



10

J A H R E
W E I T E R

GESCHÄFTSBERICHT 2019

KENNZAHLEN NACH IFRS AUF EINEN BLICK

in T€		2019	2018	2017
AUS DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG				
Erlöse aus Mieten und Pachten		85.165	83.402	74.085
Nettomieteinnahmen		76.355	73.553	65.357
Betriebsergebnis		33.328	32.832	29.362
Finanzergebnis		-15.542	-15.016	-14.855
EBITDA		69.945	69.262	62.764
EBDA		54.403	54.246	47.909
EBIT		33.423	34.416	32.538
Funds from Operations (FFO)		54.308	52.662	44.733
Jahresüberschuss		17.881	19.400	17.683
- davon Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien		95	1.584	3.176
AUS DER BILANZ				
Bilanzsumme		1.234.677	1.209.806	1.173.503
Langfristige Vermögenswerte		1.223.990	1.200.651	1.114.033
Eigenkapital		513.562	532.426	548.159
Eigenkapitalquote	in %	41,6	44,0	46,7
REIT-Eigenkapitalquote	in %	57,3	56,4	59,0
Loan to Value (LTV)	in %	42,4	42,5	39,6
ZUR HAMBORNER AKTIE				
Anzahl der ausgegebenen Aktien		79.717.645	79.717.645	79.717.645
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie	in €	0,22	0,24	0,22
Funds from Operations (FFO) je Aktie	in €	0,68	0,66	0,56
Börsenkurs je Stückaktie (XETRA)	in €			
Höchstkurs		9,82	10,08	9,94
Tiefstkurs		8,38	8,40	8,77
Jahresschlusskurs		9,76	8,41	9,90
Dividende je Aktie	in €	0,47	0,46	0,45
Dividendenrendite bezogen auf den Jahresschlusskurs	in %	4,8	5,5	4,5
Kurs-FFO-Verhältnis		14,3	12,7	17,6
Marktkapitalisierung		778.044	670.425	789.205
ZUM HAMBORNER PORTFOLIO				
Anzahl der Objekte		79	78	74
Verkehrswert des Immobilienportfolios		1.598.090	1.517.260	1.362.600
Leerstandsquote (inkl. Mietgarantien)	in %	2,0	1,3	1,4
Gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren		6,6	6,2	6,6
SONSTIGE DATEN				
Net Asset Value (NAV)		924.300	860.226	808.944
Net Asset Value je Aktie	in €	11,59	10,79	10,15
Anzahl der Mitarbeiter einschließlich Vorstand		42	40	37



Das zehnte Jahr als REIT war für
HAMBORNER ein weiteres
Rekordjahr. Die Erfolge von heute
und die Potenziale von morgen sind
das Resultat einer konsequenten
Umsetzung unserer Strategie in den
letzten zehn Jahren. Blicken Sie
mit uns zurück auf eine richtungs-
weisende Entscheidung und eine
beispielhafte Entwicklung!

DR. RÜDIGER MROTZEK

* 14. NOVEMBER 1957 † 28. JANUAR 2020



HAMBORNER REIT AG trauert um Vorstandsmitglied Dr. Rüdiger Mrotzek

Mit großer Betroffenheit hat uns die Nachricht vom Tode unseres langjährigen Vorstandsmitglieds Dr. Rüdiger Mrotzek erreicht. Er ist am 28. Januar 2020 im Alter von 62 Jahren plötzlich und völlig unerwartet verstorben.

Herr Dr. Mrotzek war 13 Jahre Mitglied unseres Vorstands und hat maßgeblich zur erfolgreichen Entwicklung unserer Gesellschaft beigetragen.

Mit Herrn Dr. Mrotzek verlieren wir einen geschätzten Kollegen, der sich in all den Jahren mit unermüdlichem Engagement um alle Belange der Gesellschaft und seiner Mitarbeiter gekümmert hat.

Wir werden Herrn Dr. Mrotzek ein ehrendes Andenken bewahren. Unser tiefes Mitgefühl gilt seiner Familie und allen Angehörigen.

In stiller Trauer

Aufsichtsrat, Vorstand und Mitarbeiter der HAMBORNER REIT AG

Zehn
Jahre REIT.
Rückblick
auf eine
Entscheidung.



S. 06

Von der Entscheidung, REIT zu werden.
Die letzten zehn Jahre im Rückblick.



S. 08

Die Immobilien der Anfangsphase:
Einzelhandelsobjekte, Büroimmobilien
und Geschäftshäuser.

HAMBORNER
heute.
Strategie
und
Handeln.



S. 10

Kontinuität und ein gutes Gespür:
Die strategische Linie der HAMBORNER REIT AG.



S. 12

Die aktuelle Strategie: Hochwertige
Büro- und Nahversorgungsimmobili-
en an belebten Standorten.

Noch
zehn Jahre
weiter?
Die Perspektiven.



S. 14

Die Immobilienwirtschaft gestaltet Zukunft:
Die großen Branchentrends im Fokus.



INHALT

AN DIE AKTIONÄRE

- 20 Brief an die Aktionäre
- 22 Bericht des Aufsichtsrats
- 27 Vorstand und Aufsichtsrat
- 28 Corporate Governance
 - 28 Corporate Governance Bericht
 - 34 Vergütungsbericht *
- 42 Nachhaltigkeit bei HAMBORNER
- 45 Die HAMBORNER Aktie
- 49 Transparente Berichterstattung nach EPRA
 - * Zugleich Bestandteil des Lageberichts.

LAGEBERICHT

- 54 Grundlagen der Gesellschaft
- 57 Wirtschaftsbericht
- 79 Risiko- und Chancenbericht
- 85 Prognosebericht
- 88 Bericht zu weiteren gesellschaftsrechtlichen Angaben (§ 289a Abs. 1 HGB)
- 91 Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289f HGB
- 91 Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat

EINZELABSCHLUSS NACH IFRS

- 94 Gewinn- und Verlustrechnung
- 95 Gesamtergebnisrechnung
- 96 Bilanz
- 98 Kapitalflussrechnung
- 99 Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 100 Anlagespiegel *
- 102 Anhang
- 128 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 129 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
 - * Zugleich Bestandteil des Anhangs.

ERGÄNZENDE INFORMATIONEN

- 138 REIT-Angaben
- 140 Wichtige Begriffe und Abkürzungen
- 142 Hinweis / Impressum
- 143 Finanzkalender 2020 / 2021

Zehn Jahre REIT. Rückblick auf eine Entscheidung.



Während REITS in vielen Ländern das dominierende Vehikel für indirekte Immobilienanlagen sind, blieb der große Durchbruch nach Einführung des REIT-Gesetzes 2007 hierzulande aus. Der deutsche REIT-Index besteht lediglich aus vier Unternehmen. HAMBORNER ist das zweitgrößte. Für Vorstand Hans Richard Schmitz war die Umwandlung in die Rechtsform REIT die beste aller Möglichkeiten.

HAMBORNER – benannt nach dem gleichnamigen Duisburger Stadtteil – hat eine wechselvolle Geschichte hinter sich: vom 1953 gegründeten Montanunternehmen über die Fortführung als Vermögensverwalter in den 1970er Jahren, der Auflage eines Wertpapierspezialfonds in den 1990er-Jahren und dann dem Strategiewechsel 2007.

Wie haben Sie den Start des Unternehmens in eine neue Zeit erlebt?

Die Neuordnung war nach dem Ausscheiden der Familie Thyssen als Großaktionär notwendig und folgerichtig. Natürlich war dieser Strategiewechsel mit all seinen Konsequenzen eine starke Zäsur, denn mit der Entscheidung für den REIT musste die HAMBORNER zunächst einmal kapitalmarktfähig werden. Dazu gehörte die glasklare Fokussierung auf das Kerngeschäft Immobilien, der Verkauf von Beteiligungen und auch die Auflösung des Wertpapierspezialfonds.

Wie stand die Branche dem Prinzip REIT gegenüber?

Die Stimmung für das neue Vehikel war damals sehr euphorisch. Durch die Einführung von REITS sollte ein Anlagevehikel geschaffen werden, das breiten Anlegerkreisen Investments in Immobilien ermöglicht und gleichzeitig Kapitalmarkt und Immobilienwirtschaft verknüpft. Also die Sicherheit der Immobilie, gepaart mit der Fungibilität von Aktien – das war neu und klang verheißungsvoll. Aber nun wissen wir alle, dass die Deutschen in der Mehrzahl – anders als zum Beispiel die Amerikaner – eher risikoaverse Anleger sind. Aktionär zu sein ist bei uns leider keine Selbstverständlichkeit.

Das heißt auch, die deutlich erkennbaren Chancen konnten Anleger nicht mitreißen?

