderungen im Immobilienbestand umfasste das Immobilienportfolio zum Ende des Berichtsjahres 78 Bestandsimmobilien. Die Objekte befinden sich überwiegend in großen und mittelgroßen Städten an 60 Standorten in Deutschland und verfügen über eine Gesamtnutzfläche von 609.436 m², die nahezu vollständig 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.

78 Immobilien an
60 Standorten



IMMOBILIEN-BESTANDSVERZEICHNIS (STAND: 31. DEZEMBER 2018)

Jahr des Erwerbs	Objekt		Gebäudenutzung	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche in m ²
1976	Solingen	Friedenstr. 64	Lebensmitteleinzelhandel	27.344	7.933
1981	Köln	Von-Bodelschwingh-Str. 6	Lebensmitteleinzelhandel	7.890	3.050
1983	Wiesbaden	Kirchgasse 21	Geschäftshaus	461	1.203
1984	Frankfurt am Main	Steinweg 8	Geschäftshaus	167	594
1986	Frankfurt am Main	Königsteiner Str. 69a, 73-77	Lebensmitteleinzelhandel	6.203	2.639
1987	Oberhausen	Marktstr. 69	Geschäftshaus	358	523
1987	Lüdenscheid	Wilhelmstr. 9	Geschäftshaus	136	499
1988	Dortmund	Westfalendamm 84-86	Büroimmobilie	1.674	2.684
1991	Dortmund	Königswall 36	Büroimmobilie	1.344	2.990
1997	Augsburg	Bahnhofstr. 2	Geschäftshaus	680	1.445
1999	Kaiserslautern	Fackelstr. 12-14, Jägerstr. 15	Geschäftshaus	853	1.444
2000	Gütersloh	Berliner Str. 29-31	Geschäftshaus	633	1.292
2001	Hamburg	An der Alster 6	Büroimmobilie	401	1.323
2002	Osnabrück	Große Str. 82/83	Geschäftshaus	322	750
2003	Leverkusen	Wiesdorfer Platz 33	Geschäftshaus	809	675
2004	Oldenburg	Achternstr. 47/48	Geschäftshaus	413	847
2006	Krefeld	Hochstr. 123-131	Geschäftshaus	1.164	3.668
2007	Münster	Johann-Krane-Weg 21-27	Büroimmobilie	10.787	9.540
2007	Neuwied	Allensteiner Str. 61/61a	Fachmarktzentrum	8.188	3.501
2007	Freital	Wilsdruffer Str. 52	Lebensmitteleinzelhandel	15.555	7.940
2007	Geldern	Bahnhofstr. 8	Lebensmitteleinzelhandel	12.391	8.749
2007	Lüneburg	Am Alten Eisenwerk 2	Lebensmitteleinzelhandel	13.319	4.611
2007	Meppen	Am Neuen Markt 1	Lebensmitteleinzelhandel	13.111	10.205
2007	Mosbach	Hauptstr. 96	Lebensmitteleinzelhandel	5.565	6.493
2007	Villingen-Schwenningen	Auf der Steig 10	Lebensmitteleinzelhandel	20.943	7.270
2008	Rheine	Emsstr. 10-12	Geschäftshaus	909	2.308
2008	Bremen	Hermann-Köhl-Str. 3	Büroimmobilie	9.994	7.154
2008	Osnabrück	Sutthausen Str. 285-287	Büroimmobilie	3.701	3.831
2008	Bremen	Linzer Str. 7-9a	Büroimmobilie	9.276	10.269
2008	Herford	Bäckerstr. 24-28	Geschäftshaus	1.054	1.787
2008	Freiburg	Robert-Bunsen-Str. 9a	Lebensmitteleinzelhandel	26.926	9.253
2009	Münster	Martin-Luther-King-Weg 18-28	Büroimmobilie	17.379	13.792
2009	Hamburg	Fuhlsbüttler Str. 107-109	Büro- und Einzelhandelsimmobilie	1.494	3.028
2010	Erlangen	Wetterkreuz 15	Büroimmobilie	6.256	7.343
2010	Hilden	Westring 5	Baumarkt	29.663	10.845
2010	Stuttgart	Stammheimer Str. 10	Lebensmitteleinzelhandel	6.853	6.395
2010	Ingolstadt	Despagstr. 3	Büroimmobilie	7.050	5.623
2010	Lemgo	Mittelstr. 24-28	Geschäftshaus	2.449	4.759
2011	Bad Homburg	Louisenstr. 53-57	Geschäftshaus	1.847	3.169
2011	Leipzig	Brandenburger Str. 21	Baumarkt	33.916	11.139
2011	Regensburg	Hildegard-von-Bingen-Str. 1	Ärztehaus	3.622	8.945
2011	Langenfeld	Solinger Str. 5-11	Geschäftshaus	4.419	6.142

Mieten 2018 (inkl. Mietgarantien) in €	Gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Monaten	Fair Value in €* in €	Diskontierungszins in %	Kapitalisierungszins in %	Sonstige Hinweise
1.522.852	16	17.710.000	6,35	5,80	Erbbaugrundstück
435.402	96	8.140.000	5,45	4,75	
618.023	54	13.750.000	4,90	4,20	
385.249	65	9.740.000	4,00	3,50	
348.702	58	6.250.000	5,70	4,90	
48.000	13	810.000	8,10	7,25	
33.600	30	460.000	7,50	7,00	
221.244	132	3.650.000	6,30	5,60	
368.931	89	6.770.000	5,60	5,00	
486.321	53	9.010.000	5,10	4,60	
305.558	22	4.790.000	6,50	5,70	
380.703	19	3.280.000	6,75	5,50	Erbbaugrundstück
272.238	31	5.250.000	5,25	4,65	
306.000	40	6.330.000	5,75	5,00	
66.482	51	1.390.000	7,00	6,10	
263.069	51	5.130.000	6,00	5,10	
491.735	42	9.170.000	6,10	5,30	
1.181.444	19	20.570.000	6,10	5,45	
398.267	70	5.510.000	7,95	6,50	
783.647	34	10.890.000	7,10	6,25	
863.387	21	11.680.000	6,25	5,40	
455.031	34	6.870.000	6,60	5,75	
1.007.121	21	14.280.000	6,20	5,50	
640.763	10	4.000.000	8,25	6,25	
250.000	84	2.930.000	6,70	6,25	
272.470	40	3.770.000	7,50	6,60	
634.762	8	10.150.000	6,90	6,20	
503.034	34	7.810.000	6,75	6,10	
1.123.229	22	17.750.000	7,35	6,10	
219.140	42	3.280.000	6,50	5,65	
1.152.915	126	14.100.000	6,20	5,50	Erbbaugrundstück
1.690.001	61	27.880.000	6,10	5,40	
496.119	70	8.930.000	5,75	5,00	
1.246.756	21	18.070.000	6,30	5,65	
899.883	63	12.550.000	6,85	6,25	
1.200.000	114	21.910.000	5,25	4,75	
886.456	29	15.830.000	5,90	5,30	
504.641	23	7.320.000	7,15	6,10	
810.351	53	16.600.000	5,90	5,00	
889.528	70	14.010.000	6,10	5,65	
1.467.050	70	26.560.000	6,00	5,25	
1.144.062	31	18.110.000	6,10	5,50	

IMMOBILIEN-BESTANDSVERZEICHNIS (STAND: 31. DEZEMBER 2018)

Jahr des Erwerbs	Objekt		Gebäudenutzung	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche in m ²
2011	Erlangen	Allee am Röthelheimpark 11-15	Büro- und Einzelhandelsimmobilie	10.710	11.639
2011	Offenburg	Hauptstr. 72/74	Geschäftshaus	1.162	5.150
2011	Freiburg	Lörracher Str. 8	Lebensmitteleinzelhandel	8.511	4.127
2012	Aachen	Debyestr./Trierer Str.	Baumarkt	36.177	11.431
2012	Tübingen	Eugenstr. 72-74	Lebensmitteleinzelhandel	16.035	13.000
2012	Karlsruhe	Mendelssohnplatz 1/Rüppurrerstr. 1	Büro- und Einzelhandelsimmobilie	10.839	15.152
2013	München	Domagkstr. 10	Büroimmobilie	5.553	12.257
2013	Berlin	Torgauer Str. 12-15	Büroimmobilie	3.100	12.642
2013	Bayreuth	Spinnereistr. 5a, 5b, 6-8	Büroimmobilie	8.297	9.036
2013	Hamburg	Kurt-A.-Körper-Chaussee 9	Baumarkt	20.330	10.408
2014	Bad Homburg	Louisenstr. 66	Geschäftshaus	1.447	3.240
2014	Koblenz	Löhrstr. 40	Geschäftshaus	1.386	3.314
2014	Siegen	Bahnhofstr. 8	Geschäftshaus	1.419	7.112
2015	Aachen	Gut-Dämme-Str. 14/Krefelder Str. 216	Büroimmobilie	3.968	10.059
2015	Celle	An der Hasenbahn 3	Fachmarktzentrum	56.699	25.772
2015	Gießen	Gottlieb-Daimler-Str. 27	Fachmarktzentrum	46.467	18.016
2015	Fürth	Gabelsbergerstr. 1	Fachmarktzentrum	7.273	11.507
2015	Berlin	Tempelhofer Damm 198-200	Büro- und Einzelhandelsimmobilie	6.444	6.270
2015	Neu-Isenburg	Schleussnerstr. 100-102	Büro- und Einzelhandelsimmobilie	9.080	4.249
2016	Lübeck	Königstr. 84-96	Geschäftshaus	4.412	13.402
2016	Ditzingen	Dieselstr. 18	Baumarkt	22.095	10.036
2016	Mannheim	Spreewaldallee 44-50	Fachmarktzentrum	103.386	28.381
2016	Münster	Martin-Luther-King-Weg 30/30a	Büroimmobilie	4.986	3.317
2016	Dortmund	Ostenhellweg 32-34	Geschäftshaus	2.908	9.210
2017	Köln	Am Coloneum 9/Adolf-Grimme-Allee 3	Büroimmobilie	15.461	26.517
2017	Hallstadt	Michelinstr. 142	Fachmarktzentrum	41.829	21.711
2017	Berlin	Märkische Allee 166-172	Sonstiger großflächiger Einzelhandel	17.264	6.529
2017	Ratingen	Balcke-Dürr-Allee 7	Büroimmobilie	4.476	10.508
2017	Hanau	Otto-Hahn-Str. 18	Fachmarktzentrum	37.527	14.151
2017	Kiel	Kaistr. 90	Büroimmobilie	2.049	6.738
2017	Passau	Steinbachstr. 60-62	Fachmarktzentrum	7.002	4.292
2018	Bonn	Basketsring 3	Lebensmitteleinzelhandel	10.823	4.934
2018	Düsseldorf	Harffstr. 53	Lebensmitteleinzelhandel	10.360	5.343
2018	Köln	Unter Linden 280-286	Fachmarktzentrum	21.873	6.533
2018	Darmstadt	Leydhecker Str. 16	Büro- und Einzelhandelsimmobilie	35.460	19.414
2018	Berlin	Landsberger Allee 360-362	Baumarkt	37.968	16.390
				952.295	609.436

* gemäß Wertgutachten JLL, Bewertungsstichtag 31. Dezember 2018

** zeitanteilige Mieten ab Besitzübergang

Mieten 2018 (inkl. Mietgarantien) in €	Gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Monaten	Fair Value in €* in €	Diskontierungszins in %	Kapitalisierungszins in %	Sonstige Hinweise
1.865.602	47	33.170.000	5,90	5,40	
557.944	74	9.410.000	5,80	5,25	
860.000	130	16.450.000	5,25	4,70	
1.236.000	99	19.480.000	6,40	5,80	
1.600.000	132	29.280.000	5,80	5,40	
2.467.312	38	45.390.000	5,50	4,75	
2.462.185	56	63.500.000	4,50	4,00	
2.258.259	61	58.110.000	4,90	4,15	
1.408.930	47	22.650.000	6,05	5,50	
1.248.272	119	20.280.000	6,15	5,60	
626.184	24	10.530.000	6,10	5,35	
705.559	25	11.000.000	6,00	5,40	
856.380	96	15.360.000	6,00	5,50	
1.720.509	132	31.540.000	6,00	5,45	
2.322.301	118	44.160.000	5,25	4,65	
2.348.999	62	31.940.000	6,80	5,90	
1.786.843	114	30.000.000	5,40	4,90	
1.307.467	105	25.790.000	5,00	4,50	
798.357	147	15.240.000	5,40	4,85	
3.197.168	59	53.050.000	6,00	5,15	
929.040	207	16.070.000	6,75	6,00	
4.119.551	72	82.930.000	5,00	4,50	
437.253	63	7.550.000	5,95	5,25	
1.691.902	62	33.510.000	5,15	4,70	
2.772.050	57	53.400.000	5,90	5,00	
2.446.955	77	46.500.000	5,25	4,65	
911.110	82	18.100.000	5,10	4,40	
1.939.801	82	36.200.000	5,60	5,00	
2.038.030	162	40.530.000	5,00	4,50	
1.227.962	105	23.170.000	5,75	5,20	
873.901	125	16.010.000	5,70	5,00	
756.249 **	108	14.400.000	5,20	4,65	
550.516 **	108	10.500.000	5,25	4,5	
1.030.046 **	90	21.160.000	4,85	4,25	
1.650.572 **	77	45.580.000	5,85	4,85	
147.078 **	138	32.330.000	5,35	5,10	
82.430.445		1.517.260.000			

Finanzlage nach IFRS

Die Finanzlage der Gesellschaft ist sehr komfortabel. Die **Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente** betragen zum Bilanzstichtag 7,8 Mio. € nach 58,1 Mio. € zum 31. Dezember 2017. Die Mittelzuflüsse des Geschäftsjahres resultierten dabei insbesondere aus der operativen Geschäftstätigkeit (67,2 Mio. €; Vorjahr: 59,5 Mio. €) sowie aus der Aufnahme von Finanzkrediten (96,4 Mio. €). Die Mittelabflüsse betreffen im Wesentlichen Investitionen in den Immobilienbestand (132,7 Mio. €), Dividendenzahlungen für das Geschäftsjahr 2017 (35,9 Mio. €) sowie Zins- und Tilgungsleistungen (57,3 Mio. €).

Der Finanzmittelbedarf für das Geschäftsjahr 2019 ist insbesondere durch die erwarteten Mittelzuflüsse aus der operativen Geschäftstätigkeit gesichert. Darüber hinaus standen der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 noch nicht valutierte Darlehen in Höhe von 70,6 Mio. € zur Verfügung. Die Verzinsung dieser Darlehen liegt bei einer Laufzeit von zehn Jahren bei rund 1,6 %.

44,0 %
bilanzielle Eigenkapitalquote

Die Finanzstruktur unserer Gesellschaft ist weiterhin äußerst solide. Auf der Passivseite der Bilanz beträgt das **Eigenkapital** 532,4 Mio. € nach 548,2 Mio. € im Vorjahr. Die Gesellschaft verfügt damit über eine bilanzielle Eigenkapitalquote von 44,0 % (Vorjahr: 46,7 %). Die **Finanzverbindlichkeiten und derivativen Finanzinstrumente** betragen 651,5 Mio. € und liegen um 53,3 Mio. € über dem Vorjahreswert (598,2 Mio. €). Der Anstieg resultiert insbesondere aus den im Berichtsjahr zur anteiligen Fremdfinanzierung von Immobilienerwerben abgerufenen Darlehensmitteln in Höhe von 96,4 Mio. €. Hiervon betreffen 75,0 Mio. € Schuldscheindarlehen, die mit Laufzeiten von fünf bzw. sieben Jahren begeben wurden. Weitere 18,0 Mio. € betrafen Mittelaufnahmen aus der Refinanzierung von Darlehen. In Höhe von 5,0 Mio. € wurden darüber hinaus Darlehensmittel im Zusammenhang mit der Finanzierung von Immobilienerwerben abgerufen. Den Mittelabrufen standen im Berichtsjahr planmäßige Tilgungsleistungen in Höhe von 18,2 Mio. € sowie Darlehensrückzahlungen in Höhe von 23,7 Mio. € gegenüber. Nach Abzug der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente (abzgl. verfügbarsbeschränkter Mittel in Höhe von 4,2 Mio. €) von den Finanzverbindlichkeiten ergibt sich eine Nettofinanzverschuldung von 646,2 Mio. € (Vorjahr: 541,7 Mio. €). Wird die Nettofinanzverschuldung auf das mit Verkehrswerten bewertete Immobilienportfolio bezogen, ergibt sich ein LTV (Loan to Value) von 42,5 % (Vorjahr: 39,6 %).