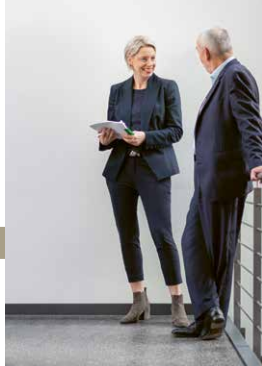
Ja, die von damaligen Marktkennern prophezeite Gründungswelle blieb aus. Und das, obwohl damals doch eine ganze Reihe von Unternehmen schon den Vor-REIT-Status erreicht hatte. Ganz salopp könnte man sagen: Der REIT ist als Tiger gestartet und als Bettvorleger gelandet – für uns ist das aber sehr gut. Wir sind stolz darauf, dass wir heute der zweitgrößte REIT in Deutschland und im SDAX gelistet sind. Insofern haben wir wenig Wettbewerb.

Vorstand Hans Richard Schmitz im Gespräch mit Immobilienjournalistin Miriam Beul



Was heißt denn REIT?

REIT ist die Abkürzung für „Real Estate Investment Trust“. Der Begriff bezeichnet eine Aktiengesellschaft, deren Vermögen nahezu ausschließlich aus Immobilien besteht. Die Erträge eines REIT stammen sowohl aus dem Verkauf als auch der Vermietung bzw. Verpachtung von Immobilien und Grundstücken. Im Gegensatz zu Immobilienaktiengesellschaften ist ein REIT auf Gesellschaftsebene von Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Er bietet seinen Aktionären eine verbindliche Ausschüttungsquote von mindestens 90 % des handelsrechtlichen Jahresüberschusses.



▷ Der deutsche REIT ist als Tiger gestartet und als Bettvorleger gelandet. ◁

Ihrer Meinung nach wird das Vehikel also unterschätzt?

Auf jeden Fall. Zum Beispiel der große Vorteil der Fungibilität. Im Gegensatz zu offenen Immobilienfonds sind REITs Aktien, die jederzeit und ohne Haltefristen sowie ohne Aus- und Abgabeaufschläge an der Börse gehandelt werden können. Anleger bezahlen nur die normalen Handelsgebühren. Ein weiterer Vorteil ist die volle Transparenz. Als Anteilseigner kann man jeden Tag sehen, wie sich die Aktie entwickelt. Bei Fondsanteilen ist das nicht möglich. Hinzu kommt die Ausschüttungsverpflichtung. Für REITs ist festgelegt, dass mindestens 90 Prozent der handelsrechtlichen Gewinne an die Aktionäre ausgezahlt werden. Bei reinen Immobilienaktien und Immobilienfonds gibt es keine vergleichbare Mindestauszahlung. Für unsere Anleger bedeuten die hohen Ausschüttungsquoten also einen stetigen und gut planbaren Dividendenzufluss.

Das Portfolio hat sich seitdem fantastisch entwickelt. Da haben Sie richtig auf die Tube gedrückt ...

Wir hatten zum Zeitpunkt der Neuausrichtung Anfang 2007 ein Immobilienportfolio im Wert von rund 190 Millionen Euro. Jetzt, nach zwölf Jahren und fünf Kapitalerhöhungen, sind wir bei 1,6 Milliarden Euro. Diese Entwicklung kann sich durchaus sehen lassen!

Für diese gute Entwicklung haben Sie in den ersten Jahren den Grundstein gelegt. Was waren – neben der Entscheidung, REIT zu werden – dafür die wichtigsten Meilensteine?

Ein entscheidender Faktor war sicherlich, dass uns unser damaliger Mehrheitsaktionär im Laufe des



Trotz ihrer geringen Bekanntheit ist Hans Richard Schmitz von der Rechtsform des REIT überzeugt

Umstellungsprozesses uneingeschränkt unterstützt hat. Das war in der zu dieser Zeit ausgebrochenen Finanz- und Wirtschaftskrise keine Selbstverständlichkeit. Wesentliche Meilensteine waren aus meiner Sicht die Veräußerung nicht REIT-konformer Beteiligungen, die Auflösung des Wertpapierspezialfonds und die damit einhergehende Fokussierung auf das Kerngeschäft Immobilien. Mit der Akquisition unserer ersten großflächigen Einzelhandelsimmobilien, insbesondere des „Kaufland-Portfolios“ im Jahr 2007, haben wir die Weichen für die heutige Ausrichtung der Gesellschaft gestellt. Die neue Strategie sah kontinuierliches Wachstum in den Assetklassen Büro, großflächiger Einzelhandel und innerstädtische Geschäftshäuser bei gleichzeitiger regionaler Diversifikation vor.



KONZENTRATION

Wertschaffendes
Wachstum und Steigerung
der Profitabilität durch
Akquisition von
Einzelhandelsobjekten
und Büroimmobilien
in wachstumsstarken
Regionen

AUF

RENTABLE

Das moderne EDEKA-Center im Stuttgarter Stadtteil Zuffenhausen profitiert von seinem zentralen Standort und einem weitläufigen wachstumsstarken Einzugsgebiet.

STADT	STUTT GART
ASSET	EINZELHANDEL
LAGE	STADTTEILLAGE
ANKAUF	2010
FLÄCHE	RD. 6.400 QM
MIETER	EDEKA





◀ Das Büroobjekt liegt ca. 3 km südlich des Stadtzentrums von Münster im etablierten und verkehrstechnisch optimal angebundenen Gewerbegebiet Loddenheide.

STADT MÜNSTER
ASSET BÜROOBJEKT
LAGE GEWERBEGEBIET
ANKAUF 2009
FLÄCHE RD. 13.800 QM
MIETER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT

▶ Das im Jahr 2010 erworbene Facharztzentrum in Regensburg bietet eine umfassende medizinische Versorgung an einem Punkt: Renommierete Mediziner aus verschiedenen Fachrichtungen und zahlreiche Anbieter rund um das Thema Gesundheit.

STADT REGENSBURG
ASSET FACHARZTZENTRUM
LAGE STADTTEILLAGE
ANKAUF 2011
FLÄCHE RD. 9.000 QM
MIETER DIVERSE FACHARZTPRAXEN



KAPITEL I



OBJEKTE



◀ Die großflächige Nahversorgungsimmoblie im Zentrum der niedersächsischen Stadt Meppen war Teil des im Jahr 2007 akquirierten „Kaufland-Portfolios“.

STADT MEPPEN
ASSET EINZELHANDEL
LAGE INNENSTADT
ANKAUF 2007
FLÄCHE RD. 10.200 QM
MIETER KAUF LAND

DAS
 KANN MAN
 SICH AN ZEHN
FINGERN
ABZÄHLEN.



INTERVIEW

HAMBORNER heute. Strategie und Handeln.



Der Immobilienmarkt hat sich in den letzten zehn Jahren drastisch verändert. HAMBORNER REIT hatte aber auch in Zeiten des Wandels ein feines Gespür für die richtigen Investitionen. Welche Strategie liegt dem Erfolg zugrunde? Welche Faktoren beeinflussen das Geschäft darüber hinaus? Vorstand Hans Richard Schmitz stellt die strategische Linie vor.

Von 190 Millionen auf 1,6 Milliarden in zwölf Jahren – wie lautet das Erfolgsrezept?

Wir sind unserer Linie treu geblieben und haben in qualitativ hochwertige Büro- und Einzelhandelsimmobilien investiert. Im Laufe der Zeit haben wir unsere Investitionsstrategie an die veränderten Marktbedingungen angepasst. Heute investieren wir verstärkt in Büroobjekte und Einzelhandelsimmobilien mit dem Schwerpunkt Nahversorgung. Trotzdem gibt es so eine Art roten Faden – und der gehört sicher zum Erfolg.

Im Unterschied zu vielen anderen institutionellen Immobilieninvestoren scheuen Sie ja auch B-Städte nicht. Was sind die Vorteile?

Gegen A-Städte haben wir nichts, wir halten auch Immobilien in Berlin, Hamburg, Stuttgart, Frankfurt, Düsseldorf und München. Aber eben auch in Aachen, Freiburg, Münster, Regensburg oder Ingolstadt. Der Fokus liegt auf Städten mit positiver demografischer Entwicklung, einer hohen Zentralität, überdurchschnittlicher Kaufkraft und guten Zukunftsaussichten. Besonders Universitätsstädte halten wir für eine sehr spannende Ergänzung zu den TOP 7-Städten. In diesen eher kleineren Märkten erzielen unsere Immobilien stabile und langfristig planbare Renditen.



Hans Richard Schmitz,
Vorstand der
HAMBORNER REIT AG

Hans Richard Schmitz und
Miriam Beul im moderni-
sierten Foyer des Unterneh-
menssitzes der Gesellschaft
in Duisburg-Hamborn



**Aber es gibt ja schon regionale Vorlieben:
27 von 79 der Anlageobjekte befinden sich in
Nordrhein-Westfalen ...**

Wir sind im Laufe der Zeit sehr zielstrebig über unseren Heimatmarkt Nordrhein-Westfalen hinausgewachsen und heute stark regional diversifiziert mit einem Fokus auf West-, Südwest und Süddeutschland. 26 Prozent des Portfolios liegen in der Tat in Nordrhein-Westfalen, aber schon auf den Plätzen zwei und drei liegen Bayern und Baden-Württemberg mit einem Anteil von rund einem Drittel des Portfoliovolumens.

Und bei den Nutzungsarten? Wie sehen Ihre Traumimmobilien aus?

Büroimmobilien kommen für uns im Ankauf nur infrage, wenn sie nach 2010 errichtet wurden oder kernsaniert sind und sich in Städten mit einem Einzugsgebiet von mehr als 100.000 Einwohnern befinden. Dabei achten wir auch auf die Nachhaltigkeit und Energieeffizienz der Gebäude. Bei den Handelsimmobilien schlägt unser Herz für großflächige Formate mit einem Lebensmitteleinzelhändler als Ankermieter.

Immobilieninvestoren mit Handelsfokus haben großflächige Nahversorger lange belächelt. Steht die HAMBORNER mit ihrer frühen Ausrichtung auf die Großfläche jetzt als Sieger da?

Gewissermaßen schon, denn wir haben uns früh um Nahversorgungsimpobilien bemüht. EDEKA, Kaufland und REWE sind unsere drei wichtigsten Mieter. Und da fällt mir ein Objekt ein, das uns seit über 40 Jahren wirklich Freude macht, unser Kaufland in Solingen, eine ehemalige WalMart-Adresse. Es ist die Immobilie mit der längsten Haltedauer in unserem Bestand.

Haben Sie so eine Vorbildimmobilie auch im Bürobereich?

Bei den Büroimmobilien würde ich unser Objekt auf dem Gelände des EUREF-Campus Berlin zu den Trophy-Buildings rechnen. Das haben wir erworben,

als von diesem energetischen Vorzeigequartier im Herzen von Berlin, das es ja heute ist, noch gar nichts zu sehen war. Auch das war eine wegweisende Entscheidung, die wir nie bereut haben.

Und auch Ihre Personalentwicklung ist positiv – in Zeiten des Fachkräftemangels ist das ja auch ein kleines Kunststück, oder?

Wir freuen uns sehr über das personelle Wachstum, was man unserem Firmensitz in Hamborn auch in Form eines modernen Anbaus ansieht. Unser Team hat sich in den letzten zehn Jahren von 20 auf 40 Mitarbeiter verdoppelt. Gleichzeitig haben wir unsere Effizienz kontinuierlich gesteigert, was sich in unserer deutlich reduzierten Personal- und Verwaltungskostenquote widerspiegelt.

Aber Sie haben ja jetzt noch Platz für noch mehr Mitarbeitende. Wie sehen denn Ihre Ziele für die nächsten Jahre aus?

Weiter wachsen! Vor allem in Bezug auf das Portfolio. Aber daran arbeiten wir. Sicherlich befinden wir uns in bewegten Zeiten und Prognosen fallen schwer. Unser Augenmerk wird daher darauf liegen, echte Trends von vorübergehenden Moden zu unterscheiden. Nur so wird man vorausschauende und nachhaltige Anlageentscheidungen treffen.





Das Jobcenter Aachen am Rand der Aachener Innenstadt wurde 2015 unter Berücksichtigung modernster Standards errichtet und trägt das „Gold“-Zertifikat der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB).

STADT	AACHEN
ASSET	BÜROOBJEKT
LAGE	STADTTEILLAGE
ANKAUF	2015
FLÄCHE	RD. 10.000 QM
MIETER	BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT

INVESTITIONEN

Der Fokus auf qualitativ hochwertige Büroobjekte und Nahversorgungsimmobilien an stark frequentierten Standorten sichert nachhaltige Mieterträge und beständige Dividendenausschüttungen.

IN
DIE

Das Büroobjekt war der erste Neubau auf dem Wirtschaftscampus EUREF im Berliner Stadtteil Schöneberg. Der Standort hat sich seither als europaweit einmaliges Zentrum für Innovationen und Zukunftsprojekte positioniert.

STADT	BERLIN
ASSET	BÜROOBJEKT
LAGE	STADTTEILLAGE
ANKAUF	2013
FLÄCHE	RD. 12.700 QM
MIETER	SCHNEIDER ELECTRIC



Das im Jahr 2017 errichtete Nahversorgungszentrum „Rondo Steinheim“ in Hanau zeichnet sich durch seine einzigartige Architektur und sein modernes Einkaufsumbiente aus.

STADT HANAU
ASSET FACHMARKT-ZENTRUM
LAGE GEWERBEBEBIET
ANKAUF 2017
FLÄCHE RD. 12.600 QM
MIETER REWE
 ALDI
 DM
 ACTION
 DEICHMANN



ZUKUNFT

Das Büroobjekt „NuOffice“ im Norden Münchens wurde nach seiner Fertigstellung im Jahr 2012 mit dem höchsten Nachhaltigkeitsiegel „Platin“ des US Green Building Council ausgezeichnet.

STADT MÜNCHEN
ASSET BÜROOBJEKT
LAGE STADTTEILLAGE
ANKAUF 2013
FLÄCHE RD. 11.000 QM
MIETER ARMANI
 ESTEÉ LAUDER



DIE
RÜCKEN-
NUMMER 10
 IST IM FUSSBALL
 DIE DES
SPIELMACHERS.



Noch zehn Jahre weiter? Die Perspektiven.



Die Welt ändert sich rasant. Dennoch ist gerade die Immobilienwirtschaft geprägt von langfristigen Entscheidungen. Wer heute Gebäude kauft oder baut, gestaltet die Welt von übermorgen. Auch in den nächsten zehn Jahren ist unser Plan, weiter zu wachsen. Das gelingt nur, wenn wir die großen Trends berücksichtigen, die auf unsere Branche Einfluss haben.

2008 / 2009

In der Folgezeit betrieb die Gesellschaft ihre Ausrichtung auf eine REIT-Aktiengesellschaft und trennte sich von allen Aktivitäten, die mit dem REIT-Status nicht kompatibel bzw. mit ihrer REIT-Strategie unvereinbar waren.

Januar 2010

Die neue Firmierung der Gesellschaft HAMBORNER REIT AG ist seit dem 18. Februar 2010 im Handelsregister eingetragen. Die Gesellschaft hat den REIT-Status erlangt, der rückwirkend zum 1. Januar 2010 gilt.

Dezember 2009

Verschmelzung der Hambornberg Immobilien- und Verwaltungs-GmbH auf die HAMBORNER AG.

Juni 2009

Die Satzungsänderungen für die Umwandlung zur REIT-AG werden beschlossen.

HAMBORNER heute



40
MITARBEITER



1,6 MRD. €
PORTFOLIOWERT



2015
AUSBAU
HAMBORNER-
STANDORT



INVESTITIONEN
MIT
AUGENMASS



VERLÄSSLICHER
TRANSAKTIONS-
PARTNER



STETIGES
WACHSTUM

MEGATRENDS IN DER IMMOBILIEN- WIRTSCHAFT

Urbanisierung

Weltweit leben immer mehr Menschen in Städten.

Auf der Suche nach Arbeit, guter Nahversorgung und einem urbanen Lebensstil zieht es auch in Deutschland über 70 Prozent der Bevölkerung in die Städte und Metropolregionen. Das beeinflusst die Bedeutung und Wertentwicklung von Immobilien und Grundstücken im städtischen Raum.

Digitalisierung

Die Digitalisierung hat nicht nur erheblichen Einfluss auf die Unternehmen der Immobilienwirtschaft, sie wird auch wichtiger für die Immobilien selbst. Mit intelligenten Einstellungen, Sensorik und Konnektivität ausgestattet, werden Gebäude Teil der digitalen Welt.

Nachhaltigkeit

Die drei Aspekte der Nachhaltigkeit sind Ökonomie, Ökologie und Soziales. Während des gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes sind diese Dimensionen eng miteinander verwoben und wichtig für die Immobilienwirtschaft.

Klimawandel

Etwa 40 % des Energieverbrauchs und 15 % des CO₂-Ausstoßes entfallen in Deutschland auf Gebäude. Die Bundesregierung strebt an, dass der Gebäudebestand bis 2050 nahezu klimaneutral wird.

Mobilität

Immobilien, die auch vor dem Hintergrund neuer Verkehrskonzepte gut erreichbar sind, haben Zukunft. Die Anbindung von Bürogebäuden und Handelszentren durch den öffentlichen Nahverkehr wird immer wichtiger.

März 2012

Die Aktien der HAMBORNER REIT AG wurden per 19. März 2012 in den FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index aufgenommen.

März 2011

Die HSH Real Estate platziert rd. 12 Mio. HAMBORNER Aktien um und scheidet als Großaktionär aus.