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 weitestgehend zu langfristig festen Konditionen finanziert. Zur vollständigen Absicherung von Zinsschwankungen bei unseren grundpfandrechlich gesicherten variabel verzinslichen Darlehen (Nominalwert: 15,9 Mio. €) haben wir Vereinbarungen über Zinsswaps abgeschlossen. Ein Teil der unbesicherten Schuldscheindarlehen mit einem Kreditvolumen von 41,0 Mio. € ist ebenfalls zu variablen Zinssätzen finanziert. Aufgrund der überschaubaren Laufzeit dieser Darlehen von fünf Jahren wurde nach Abwägung von Chancen und Risiken auf eine Absicherung mittels Zinssicherungsgeschäften verzichtet.

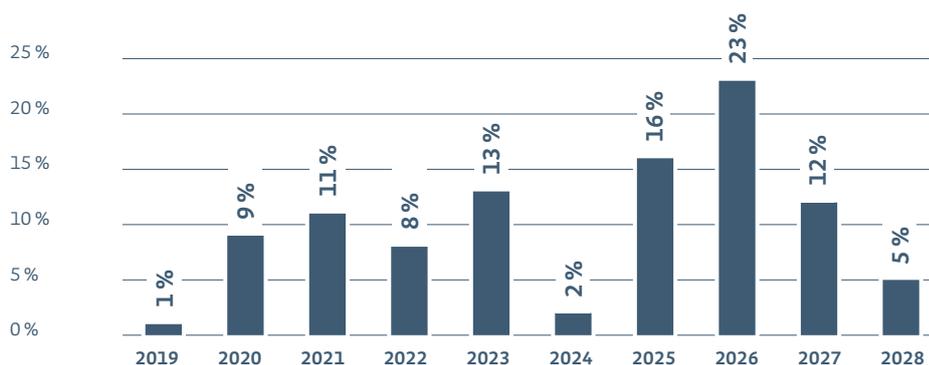
Der Durchschnittszinssatz unserer Darlehen liegt unter Berücksichtigung der zum Bilanzstichtag bereits abgeschlossenen, aber noch nicht abgerufenen Darlehen bei 2,1 % (Vorjahr: 2,4 %). Unter Berücksichtigung weiterer Darlehensabschlüsse zur anteiligen Fremdfinanzierung der zum Bilanzstichtag noch schwebenden Erwerbe in Aachen, Bonn und Bamberg 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 6,0 Jahren (Vorjahr: 6,5 Jahre).

6,0 Jahre:
durchschnittliche Restlaufzeit
unserer Darlehen

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

Auslauf der Festzinsvereinbarungen



Verpflichtung zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen

Im Zusammenhang mit dem in 2018 abgeschlossenen Schuldscheindarlehen in Höhe von 75,0 Mio. € hat sich die Gesellschaft gegenüber den Gläubigern verpflichtet, die nachfolgend aufgeführten Bedingungen während der Laufzeit jeweils zum Ende eines jeden Geschäftsjahres zu erfüllen:

- / ein Verhältnis von Netto-Finanzverbindlichkeit bezogen auf den beizulegenden Zeitwert des Immobilienportfolios von maximal 60 %
- / EBITDA bezogen auf das Zinsergebnis von mindestens 1,8.

Das Nichteinhalten dieser Bedingungen würde die Gläubiger berechtigen, den Darlehensvertrag zu kündigen.

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 0,4 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 1,3 Mio. € für die Immobilie in Mosbach fiel nach den handelsrechtlichen Vorschriften um 0,2 Mio. € geringer aus und betrug 1,1 Mio. €.
- ✓ **Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte:** Der Buchwert der Immobilien beträgt im Jahresabschluss nach HGB 1.197,4 Mio. € und liegt damit um 1,8 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 um 1,5 Mio. € höheren handelsrechtlichen Wertansatz der Immobilien. Dementgegen wirkten sich die unterschiedlichen Aktivierungsvorschriften um 2,4 Mio. € zugunsten des Buchwerts nach IFRS aus.
- ✓ **Eigenkapital:** Das handelsrechtliche Eigenkapital liegt zum Bilanzstichtag mit 533,2 Mio. € um 0,8 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 5,7 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 44,1 % um 0,1 %-Punkte über der bilanziellen Eigenkapitalquote nach IFRS.
- ✓ **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten/Finanzverbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente:** Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten des HGB-Jahresabschlusses betragen 651,1 Mio. €. Nach IFRS werden Finanzverbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente dagegen in Höhe von 651,5 Mio. € ausgewiesen. Die Abweichung von 0,4 Mio. € resultiert mit 1,6 Mio. € 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. Gegenläufig wirken sich mit 1,2 Mio. € der Ansatz der Finanzverbindlichkeiten unter Einbeziehung der Transaktionskosten sowie die hiermit im Zusammenhang stehende Folgebewertung unter Anwendung der Effektivzinsmethode im IFRS-Abschluss aus.

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 96,9 Mio. € (Vorjahr: 85,3 Mio. €). **Aufwendungen für die Bewirtschaftung unserer Immobilien** sind in Höhe von 23,7 Mio. € (Vorjahr: 20,3 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 34,6 Mio. € um 19,1 % über dem Vorjahr (29,1 Mio. €). Insbesondere aufgrund geringerer Buchgewinne aus dem Verkauf von Immobilien haben sich die **sonstigen betrieblichen Erträge** um 2,0 Mio. € gegenüber dem Vorjahr vermindert und betragen 2,8 Mio. € (Vorjahr: 4,8 Mio. €). Hieraus ergibt sich ein gegenüber dem Vorjahr um 0,3 Mio. € erhöhtes **Betriebsergebnis** von 33,6 Mio. € (Vorjahr: 33,4 Mio. €).

Das **Finanzergebnis** ist im Wesentlichen aufgrund der im Berichtsjahr sowie im Vorjahr aufgenommenen Darlehen um 0,2 Mio. € auf -15,3 Mio. € (Vorjahr: -15,1 Mio. €) betragsmäßig gestiegen. Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr 2018 mit einem **Jahresüberschuss** von 18,3 Mio. € (Vorjahr: 18,3 Mio. €) ab.

Unter Einbeziehung einer **Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen** (18,4 Mio. €) beläuft sich der **Bilanzgewinn** auf 36,7 Mio. € (Vorjahr: 35,9 Mio. €).

Vermögens- und Finanzlage nach HGB

Die **Bilanzsumme** der Gesellschaft ist insbesondere aufgrund der im Berichtsjahr getätigten Investitionen gegenüber dem Vorjahr um 36,2 Mio. € auf 1.209,1 Mio. € gestiegen. Als Folge der Veränderungen im Immobilienbestand hat sich das bilanzielle **Anlagevermögen** um 86,3 Mio. € auf 1.198,3 Mio. € erhöht. Das **Umlaufvermögen** einschließlich der Posten der Rechnungsabgrenzung hat sich um 50,1 Mio. € vermindert und beträgt 10,7 Mio. €. Das **Eigenkapital** beträgt 533,2 Mio. € nach 550,8 Mio. € im Vorjahr. Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** erhöhten sich im Saldo um 54,4 Mio. € und betragen 651,1 Mio. €. Das Eigenkapital und die mittel- und langfristigen Fremdmittel decken unter Berücksichtigung der noch nicht valutierten Darlehensmittel (70,6 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 unter Berücksichtigung der noch nicht abgerufenen Darlehensmittel 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€	2018	2017
Nettomieteinnahmen	73.553	65.357
– Verwaltungsaufwand	– 1.312	– 1.301
– Personalaufwand	– 4.440	– 4.414
+ Sonstige betriebliche Erträge	1.153	1.241
– Sonstige betriebliche Aufwendungen	– 1.276	– 1.295
+ Zinserträge	181	81
– Zinsaufwendungen	– 15.197	– 14.936
FFO	52.662	44.733
– Aktivierte Instandhaltungsausgaben (capex)	– 1.865	– 2.927
AFFO	50.797	41.806
FFO je Aktie in € *	0,66	0,56
AFFO je Aktie in € *	0,64	0,52

* bezogen auf die Anzahl an Aktien am jeweiligen Stichtag

HAMBORNER hat im Geschäftsjahr 2018 einen FFO von 52,7 Mio. € (Vorjahr: 44,7 Mio. €) erwirtschaftet. Dies entspricht einem FFO je Aktie von 0,66 € (Vorjahr: 0,56 €). Der FFO ist im Vergleich zum Vorjahr wie im Vorjahresabschluss prognostiziert deutlich gestiegen, und zwar um 17,7%. Der Anstieg ist dabei insbesondere auf um 12,6% erhöhte Miet- und Pächterträge infolge der Immobilienerwerbe der Jahre 2017 und 2018 zurückzuführen. Die im Vorjahresabschluss veröffentlichte Prognose bezüglich der Entwicklung der Miet- und Pächterträge (+ 8 % bis + 10 %) wurde dabei insbesondere infolge der nach Prognoseerstellung getätigten Neuinvestitionen übertroffen.

+ 17,7 %
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€	31.12.2018	31.12.2017
Bilanzielle langfristige Vermögenswerte	1.200.651	1.114.033
+ Bilanzielle kurzfristige Vermögenswerte	9.155	59.470
- Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen*	- 638.282	- 563.611
- Kurzfristige Verbindlichkeiten*	- 37.456	- 59.218
Bilanzieller NAV	534.068	550.674
+ Stille Reserven „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“	326.158	258.270
NAV	860.226	808.944
NAV je Aktie in €	10,79	10,15

* ohne derivative Finanzinstrumente

Der Anstieg des absoluten NAV um 51,3 Mio. € auf 860,3 Mio. € resultiert insbesondere aus der Wertsteigerung des Immobilienportfolios. Gegenüber dem Vorjahr (10,15 €) ergibt sich hieraus ein um 6,3% höherer NAV je Aktie von 10,79 €. 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 3,0% und somit zu einem entsprechend deutlicheren Anstieg des NAV je Aktie führte.

10,79 €
beträgt der NAV je Aktie. Steigerung um 6,3% gegenüber Vorjahr

VORSCHLAG ZUR GEWINNVERWENDUNG

Basis der Dividendenausschüttung ist der handelsrechtliche Bilanzgewinn. Der nach den Vorschriften des HGB ermittelte Jahresüberschuss betrug im Berichtsjahr 18.275 T€. Unter Berücksichtigung einer Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen von 18.395 T€ ergibt sich ein Bilanzgewinn von 36.670 T€.

46^{Cent}

Dividende sollen für 2018
je Aktie an die Aktionäre
ausgeschüttet werden.

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2018 in Höhe von 36.670 T€ zur Ausschüttung einer Dividende von 0,46 € je Stückaktie zu verwenden.

RISIKO- UND CHANCENBERICHT

RISIKOBERICHT

Grundsätze unserer Risikopolitik

Als deutschlandweit tätiges Immobilienunternehmen ist HAMBORNER 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 2018 – wie in der Vergangenheit – nicht an hochspekulativen Finanzgeschäften oder Bauträgermaßnahmen beteiligt. Angemessene, überschaubare und beherrschbare Risiken gehen wir ein, sofern die ihnen gegenüberstehenden Chancen eine hinreichende Wertsteigerung erwarten lassen.

Risikomanagement

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

Das interne Risikomanagementsystem der Gesellschaft ist eng in die betrieblichen Abläufe – insbesondere in die Planungs- und Controllingprozesse – eingebunden, umfasst mehrere Stufen und ist in einer Richtlinie näher beschrieben. Von zentraler Bedeutung ist hierbei die Risikoinventur. In der Risikoinventur werden bezogen auf die Geschäftstätigkeit und die damit einhergehenden Geschäftsaktivitäten Risikopotenziale erfasst, denen die Gesellschaft ausgesetzt ist. Diese Risikopotenziale werden in externe und interne Risikofelder unterteilt. Die möglichen Ausprägungen der einzelnen Risikofelder wiederum werden hinsichtlich der Risikoauswirkung (z. B. Vermögensverlust, Ertragsminderung, Aufwandserhöhung), der Wahrscheinlichkeitseinschätzung, einer möglichen Bestandsgefährdung, möglicher 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.

Bei der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen 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. Prinzipiell können die Risikofelder, denen sich HAMBORNER ausgesetzt sieht, in allgemeine Marktrisiken, betriebliche Risiken, finanzielle und sonstige HAMBORNER-spezifische Risiken eingeteilt werden.

Allgemeine Marktrisiken

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. Erhebliche Risiken für HAMBORNER aus der künftigen gesamtwirtschaftlichen Entwicklung sind zumindest mittelfristig möglich, aber eher unwahrscheinlich.

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 Immobilien-Transaktionsmarkt 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. Diese Risiken und Veränderungen sehen wir als gegeben. Wir versuchen ihnen 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.

Betriebliche Risiken

Vermietungsrisiken

Auch wenn sich für den stationären Einzelhandel Risiken durch die zunehmende Konkurrenz des Online-Handels ergeben, erwarten wir für Geschäftshäuser für das laufende Geschäftsjahr eine zufriedenstellende 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. Generell sehen wir das Eintreten von Vermietungsrisiken als wahrscheinlich an.

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 vorstehend genannten Maßnahmen zur Minimierung des Vermietungsrisikos haben dazu beigetragen, dass wir in den vergangenen Jahren einen sehr hohen Vermietungsstand erzielen konnten. Im Geschäftsjahr 2018 betrug die Leerstandsquote inklusive Mietgarantien durchschnittlich 1,3 % (Vorjahr: 1,4 %) und wies damit ein sehr niedriges Niveau auf. Bei Neuinvestitionen achten wir auf einen guten Vermietungsstand. Mietgarantien decken zudem Vermietungsrisiken teilweise ab.

Mietausfallrisiken

Mietausfallrisiken erachten wir ebenfalls als möglich und wahrscheinlich. Durch ein effizientes Forderungsmanagement, die ständige Beobachtung und Überprüfung der Bonität unserer Mieter und die Vereinbarung risikoadäquater Mietsicherheiten reduzieren wir allerdings das Risiko von Mietausfällen, insbesondere wegen Zahlungsunfähigkeit der Mieter. Im Geschäftsjahr 2018 beliefen sich die Forderungsausfälle und Einzelwertberichtigungen auf 72 T€ (Vorjahr: 248 T€). Für das laufende Geschäftsjahr ist eine Zunahme der Forderungsausfälle auch in Abhängigkeit von der weiteren konjunkturellen Entwicklung nicht auszuschließen. Größere Mietausfälle sind aber aufgrund unserer Mieterstruktur derzeit nicht erkennbar. Mit einem Anteil am Gesamtmietvolumen von 11,6 % ist die EDEKA-Gruppe unser größter Einzelmietler. Aufgrund der Bonität dieses Mieters und der Lage der Objekte halten wir das daraus resultierende Risiko für überschaubar.

Bewertungsrisiko und Risiko außerplanmäßiger Abschreibungen infolge sinkender Marktwerte

Die Werthaltigkeit unserer Objekte wird jährlich unter Verwendung des allgemein anerkannten DCF-Verfahrens überprüft. Für unseren Gewerbeimmobilienbestand Ende 2018 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 halten wir zukünftig negative Einflüsse auf die Bewertung der Immobilien auch durch Anwendung unterschiedlicher Diskontierungszinssätze für möglich und wahrscheinlich, die Auswirkungen auf unser gut diversifiziertes Immobilienportfolio aber für begrenzt.

Finanzielle Risiken

Risiken der Zinsentwicklung und aus Finanzinstrumenten resultierende 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 weitestgehend zu langfristig festen Konditionen finanziert. Zur Absicherung von Zinsschwankungen bei variabel verzinslichen Darlehen mit einem Nominalwert von 15,9 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 (16). Lediglich einzelne Tranchen in Höhe von 4,0 Mio. € unseres Schuldscheindarlehens aus März 2018 sind variabel ohne Zinssicherung verzinslich. Zinsänderungsrisiken betrachten wir als wahrscheinlich, für HAMBORNER aber aufgrund der Finanzstruktur mittelfristig als nicht bedeutsam.

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 diese unwahrscheinlichen Ausfallrisiken bestehen, werden sie durch Wertberichtigungen berücksichtigt.

Liquiditätsrisiken erachten wir als unwahrscheinlich. Sie stellen insbesondere 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 wie ausgeführt insbesondere aufgrund potenzieller Änderungen des Marktzinses. Die Gesellschaft finanziert ihre Geschäftstätigkeit mit Fremd- und Eigenkapital im Rahmen der zulässigen Grenzen des REIT-Gesetzes. Änderungen des Marktzinses können bei variabel verzinslichen Finanzinstrumenten zu Zinszahlungsschwankungen führen und die Bewertung der eingesetzten derivativen Finanzinstrumente beeinflussen.

Risiken aus der Verletzung vertraglicher Verpflichtungen zur Einhaltung von bestimmten Finanzkennzahlen (Financial Covenants) bestehen aus den in 2018 begebenen Schuldscheindarlehen. Im Falle der Verletzung dieser Covenants haben die Gläubiger im schlimmsten Fall das Recht, den Darlehensvertrag zu kündigen und das Darlehen fällig zu stellen. Da die festgelegten Grenzwerte für die beiden definierten Kennzahlen (vgl. S. 61) aktuell deutlich eingehalten werden, wird das Eintreten einer Darlehensverletzung derzeit als möglich, aber unwahrscheinlich eingeschätzt.

Sonstige Risiken

Neben den allgemeinen Marktrisiken, betrieblichen und finanziellen Risiken besteht für HAMBORNER das Risiko des Verlusts des REIT-Status sowie Risiken aus Rechtsstreitigkeiten und aus der Bergbauvergangenheit. Diese sonstigen Risiken erachten wir für HAMBORNER grundsätzlich für nicht ausgeschlossen, aktuell und in naher Zukunft allerdings als unwahrscheinlich bzw. von nicht erheblicher wirtschaftlicher Relevanz.

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 56,4 % zum Stichtag 31. Dezember 2018 deutlich über der geforderten Mindesteigenkapitalquote von 45 % lag.

Rechtliche Risiken

Das Risiko, in Gerichtsverfahren verwickelt zu werden, ist auch für unsere Gesellschaft nicht auszuschließen. Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit ist HAMBORNER derzeit jedoch 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: 2,5 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

Das Riskomanagementsystem bildet die Grundlage für die Einschätzung des Gesamtrisikos durch den Vorstand. Die Risikoberichterstattung erfolgt regelmäßig gegenüber dem Vorstand und dem Aufsichtsrat.

Die Risiken von HAMBORNER haben sich im Geschäftsjahr 2018 im Vergleich zum Vorjahr nicht wesentlich verändert. Nach unserer Einschätzung des Gesamtrisikos bestehen derzeit keine Risiken, die den Fortbestand von HAMBORNER gefährden oder ihre Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich beeinträchtigen.

CHANCENBERICHT

Chancen ergeben sich für die Gesellschaft aus dem derzeitigen Niedrigzinsumfeld. Aktuell beträgt der durchschnittliche Zinssatz für die zum Stichtag abgeschlossenen Darlehen 2,1% bei einer gewichteten Restlaufzeit der Festzinsvereinbarungen von 6,0 Jahren. Unter der unseres Erachtens durchaus wahrscheinlichen Annahme eines leichten Zinsanstiegs, aber eines weiterhin niedrigen Niveaus, 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 2018 waren wir mit unseren Objekten an 60 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. Auch die anhaltende Nachfrage nach Gewerbeimmobilien bei begrenztem Angebot kann zu weiteren Preissteigerungen und damit zu höheren Marktwerten der Bestandsimmobilien führen. Dies hätte ebenfalls einen positiven Effekt auf den NAV der Gesellschaft. Aufgrund der Immobilienpreissteigerungen der letzten Jahre halten wir eine Stabilisierung auf hohem Niveau jedoch für wahrscheinlicher als weiter steigende Immobilienpreise.

Bei den Mieterlösen profitiert unsere Gesellschaft von langfristigen Mietverträgen mit 6,2 Jahren Durchschnittsrestlaufzeit. Durch Erhöhung der Verbraucherpreise ergeben sich potenzielle Mieterlössteigerungen aufgrund der in den Mietverträgen im Regelfall vereinbarten Anpassungen an den diesbezüglichen Index.

PROGNOSEBERICHT

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.

Im Wettbewerb bestens positioniert und für weiteres Wachstum gut gerüstet

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

Die deutsche Wirtschaft erlitt laut Deutscher Bundesbank im Sommer vor allem durch die Probleme in der Automobilbranche einen deutlichen Dämpfer. Auch bei einer im Jahresabschlussquartal wieder merklich expandierenden Wirtschaft bezeichnet die Deutsche Bundesbank im Monatsbericht Dezember 2018 die konjunkturelle Grundtendenz daher gegenwärtig nur als verhalten aufwärtsgerichtet. In der Bauwirtschaft setzt sich laut Monatsbericht Dezember der Boom allerdings fort. Die Arbeitsmarkt- und Einkommensperspektiven der Arbeitnehmer werden ebenfalls als weiterhin ausgezeichnet gesehen, auch wenn die Stimmung der Unternehmen sich zuletzt eingetrübt hat.

Die Deutsche Bundesbank sieht in ihrem Dezemberbericht die deutsche Wirtschaft auch in den kommenden beiden Jahren in einer Hochkonjunktur. Hemmend wird allerdings die demografische Entwicklung gesehen. So wird durch sie der weitere Anstieg der Erwerbstätigkeit begrenzt, was zu zunehmenden Engpässen am Arbeitsmarkt beiträgt. Die Binnennachfrage bezeichnet die Deutsche Bundesbank durch den privaten Konsum auch in den kommenden Jahren als lebhaft, gestützt von steigenden Löhnen und einer auch in 2019 expansiven Finanzpolitik. Vor diesem Hintergrund könnte die deutsche Wirtschaft in 2019 und 2020 eine Zunahme des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) um jeweils 1,6 % verzeichnen. Aufgrund der Abschwächung des Wachstums zum Ende 2018 sowie zu Beginn 2019 hat die Bundesregierung aktuell ihre Wachstumsprognose für 2019 auf nur noch 1,0 % gesenkt. Bei der Preissteigerungsrate geht die Deutsche Bundesbank davon aus, dass sie in 2019 mit 1,4 % gegenüber 2018 zunächst etwas niedriger ausfallen und 2020 mit 1,8 % dann wieder das Niveau von 2018 erreichen wird. Die Arbeitslosenquote sieht die Deutsche Bundesbank in den kommenden beiden Jahren mit 4,8 % in 2019 und 4,5 % in 2020 weiter sinkend.

KÜNFTIGE BRANCHENSITUATION

Vermietungsmarkt

In 2019 ist wahrscheinlich ein weiterer Rückgang des Büroflächenumsatzes primär aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit zu erwarten. Wir gehen allerdings davon aus, dass das Umsatzniveau zum Jahresende 2019 im historischen Kontext auf einem hohen Niveau bleiben wird. Der Spitzenmietpreisanstieg im Bürobereich soll sich laut JLL 2019 mit reduzierter Rate (rund + 3,5 %) fortsetzen.

Für den Fachmarktbereich rechnen wir mit stabilen Vermietungszahlen und Mieten. 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, verstärkt werden größere Städte nachgefragt. Der Online-Handel wird in einigen Warengruppen weiterhin Marktanteile gewinnen.

Investmentmarkt

Trotz der aktuellen geopolitischen Unsicherheiten wird die Nachfrage nach Immobilien wahrscheinlich auch 2019 hoch bleiben. Laut JLL erscheint ein Transaktionsvolumen für gewerblich genutzte Immobilien in Höhe von bis zu 55 Mrd. € 2019 erreichbar. Limitierender Faktor ist weiterhin vorwiegend das Angebot an investmentfähigen Produkten.

Bei den Spitzenrenditen im Bereich Büro- und Einzelhandelsimmobilien rechnen wir für 2018 mit einer Seitwärtsbewegung.

VORAUSSICHTLICHE GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Die Ziele und Prognosen für das abgelaufene Geschäftsjahr wurden erreicht bzw. teilweise übertroffen. Die Mieterlöse sind 2018 um 12,6 % gegenüber dem Vorjahr angestiegen und liegen damit über der ursprünglichen Prognose von 8 % bis 10 %. Der Grund hierfür liegt im Wesentlichen in dem Zugang des zum Zeitpunkt der Prognoseerstellung noch nicht konkretisierten Erwerbs der Einzelhandels- und Büroimmobilie in Darmstadt im April 2018. Aufgrund der Mieterlössteigerungen bei in Summe kaum erhöhten Verwaltungs-, Personal-, Zins- und sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhte sich das operative Ergebnis (FFO) wie prognostiziert deutlich (+ 17,7 %). Auch der FFO je Aktie erhöhte sich entsprechend von 56 Cent auf 66 Cent. Der NAV je Aktie stieg von 10,15 € auf 10,79 €. Grundlage hierfür war insbesondere die erneut positive Wertentwicklung unseres Immobilienportfolios „like for like“, die 2018 + 3,0 % betrug.

Für das laufende Geschäftsjahr 2019 gehen wir von einer weiter guten Geschäftsentwicklung mit einem operativen Ergebnis (FFO) in der Größenordnung des hohen Vorjahresergebnisses aus. Bei gleichbleibender Aktienanzahl würde somit auch der FFO je Aktie dem hohen Niveau des Vorjahres entsprechen. Wesentlichen Einfluss auf den FFO als unsere zentrale Steuerungsgröße haben unverändert die Mieterlöse, die 2019 gegenüber dem Vorjahr nach unseren derzeitigen Erwartungen schätzungsweise um 1 % bis 2 % zunehmen werden. Dies ist insbesondere auf die in 2018 übergegangenen Neuerwerbe bei Abgang des Objekts in Brunenthal sowie den bereits beurkundeten, aber erst Mitte 2019 zugehenden Ankauf in Bamberg zurückzuführen. Weitere, bisher nicht konkretisierte Zu- oder Abgänge sind in dieser Prognose nicht enthalten. Die Zukäufe der beiden noch zu errichtenden Büroimmobilien in Aachen und Bonn werden sich wesentlich erst in 2020 auswirken.

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 ist das Angebot bei hohem Wettbewerb um renditestarke Objekte begrenzt und dieser Wettbewerb wird auch 2019 voraussichtlich nicht abnehmen. Zeitpunkte möglicher Ankäufe sind daher ebenso wie weitere Portfoliobereinigungen durch selektive Abverkäufe nicht genau prognostizierbar.

Der Leerstand inklusive Mietgarantien wies 2018 mit 1,3 % ein äußerst niedriges, kaum zu unterbietendes Niveau auf. Auch in 2019 gehen wir von einem hohen Vermietungsstand bei gegenüber dem Vorjahr leicht höherer Leerstandsquote aus. Grund ist die benötigte Nachvermietungszeit bei gekündigten bzw. auslaufenden Mietverträgen. 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 über ein solides Fundament verfügt.

Bei den zahlungswirksamen Aufwendungen werden sich in 2019 voraussichtlich die laufenden Betriebsaufwendungen und die Personalaufwendungen 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 2019 eine attraktive und um 1 Cent je Aktie erhöhte Dividendenausschüttung 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 2019 von einem leicht steigenden NAV je Aktie aus.

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

79,7 Mio.
ausgegebene Aktien
zum 31. Dezember 2018

Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Zum 31. Dezember 2018 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.

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 überschreitet, 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:

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 I

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.

Genehmigtes Kapital II

Darüber hinaus wurde der Vorstand im Rahmen der Hauptversammlung am 26. April 2018 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 25. April 2023 auf den Inhaber und/oder auf den Namen lautende Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen („Schuldverschreibungen“) im Gesamtbetrag von bis zu 450.000.000 € 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 31.887.058 € nach näherer Maßgabe der Options- bzw. Wandelanleihebedingungen („Anleihebedingungen“) zu gewähren.

Bedingtes Kapital

Im Rahmen der Ausgabe der Options- bzw. Wandelschuldverschreibungen kann der Vorstand das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu 31.887.058 €, eingeteilt in bis zu 31.887.058 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

Für das bestehende Schuldscheindarlehen sind die Darlehensgeber für den Fall eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots berechtigt zu verlangen, das Darlehen zusammen mit den bis zum Tag der vorzeitigen Rückzahlung aufgelaufenen Zinsen vorzeitig zurückzuzahlen.

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 20 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 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 20 ff. Die dort aufgeführten Darstellungen sind zugleich Bestandteil des Lageberichts.

Duisburg, den 28. Februar 2019

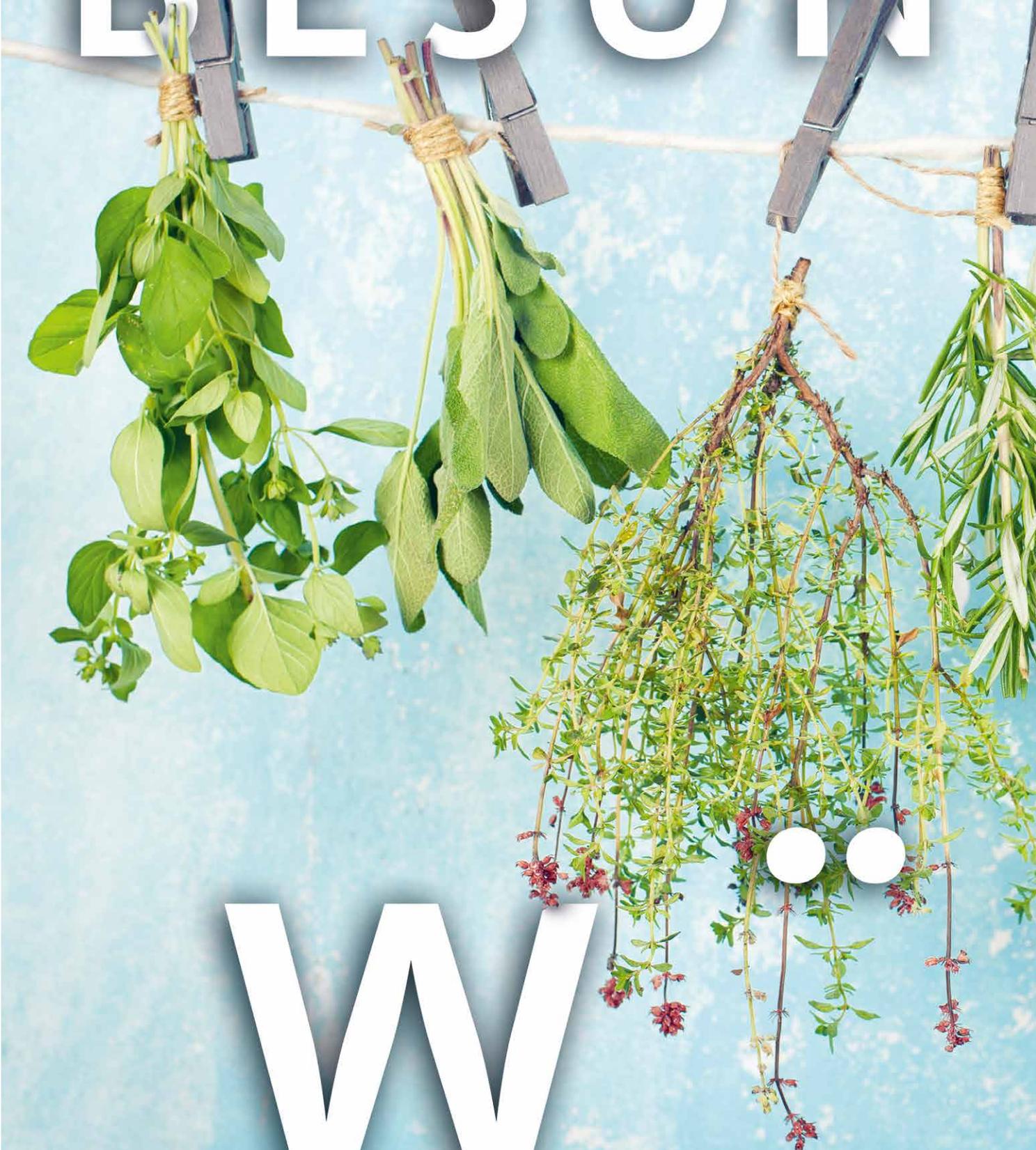
Der Vorstand

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.

BESON



W

A photograph of various fresh herbs hanging from a white string against a light blue, textured background. The herbs are secured with dark wooden clothespins. From left to right, the visible herbs include a bunch of green leafy herbs, a long stem of green leaves with small red flowers, a bunch of purple flowers on thin stems, and a bunch of green leafy herbs. The word 'DERE' is printed in large white letters across the top, and 'RZE' is printed in large white letters across the bottom.

DERE

RZE

LEBENS- MITTEL & LIFESTYLE

TANTE EMMA IST ERWACHSEN

Alle lieben Lebensmittel: Nie haben sich Verbraucher so intensiv damit auseinandergesetzt, was auf den Tisch kommt, nie war das Angebot größer und breiter. Der Lebensmittel-einzelhandel gibt alles, um Lust an gutem Essen zu vermitteln und zu fördern. Dafür wird er mit dem Vertrauen der Verbraucher belohnt. Die Händler blicken zu Recht optimistisch in die Zukunft: Ihre Strategien treffen offensichtlich den Geschmack.