» FORTSETZUNG DES
ZEITSTRAHLS AUF S. 16

IST DER
MORSECODE
FÜR 10



ATTRAKTIVE STÄDTISCHE LAGEN

Den Zuzug vom Land in die Städte beobachten wir seit vielen Jahren. Wir haben unser Portfolio so ausgerichtet, dass wir neben A-Städten auch in zukunftsweisenden B-Städten investieren. Objekte in lebendigen Oberzentren und Universitätsstädten erweisen sich als renditestark und bereichern unseren Bestand. Wir verfolgen diese Strategie auch zukünftig weiter. Besonderes Augenmerk legen wir dabei weiterhin auf die Lage: Wir suchen Immobilien im aufstrebenden urbanen Umfeld. Das Prinzip der Fachmarktzentren mit starken Lebensmitteleinzelhändlern als Ankermieter hat sich bewährt. Auch hier wird die Anbindung der Objekte an den öffentlichen Nahverkehr ein immer wichtigeres Auswahlkriterium. Wir achten bei Neuinvestitionen darauf, dass unsere Immobilien verkehrstechnisch gut angebunden und auch mit Bus und Bahn einfach zu erreichen sind. Darüber hinaus stellen wir mehr Fahrradstellplätze bereit und beschäftigen uns mit Konzepten für die bessere Versorgung mit E-Tankstellen auf den Parkflächen.

Moderne und nachhaltige Gebäude

Im Jahr 2019 wurde das Thema Klimawandel in Politik, Wirtschaft und Gesellschaft als zentraler Punkt auf die Agenda gesetzt. Die Immobilienwirtschaft mit ihrem großen Anteil am Energieverbrauch kann einen deutlichen Beitrag zur Reduzierung der Treibhausgase leisten. Unsere aktuelle Strategie sieht vor, nach Möglichkeit neue oder kernsanierte Objekte zu erwerben, die einen hohen Standard hinsichtlich Umweltverträglichkeit von Baumaterialien, Wärmedämmung, Energie- und Wasserverbrauch sowie bei der Haustechnik aufweisen.

Einige unserer Objekte sind bereits durch die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) oder das U.S. Green Building Council (LEED) zertifiziert und wir streben an, den Anteil zertifizierter Gebäude in den nächsten Jahren weiter zu erhöhen. Gebäude mit einer technisch und energetisch nachhaltigen Bauweise sind durch geringere Verbrauchskosten langfristig wirtschaftlicher und für Mieter besonders attraktiv.

Attraktiver Arbeitgeber

Wir wollen weiter wachsen und nachhaltige Werte schaffen – so bestätigen wir das Vertrauen, das unsere Aktionäre in uns setzen. Grundlage dafür sind Engagement, Kompetenz und Loyalität unserer derzeit 40 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Wir sind uns bewusst, wie wichtig die Leistung jedes Einzelnen von ihnen für unseren Erfolg ist. Um das gute Arbeitsklima zu bewahren und zu fördern, pflegen wir ein faires Miteinander. Wir bieten flexible Arbeitszeiten und modern ausgestattete Arbeitsplätze. Wir sind familienfreundlich, ermöglichen Weiterbildung und Perspektiven für das persönliche Fortkommen. So erreichen wir die Arbeitgeberattraktivität, die uns auch in Zeiten des Fachkräftemangels interessant für qualifizierten Nachwuchs macht.

2015

Insgesamt begibt HAMBORNER 2015 16.509.280 junge Aktien und erzielt einen Nettoemissionserlös von rund 143 Mio. Euro.

September 2016

HAMBORNER begibt 17,7 Mio. neue Aktien und erzielt einen Nettoemissionserlös von rund 162 Mio. Euro.

Dezember 2016

Zum 31. Dezember 2016 liegt der Wert des Immobilienportfolios der HAMBORNER erstmals bei über 1 Mrd. Euro.

Dezember 2018

Der Verkehrswert des HAMBORNER-Portfolios überschreitet die Marke von 1,5 Mrd. Euro.

2007

Einführung des REIT-Gesetzes in Deutschland. Es verbindet die Sicherheit von Immobilien mit der Fungibilität von Aktien.

04

Bis heute besteht der REIT-Index in Deutschland nur aus vier Unternehmen.

REIT

Mindestens 90 % der Gewinne werden bei REITs an die Aktionäre ausgeschüttet.

226

REITs sind ursprünglich eine Anlageform aus den USA. 1994 gab es in den USA den Höchststand von 226 börsennotierten REITs.

10 Jahre
in Folge sind die Immobilienpreise gestiegen.

20,07

Für das aktuelle Jahr 2020 erwarten 93 % der Immobilieninvestoren ein attraktives Marktumfeld.

Januar 2020

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft beschließt, Herrn Niclas Karoff mit Wirkung zum 1. März 2020 zum Vorstandsvorsitzenden der Gesellschaft zu bestellen.

10
STEHT
SYMBOLISCH
FÜR IRDISCHE
VOLLKOMMENHEIT



AN

UNSERE

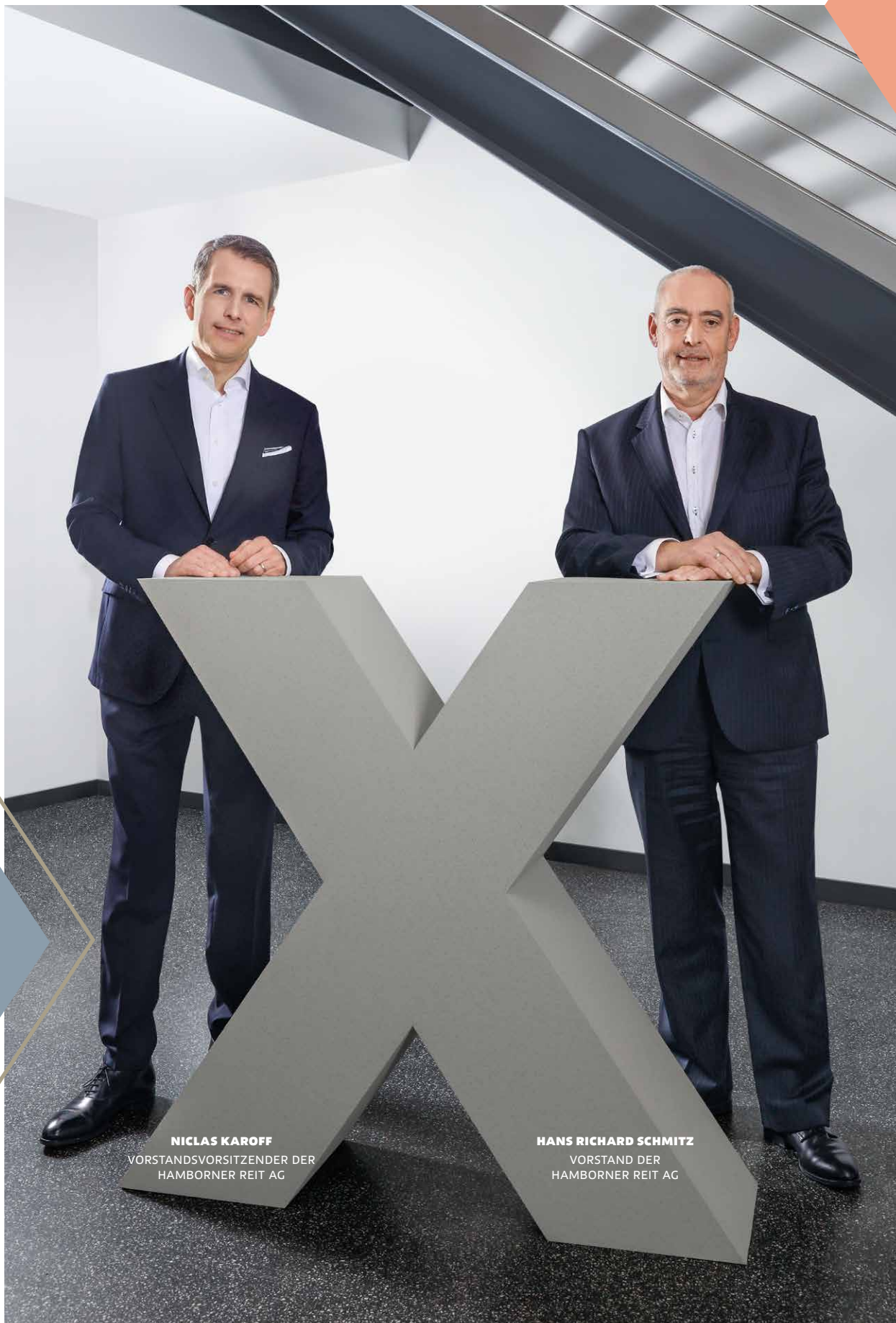


A K T I O N Ä R E



- 20** Brief an die Aktionäre
- 22** Bericht des Aufsichtsrats
- 27** Vorstand und Aufsichtsrat
- 28** Corporate Governance
 - 28 Corporate Governance Bericht
 - 34 Vergütungsbericht *
- 42** Nachhaltigkeit bei HAMBORNER
- 45** Die HAMBORNER Aktie
- 49** Transparente Berichterstattung nach EPRA

* *Zugleich Bestandteil des Lageberichts.*



NICLAS KAROFF
VORSTANDSVORSITZENDER DER
HAMBORNER REIT AG

HANS RICHARD SCHMITZ
VORSTAND DER
HAMBORNER REIT AG



BRIEF AN DIE AKTIONÄRE

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

das Jahr 2019 war für die Immobilienbranche erneut ein sehr gutes Jahr. Die Immobilienmärkte haben vom positiven Einfluss des anhaltenden Niedrigzinsumfelds sowie von der Suche nach guten Anlagemöglichkeiten profitiert. Am Investmentmarkt für gewerbliche Immobilien wurde mit einem Transaktionsvolumen von rund 70 Mrd. € eine neue Rekordmarke erreicht. Dies verdeutlicht einmal mehr das unverändert hohe Interesse an deutschen Gewerbeimmobilien.