Wenige Branchen sind so tief in der Mitte der Gesellschaft verankert wie der Lebensmittelhandel. Er ist eine Art Seismograph für wichtige Strömungen, Trends und Sehnsüchte. Der Lebensmitteleinzelhandel greift die Verbrauchervünsche auf und gibt mit seinen Konzepten dem Einkaufserlebnis die besondere Würze.



Ein anschauliches Beispiel ist das wachsende Bewusstsein für regionale Erzeugung. Der Handel reagiert darauf sehr flexibel: mit neuen Handelsmarken, Kooperationen mit lokalen Erzeugern und heimischen Produkten. In emotionalen Kampagnen erzählt er von ihrer Herkunft aus der direkten Umgebung und stellt den Erzeuger vor. Die Lieferkette wird offengelegt, Verbraucher nehmen sich als Teil eines transparenten Wirtschaftskreislaufs wahr.

Das schafft Vertrauen, nicht zuletzt in die Qualität: Zwischen 2012 und 2016 stieg die Zahl der jungen Haushalte, für die Güte das

entscheidende Kaufkriterium ist, um 8,7%.

Um die Hochwertigkeit der Produkte zu unterstreichen, wurden unterschiedliche Zertifikate entwickelt. Auch Transparenz bei den Zutaten spielt eine wichtige Rolle: Auf vielen Waren wird neben besonders gesunden Inhaltsstoffen auch herausgestellt, welche ungesunden Zutaten nicht enthalten sind, ob Konservierungsstoffe, Zucker oder Gluten. Das lohnt sich: Produkte, die als „frei von ...“ gekennzeichnet werden, liegen im Trend – und das, obwohl sie rund 30 bis 50% mehr kosten.

Dass der Lebensmittelhandel sich so intensiv in die Bedürfnisse der Verbraucher einfühlt, wird offenbar mit besonderer Treue wertgeschätzt. Nur rund 1% des Lebensmittelumsatzes wird online erzielt. Das bedeutet lediglich ein Anstieg um 0,6%-Punkte in den letzten fünf Jahren. Regionale Produktion, besondere Qualität und Vorfreude auf Genuss kann man eben am schönsten vor Ort im Markt erleben.



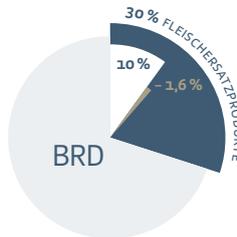
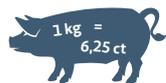


Mit gutem Geschmack und Frische kann der Handel beim Verbraucher punkten.

Trends im Lebensmitteleinzelhandel in Zahlen

+ 600 Mio.€

zahlen Lebensmitteleinzelhandelsunternehmen für die Initiative „Tierwohl“. Teilnehmende Unternehmen führen pro verkauftem Kilogramm Schweine- und Geflügelfleisch und -wurst **6,25 Cent** an die Initiative ab. Der Betrag unterstützt Tierhalter für Maßnahmen tiergerechter Haltung.



Um 30% stieg der Umsatz mit Fleischersatzprodukten 2016. 10% der Einwohner in Deutschland sind Vegetarier, eine relevante Zielgruppe. Und mittlerweile ernähren sich 1,6% vegan.

Integrierte gastronomische Angebote sorgen in mehr als **25.000 Geschäften** für einen Umsatz von über

5 Mrd.€.

Die Konzepte reichen von Convenience-Food bis hin zu in den Markt integrierten Restaurant-Inseln.

REZEPT

Burger mit gebratenem Thymian-Apfel und roten Zwiebelringen



ZUTATEN

4 BURGERBRÖTCHEN

PATTIES

500 G FRISCHES RINDERHACK
SALZ
WORCESTERSAUCE
PFEFFER

GEBRATENER APFEL

1 GROSSER APFEL, Z. B. ELSTAR
4 FRISCHE THYMIAN ZWEIGE
ETWAS BUTTER
SALZ
EINE PRISE ZUCKER

RÖST-ZWIEBELN

2 GROSSE ROTE GEMÜSEZWIEBELN
ETWAS BUTTER
KNOBLAUCH-MAYONNAISE (AIOLI)
TABASCO NACH GESCHMACK

ZUBEREITUNG PATTIES

Das Hack in eine Schüssel geben, mit Salz, Pfeffer und Worcestersauce würzen. Masse in vier gleiche Teile teilen, zu Patties formen. Grillpfanne fetten. Sobald die Pfanne richtig heiß ist, die Patties hineingeben, von beiden Seiten kräftig grillen. Mit frischem Pfeffer würzen, warm stellen.

ZUBEREITUNG APFELSCHNITTEN

Den Apfel schälen, entkernen und in vier etwa 1,5 cm breite Scheiben schneiden. In einer

kleinen Pfanne Butter schmelzen, die Apfelscheiben mit dem Thymian auf mittlerer Hitze anbraten. Mit Salz und Zucker abschmecken, warm stellen.

Die untere Brötchenhälfte mit Aioli bestreichen und nach Geschmack ein Spritzer Tabasco. Dann darauf die Apfelscheibe und den Pattie legen. Schließlich Röstzwiebeln und einen großen Klecks Aioli oben daraufgeben. Obere Brötchenhälfte daraufsetzen und genießen.

Kundenstimmen

»» In der Woche kaufe ich dort ein, wo ich wohne, aber am Wochenende möchte ich ein besonderes Angebot, wie zum Beispiel Käsespezialitäten oder Fisch. Dafür fahre ich gerne ein Stück. ««

Mareike K. (43)

» Wer je mit drei kleinen Kindern an der Kasse gestanden hat, weiß eine Kinderbetreuung im Einkaufszentrum zu schätzen. Also, wir finden dieses Angebot in unserem Supermarkt toll und nutzen es. «

Karina und Markus S.
(35 und 38)

»» Hier bekomme ich alles und muss nicht noch woanders hinfahren. Das ist praktisch für mich. ««

Robert S. (54)

»» Bio, fair, regional – das ist mir wichtig. Dass auch die großen Supermärkte jetzt so etwas anbieten, finde ich gut. ««

Elisabeth K. (61)

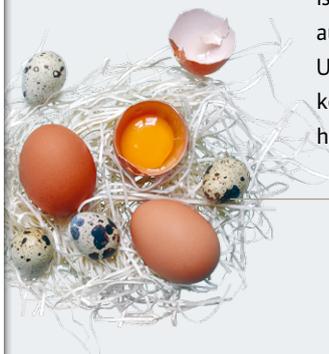
»Als Veganer freut man sich über ein möglichst vielfältiges Angebot. Das finde ich gerade in einem großen Markt am besten.« Mark B. (22)

DU BIST, WAS DU ISST

Heute noch Trend, morgen vorbei? Zumindest im Bezug auf Ernährungsstile trifft das nicht zu: Viele Food-Trends, die als Nischenphänomen angefangen haben, entwickeln sich weiter und prägen unser Essverhalten nachhaltig.

👉 BIO

Einst galt ökologische Erzeugung als Fimmel der „Latzhosenfraktion“. Heute ist „Bio“ nicht nur konsensfähig, sondern auch weithin verfügbar. 58 % des Umsatzes mit „Bio“ wurden 2016 im konventionellen Lebensmitteleinzelhandel erzielt.



58%
der Bio-Produkte werden im Lebensmitteleinzelhandel verkauft.

👉 LOW-CARB

Um die Jahrtausendwende war ein neuer Schuldiger für Übergewicht gefunden: Low-Carb beerbte Low-Fat. Anhängern dieses Trends bietet der Lebensmittelhandel Eiweißbrot und Pasta aus roten Linsen.



👉 EXOTISCHE AROMEN

Mit Toast Hawaii fing es in den 1950ern an. In den 70er Jahren lernten wir Pizza und Pasta kennen, seit den 90ern lieben wir Sushi und Wok-Gerichte aus Fernost.

Immer neue Superfoods kommen in den Supermarktregalen an und werden neugierig aufgenommen. Was kommt als Nächstes?



EINZEL ABSCHLUSS NACH IFRS

<u>86</u>	Gewinn- und Verlustrechnung
<u>87</u>	Gesamtergebnisrechnung
<u>88</u>	Bilanz
<u>90</u>	Kapitalflussrechnung
<u>91</u>	Eigenkapitalveränderungsrechnung
<u>92</u>	Anlagespiegel *
<u>94</u>	Anhang
<u>120</u>	Versicherung der gesetzlichen Vertreter
<u>121</u>	Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

* zugleich Bestandteil des Anhangs

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2018

in T€	Anhang	2018	2017
Erlöse aus Mieten und Pachten		83.402	74.085
Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter		13.469	11.200
Laufende Betriebsaufwendungen		-17.818	-15.581
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung		-5.500	-4.347
Nettomieteinnahmen	(1)	73.553	65.357
Verwaltungsaufwand	(2)	-1.312	-1.301
Personalaufwand	(3)	-4.440	-4.414
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(4)	-34.846	-30.226
Sonstige betriebliche Erträge	(5)	1.153	1.241
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(6)	-1.276	-1.295
		-40.721	-35.995
Betriebsergebnis		32.832	29.362
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	(7)	1.584	3.176
Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)		34.416	32.538
Zinserträge		181	81
Zinsaufwendungen		-15.197	-14.936
Finanzergebnis	(8)	-15.016	-14.855
Jahresüberschuss		19.400	17.683
Ergebnis je Aktie (in €)	(9)	0,24	0,22

GESAMTERGEBNISRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2018

in T€	Anhang	2018	2017
Jahresüberschuss laut Gewinn- und Verlustrechnung		19.400	17.683
Posten, die unter bestimmten Bedingungen nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:			
Unrealisierte Gewinne/Verluste (-) aus der Neubewertung derivativer Finanzinstrumente	(16)	873	2.998
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:			
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste (-) aus leistungsorientierten Pensionszusagen	(18)	-133	446
Sonstiges Ergebnis		740	3.444
Gesamtergebnis		20.140	21.127

BILANZ AKTIVA

in T€	Anhang	31.12.2018	31.12.2017
LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE			
Immaterielle Vermögenswerte	(10)	600	507
Sachanlagen	(10)	3.103	3.156
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(11)	1.195.572	1.109.235
Finanzielle Vermögenswerte	(12)	1.177	926
Sonstige Vermögenswerte	(13)	199	209
		1.200.651	1.114.033
KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	(13)	1.372	1.365
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	(14)	7.783	58.105
		9.155	59.470
Summe Vermögenswerte		1.209.806	1.173.503

BILANZ PASSIVA

in T€	Anhang	31.12.2018	31.12.2017
EIGENKAPITAL	(15)		
Gezeichnetes Kapital		79.718	79.718
Kapitalrücklage		391.194	391.194
Gewinnrücklagen		61.514	77.247
		532.426	548.159
LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN			
Finanzverbindlichkeiten	(16)	627.260	552.979
Derivative Finanzinstrumente	(16)	1.642	2.109
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	(17)	1.595	1.716
Rückstellungen für Pensionen	(18)	6.352	6.578
Sonstige Rückstellungen	(19)	3.075	2.338
		639.924	565.720
KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN			
Finanzverbindlichkeiten	(16)	22.560	42.682
Derivative Finanzinstrumente	(16)	0	406
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	(17)	13.421	14.230
Sonstige Rückstellungen	(19)	1.475	2.306
		37.456	59.624
Summe Eigenkapital, Verbindlichkeiten und Rückstellungen		1.209.806	1.173.503

KAPITALFLUSSRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2018

in T€	Anhang	2018	2017
CASHFLOW AUS DER OPERATIVEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	(22)		
Jahresüberschuss		19.400	17.683
Finanzergebnis		15.016	14.855
Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-)		34.846	30.226
Veränderung der Rückstellungen		- 603	- 483
Buchgewinne (-)/-verluste (+) (saldiert) aus dem Abgang von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-1.591	-3.184
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		2	43
Veränderung der Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		95	332
		67.165	59.472
CASHFLOW AUS DER INVESTITIONSTÄTIGKEIT	(23)		
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		-132.717	-223.302
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		11.997	14.297
Einzahlungen aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten		5	12
Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition		0	50.000
Zinseinzahlungen		0	107
		-120.715	-158.886
CASHFLOW AUS DER FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	(24)		
Dividendenzahlungen		-35.873	-34.279
Mittelzufluss aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten		96.389	202.380
Mittelabfluss aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten		-41.914	-21.094
Auszahlungen für Barsicherheiten für Finanzverbindlichkeiten		0	-4.191
Zinsauszahlungen		-15.374	-14.823
		3.228	127.993
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds		-50.322	28.579
Finanzmittelfonds am 1. Januar		53.914	25.335
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
Verfügungsbeschränkte Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		4.191	0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am 1. Januar		58.105	75.335
Finanzmittelfonds am 31. Dezember		3.592	53.914
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente (mit einer Laufzeit bis zu drei Monaten)		3.592	53.914
Verfügungsbeschränkte Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		4.191	4.191
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am 31. Dezember		7.783	58.105

EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

in T€	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen			Eigenkapital gesamt
			Rücklage für die Absicherung von Zahlungs- strömen	Rücklage IAS 19 Pensions- rückstellungen	Andere Gewinn- rücklagen	
Stand 1. Januar 2017	79.718	391.194	- 5.513	- 4.337	100.249	561.311
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			2.998	446		3.444
Gesamtergebnis 01.01. – 31.12.2017			2.998	446	17.683	21.127
Stand 31. Dezember 2017	79.718	391.194	- 2.515	- 3.891	83.653	548.159
Gewinnausschüttung für 2017 (0,45 € je Aktie)					- 35.873	- 35.873
Jahresüberschuss 01.01. – 31.12.2018					19.400	19.400
Sonstiges Ergebnis 01.01. – 31.12.2018			873	- 133		740
Gesamtergebnis 01.01. – 31.12.2018			873	- 133	19.400	20.140
Stand 31. Dezember 2018	79.718	391.194	- 1.642	- 4.024	67.180	532.426

ANLAGESPIEGEL*

in T€	Anschaffungs- und Herstellungskosten			
	Stand 01.01.2018	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2018
Immaterielle Vermögenswerte	707	134	0	841
Sachanlagen	4.022	109	29	4.102
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.264.978	131.386	12.862	1.383.502
Insgesamt	1.269.707	131.629	12.891	1.388.445

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
Insgesamt	1.049.314	225.290	4.897	0	1.269.707

* Bestandteil des Anhangs

	Wertberichtigungen			Restbuchwerte		
	Stand 01.01.2018	Zugänge (Abschreibungen des Geschäftsjahres)	Abgänge	Stand 31.12.2018	Stand 31.12.2017	Stand 31.12.2018
	200	41	0	241	507	600
	866	162	29	999	3.156	3.103
	155.743	34.643	2.456	187.930	1.109.235	1.195.572
	156.809	34.846	2.485	189.170	1.112.898	1.199.275

	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
	127.560	30.226	977	0	156.809	921.754	1.112.898

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 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 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 2018 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 2018 und den Lagebericht für das Jahr 2018 am 28. Februar 2019 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 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 2018 basiert grundsätzlich auf den gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Berechnungsgrundsätzen wie der Einzelabschluss des Vorjahres. Die Bilanz zum 31. Dezember 2018 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 2017 haben sich die nachfolgend genannten Standards und Interpretationen geändert oder waren aufgrund der erfolgten Übernahme in EU-Recht oder des Inkrafttretens der Regelung erstmalig anzuwenden:

Standard / Interpretation	Bezeichnung	Art der Änderung
IFRS 2	Anteilsbasierte Vergütung	Bilanzierung von anteilsbasierten Vergütungen mit Barausgleich; insbesondere Klarstellungen zur Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts bestimmter Sachverhalte
IFRS 4	Versicherungsverträge	Verringerung der Auswirkungen aus unterschiedlichen Erstanwendungszeitpunkten von IFRS 9 und dem Nachfolgestandard zu IFRS 4
IFRS 9	Finanzinstrumente	Neuer Standard; ersetzt IAS 39 in der derzeit gültigen Fassung
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.
IAS 40	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Klarstellung zur Umgliederung von Immobilien in oder aus dem Posten „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ bei Änderung der Nutzung
Diverse	Jährliches IFRS-Verbesserungsprojekt (2014–2016)	Die Änderungen betreffen im Wesentlichen IFRS 1, IFRS 12, IAS 28
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

Mit Ausnahme der nachfolgend näher erläuterten Änderungen durch die Standards IFRS 9 und IFRS 15 hatten die neuen oder überarbeiteten Standards und Interpretationen keinen wesentlichen Einfluss auf den Abschluss von HAMBORNER.

IFRS 9 „Finanzinstrumente“

HAMBORNER hat zum 1. Januar 2018 erstmalig die Klassifizierungs- und Bewertungsvorschriften von IFRS 9 angewendet.

Die nach IAS 39 den Kategorien Kredite und Forderungen sowie finanzielle Verbindlichkeiten zugeordneten und zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzinstrumente sind nach IFRS 9 als zu fortgeführten Anschaffungskosten klassifiziert. Sie werden mit der Zielsetzung gehalten, die hieraus resultierenden vertraglichen Zahlungsströme zu vereinnahmen, welche ausschließlich Tilgungs- und Zinszahlungen auf den ausstehenden Kapitalbetrag darstellen. Zum 1. Januar 2018 entsprach der Buchwert der Kategorie Kredite und Forderungen nach IAS 39 mit 607,9 Mio. € dem Buchwert der nach IFRS 9 zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzinstrumente.

Die grundsätzlich erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bilanzierenden Derivate (Zinsswaps) sind auch nach den Vorschriften des IFRS 9 weiterhin als Sicherungsinstrument designiert. Insofern greifen auch weiterhin die Vorschriften für Derivate, die zur Absicherung von

Zahlungsströmen gehalten werden, nach denen der wirksame Teil der Absicherung erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis zu erfassen ist. Der Buchwert dieser Derivate betrug zum 1. Januar 2018 sowohl nach den Vorschriften des IAS 39 als auch nach den Vorschriften des IFRS 9 2,5 Mio. €.

Nach den Vorschriften des IFRS 9 ist für die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierten finanziellen Vermögenswerte eine Wertberichtigung für erwartete Kreditverluste anhand des „Expected Credit Loss“-Modells zu erfassen. Bislang waren Wertminderungen auf Basis der eingetretenen Verluste („Incurred Loss“-Modell) zu berücksichtigen. Aus der erstmaligen Anwendung der neuen Wertminderungsvorschriften haben sich insgesamt keine wesentlichen Auswirkungen im Hinblick auf die erfassten Wertminderungsbeträge ergeben.

Bei der erstmaligen Anwendung der neuen Vorschriften des IFRS 9 wurde die modifizierte retrospektive Methode angewendet, sodass keine Anpassung von Vorjahreszahlen zu erfolgen hatte.

IFRS 15 „Erlöse aus Verträgen mit Kunden“

Zum 1. Januar 2018 war IFRS 15 erstmalig anzuwenden. Der neue Standard hat die bis dahin gültigen IAS 11 und IAS 18 ersetzt und befasst sich mit der Umsatzrealisierung aus Verträgen mit Kunden.

Bei HAMBORNER werden Erlöse aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit im Wesentlichen aus Mieten und Pachten sowie aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter erzielt.

Die Erlöse aus Mieten und Pachten sind von den Vorschriften des IFRS 15 nicht betroffen, da sie in den Anwendungsbereich des IAS 17 bzw. ab 1. Januar 2019 des IFRS 16 für die Bilanzierung von Leasingverhältnissen fallen.

Bei den Erlösen aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter fallen die anteiligen Erlöse aus der Weiterbelastung von Grundsteuern und Versicherungsaufwendungen ebenfalls nicht in den Anwendungsbereich des IFRS 15, da sie keine eigenständige Leistungsverpflichtung mit einem für den Mieter abgrenzbaren Nutzen darstellen. Insofern stellen auch diese Erlöse eine Gegenleistung im Zusammenhang mit der Vermietung der Immobilien dar und fallen daher ebenso in den Anwendungsbereich des IAS 17/IFRS 16. Die übrigen unter diesem Posten ausgewiesenen Weiterbelastungen von Nebenkosten stellen eigenständige Leistungsverpflichtungen dar und sind somit keine Leasingkomponente. Insofern sind diese Umsätze

nach den Vorschriften des IFRS 15 zu bilanzieren. Für diese Weiterbelastungen tritt HAMBORNER als Prinzipal auf, sodass die Gegenleistungen, d. h. die Nebenkostenvorauszahlungen bzw. die Abrechnungsspitzen, als Erlöse auszuweisen sind. Da HAMBORNER die Vorauszahlungen und Abrechnungsspitzen bereits in der Vergangenheit als Erlöse ausgewiesen hat, ergibt sich hieraus keine Änderung für den Einzelabschluss.

Insgesamt haben sich aus der Erstanwendung des IFRS 15 keine wesentlichen Auswirkungen auf den Abschluss von HAMBORNER ergeben.

Bei der erstmaligen Anwendung des IFRS 15 wurde die modifizierte retrospektive Methode angewendet. Anpassungen von Vorjahreszahlen waren somit nicht vorzunehmen.

Die folgenden, bereits durch das IASB verabschiedeten geänderten bzw. neu erlassenen Standards und Interpretationen waren im Geschäftsjahr 2018 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 3	Unternehmenszusammenschlüsse	Klarstellung bei der Beurteilung, ob ein Geschäftsbetrieb oder eine Gruppe von Vermögenswerten erworben wurde	1. Januar 2020	keine
IFRS 9	Finanzinstrumente	Änderungen von IFRS 9 in Bezug auf die Klassifizierung bestimmter finanzieller Vermögenswerte mit Vorfälligkeitsregelungen sowie Modifikationen finanzieller Verbindlichkeiten	1. Januar 2019	keine
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 1 und 8	Darstellung des Abschlusses / Rechnungslegungsmethoden	Konkretisierung des Begriffs der Wesentlichkeit	1. Januar 2020	keine
IAS 19	Leistungen an Arbeitnehmer	Klarstellungen und Konkretisierung von Bilanzierungsvorschriften bei Änderung, Kürzung oder Abgeltung eines leistungsorientierten Versorgungsplans		
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
Diverse	Jährliches IFRS-Verbesserungsprojekt (2015–2017)	Die Änderungen betreffen im Wesentlichen IFRS 3, IFRS 11, IAS 12, IAS 23	1. Januar 2019	keine
IFRIC 23	Unsicherheit bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung	Neue Interpretation zur Klarstellung der Bilanzierung von Unsicherheiten in Bezug auf Ertragsteuern	1. Januar 2019	keine

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. Darüber hinaus betreffen Leasingvereinbarungen von HAMBORNER als Leasingnehmer lediglich Betriebs- und Geschäftsausstattungen in geringem Umfang. Die sich aus der erstmaligen Anwendung des IFRS 16 ergebende Bilanzverlängerung beträgt zum 1. Januar 2019 9,2 Mio. €. Die erstmalige Anwendung wird modifiziert retrospektiv erfolgen.

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 2018 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 (2019 bis 2028) 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 3,50 % und 7,25 % (Vorjahr: 3,60 % und 7,25 %) zur Anwendung. Die Zahlungsströme und Restwerte wurden mit risikoadjustierten Zinssätzen zwischen 4,00 % und 8,25 % (Vorjahr: 4,05 % und 8,35 %) abgezinst. Für weitergehende Informationen verweisen wir auf den Abschnitt „Wertentwicklung des Immobilienportfolios“ im Lagebericht.

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

Den beizulegenden Zeitwert unseres unbebauten Grundbesitzes haben wir nach Stufe 2 über den marktbasieren Ansatz ermittelt. Grundsätzlich wurden hierzu die von Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerte vergleichbarer Grundstücke und Lagen herangezogen und Risikoabschläge entsprechend den besonderen Gegebenheiten der Grundstücke berücksichtigt. Im Durchschnitt

lag der beizulegende Zeitwert der unbebauten Grundstücke in 2018 bei 2,68 €/m² (Vorjahr: 2,58 €/m²).

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

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

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

Leasingverhältnisse

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

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

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden beim erstmaligen Ansatz zum Transaktionspreis bewertet. Alle übrigen finanziellen Vermögenswerte werden beim erstmaligen Ansatz mit dem beizulegenden Zeitwert gegebenenfalls unter Berücksichtigung von Transaktionskosten angesetzt.

Die Folgebewertung erfolgt in Abhängigkeit von der Klassifizierung der finanziellen Vermögenswerte grundsätzlich zu fortgeführten Anschaffungskosten, erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert oder erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert.

Bei HAMBORNER sind sämtliche finanziellen Vermögenswerte als zu fortgeführten Anschaffungskosten klassifiziert.

Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wird erkennbaren Einzelrisiken gegebenenfalls durch Wertberichtigungen angemessen Rechnung getragen.

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen grundsätzlich Geldanlagen mit einer anfänglichen Restlaufzeit von weniger als drei Monaten.

Die Bewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten.

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 2018 G (Vorjahr: Richttafeln 2005 G) von Prof. Dr. Klaus Heubeck zugrunde.

Folgende Parameter wurden angewandt:

Parameter p. a. in %	2018	2017
Rechnungszins	1,8	1,6
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 Gewinnrücklagen im Eigenkapital erfasst. Der in den Pensionsaufwendungen enthaltene Zinsaufwand wird innerhalb der Zinsaufwendungen ausgewiesen.

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

Sonstige Rückstellungen

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

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

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

Finanzielle Verbindlichkeiten

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

Derivative Finanzinstrumente (Sicherungsinstrumente)

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 in den Gewinnrücklagen im Eigenkapital erfasst. Gleichzeitig wird der Gewinn oder Verlust aus dem als wirksam bestimmten Teil des Sicherungsinstruments,

im sonstigen Ergebnis erfasst. 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.

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€	2018	2017
ERLÖSE AUS MIETEN UND PACHTEN		
Einzelhandel	51.864	45.920
Büro und Arztpraxen	27.463	24.457
Garagen / Stellplätze	1.005	955
Wohnen	146	146
Sonstiges	2.924	2.607
Summe	83.402	74.085
Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter	13.469	11.200
Summe	96.871	85.285
Laufende Betriebsaufwendungen	-17.818	-15.581
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung	-5.500	-4.347
Nettomieteinnahmen	73.553	65.357

Die Erlöse aus Mieten und Pachten der gemäß IAS 40 bilanzierten Immobilien sind um 9.317 T€ gestiegen und betragen im Berichtsjahr 83.402 T€. Die Veränderung ergibt sich durch Mietsteigerungen aus Objektzugängen des Berichtsjahres und des Vorjahres (9.357 T€), aus Mietrückgängen infolge von Objektverkäufen (-406 T€) sowie aus Erhöhungen bei den Bestandsmieten („like for like“) in Höhe von 366 T€.

Mit der EDEKA-Gruppe erzielte HAMBORNER im Geschäftsjahr 2018 mit einem Anteil von 11,7 % (Vorjahr: 10,5 %) bzw. 9,7 Mio. € (Vorjahr: 7,8 Mio. €) mehr als 10 % ihrer Mieterlöse.

Im Berichtsjahr wurde die Kategorisierung der Erlöse aus Mieten und Pachten im Hinblick auf die Zuordnung der Flächen zur entsprechenden Nutzungsart teilweise neu definiert. Entsprechend sind die Vorjahreswerte gegenüber der Darstellung im Vorjahresabschluss geringfügig angepasst worden.

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 2.269 T€ zu. Die Erhöhung der Weiterbelastungserlöse ergibt sich mit 1.422 T€ aus der Veränderung im Objektbestand. Bei den übrigen im Bestand befindlichen Immobilien nahmen die Erlöse aus der Weiterbelastung von Nebenkosten um insgesamt 847 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 2.237 T€ und betragen 17.818 T€.

in T€	2018	2017
LAUFENDE BETRIEBSAUFWENDUNGEN		
Energien, Wasser u. Ä.	6.355	6.289
Objektbetreuung / Centermanagement / Hausmeister	4.603	3.120
Grundsteuern	2.952	2.661
Sonstige Grundbesitzabgaben	1.313	1.140
Kosten Werbebeitrag	754	606
Versicherungsprämien	722	614
Erbbauszinsen	612	608
Nicht abziehbare Vorsteuer	310	269
Übrige	197	274
Gesamt	17.818	15.581

Die Aufwendungen für die Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung betragen 5.500 T€ nach 4.347 T€ im Vorjahr. Die Ausgaben betreffen in Höhe von 2.850 T€ ungeplante bzw. laufende Instandhaltungen, mit 1.361 T€ geplante Instandhaltungen und mit 1.289 T€ Mieterumbauten.

Die direkten betrieblichen Aufwendungen unserer vermieteten Immobilien betragen im Berichtsjahr 23.318 T€ (Vorjahr: 19.928 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.

Die im Verwaltungsaufwand enthaltenen Honorare für den Abschlussprüfer (109 T€; Vorjahr: 109 T€) betreffen wie im Vorjahr ausschließlich Abschlussprüferleistungen.

(3) Personalaufwand

Der Personalaufwand liegt mit 4.440 T€ auf dem Niveau des Vorjahres (4.414 T€). Der Anstieg resultiert aus allgemeinen Gehaltsanpassungen und einem gegenüber dem Vorjahr leicht erhöhten Personalbestand. Gegenläufig haben sich insbesondere verminderte Rückstellungsbeträge für die langfristige aktienbasierte Vorstandsvergütung infolge des zum Stichtag 31. Dezember 2018 im Vergleich zum Vorjahr geringeren Aktienkurses der HAMBORNER Aktie ausgewirkt.

in T€	2018	2017
Löhne und Gehälter	3.948	3.938
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Unterstützung	419	403
Aufwendungen für Altersversorgung / Pensionsaufwendungen	73	73
Gesamt	4.440	4.414

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

Die Abschreibungen liegen um 4.620 T€ über dem Vorjahreswert und betragen 34.846 T€. Davon entfallen 34.643 T€ auf „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ (Vorjahr: 30.031 T€). Hierin enthalten ist eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 1.319 T€ auf eine Immobilie in Mosbach, nachdem der aktuelle Bestandsmieter seinen auslaufenden Mietvertrag nicht verlängern wird und eine Anschlussvermietung noch nicht erfolgt ist. Die Wertminderung der Immobilie erfolgte auf den erzielbaren Betrag von 4.280 T€, der gleichzeitig

dem Nutzungswert entspricht. Bei der Abzinsung der vertraglichen Zahlungsströme und des Restwerts nach zehn Jahren wurde ein Diskontierungszinssatz von 8,25 % (Vorjahr: 8,35 %) und ein Kapitalisierungszinssatz von 6,25 % (Vorjahr: 6,80 %) verwendet.

(5) Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	2018	2017
Entschädigungen für vorzeitige Mietvertragsauflösungen	501	550
Sonstige Entschädigungen und Erstattungen	185	80
Weiterbelastung an Mieter und Pächter	156	163
Entschädigungen im Zusammenhang mit § 15a UStG	101	104
Auflösung von Rückstellungen und Accruals	99	77
Übrige	111	267
Gesamt	1.153	1.241

(6) Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen verminderten sich um 19 T€ und betragen 1.276 T€. Im Berichtsjahr enthält der Posten u. a. mit 316 T€ (Vorjahr: 236 T€) Rechts- und Beratungskosten sowie mit 179 T€ (Vorjahr: 171 T€) Kosten der Öffentlichkeitsarbeit. Darüber hinaus enthält der Posten Vorsteuerberichtigungen aufgrund des Abschlusses von umsatzsteuerfreien Mietverträgen (§ 15a UStG) in Höhe von 296 T€ (Vorjahr: 307 T€), die ganz überwiegend an die Mieter weiterbelastet 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 1.584 T€ nach 3.176 T€ im Vorjahr. Das Ergebnis resultiert aus der Veräußerung unserer Immobilie in Brunenthal sowie aus dem Verkauf von rund 200 Tsd. m² unbebautem Grundbesitz.

(8) Finanzergebnis

Das Finanzergebnis umfasst ausschließlich Zinserträge und -aufwendungen. Die Zinserträge betragen 181 T€ (Vorjahr: 81 T€) und betreffen im Berichtsjahr nahezu ausschließlich Bewertungseffekte im Zusammenhang mit der Abzinsung der Bergschadensrückstellungen.

Die Zinsaufwendungen sind um 261 T€ auf 15.197 T€ gestiegen und betreffen mit 15.073 T€ (Vorjahr: 14.751 T€) finanzielle Verbindlichkeiten. Diese entfallen mit 14.835 T€ (Vorjahr: 14.594 T€) ganz überwiegend auf Zinsen aus Immobilienfinanzierungen.

Die Zinsaufwendungen aus abgeschlossenen Zinssicherungsgeschäften betragen 1.033 T€ (Vorjahr: 2.945 T€) und entsprechen den auf Basis fest vereinbarter Zinssätze bei vierteljährlicher Abrechnung geleisteten Zahlungen.

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 (16).

(9) Ergebnis je Aktie

Der Jahresüberschuss beträgt 19.400 T€ und liegt damit um 1.717 T€ über dem Vorjahreswert.

Das Ergebnis je Aktie beträgt 0,24 € 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.