Die HAMBORNER REIT AG blickt mit der heutigen Veröffentlichung des Geschäftsberichts auf ein ebenso erfolgreiches Geschäftsjahr zurück. Im Mittelpunkt unserer Geschäftstätigkeit standen erneut die Erweiterung und gezielte Optimierung unseres Immobilienportfolios. Trotz der unverändert hohen Nachfrage am Markt für Gewerbeimmobilien ist es uns gelungen, unser Portfolio um zwei weitere moderne und qualitativ hochwertige Immobilien zu erweitern. Gleichzeitig wurde das positive Marktumfeld genutzt und mit der Veräußerung eines kleineren nicht mehr strategiekonformen Objekts die Portfolio-Optimierung weiter vorangetrieben. Infolge des Portfoliozuwachses sowie einer erneuten Steigerung der Marktwerte unserer Bestandsimmobilien erhöhte sich der Verkehrswert unseres Portfolios auf rund 1,6 Mrd. €.

Die positive Geschäftsentwicklung spiegelt sich auch in der Entwicklung unserer Kennzahlen wider. Die Wertsteigerung des Portfolios führte zu einem deutlichen Anstieg des NAV um 7,3 % auf 924,3 Mio. €. Dies entspricht einem NAV je Aktie von 11,59 €. Die Miet- und Pächterlöse stiegen um 2,1 % auf 85,2 Mio. € und der FFO als wesentliche operative Ertragskennziffer lag mit 54,3 Mio. € um 3,1 % über dem Vorjahresniveau. Dementsprechend erhöhte sich der FFO je Aktie auf 0,68 € und übertraf damit den bisherigen Rekordwert aus dem Jahr 2018 um weitere zwei Cent. Unsere Prognosen wurden somit vollumfänglich erfüllt, in Bezug auf den FFO sogar übertroffen. Die Finanzsituation der Gesellschaft ist weiterhin komfortabel. Die REIT-Eigenkapitalquote liegt mit 57,3 % deutlich über den nach REIT-Gesetz erforderlichen 45 %.

Trotz der prognostizierten schwierigeren gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen blicken wir dem weiteren Jahresverlauf zuversichtlich entgegen. Mit dem Zugang drei weiterer neu errichteter Büroobjekte im Laufe des ersten Quartals und dem noch verbleibenden Akquisitionsspielraum in Höhe von 130–150 Mio. € wurde die Basis für künftige Umsatz- und Ergebniszuwächse bereits geschaffen.

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

Niclas Karoff

Hans Richard Schmitz



**BÄRBEL
SCHOMBERG**
VORSITZENDE DES
AUFSICHTSRATS



BERICHT DES AUFSICHTSRATS

SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

das Geschäftsjahr 2019 konnte die HAMBORNER REIT AG zum wiederholten Mal in Folge mit einem hervorragenden Ergebnis abschließen. An diesem erfreulichen Resultat sollen unsere Aktionäre wiederum durch eine nochmals gestiegene Dividendenausschüttung partizipieren.

Änderungen im Aufsichtsrat und Vorstand

In der Hauptversammlung am 7. Mai 2019 wurde auf Vorschlag des Aufsichtsrats, gestützt auf eine entsprechende Empfehlung des Nominierungsausschusses, Herr Ulrich Graebner für den ausscheidenden Herrn Dr. Helmut Linssen in den Aufsichtsrat der Gesellschaft gewählt. Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 23. Januar 2020 Herrn Niclas Karoff zum Vorsitzenden des Vorstands bestellt. Am 28. Januar 2020 verstarb völlig unerwartet das Vorstandsmitglied Dr. Rüdiger Mrotzek. Wir werden Herrn Dr. Mrotzek, der mehr als ein Jahrzehnt die Geschicke des Unternehmens geleitet hat, ein ehrendes Andenken bewahren.

Überwachung der Geschäftsführung und Zusammenarbeit mit dem Vorstand

Der Aufsichtsrat hat auch im Berichtsjahr 2019 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 2019 fanden fünf Sitzungen des Aufsichtsrats statt, davon eine im Rahmen einer Telefonkonferenz. Zusätzlich haben wir aufgrund der Eilbedürftigkeit zwei Investitionsbeschlüsse und zwei Beschlüsse im Rahmen der Unternehmensfinanzierung sowie einen Beschluss für ein Beratungsmandat 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 20. März 2019 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 2018. Dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands haben wir uns angeschlossen. Darüber hinaus haben wir die Tagesordnung der ordentlichen Hauptversammlung 2019 verabschiedet. Im Rahmen der erfolgsorientierten Vergütung wurden dem Vorstand wiederum verfallbare Aktienzusagen sowie eine Tantieme gewährt.

Im Anschluss an die ordentliche Hauptversammlung fand am 7. Mai 2019 eine Sitzung des Aufsichtsrats statt. In dieser wurde Herr Graebner als neues Mitglied in den Präsidialausschuss und den Nominierungsausschuss gewählt.

In der als Telefonkonferenz abgehaltenen Sitzung am 7. August 2019 befasste sich der Aufsichtsrat mit den Investitionen der Gesellschaft in den Highstreet-Retail-Bereich. Gemeinsam mit dem Vorstand stimmte er darin überein, den Highstreet-Sektor nicht mehr als Investitionsschwerpunkt und damit als eigene Assetklasse zu betrachten.

Die Sitzung am 3. September 2019 befasste sich mit dem Statusbericht des Vorstands über die Entwicklung der im Geschäftsjahr 2011 getätigten Investitionen. Ferner stimmte der Aufsichtsrat dem Erwerb des Nahversorgungszentrums in Lengerich zu.

Im Mittelpunkt der Planungssitzung am 12. November 2019 stand die Budget- und Mittelfristplanung der Gesellschaft für die Jahre 2020 bis 2024. 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 2019 bestanden weiterhin drei Ausschüsse. Der Präsidialausschuss tagte dreimal. Die Sitzung vom 29. Januar 2019 diente dazu, Vorstandsangelegenheiten zu erörtern und zu beschließen sowie den Beschluss des Aufsichtsrats im Hinblick auf die Dividende für das Geschäftsjahr 2018 vorzubereiten. Die Sitzungen vom 12. und 28. November 2019 hatten die strategische Nachfolgeplanung für die in absehbarer Zeit aus Altersgründen ausscheidenden Vorstandsmitglieder zum Inhalt.

Der Nominierungsausschuss tagte im Geschäftsjahr 2019 zweimal. In der Sitzung vom 19. März 2019 befasste sich der Ausschuss mit der Nachfolge von Herrn Dr. Linssen. Zentraler Punkt der Sitzung vom 12. November 2019 war die Neuwahl des gesamten Aufsichtsrats in der Hauptversammlung 2020.

Der Prüfungsausschuss tagte 2019 viermal jeweils unter Beteiligung des Abschlussprüfers. Dabei wurden ausführlich die Jahresabschlüsse 2018 diskutiert sowie die Quartalsfinanzberichte und der Halbjahresfinanzbericht 2019 vom Vorstand erläutert. Der Prüfungsausschuss erteilte den Prüfungsauftrag an den Abschlussprüfer. Daneben diskutierte der Ausschuss die Ergebnisse der an eine externe Wirtschafts-

prüfungsgesellschaft ausgelagerten internen Revision und legte 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 2019					
Name	Mitglied seit	Gesamtauf- sichtsrat (5)	Sitzungen Prü- fungsausschuss (4)	Sitzung Präsi- dialausschuss (3)	Sitzung Nominie- rungsausschuss (2)
Bärbel Schomberg	2011	5/5	–	3/3	2/2
Dr. Andreas Mattner	2017	5/5	–	3/3	2/2
Claus-Matthias Böge	2015	5/5	4/4	3/3	–
Rolf Glessing	2018	5/5	4/4	–	2/2
Ulrich Graebner	7. Mai 2019	3/4	–	2/2	1/1
Christel Kaufmann-Hocker	2010	5/5	4/4	–	–
Dr. Helmut Linssen (bis 7. Mai 2019)	2015	1/1	–	1/1	1/1
Mechthilde Dordel	2010	5/5	–	–	–
Wolfgang Heidermann	2013	5/5	4/4	–	–
Dieter Rolke	2012	5/5	–	–	–

Corporate Governance und Entsprechenserklärung

Aufsichtsrat und Vorstand haben sich im Berichtsjahr erneut intensiv mit der Weiterentwicklung der unternehmensinternen Corporate Governance befasst. Im Corporate Governance Bericht für 2019 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 November 2019 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 2019

Der handelsrechtliche Jahresabschluss sowie der IFRS-Einzelabschluss der Gesellschaft gemäß § 325 Abs. 2a HGB mit dem Lagebericht und dem Gewinnverwendungsvorschlag wurden am 18. März 2020 unter Teilnahme der Abschlussprüfer zunächst im Prüfungsausschuss und anschließend in der Aufsichtsratssitzung ausführlich behandelt. Zur Vorbereitung erhielten alle Aufsichtsratsmitglieder frühzeitig Exemplare der Prüfungsberichte. Die testierenden Wirtschaftsprüfer haben zu den Prüfungsergebnissen ausführlich berichtet und standen dem Aufsichtsrat in der Diskussion zur Beantwortung von ergänzenden Fragen und Auskünften zur Verfügung.

Einwendungen zu den vorgelegten Abschlüssen nach HGB und IFRS haben nicht bestanden, sodass der Aufsichtsrat diese in seiner Sitzung am 18. März 2020 nach eingehender Prüfung gebilligt hat. Damit ist der vom Vorstand aufgestellte handelsrechtliche Jahresabschluss 2019 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 2019 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 7. Mai 2019 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 18. März 2020

Der Aufsichtsrat



Bärbel Schomberg
Vorsitzende

VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

VORSTAND

Niclas Karoff, Berlin

– Vorsitzender –
geboren 1971,
Vorstandsmitglied seit 01.03.2020,
bestellt bis 29.02.2024,
verantwortlich für die Bereiche
Unternehmensstrategie / Digitalisierung,
Portfoliomanagement, Risikomanagement/
Datenschutz, Transaktionsmanagement,
Controlling, Investor Relations,
Public Relations, Personal, Revision

Dr. Rüdiger Mrotzek, Hilden

geboren 1957,
Vorstandsmitglied vom 08.03.2007 bis
28.01.2020,
verantwortlich für die Bereiche Finanz- /
Rechnungswesen, Controlling, Steuern,
Portfoliomanagement, Transaktionsmanagement,
Personal, IT, Risikomanagement/-controlling,
Beteiligungen

Hans Richard Schmitz, Duisburg

geboren 1956,
Vorstandsmitglied seit 01.12.2008,
bestellt bis 31.12.2022,
verantwortlich für die Bereiche Assetmanagement,
Instandhaltung / Technik, Finanz- und
Rechnungswesen, Steuern, Recht / Corporate
Governance, Investor Relations, IT,
Versicherungen, Corporate Services,
Beteiligungen

AUFSICHTSRAT

Dr. Eckart John von Freyend, Bad Honnef

– Ehrenvorsitzender –

Bärbel Schomberg, Königstein im Taunus

– Vorsitzende –
Geschäftsführende Gesellschafterin
der Schomberg & Co. Real Estate
Consulting GmbH

Dr. Andreas Mattner, Hamburg

– Stellv. Vorsitzender –
Geschäftsführer der Verwaltung
ECE Projektmanagement G.m.b.H.

Claus-Matthias Böge, Hamburg

Geschäftsführer der CMB Böge
Vermögensverwaltung GmbH

Rolf Glessing, Illerkirchberg

Geschäftsführender Gesellschafter der
Glessing Management und Beratung GmbH

Ulrich Graebner

(seit 07.05.2019)

Geschäftsführer der Houlihan Lokey GmbH

Christel Kaufmann-Hocker, Düsseldorf

Selbstständige Unternehmensberaterin

Dr. Helmut Linssen, Issum

(bis 07.05.2019)

Mitglied des Vorstands der RAG-Stiftung
(bis 01.04.2019)

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.

Unser 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 sowie den Termin der Hauptversammlung und der Dividendenzahlung. 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 12. November 2019. Darin wurden aktuelle Entwicklungen im Themenbereich Corporate Governance diskutiert und die Entsprechenserklärung für das laufende Geschäftsjahr 2019 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 Durchführung eines Konsultationsverfahrens wurde der reformierte Kodex am 16. Dezember 2019 von der Regierungskommission beschlossen und dem Bundesministerium der Justiz zur Prüfung übermittelt. Bereits vor Inkrafttreten der neuen Kodexfassung 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 zusammensetzen 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 u. a. branchenspezifische Kenntnisse in Bezug auf die Immobilienwirtschaft sowie Kompetenzen in den Bereichen Rechnungslegung, Abschlussprüfung, Controlling, Finanzierung, Kapitalmärkte, Risikomanagement, Technologie/Digitalisierung 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 alle Mitglieder der Anteilseignervertreter als unabhängig anzusehen, namentlich Bärbel Schomberg, Dr. Andreas Mattner, Claus-Matthias Böge, Rolf Glessing, Ulrich Graebner und Christel Kaufmann-Hocker. 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. Die Geschlechterquote wird zum jetzigen Zeitpunkt noch 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 ebenfalls noch nicht erfüllt wird. Die Frist zur Erreichung der Zielquote läuft bis zum 30. Juni 2022.

Compliance Management System

Der Corporate Governance Kodex hebt explizit die 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 mögliches 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 November 2019 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 November 2019

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 2018 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 November 2020 veröffentlichen.

Duisburg, im November 2019

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 2019 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 20.000 € innerhalb eines Kalenderjahres erreicht oder überschreitet. Der Gesellschaft wurden im Geschäftsjahr 2019 folgende mitteilungspflichtige Geschäfte gemeldet:

Datum des Geschäfts	Mitteilungspflichtige Person	Funktion	Finanzinstrument	Kurs	Gesamtvolumen	Geschäftsart
15.05.2019	Claus-Matthias Böge	Aufsichtsrat	Aktie	9,0570 €	9.057 €	Kauf

Sämtliche Meldungen sind dauerhaft auf unserer Homepage 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 2019 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 126 / 127 und die Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen auf Seite 125 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 2019, die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Niederlassung Düsseldorf, hat mit Schreiben vom 20. März 2019 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 Neu und Herr Künemann, der zugleich auch der verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist.

Der Abschlussprüfer wird grundsätzlich nur für ein Jahr bestellt. In der Hauptversammlung 2019 wurde die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Niederlassung Düsseldorf, auf Empfehlung des Aufsichtsrats zum zwölften 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 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 vom Aufsichtsratsplenum festgelegt und regelmäßig überprüft. Für Herrn Dr. Mrotzek und Herrn Schmitz wurde das Vergütungssystem zuletzt 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. Die Festlegung des Vergütungssystems für Herrn Karoff erfolgte am 30. Januar 2020.

Die Vergütungssysteme der amtierenden Vorstände setzen sich aus den folgenden Komponenten zusammen, wobei das Vergütungssystem des am 28. Januar 2020 verstorbenen Vorstands Herrn Dr. Mrotzek dem des Vorstands Herrn Schmitz entsprach:

Festvergütung

Die Festvergütung beträgt für Herrn Karoff 350 T€ und für Herrn Schmitz 276 T€ und wird in zwölf gleichen Raten gezahlt. Die Höhe der Festvergütung von Herrn Schmitz wird dabei vom Aufsichtsrat alle zwei Jahre überprüft.

Kurzfristige variable Vergütung (STI)**Herr Karoff**

Bei einer Zielerreichung von 100 % beträgt der Zielwert für die jährliche kurzfristige variable Vergütung (STI) 170 T€. Maßgebliche finanzielle Erfolgsziele sind mit einer Gewichtung von 60 % der Funds from Operations je Aktie (FFO je Aktie) sowie mit einer Gewichtung von 40 % die Vermietungsquote der HAMBORNER REIT AG. Für beide Erfolgsziele wird vom Aufsichtsrat zu Beginn eines jeden Geschäftsjahres ein Zielwert sowie ein Zielkorridor festgelegt. Liegt die Zielerreichung unterhalb des jeweiligen unteren Schwellenwerts, so beträgt die Zielerreichung 0 %. Wird der jeweils obere Schwellenwert erreicht oder übertroffen, beträgt die Zielerreichung 150 %.

Zusätzlich zur finanziellen Zielerreichung kann der Aufsichtsrat nach eigenem Ermessen die Leistung des Vorstands sowie die Erreichung von Nachhaltigkeitszielen (ESG-Zielen) kriterienbasiert beurteilen und den STI mit einem kriterienbasierten Anpassungsfaktor (Modifier) belegen, der sich in einer Spanne von 0,8 bis 1,2 bewegen kann.

Der STI ist betragsmäßig auf 150 % des Zielbetrags begrenzt (Cap).

Herr Schmitz

Bei einer Zielerreichung von 100 % beträgt die kurzfristige variable Vergütung 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 (LTI)

Herr Karoff

Als langfristige Vergütungskomponente (LTI) werden Herrn Karoff in jährlichen Tranchen virtuelle Performance Shares gewährt. Der jährliche Zielbetrag beträgt bei einer Zielerreichung von 100 % 200 T€.