		2018	2017
Gewichtete durchschnittliche Zahl der im Umlauf befindlichen Aktien	Tsd. Stück	79.718	79.718
Nettoergebnis / Jahresüberschuss	T€	19.400	17.683
Ergebnis je Aktie	€	0,24	0,22

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

(10) Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

Die immateriellen Vermögenswerte umfassen im Wesentlichen mit 412 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 2.783 T€ (Vorjahr: 2.794 T€).

(11) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien / geleistete Anzahlungen

Die Zugänge bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien haben im Geschäftsjahr 131.386 T€ betragen. Davon entfallen 125.514 T€ auf die im Berichtsjahr und in Vorjahren erworbenen Immobilien, 4.007 T€ auf Anschaffungsnebenkosten für Immobilien, bei denen der Besitzübergang auf die Gesellschaft noch nicht erfolgt ist sowie 1.865 T€ auf Nachaktivierungen im Bestand.

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

in T€	2018	2017
Stand 1. Januar	1.109.235	916.249
+ Zugänge wegen Erwerb	125.514	218.111
+ Zugang wegen Umgliederung aus den geleisteten Anzahlungen	0	2.000
+ Zugänge Anschaffungsnebenkosten schwebende Erwerbe	4.007	3.899
+ Zugänge wegen Nachaktivierungen	1.865	2.927
	131.386	226.937
- Abgänge wegen Verkauf	-10.406	-3.920
	-10.406	-3.920
- Planmäßige Abschreibungen des Geschäftsjahres	-33.324	-28.875
- Außerplanmäßige Abschreibungen des Geschäftsjahres	-1.319	-1.156
	-34.643	-30.031
	1.195.572	1.109.235

Unter Berücksichtigung von Zu- und Abgängen im Berichtsjahr ergab sich zum 31. Dezember 2018 ein beizulegender Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien von 1.521.728 T€ (Vorjahr: 1.367.504 T€).

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

in T€	2018	2017
Bebauter Immobilienbestand	1.517.260	1.362.600
Anschaffungsnebenkosten auf schwebende Erwerbe	4.007	3.950
Unbebauter Grundbesitz	461	954
Gesamt	1.521.728	1.367.504

(12) Finanzielle Vermögenswerte

Die finanziellen Vermögenswerte betreffen in Höhe von 1.174 T€ (Vorjahr: 918 T€) im Wesentlichen Barkautionen unserer Mieter.

(13) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte

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

in T€	2018	2017
FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN		
aus rückständigen Mieten und abgerechneten Nebenkosten	770	914
Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-184	-313
aus abgegrenzten Forderungen aus zukünftigen Nebenkostenabrechnungen (Vertragsvermögenswert)	450	343
Übrige	27	29
	1.063	973
SONSTIGE VERMÖGENSWERTE		
Finanzielle Vermögenswerte	139	260
Übrige	170	132
	309	392
Gesamt	1.372	1.365

Die langfristigen sonstigen Vermögenswerte enthalten mit 159 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€	2018	2017
Bankguthaben	7.782	58.100
Kassenbestände	1	5
Gesamt	7.783	58.105

Von den Bankguthaben waren 597 T€ (Vorjahr: 16.895 T€) auf Tages- oder Festgeldkonten angelegt.

Von den Bankguthaben ist ein Betrag in Höhe von 4.191 T€ auf einem zugriffsbeschränkten Bankkonto hinterlegt, das zur Ablösung einer grundpfandrechtlichen Besicherung eines in 2009 zur Finanzierung der in 2017 veräußerten Immobilie in Duisburg, Kaßlerfelder Kreisel, aufgenommenen Darlehens an die finanzierende Bank verpfändet wurde. Der Darlehensgeber ist berechtigt, die Sicherheit zu verwerten, soweit der Schuldner mit der Zahlung von Zinsen und/oder Tilgung in Verzug ist. Die Verpfändung des Bankkontos gilt mindestens bis zum Auslaufen des Darlehensvertrags am 30. Juli 2019, sofern der Darlehensvertrag nicht verlängert wird.

(15) Eigenkapital

Die Entwicklung des Eigenkapitals vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2018 ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt. Zum 31. Dezember 2018 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 2018 somit folgendes Genehmigtes Kapital zur Verfügung:

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

Weiterhin wurde der Vorstand am 26. April 2018 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 25. April 2023 auf den Inhaber und/oder auf den Namen lautende Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen („Schuldverschreibungen“) im Gesamtbetrag von bis zu 450.000 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 31.887 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 31.887 T€, eingeteilt in bis zu 31.887 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.

Die Gewinnrücklagen betragen zum 31. Dezember 2018 61.514 T€ (Vorjahr: 77.247 T€). Der Hauptversammlung wird für das Geschäftsjahr 2018 eine Dividendenausschüttung in Höhe von 36.670 T€ vorgeschlagen. Dies entspricht einer Dividende von 0,46 € je Stückaktie. Dem Dividendenvorschlag liegt ein handelsrechtlicher Bilanzgewinn der Gesellschaft in entsprechender Höhe zugrunde.

Die in den Gewinnrücklagen in Höhe von –4.024 T€ (Vorjahr: –3.891 T€) enthaltene „Rücklage IAS 19 Pensionsrückstellungen“ betrifft die kumulierten versicherungsmathematischen Verluste aus leistungsorientierten Pensionszusagen. In der Rücklage für die Absicherung von Zahlungsströmen in Höhe von –1.642 T€ (Vorjahr: –2.515 T€) werden die negativen beizulegenden Zeitwerte der Derivate im Zusammenhang mit Sicherungsgeschäften (Cashflow-Hedges) ausgewiesen.

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€	2018	2017	Veränderung
Eigenkapital	532.426	548.159	–2,9%
Bilanzsumme	1.209.806	1.173.503	+3,1%
Bilanzielle Eigenkapitalquote	44,0%	46,7%	–2,7%-Punkte

Daneben ist die Gesellschaft an die Einhaltung der nach § 15 REITG kodifizierten Eigenkapitalquote von mindestens 45 % für den Statuserhalt als Real Estate Investment Trust gebunden. Die Einhaltung der REIT-Eigenkapitalquote unterliegt daher einer laufenden Überwachung. Zum 31. Dezember 2018 betrug die Kennzahl 56,4 % (Vorjahr: 59,0%).

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 2018 beträgt die Kennzahl 42,5 % (Vorjahr: 39,6 %).

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.

(16) Finanzverbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente

Bedingt durch weitere Kreditaufnahmen zur Immobilienfinanzierung erhöhten sich die Finanzverbindlichkeiten im Saldo um 53.286 T€ auf 651.462 T€. Die Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente haben sich im Wesent-

lichen infolge der um ein Jahr verkürzten Restlaufzeit im Saldo um 873 T€ erhöht und betragen – 1.642 T€. Darüber hinaus sind im Berichtsjahr drei weitere Swapvereinbarungen ausgelaufen, sodass am Bilanzstichtag nur noch ein Derivat gehalten wird. Den bestehenden Immobilienkrediten liegen sowohl langfristige Festzinsvereinbarungen als auch Zinsvereinbarungen auf EURIBOR-Basis zugrunde. Das Zinsänderungsrisiko grundpfandrechtlich gesicherter Immobilienfinanzierungen mit variablem Zinssatz wurde durch den Abschluss von Zinsswaps vollständig ausgeschaltet. Bei diesen Zinsswapvereinbarungen erhält HAMBORNER den EURIBOR und zahlt über die gesamte Swap-Laufzeit einen gleichbleibenden Festzins. Bei einem ebenfalls mit variablem Zinssatz ausgestatteten Teil des unbesicherten Schuldscheindarlehens mit einem Kreditvolumen von 41,0 Mio. € und einer anfänglichen Laufzeit von fünf Jahren wurde dagegen nach Abwägung der Chancen und Risiken aufgrund der überschaubaren Laufzeit auf den Abschluss von Zinssicherungsgeschäften verzichtet.

Am Bilanzstichtag betrug das aus den Zinsswaps resultierende nominelle Sicherungsvolumen 15,9 Mio. €. Die Laufzeit des Derivats endet entsprechend der Laufzeit des zugrunde liegenden Kreditgeschäfts 2021. Die im Eigenkapital erfasste Veränderung der Marktwerte der Zinsderivate in Höhe von 0,9 Mio. € führte zu einer Erhöhung der Rücklage für die Absicherung von Zahlungsströmen auf – 1,6 Mio. €. Neben den nachfolgend dargestellten Zinsswaps bestehen keine weiteren derivativen Finanzinstrumente.

Lfd. Nr.	Art	Laufzeit bis	31.12.2018		31.12.2017	
			Nominalwert in T€	Beizulegender Zeitwert in T€	Nominalwert in T€	Beizulegender Zeitwert in T€
1	Zinsswap	April 2018	–	–	11.677	– 147
2	Zinsswap	April 2018	–	–	8.472	– 107
3	Zinsswap	Dezember 2018	–	–	3.588	– 152
4	Zinsswap	November 2021	15.859	– 1.642	16.173	– 2.109
Gesamt			15.859	– 1.642	39.910	– 2.515

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

in T€	31.12.2018			31.12.2017		
	Kurzfristig	Langfristig		Kurzfristig	Langfristig	
	bis 1 Jahr	2 – 5 Jahre	über 5 Jahre	bis 1 Jahr	2 – 5 Jahre	über 5 Jahre
Finanzverbindlichkeiten	22.560	299.064	328.196	42.682	231.849	321.130
Derivative Finanzinstrumente	0	1.642	0	406	2.109	0
Gesamt	22.560	300.706	328.196	43.088	233.958	321.130

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€	31.12.2018			31.12.2017		
	bis 1 Jahr	2 – 5 Jahre	über 5 Jahre	bis 1 Jahr	2 – 5 Jahre	über 5 Jahre
	Finanzverbindlichkeiten	34.965	335.222	341.680	53.313	268.643
Derivative Finanzinstrumente	612	1.090	0	1.130	1.710	0
Gesamt	35.577	336.312	341.680	54.443	270.353	336.908

Mit Ausnahme des unbesicherten Schuldscheindarlehens mit einem Volumen von 75,0 Mio. € sind sämtliche Kredite grundbuchlich besichert. Für die zum 31. Dezember 2018 ausgewiesenen Finanzverbindlichkeiten waren Grundschulden im Umfang von 673,4 Mio. € zulasten 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 1,1% und 4,7% (Durchschnittsverzinsung: 2,2%) verzinst. Unter Berücksichtigung der zum Bilanzstichtag bereits abgeschlossenen, aber noch nicht abgerufenen Darlehen beträgt die Durchschnittsverzinsung 2,1%. 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 Risiko-variablen 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 Finanzverbindlichkeiten mit variabler Verzinsung wirken sich Zinsrisiken unmittelbar auf den Gewinn und Verlust aus, soweit diese Risiken nicht durch geeignete Finanzinstrumente abgesichert wurden. HAMBORNER hat für zwei Teiltranchen (41,0 Mio. €) des Schuldscheindarlehens variable Zinssätze vereinbart, für die keine Zinsswaps abgeschlossen wurden. Bei einer Verminderung des Zinssatzes würde sich beim aktuellen Zinsniveau keine Verän-

derung auf die Gewinn- und Verlustrechnung ergeben, da der Zinssatz auf mindestens 1,2 % gedeckelt ist. Bei einer Erhöhung des Basiszinssatzes um 1,0 %-Punkte würde sich der Zinsaufwand auf Basis des aktuellen Zinsniveaus pro Jahr um 313 T€ erhöhen. Bei Cashflow-Hedges zur Absicherung zinsbedingter Zahlungsschwankungen haben Änderungen des Marktzinsniveaus Auswirkungen auf die Rücklage für die Absicherung von Zahlungsströmen 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 des Eigenkapitals in T€	2018	2017
Zins + 1 %	410	605
Zins - 1 %	-428	-635

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€	31.12.2018		31.12.2017	
	Buchwert	Beizulegender Zeitwert	Buchwert	Beizulegender Zeitwert
Finanzverbindlichkeiten	649.820	672.516	595.661	618.931

Zusatzangaben Finanzinstrumente

Im Einzelabschluss werden die Finanzinstrumente analog zu den jeweiligen Bilanzpositionen in Klassen zusammengefasst. Die folgende Übersicht zeigt eine Überleitung der

Bilanzposten auf die vom Unternehmen entsprechend den Mindestanforderungen des IFRS 7 gebildeten Klassen.

31.12.2018	Bilanz- ansatz	Bewertung nach IFRS 9		Nicht finanzielle Vermögens- werte / Verbindlichkeiten
in T€		Zu fortgeführten An- schaffungskosten	Fair Value als Sicherungsinstrument designierte Derivate	
AKTIVA				
Finanzielle Vermögenswerte	1.177	1.177		
Kurzfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	1.372	1.201		171
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	7.783	7.783		
	10.332	10.161	0	171
PASSIVA				
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	627.260	627.260		
Langfristige derivative Finanzinstrumente	1.642		1.642	
Langfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	1.595	1.242		353
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	22.560	22.560		
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	13.421	7.735		5.686
	666.478	658.797	1.642	6.039
31.12.2017				
in T€	Bilanz- ansatz	Zu fortgeführten An- schaffungskosten	Fair Value als Sicherungsinstrument designierte Derivate	Nicht finanzielle Vermögens- werte / Verbindlichkeiten
AKTIVA				
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		
	60.396	60.264	0	132
PASSIVA				
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
	614.122	607.979	2.515	3.628

(17) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

in T€	2018	2017
FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	229	287
Ausstehende Rechnungen	3.585	3.558
Sonstige Kaufpreiseinbehalte	2.596	4.741
Mietkautionen	1.174	918
Sicherheitseinbehalte für Mietgarantien	644	1.435
Aufsichtsratsvergütung	317	309
Prüfungsgebühren	74	71
Übrige	357	999
	8.976	12.318
ÜBRIGE VERBINDLICHKEITEN		
Verbindlichkeiten aus Grunderwerbsteuer	3.411	900
Umsatzsteuerverbindlichkeiten	1.123	1.063
Miet- und Pachtvorauszahlungen	987	1.076
Abgegrenzte Investitionszuschüsse	242	329
Grundsteuerpflichtungen	47	46
Übrige	230	214
	6.040	3.628
Gesamt	15.016	15.946

Von den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten sind 13.421 T€ (Vorjahr: 14.230 T€) innerhalb eines Jahres fällig.

Die langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten (1.242 T€; Vorjahr: 1.030 T€) haben eine Restlaufzeit von weniger als fünf Jahren.

(18) Rückstellungen für Pensionen

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

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

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

Zum 31. Dezember 2018 verteilen sich die Pensionsverpflichtungen wie im Vorjahr auf vier Pensionsempfänger und fünf 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€	2018	2017
Bilanzwert 1. Januar (= Barwert 1. Januar)	6.578	7.387
Zinsaufwand	105	110
Für das lfd. Jahr erfasste versicherungsmathematische Gewinne (-)/Verluste	133	-446
Für das lfd. Jahr erfasste versicherungsmathematische Gewinne (-)/Verluste	(+133)	(-446)
(aus der Veränderung bei den demografischen Annahmen)	(+35)	-
(aus der Veränderung bei den finanziellen Annahmen)	(-136)	(-84)
(aus erfahrungsbedingten Anpassungen)	(+234)	(-362)
Pensionszahlungen	-464	-473
Gesamt	6.352	6.578

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)	368 (398)	- 335 (- 360)
Rententrend (+0,25 %-Punkte / -0,25 %-Punkte) (Vorjahr)	171 (170)	- 164 (- 162)
Abweichung der Sterblichkeit vom Standard (-7,5 % / +7,5 %) (Vorjahr)	223 (228)	- 202 (- 207)

Den Sensitivitätsberechnungen liegt die durchschnittliche Laufzeit der zum 31. Dezember 2018 ermittelten Versorgungsverpflichtungen zugrunde. Die Berechnungen wurden für die als wesentlich eingestuften versicherungs-

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

Im Geschäftsjahr 2019 werden Pensionszahlungen aus den leistungsorientierten Pensionszusagen in Höhe von 452 T€ (2018: 464 T€) erwartet.

HAMBORNER hat im Berichtsjahr 225 T€ (Vorjahr: 215 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: 4 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.

(19) Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	01.01.2018	Inanspruchnahme	Auflösungen	Zuführungen	31.12.2018	davon langfristig	davon kurzfristig
RÜCKSTELLUNGEN FÜR							
Bergschäden	2.606	0	18	0	2.588	2.588	0
Tantiemen Mitarbeiter	368	368	0	398	398	0	398
Tantiemen Vorstand (STI)	398	398	0	390	390	0	390
Tantiemen Vorstand (LTI)	802	248	11	165	708	487	221
Erstattungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	362	139	88	214	349	0	349
Übrige	108	108	0	117	117	0	117
Gesamt	4.644	1.261	117	1.284	4.550	3.075	1.475

Die Rückstellung für Tantiemenverpflichtungen der Mitarbeiter liegt unter Zugrundelegung der voraussichtlichen Tantiemen für 2018 um 30 T€ über dem Vorjahreswert und beträgt 398 T€. Daneben bestehen Rückstellungen für Vorstandstantiemen aus langfristigen aktienbasierten Vergütungen (LTI) in Höhe von 708 T€ (Vorjahr: 802 T€), von denen auf Basis der Bewertung zum Stichtag 221 T€ in 2019 ausgezahlt werden, sowie aus der kurzfristigen Vergütung (STI) in Höhe von 390 T€ (Vorjahr: 398 T€). Die Laufzeiten der langfristigen aktienbasierten Vergütung betragen zum Abschlussstichtag noch zwei Monate (langfristige aktienbasierte Zusagen für 2016), 14 Monate (langfristige aktienbasierte Zusagen für 2017) bzw. 26 Monate (langfristige aktienbasierte Zusagen für 2018).

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 neun und 16 Jahren; Vorjahr: zwischen einem und 17 Jahren) werden dabei als Abzinsungsfaktor Zinssätze zwischen 1,5 % und 1,8 % (Vorjahr: zwischen 0,0 % und 1,7 %) zugrunde gelegt. Aus Zinseffekten (laufzeitbedingte Anpassung: – 3 T€; Zinssatzänderung: – 178 T€) sowie aus inflationsbedingten Anpassungen (163 T€) hat sich die Rückstellung zum 31. Dezember 2018 insgesamt um 18 T€ auf 2.588 T€ leicht vermindert.

(20) Eventualverbindlichkeiten und finanzielle Verpflichtungen

Aus beurkundeten Grundstückskaufverträgen für drei Immobilien in Aachen, Bamberg und Bonn resultiert am 31. Dezember 2018 die Verpflichtung zur Kaufpreiszahlung von insgesamt 66,1 Mio. €.

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

Vertragslaufzeit bis	Zahlungsverpflichtung (in T€ p. a.)	Weiterbelastung an Mieter (in T€ p. a.)
30. Juni 2023 (zzgl. 3 x 10 Jahre Verlängerungsoption)	291	0
31. Dezember 2034 (zzgl. 2 x 10 Jahre Verlängerungsoption)	225	225
31. März 2060	131	0
Gesamt	647	225

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

(21) 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 2018 Anlageimmobilien zum Buchwert von 1.191,6 Mio. € (Vorjahr: 1.105,3 Mio. €) vermietet.

Die im Wesentlichen für Büro- und Einzelhandelsflächen bestehenden Mietverträge werden in der Regel mit Laufzeiten zwischen drei und 15 Jahren abgeschlossen. Rund 95 % 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€	31.12.2018	31.12.2017
Innerhalb von einem Jahr	80.385	74.674
Innerhalb von zwei bis fünf Jahren	245.165	234.711
Über fünf Jahre	184.354	195.204
Gesamt	509.904	504.589

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 (20) 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€	31.12.2018	31.12.2017
Innerhalb von einem Jahr	647	608
Innerhalb von zwei bis fünf Jahren	2.445	2.431
Über fünf Jahre	7.245	6.798
Gesamt	10.337	9.837

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 2018 zum Bilanzposten „Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente“ i. H. v. 4,2 Mio. € resultiert aus einem in diesem Bilanzposten enthaltenen verpfändeten Bankkonto (vgl. Textziffer (14)).

Zum Stichtag betrug der Finanzmittelfonds 7,8 Mio. € nach 53,9 Mio. € im Vorjahr.

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

(22) Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit

Der Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit beträgt 67,2 Mio. € nach 59,5 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:

		2018	2017
Anzahl der am Stichtag im Umlauf befindlichen Aktien	Tsd. Stück	79.718	79.718
Operativer Cashflow	T€	67.165	59.472
Operativer Cashflow je Aktie	€	0,84	0,75

(23) Cashflow aus der Investitionstätigkeit

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit führte im Wesentlichen bedingt durch die Akquisitionen des Geschäftsjahres (132,7 Mio. €) zu einem Mittelabfluss von 120,7 Mio. € (Vorjahr: 158,9 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.

(24) Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beträgt 3,2 Mio. € (Vorjahr: 128,0 Mio. €). Den Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen in Höhe von 96,4 Mio. € stehen Auszahlungen aus der Dividendenzahlung (35,9 Mio. €) für das Jahr 2017 sowie aus Zins- und Tilgungszahlungen (57,3 Mio. €) für die zur anteiligen Finanzierung unserer Immobilien aufgenommenen Darlehen gegenüber.

Aus abgeschlossenen Kreditverträgen stehen der Gesellschaft darüber hinaus noch nicht abgerufene Finanzierungsmittel in Höhe von 70,6 Mio. € zur Verfügung. Die Gelder können kurzfristig abgerufen werden.

Die Veränderung der kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten aus der Finanzierungstätigkeit (Finanzverbindlichkeiten) stellt sich wie folgt dar:

	2018	2017
Stand 1. Januar	595.661	414.464
Zugang wegen Aufnahme neuer Darlehen	96.389	202.380
Abgang wegen Tilgung von Darlehen	-41.914	-21.094
Veränderung der kurzfristigen Zinsabgrenzung	-61	111
Veränderung der abgegrenzten Transaktionskosten	-255	-200
Stand 31. Dezember	649.820	595.661

SONSTIGE ERLÄUTERUNGEN UND PFLICHTANGABEN

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag mit einer wesentlichen Auswirkung auf die Ertrags-, Vermögens- oder Finanzlage haben sich nicht ergeben.

Arbeitnehmer

Die Mitarbeiterzahl (ohne Vorstand) betrug im Jahresdurchschnitt:

	2018	2017
Kfm. Objektverwaltung	13	12
Techn. Objektverwaltung	6	7
Administration	16	15
Gesamt	35	34

Corporate Governance

Zuletzt im Dezember 2018 haben Vorstand und Aufsichtsrat eine aktualisierte Entsprechenserklärung abgegeben und im Internet unter www.hamborner.de im Bereich Investor Relations/Corporate Governance öffentlich zugänglich gemacht. Die Entsprechenserklärung ist mit vollständigem Wortlaut auch im vorliegenden Geschäftsbericht 2018 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 2018 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 28. Februar 2019 mitgeteilt wurden. Die Angaben wurden jeweils der zeitlich letzten Mitteilung eines Meldepflichtigen an die Gesellschaft entnommen. Sämtliche Veröffentlichungen durch die Gesellschaft über Mitteilungen von Beteiligungen im Berichtsjahr und darüber hinaus bis zum 28. Februar 2019 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 2018 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 Asset Management UK Ltd, London, Großbritannien	2.360.625		2,96	Unterschreitung 3 %	30.01.2019	ja: 2,96 %
	BNP Paribas Asset Management Belgium S.A., Brüssel, Belgien	2.360.625		2,96	Unterschreitung 3 %	30.01.2019	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 2018

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 2018 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 1.348 T€ (Vorjahr: 1.249 T€). Neben kurzfristig fälligen Leistungen in Höhe von 1.048 T€ (Vorjahr: 989 T€) entfallen die Bezüge in Höhe von 300 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 Börsentages nach Veröffentlichung der Geschäftsergebnisse im dritten Jahr nach Zusage in bar ausbezahlt werden. Die Höhe der Auszahlung ermittelt sich aus der Anzahl der gewährten Aktienzusagen multipliziert mit dem zum Ende der Sperrfrist notierten Schlusskurs der HAMBORNER Aktie im Handelssystem XETRA. Ein Anstieg der HAMBORNER Aktie von mehr als 200 % (Cap) gegenüber dem am jeweiligen Zusagetag zugrunde gelegten Schlusskurs bleibt außer Betracht.

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

Der beizulegende Zeitwert pro erdienter Aktienzusage ergibt sich zum Bilanzstichtag somit im Wesentlichen aus dem Schlusskurs der Aktie der Gesellschaft am letzten Börsentag des Geschäftsjahres (8,41 €; Vorjahr: 9,90 €).

Aus aktienbasierten Vergütungen aufgrund der in 2018 gewährten Aktienzusagen sowie aus Bewertungseffekten wurden im Berichtsjahr Aufwendungen in Höhe von 155 T€ (Vorjahr: 328 T€) erfasst.

Nachfolgend sind die am 31. Dezember 2018 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 2016	9,40	2019	13.830	13.830
LTI 2017	9,19	2020	14.146	14.146
LTI 2018	9,30	2021	16.130	16.130

Die Entwicklung der virtuellen Aktienzusagen stellt sich wie folgt dar:

	2018	2017
Stand 1. Januar	82.812	88.286
Zugang gewährter virtueller Aktienzusagen	32.260	28.292
Abgang ausgezahlter virtueller Aktienzusagen	-26.860	-33.766
Stand 31. Dezember	88.212	82.812

Die in 2018 fälligen virtuellen Aktienzusagen aus dem Jahr 2015 (LTI 2015) führten bei einem Aktienkurs bei Auszahlung von 9,25 € zu einer Auszahlung von 248 T€.

Die Bezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats sind kurzfristig fällig und betragen für das Geschäftsjahr 317 T€ (Vorjahr: 309 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 3.866 T€. Die Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses aus diesen Pensionszusagen betragen im Berichtsjahr 323 T€.

ORGANE DER GESELLSCHAFT UND DEREN MANDATE

Aufsichtsrat

Dr. Eckart John von Freyend, Bad Honnef
Ehrenvorsitzender (ab 26.04.2018)
Vorsitzender (bis 26.04.2018)
Vorsitzender des Beirats der John von Freyend
Holding GmbH
Externe Mandate:
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) **
EUREF AG* (Vorsitzender)
HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG * (Vorsitzender)
Litos Immobilien AG *

Bärbel Schomberg, Königstein im Taunus
Vorsitzende (ab 26.04.2018)
Stellvertretende Vorsitzende (bis 26.04.2018)
Geschäftsführende Gesellschafterin der Schomberg & Co.
Real Estate Consulting GmbH
Externe Mandate:
DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH*

Dr. Andreas Mattner, Hamburg
Stellvertretender Vorsitzender (ab 26.04.2018)
Geschäftsführer der Verwaltung ECE
Projektmanagement G.m.b.H.
Externe Mandate:
EUREF AG *

Claus-Matthias Böge, Hamburg
Geschäftsführer der CMB Böge
Vermögensverwaltung GmbH
Externe Mandate:
Bijou Brigitte modische Accessoires AG *

Rolf Glessing, Illerkirchberg (ab 26.04.2018)
Geschäftsführender Gesellschafter der
Glessing Management und Beratung GmbH
Externe Mandate:
FCF Fox Corporate Finance GmbH **
Wohninvest Holding GmbH **

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 *
Signa Prime Selection AG ** (ab 12.07.2018)

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

* Mitgliedschaft in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten

** Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien

*** Aufsichtsratsmitglied der Arbeitnehmer

Ausschüsse des Aufsichtsrats

Präsidialausschuss

Dr. Eckart John von Freyend (Vorsitzender)
(bis 26.04.2018)

Bärbel Schomberg (Vorsitzende ab 26.04.2018)

Claus-Matthias Böge

Dr. Helmut Linssen

Dr. Andreas Mattner (ab 26.04.2018)

Prüfungsausschuss

Claus-Matthias Böge (Vorsitzender)

Rolf Glessing (ab 26.04.2018)

Wolfgang Heidermann

Christel Kaufmann-Hocker

Dr. Andreas Mattner (bis 26.04.2018)

Nominierungsausschuss

Dr. Eckart John von Freyend (Vorsitzender)
(bis 26.04.2018)

Bärbel Schomberg (Vorsitzende ab 26.04.2018)

Rolf Glessing (ab 26.04.2018)

Dr. Helmut Linssen

Dr. Andreas Mattner

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 28. Februar 2019

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 28. Februar 2019

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 Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, 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 2018 geprüft. Die Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289f HGB, auf die im Lagebericht verwiesen wird, 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 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 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 oben genannten Erklärung zur Unternehmensführung.

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 2018 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 den aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalt dar:

Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu Zeitwerten.

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 1.195,6 (98,8 % 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.

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. Geschätzte Werte bergen ein erhöhtes Risiko falscher Angaben in der Rechnungslegung. Die ermessensbehafteten Einschätzungen von Bewertungsparametern wie Marktmieten sowie die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze 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 Kontrollen 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 Bewertungsmodelle sowie für zufallsbasiert ausgewählte Objekte die Bewertungsparameter und die Bewertungsergebnisse beurteilt. 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 und
- / 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 26. April 2018 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 11. Mai 2018 / 31. Mai 2018 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 28. Februar 2019

Deloitte GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Rolf Künemann)

Wirtschaftsprüfer

(Thomas Neu)

Wirtschaftsprüfer

DIE





SAHNEN

A



B

E

SO NAH. EINFACH DA.

KUNDENNÄHE –
OB KLASSISCH ODER VIRTUELL

Eine gute Infrastruktur ist, wenn man bekommt, was man braucht: ob eine Tiefkühlpizza auf dem Heimweg, einen Snack für die Mittagspause oder die Zutaten zum Kochen zuhause. Eine gute Nahversorgung ist die Sahnehaube für das Umfeld: Sie macht die Nachbarschaft lebendig und lebenswert. Mit neuen Versorgungskonzepten trägt der Handel auch der demografischen Entwicklung Rechnung



Als natürliches Zentrum jeder Nachbarschaft ist der Lebensmitteleinzelhandel sowohl Garant für elementare Grundbedürfnisse als auch für das tägliche Wohlbefinden. Diesen Auftrag nimmt die Branche – auch mit Blick auf die digitale Konkurrenz – immer leidenschaftlicher an: Einkaufserlebnis, kulinarische Anregung und persönliche Beratung inklusive.

Längst ist der Lebensmittel-einzelhandel Standortfaktor geworden. Anwohner, aber auch Geschäfte, Büros und Dienstleister schätzen ihn als Nachbarn. Denn wo ein starker Nahversorger ist, ist auch die örtliche Kaufkraftbindung hoch. Aber der Lebensmittel-einzelhandel ist nicht nur Anlaufpunkt: Er kommt seinen Kunden auch im Wortsinne entgegen. Wer sich den Gang in den Supermarkt sparen möchte, kann dort online bestellen und sich die Waren bringen lassen.

Der deutsche Lebensmittelhandel ist Kulturträger. Er beeinflusst die Werteorientierung der Menschen und ihr Zusammenleben im Alltag.

Bundesverband Deutscher Lebensmittelhandel

Oder vorbeikommen und die bereitgestellten Einkäufe abholen – Click & Collect heißt das Modell. So bringt die Branche das Beste aus beiden Welten zusammen: Die erlebbare Warenwelt in ansprechend gestalteten Filialen und die zeiteffizienten, bequemen Abläufe des Online-Handels.

Die Strategie überzeugt – die Branche geht mit der Zeit, ohne ihren Charakter aufzugeben. Damit bleibt der stationäre Lebensmittelhandel wohl auf längere Sicht ein sozialer Knotenpunkt und ein Frequenzbringer für Geschäfte und Unternehmen in Innenstädten, Stadtteilen und Zentren.



Nusskuchen mit Glasur und Sahnehaube



Die Kunden von morgen: weniger und älter



Während die Bevölkerungszahl kontinuierlich sinkt, steigt der Anteil der älteren Menschen in den nächsten Jahren stark an. Die Haushalte werden zwar immer mehr, aber auch immer kleiner – und sie konzentrieren sich auf die Städte. Darauf beginnt sich die Lebensmittelbranche einzustellen: mit kleinen Packungsgrößen, der barrierefreien Umgestaltung der Markteinrichtung und der Anpassung der Sortimente. Der urbane Lebensstil bringt eine höhere Erwerbsquote mit sich. Dadurch gewinnt Service an Bedeutung; da zuhause niemand das Essen vorbereitet, steigt der Bedarf

nach Convenience-Produkten – handelsgastronomische Angebote boomen. Die Händler sind gefordert, den Einkauf für diese zeitbewusste Kundschaft schneller und unkomplizierter zu machen und dabei

auch digitale Wege zu gehen. Erste Modelle sind bereits in Anwendung. Insgesamt ermutigt die gute Konjunktur viele Konsumenten, für hochwertige Lebensmittel mehr Geld auszugeben. Diese Entwicklung greifen sowohl Discounter als auch Vollsortimenter mit einer umfassenden Aufwertung und Ausdifferenzierung ihres Angebots und der Märkte selbst auf: Intensive Investitionen in die Einrichtung und die Produktpräsentation sollen das Einkaufserlebnis anregender machen – und sie zeigen, wie agil die Branche auf Kundenbedürfnisse reagiert.