Die Festlegung der bedingt gewährten Anzahl an Performance Shares erfolgt für die jährlichen Tranchen zu Beginn eines jeden Geschäftsjahres. Für die Umrechnung in bedingt gewährte Performance Shares wird der Zielbetrag durch das arithmetische Mittel der Schlusskurse der HAMBORNER-Aktie über die letzten 20 Börsenhandelstage vor Beginn der Performanceperiode dividiert. Die Performanceperiode beginnt am 1. Januar des jeweiligen Geschäftsjahres.

Maßgebliche Erfolgsziele sind mit einer Gewichtung von jeweils 50 % der NAV je Aktie sowie der relative Total Shareholder Return (TSR). Der TSR bezeichnet die Aktienkursentwicklung zuzüglich fiktiv reinvestierter Dividenden während der Performanceperiode. Zur Ermittlung der Zielerreichung wird während der vierjährigen Performanceperiode die TSR-Performance der HAMBORNER-Aktie der TSR-Performance des EPRA / NAREIT Europe ex UK (Total Return) gegenübergestellt. Die Zielwerte für den NAV je Aktie und den relativen TSR sowie die jeweiligen Zielkorridore werden vom Aufsichtsrat zu Beginn einer jeden Performanceperiode festgelegt. Liegt die Zielerreichung unterhalb des jeweiligen unteren Schwellenwerts, so beträgt die Zielerreichung 0 %. Wird der jeweils obere Schwellenwert erreicht oder übertroffen, beträgt die Zielerreichung 150 %.

Die zunächst bedingt gewährten Performance Shares haben eine Laufzeit von vier Jahren, gerechnet ab Beginn der Performanceperiode. Die Auszahlung der Performance Shares erfolgt nach Ablauf der Laufzeit in bar. Der Auszahlungsbetrag errechnet sich aus der finalen Gesamtanzahl der Performance Shares, die sich in Abhängigkeit von der Zielerreichung ergibt, multipliziert mit dem arithmetischen Mittel der Schlusskurse der HAMBORNER-Aktie über die letzten 20 Börsenhandelstage vor dem Ende der Performanceperiode.

Herr Schmitz

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 Zusagetag entspricht. Der Aufsichtsrat legt ferner ein Zielsystem (Zielwert für 100 % und Zielkorridor) für die Entwicklung des Kurses der HAMBORNER Aktie im Vergleich zum EPRA / NAREIT Europe ex UK Index fest. Nach Ablauf der 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 zum Zeitpunkt der Erfüllung mehr als 200 % (Cap) des am jeweiligen Zusagetag zugrunde gelegten Schlusskurses beträgt.

Herr Schmitz erhält nach Ablauf der Sperrfrist, die im dritten Jahr nach Zusage endet, 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. **Herr Schmitz** hat die Verpflichtung bereits Ende 2015 erfüllt. **Herr Karoff** hat diese sukzessive bis zum 31. Dezember 2023 zu erfüllen.

Altersversorgung

HAMBORNER stellt **Herrn Karoff** für die Dauer des Dienstvertrags zur Finanzierung einer Altersvorsorge einen jährlichen Beitrag in Höhe von 40 T€ zur Verfügung. Über die Verwendung kann Herr Karoff frei entscheiden.

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

Maximalvergütung

Die Maximalvergütung von **Herrn Karoff** ist unter Berücksichtigung sämtlicher Vergütungskomponenten auf 1.100 T€ festgelegt.

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 ausgestanden hätte, wobei die Entschädigung den Wert von zwei Jahresgesamtvergütungen einschließlich Nebenleistungen nicht überschreiten darf und von einer 100%igen Zielerfüllung ausgegangen wird (Abfindungs-Cap). Bei **Herrn Karoff** gehen in die Bemessung des Entschädigungsbetrags neben dem Bruttojahresfestgehalt auch der STI und LTI mit ein, wobei die Regelung zur Höhe des Abfindungs-Caps hiervon unberührt bleibt.

Darüber hinaus erhält das Vorstandsmitglied bis zu dem Zeitpunkt der Abberufung eine vom Aufsichtsrat nach billigem Ermessen festzusetzende zeitanteilige Tantieme.

Zusätzlich gilt für **Herrn Schmitz**: Sofern Herr Schmitz 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 Herr Schmitz 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.

Bei Ausübung dieses Kündigungsrechts hat Herr Schmitz 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 Herr Schmitz 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 in den Ruhestand eintritt.

Für das Geschäftsjahr 2019 setzte sich die gewährte Vergütung des aktiven Vorstands auf Basis der bestehenden Dienstverträge wie folgt zusammen:

in T€	Dr. Rüdiger Mrotzek				Hans Richard Schmitz			
	2019	2019 (min.)	2019 (max.)	2018	2019	2019 (min.)	2019 (max.)	2018
Festvergütung	276	276	276	269	276	276	276	276
Nebenleistungen	32	32	32	32	22	22	22	21
Summe	308	308	308	301	298	298	298	297
Einjährige variable Vergütung	* 125	0	300	* 125	* 125	0	300	* 125
Mehrjährige variable Vergütung	150	0	720	150	150	0	720	150
LTI 1 (2018) Planlaufzeit 2021	-	-	-	75	-	-	-	75
LTI 2 (2018) Planlaufzeit 2021	-	-	-	75	-	-	-	75
LTI 1 (2019) Planlaufzeit 2022	75	0	360	-	75	0	360	-
LTI 2 (2019) Planlaufzeit 2022	75	0	360	-	75	0	360	-
Summe	583	308	1.328	576	573	298	1.318	572
Versorgungsaufwand	30	30	30	30	30	30	30	30
Gesamtvergütung nach DCGK	613	338	1.358	606	603	328	1.348	602
Erfolgsbezogene Anpassung der einjährigen variablen Vergütung	71	0	0	70	71	0	0	70
Gesamtvergütung	684	338	1.358	676	674	328	1.348	672

* bezogen auf eine Zielerreichung von 100%

Für das Geschäftsjahr 2019 wurden dem Vorstand jeweils 16.216 virtuelle Aktienzusagen bewilligt. Sie unterliegen einer Sperrfrist. Zum Zeitpunkt der Gewährung betrug der beizulegende Zeitwert 150 T€.

Die im bzw. für das Geschäftsjahr 2019 zugeflossene Vergütung ergibt sich aus der folgenden Darstellung:

in T€	Dr. Rüdiger Mrotzek		Hans Richard Schmitz	
	2019	2018	2019	2018
Festvergütung	276	269	276	276
Nebenleistungen	32	32	22	21
Summe	308	301	298	297
Einjährige variable Vergütung	196	195	196	195
Mehrjährige variable Vergütung	111	124	111	124
Sonstiges	–	–	–	–
Summe	615	620	605	616
Versorgungsaufwand	30	30	30	30
Gesamtvergütung	645	650	635	646

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 2019 auf 272 T€. Die für diesen Personenkreis gebildeten Rückstellungen betragen nach IFRS 3.925 T€ (HGB: 3.097 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 2019 relevante Vergütung des Aufsichtsrats ergibt sich wie folgt:

in T€	2019			2018		
	Fixe Vergütung	Sitzungs-gelder	Gesamt	Fixe Vergütung	Sitzungs-gelder	Gesamt
Bärbel Schomberg	60,0	2,5	62,5	54,2	2,0	56,2
Dr. Eckart John von Freyend	0,0	0,0	0,0	19,1	0,5	19,6
Claus-Matthias Böge	37,5	2,5	40,0	37,5	2,0	39,5
Rolf Glessing	30,0	2,5	32,5	20,5	1,5	22,0
Ulrich Graebner	19,6	1,5	21,1	0,0	0,0	0,0
Christel Kaufmann-Hocker	27,5	2,5	30,0	27,5	2,0	29,5
Dr. Helmut Linsen	10,4	0,5	10,9	30,0	1,5	31,5
Dr. Andreas Mattner	41,3	2,5	43,8	37,8	2,0	39,8
Mechthilde Dordel	22,5	2,5	25,0	22,5	2,0	24,5
Wolfgang Heidermann	27,5	2,5	30,0	27,5	2,0	29,5
Dieter Rolke	22,5	2,5	25,0	22,5	2,0	24,5
Gesamt	298,8	22,0	320,8	299,1	17,5	316,6

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 19 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 Anlagehorizonts ist nachhaltiges Management ein Kernelement unserer Unternehmensführung.