ZUTATEN

- 100 G VOLLMILCHSCHOKOLADE
- 100 G ZWIEBACK
- 1 PCK BACKPULVER
- 10 EIER
- 200 G ZUCKER
- 200 G WEICHE BUTTER
- 200 G GEMAHLENE HASELNÜSSE
- 275 G SCHWARZE JOHANNISBEERKONFITÜRE

- 250 G PUDERZUCKER
- 3 – 4 EL WASSER
- 200 G SCHLAGSAHNE
- 1 PCK VANILLEZUCKER

ZUBEREITUNG

Die Vollmilchschokolade fein reiben. Zwieback fein zerkleinern, die Brösel mit dem Backpulver mischen. Die Eier trennen, das Eiweiß steif schlagen und kaltstellen. Eigelb hell und cremig schlagen. Den Zucker unter Rühren nach und nach hinzufügen, bis er sich aufgelöst hat. Die weiche Butter unter die Eigelbcreme rühren. Gemahlene Haselnüsse, Schokolade und die Zwieback-Backpulver-Mischung hinzufügen. Den Eischnee vorsichtig unterheben.

Den Teig in eine mit Backpapier ausgelegte Springform füllen. Im vorgeheizten Backofen bei 180 Grad, Umluft 160 Grad, Gas Stufe 3 etwa 50 Minuten backen. Im ausgeschalteten Ofen abkühlen lassen.

Den Kuchen mit einem Faden einmal waagrecht durchschneiden. Den unteren Boden mit der Konfitüre bestreichen und den zweiten Boden wieder darauflegen.



Für die Glasur den Puderzucker in einer kleinen Schüssel nach und nach mit dem Wasser verrühren, bis eine glatte Masse entstanden ist. Sorgfältig auf dem Kuchen verteilen.

Sahne mit dem Vanillezucker steif schlagen und zum Kuchen servieren.

3 Fragen an ...



Hans Richard Schmitz,
Vorstand der HAMBORNER REIT AG

Welche Kriterien muss ein attraktives Fachmarktzentrum erfüllen? Neben der Lage und dem Umfeld der Immobilie spielt der richtige Mietermix eine entscheidende Rolle. Der Besuch in einem Fachmarktzentrum sollte

es dem Kunden ermöglichen, sämtliche Produkte des täglichen Bedarfs schnell und einfach zu beziehen.

Welche Rolle spielt dabei der Lebensmitteleinzelhandel? Lebensmitteleinzelhändler sollten als Ankermieter einer Nahversorgungsimmobilie fungieren und damit einen wesentlichen Flächenanteil ausmachen. Die Erfahrungen zeigen, dass sich größere Verbrauchermärkte und Lebensmittel-Discounter ideal ergänzen und eine synergetische Verbindung eingehen, bei der die Koppeleffekte deutlich größer sind als die Konkurrenzsituation. Im Idealfall werden die Lebensmittelmärkte durch einen Drogeriemarkt ergänzt. Darüber hinaus kann die Attraktivität einer Immobilie durch weitere Mieter, wie beispielsweise spezialisierte Delikatessenhändler, Biomärkte, eine Apotheke, einen Discount-Textilhändler oder auch ein gastronomisches Angebot, gesteigert werden.

Welchen Einfluss hat der E-Commerce auf den Lebensmitteleinzelhandel und Ihre Mieter? Die Digitalisierung ist heute fester Bestandteil unseres Einkaufsverhaltens. Im Non-Food-Segment wird inzwischen fast ein Viertel der Umsätze über das Internet generiert. Im Bereich der Nahversorgung, die im Wesentlichen Lebensmittel und Drogerieprodukte umfasst, ist diese Entwicklung noch kaum zu spüren. Der Anteil des E-Commerce an den Umsätzen macht hierzulande aktuell weniger als 2% aus. Das liegt zum einen an dem dichten Filialnetz der Nahversorger, die den täglichen Einkauf unter geringem Aufwand ermöglichen und zum anderen an der hohen Preissensibilität der Konsumenten in Deutschland, die dem Online-Handel eine hohe Rentabilitätsschwelle setzt und einen profitablen Vertrieb von Lebensmitteln im Internet deutlich erschwert.

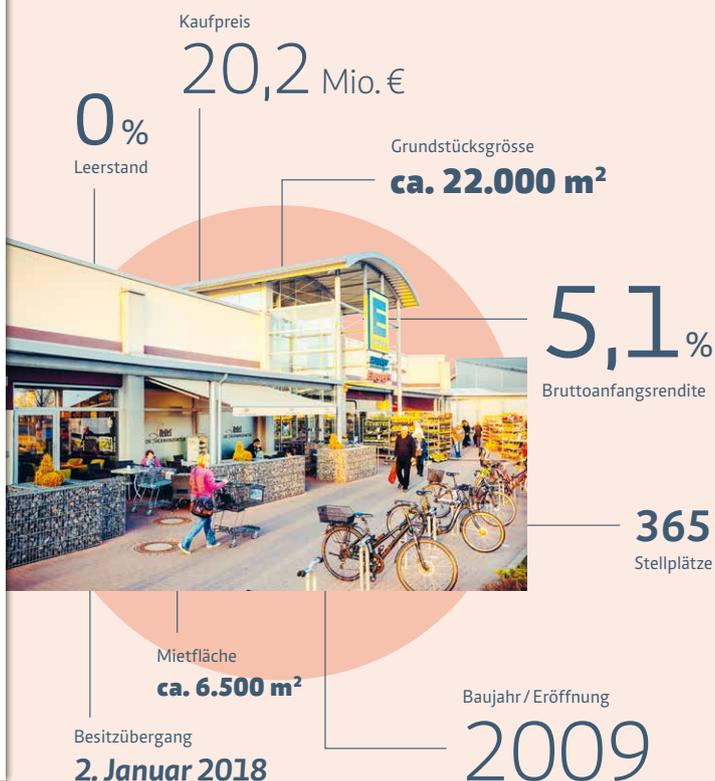
NAHVERSORGUNGSZENTRUM KÖLN-WIDDERSDORF

Rund 13 Kilometer westlich der Kölner Innenstadt im Stadtbezirk Lindenthal liegt der Stadtteil Widdersdorf.

Im Zuge einer umfangreichen Stadterweiterungsmaßnahme hat Widdersdorf in den vergangenen zehn Jahren ein enormes Wachstum verzeichnet – der Stadtteil hat sich hinsichtlich Fläche und Einwohnerzahl verdoppelt. Das Quartier Widdersdorf Süd zählt bei Familien mit Kindern zu den begehrten Wohnlagen im Kölner Randgebiet und ist kaufkraftstark.

Unser 2018 erworbenes Nahversorgungszentrum grenzt direkt an das Wohnquartier an. Mit einem Lebensmittelmarkt, einem Discounter, einem Drogeriemarkt und einer Bank ist das Zentrum ein Magnet für die hier lebenden Menschen. Es bietet wertvolle Infrastruktur direkt vor der Haustür und damit echte Lebensqualität.

Unmittelbar östlich schließen außerdem noch ein Wohn- und Geschäftskomplex mit Apotheke, Bäckerei sowie eine Einrichtung für betreutes Wohnen an und runden das Nahversorgungsangebot ab. Die gute Anbindung an die Autobahn und eine Buslinie sorgen auch im weiteren Umfeld für gute Erreichbarkeit.



ERGÄNZENDE INFORMATIONEN

-
- [134](#) REIT-Angaben
 - [136](#) Wichtige Begriffe und Abkürzungen
 - [138](#) Hinweis / Impressum
 - [139](#) Finanzkalender 2019 / 2020

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 2018 Folgendes:

§ 11 REIT-Gesetz: Streuung der Aktien

Nach § 11 Abs. 1 REITG muss eine REIT-Gesellschaft eine Mindeststreuebesitzquote in Höhe von 15 % der Aktien nachhaltig aufrechterhalten. Zum 31. Dezember 2018 beträgt die Streubesitzquote der HAMBORNER REIT AG nach den uns vorliegenden Stimmrechtsmeldungen 68,7 %. Mit Schreiben vom 7. Januar 2019 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 2018 besteht das Gesamtvermögen der Gesellschaft zu 100,2 % 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 36,7 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 6,9 % 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 2018 bei 56,4 %.

§ 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 36,7 Mio. € aus.

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

Duisburg, den 28. Februar 2019

Der Vorstand

Dr. Rüdiger Mrotzek

Hans Richard Schmitz

Die REIT-Erklärung wurde mit Datum vom 28. Februar 2019 gemäß § 1 Abs. 4 REITG vom Abschlussprüfer testiert.

WICHTIGE BEGRIFFE UND ABKÜRZUNGEN

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

Kapitalflussrechnung	Die Kapitalflussrechnung macht die Zahlungsströme im Unternehmen transparent. Die liquiditätswirksamen Vorgänge werden dabei nach betrieblichen Tätigkeiten, Investitions- und Finanzierungstätigkeiten klassifiziert.
Kapitalisierungszinssatz	Mit dem Kapitalisierungszinssatz wird der nachhaltig erzielbare Nettoertrag einer Investition in die Ewigkeit kapitalisiert. Dieser Zins bildet das Wachstum (z. B. Mietwachstum oder Inflation) ab und stellt eine angemessene Markttrendite für das Objekt dar.
Kostenquote nach EPRA	Die von der EPRA entwickelte Kostenquote (EPRA Cost Ratio) ist eine Kennzahl, die die Kosten-Erlös-Struktur von Immobiliengesellschaften misst und auf Basis einer einheitlichen Definition vergleichbar machen soll. Die Kennzahl setzt sämtliche (ggf. um einzelne Komponenten bereinigte) betriebliche Kosten, die im Rahmen der Verwaltung und des Betriebs der Immobilien angefallen sind, in Bezug zu den Miet- und Pächterlösen.
LEED	Leadership in Energy and Environmental Design – ein in den Vereinigten Staaten von Amerika entwickelter Standard für die Entwicklung und Planung ökologisch leistungsstarker Gebäude
Leerstandsquote	Die Gesellschaft ermittelt ihre Leerstandsquote als Sollmiete für die Leerstandsflächen bezogen auf die Gesamtsollmiete. Bei der Ermittlung der wirtschaftlichen Leerstandsquote werden die Mietausfälle für die Leerstandsflächen um vertraglich bestehende Mietgarantieansprüche bereinigt.
Leerstandsquote nach EPRA	Die gemäß der EPRA ermittelte Leerstandsquote berechnet sich aus der annualisierten Miete der Leerstandsflächen zu der marktüblichen Jahresmiete für das Gesamtportfolio zum Stichtag.
Loan to Value (LTV)	Entspricht den Finanzverbindlichkeiten der Gesellschaft im Verhältnis zum Verkehrswert des Immobilienportfolios unter Berücksichtigung des frei verfügbaren Finanzmittelfonds
Marktkapitalisierung	Börsenwert einer Aktiengesellschaft. Aktueller Aktienkurs multipliziert mit der Anzahl der Aktien
Net Asset Value (NAV)	Der Net Asset Value oder Nettovermögenswert spiegelt das wirtschaftliche Eigenkapital des Unternehmens wider. Er bestimmt sich aus den Verkehrswerten (Fair Values) des Gesellschaftsvermögens – das ist im Wesentlichen der Verkehrswert der Immobilien – abzüglich des Fremdkapitals.
Nettoanfangsrendite nach EPRA	Die Nettoanfangsrendite (Net Initial Yield) ist eine nach dem EPRA-Standard ermittelte Kennzahl, welche die Renditestärke des Immobilienportfolios wiedergibt. Sie wird durch Division der annualisierten Mieterträge zum Bilanzstichtag abzüglich nicht umlagefähiger Kosten mit dem Verkehrswert des Immobilienportfolios inklusive Erwerbsnebenkosten ermittelt.
Operative Kostenquote	Die operative Kostenquote setzt die Verwaltungs- und Personalaufwendungen ins Verhältnis zu den Erlösen aus Mieten und Pachten.
Prime Standard	Marktsegment der Deutschen Börse AG für Aktiengesellschaften, die besonders hohe internationale Transparenzstandards erfüllen
REIT	Kurzform für „Real Estate Investment Trust“. Börsennotiertes Unternehmen, das ausschließlich in Immobilien investiert. Ermöglicht dem Anleger die indirekte Investition in Immobilien durch den Kauf von Aktien. Der Großteil des Gewinns wird ausgeschüttet, die Besteuerung erfolgt ausschließlich auf Anlegerebene (Steuertransparenz).
REIT EK-Quote	Entspricht dem Eigenkapitaldeckungsgrad gemäß § 15 i. V. m. § 12 Abs. 1 Satz 2 REIT-Gesetz, d. h. dem Verhältnis des Eigenkapitals (auf Fair-Value-Basis) zum beizulegenden Zeitwert des unbeweglichen Vermögens. Das Eigenkapital auf Fair-Value-Basis errechnet sich aus der Summe des bilanziellen Eigenkapitals und der stillen Reserven. Das unbewegliche Vermögen besteht bei HAMBORNER aus dem Immobilienportfolio der Gesellschaft und dem unbebauten Grundbesitz, der sich vorwiegend aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen zusammensetzt.
Risikomanagement	Systematisches Verfahren mit dem Ziel, potenzielle Risiken im Unternehmen frühzeitig zu identifizieren, zu bewerten und gegebenenfalls notwendige Gegenmaßnahmen einzuleiten
SDAX	Small-Cap-Index: Deutscher Aktienindex, der als Nebenwerteindex die nach dem DAX und MDAX 70 wichtigsten Aktien umfasst. Das „S“ für „Smallcap“ bezeichnet kleinere Unternehmen mit geringer Marktkapitalisierung und geringerem Börsenumsatz.
Triple Net Asset Value (NNAV)	Net Asset Value vermindert um die latenten Steuern für stille Reserven zwischen Buch- und Marktwert und unter Berücksichtigung der Wertdifferenz zwischen Markt- und Buchwert des Fremdkapitals
WpHG	Wertpapierhandelsgesetz

HINWEIS

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

IMPRESSUM

Herausgeber

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

Konzept, Grafik und Produktion

MPM Corporate Communication Solutions, Mainz, Düsseldorf
www.mpm.de

Bildnachweis

Adobe Stock (Vredane: S. 38 links, S. 39 unten Mitte, S. 130 links; Jenny Sturm: S. 2 Mitte, S. 80/81; Anthonycz: S. 40 oben; K.-U. Häßler: S. 40 Mitte links; Tierney: S. 40 Mitte rechts; rdnlz: S. 40 unten 1; Putida: S. 40 unten 2; Andreas Muenchbach: S. 40 unten 3; 5second: S. 40 unten 4; Sonya Kamo: S. 82 links; Strezhnev Pavel: S. 82 Mitte; beeboys: S. 83 oben Mitte; imageBROKER: S. 83 rechts oben; Pandavector: S. 83 unten Mitte; David Chukalexey: rechts unten; lilechka75: S. 84 oben; wsf-f: S. 84 Mitte; Irina: S. 84 unten; LALSSTOCK: S. 2 unten, S. 128/129; adiruch na chiangmai: S. 130; Bogy: S. 131 links oben; Manon Labe: S. 131 rechts oben; Pressmaster: S. 130/131; kritchanut: S. 131 links unten; Maria Medvedeva: S. 131 rechts unten)

Blank Real Estate GmbH & Co. KG (S. 132 unten)

Gettyimages (Denver Post: S. 39 oben Mitte)

Olivier Hess (S. 4, S. 8, S. 38 Mitte, S. 39 oben links, S. 39 oben rechts, S. 39 rechts Mitte, S. 40 links, S. 132 links)

Plainpicture (Janie Airey: S. 83 links oben)

Stockfood (Peter Ress: S. 2 oben, S. 36/37, S. 39 rechts;
Melchior Till: S. 39 unten)

Stocksy (Jose Coello: S. 38 unten)

FINANZKALENDER 2019 / 2020

27. März 2019	Geschäftsbericht 2018
2. Mai 2019	Quartalsfinanzbericht 31. März 2019
7. Mai 2019	Ordentliche Hauptversammlung 2019
10. Mai 2019	Zahlung der Dividende für das Geschäftsjahr 2018
1. August 2019	Halbjahresfinanzbericht 30. Juni 2019
7. November 2019	Quartalsfinanzbericht 30. September 2019
6. Februar 2020	Vorläufige Zahlen für das Geschäftsjahr 2019
26. März 2020	Geschäftsbericht 2019
5. Mai 2020	Quartalsfinanzbericht 31. März 2020
7. Mai 2020	Ordentliche Hauptversammlung 2020

HAMBORNER REIT AG

Goethestraße 45

47166 Duisburg

Tel.: +49 203 54405-0

Fax: +49 203 54405-49

info@hamborner.de

www.hamborner.de