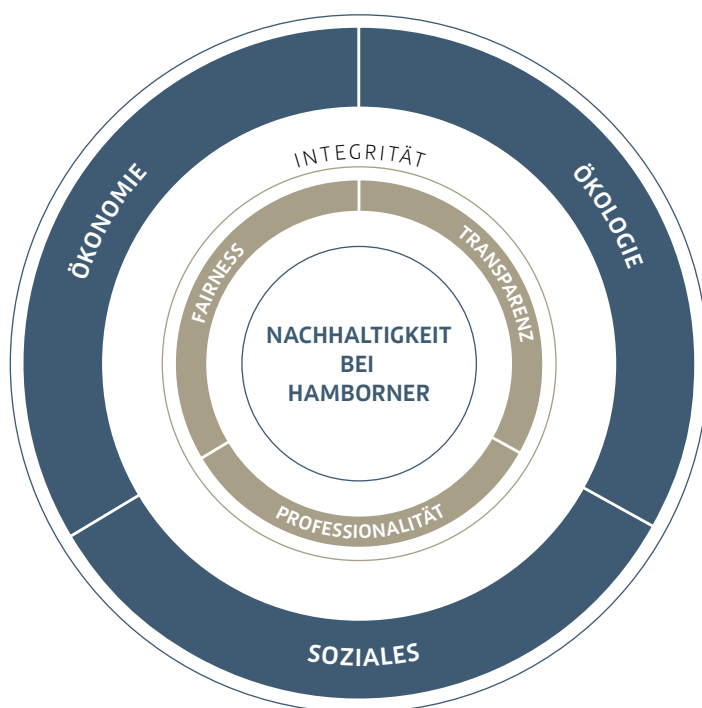
Im Mittelpunkt der Geschäftstätigkeit der HAMBORNER steht die Erwirtschaftung nachhaltiger Mieterträge, die in Form attraktiver Dividenden an unsere Aktionäre ausgeschüttet werden. Unsere Strategie berücksichtigt daher sämtliche Maßnahmen und Anstrengungen, die zur Erwirtschaftung angemessener und attraktiver 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 vom 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) 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 der Global Reporting Initiative (GRI) bilden die Grundlage unserer jährlichen 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 an einem aktuellen und international anerkannten Regelwerk. Durch die GRI-Berichterstattung rücken die individuellen, für HAMBORNER wesentlichen nachhaltigkeitsrelevanten Aspekte und Indikatoren in den Vordergrund und werden einer umfassenden Betrachtung unterzogen.

WESENTLICHE THEMEN DES JAHRES 2019

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 2019 aus dem Bereich Nachhaltigkeit eingehen.

ÖKONOMIE: Portfolioentwicklung und Erhöhung der Bestandsqualität

Die Optimierung und Modernisierung unseres Portfolios haben wir auch im Jahr 2019 konsequent vorangetrieben. Im Rahmen der Erweiterung unseres Immobilienbestands haben wir auf ökonomische, ökologische und soziale Kriterien geachtet, die sowohl der Akquisition von neu errichteten Objekten als auch von Bestandsimmobilien zugrunde gelegt wurden. Die im Jahr 2019 akquirierten Immobilien 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 2019 haben wir unsere Modernisierungs- und Instandhaltungsausgaben nochmals erhöht und insgesamt rund 8,7 Mio. € in unsere Gebäude investiert (Vorjahr: 7,4 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: 5,5 Mio. €) und die aktivierungsfähigen Investitionsausgaben (Capex) auf 3,2 Mio. € (Vorjahr: 1,9 Mio. €).

ÖKOLOGIE: Umstieg auf Ökostrom

Bereits im Jahr 2018 wurden die Weichen für eine weitere Reduzierung der Treibhausgasemissionen unseres Portfolios gestellt und ein Rahmenvertrag für die Belieferung unserer Bestandsimmobilien mit Allgemeinstrom aus erneuerbaren Energien abgeschlossen. Durch die Umstellung weiterer Flächen auf Ökostrom sind wir unserem Ziel einer vollständigen Versorgung der Objekte mit Allgemeinstrom aus erneuerbaren Energien im abgelaufenen Geschäftsjahr einen großen Schritt näher gekommen.

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 2019 wird den Anlegern als ein äußerst positives Jahr in Erinnerung bleiben. Obwohl die Entwicklung an den Aktienmärkten von zahlreichen negativen Einflüssen geprägt war, konnten an den nationalen und internationalen Handelsplätzen teils deutliche Kurszuwächse verzeichnet werden.

Die bereits zum Ende des Jahres 2018 einsetzende globale Konjunkturabschwächung setzte sich im Jahresverlauf 2019 fort. Wirtschaftspolitische Risiken wie die Ungewissheit um den Brexit und die fortdauernden Handelskonflikte zwischen den USA und China sorgten für Unsicherheit und dämpften das globale Wirtschaftswachstum. Die globalen Aktienmärkte zeigten sich davon jedoch weitgehend unbeeindruckt.

Nachdem der DAX das Jahr 2018 bei 10.559 Punkten beendete, konnte er bereits in den ersten Handelsmonaten deutlich zulegen. Zu Beginn des zweiten Quartals übertraf der Leitindex erstmals im Jahresverlauf die Marke von 12.000 Punkten und notierte zum Ende des ersten Halbjahres bei 12.399 Punkten. Im August fiel das Börsenbarometer zwischenzeitlich unter 11.500 Punkte. Im Laufe des dritten Quartals konnte sich der Markt jedoch stabilisieren und der DAX legte bis zum Jahresende auf 13.249 Punkte zu. Auf Jahressicht entspricht dies einem Anstieg von 25,5 %. Die beiden auf den DAX folgenden Indizes MDAX und SDAX konnten im Jahresverlauf 2019 zwischenzeitliche Höchststände erreichen und verzeichneten mit 31,2 % bzw. 31,6 % ebenfalls deutliche Zuwächse.

+25,5 %
DAX im Jahr 2019

+31,6 %
SDAX im Jahr 2019

Die Aktien europäischer Immobiliengesellschaften konnten von der positiven Stimmung an den Aktienmärkten sowie der anhaltenden Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank profitieren und teils deutlich zulegen. Der von der European Public Real Estate Association mit Sitz in Brüssel veröffentlichte FTSE EPRA / NAREIT Europe ex UK Index verzeichnete im Jahr 2019 einen Kursgewinn von 21,7 % (Vorjahr: – 8,7 %).

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 Sponsors beauftragt. Sie sorgen für eine jederzeitige Handelbarkeit der HAMBORNER Aktie durch laufende Quotierung von Geld- und Briefkursen. Das Handelsvolumen der Aktie lag im Geschäftsjahr 2019 mit 30,8 Mio. Stücken auf Vorjahresniveau (30,5 Mio. Stücke). Dementsprechend lag das durchschnittliche Handelsvolumen nahezu unverändert bei rund 122 Tsd. Stücken pro Tag (Vorjahr: rund 121 Tsd.).

Die HAMBORNER Aktie im Überblick

		2019	2018	2017
Gezeichnetes Kapital	Mio. €	79,7	79,7	79,7
Börsenkapitalisierung *	Mio. €	778,0	670,4	789,2
Jahresschlusskurs	€	9,76	8,41	9,90
Höchstkurs	€	9,82	10,08	9,94
Tiefstkurs	€	8,38	8,40	8,77
Dividende je Aktie	€	0,47	0,46	0,45
Dividendensumme	Mio. €	37,5	36,7	35,9
Dividendenrendite *	%	4,8	5,5	4,5
Kurs-FFO-Verhältnis *		14,3	12,7	17,6

* Basis: Jahresschlusskurs XETRA

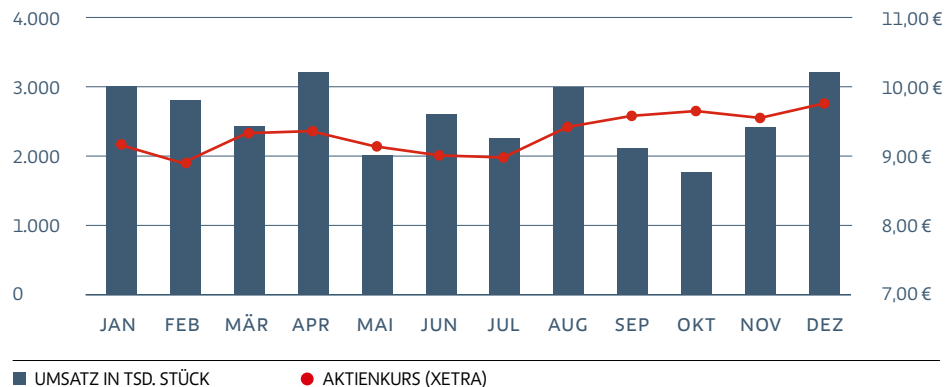
Kursentwicklung der HAMBORNER Aktie 2019

Die HAMBORNER Aktie konnte im Jahr 2019 an die positive Kursentwicklung an den Aktienmärkten anknüpfen. Nachdem die Aktie zum Jahresende 2018 bei 8,41 € notierte, stieg der Kurs dem allgemeinen Markt- und Branchentrend folgend in den ersten Handelswochen an. Zum Ende des ersten Quartals wurde die Marke von 9,00 € nachhaltig übertroffen und der Kurs schwankte zwischen April und September in einem Korridor zwischen 9,00 € und 9,50 € und notierte damit unter dem NAV, der zum Ende des ersten Halbjahres bei 10,63 € lag. Im vierten Quartal konnte die HAMBORNER Aktie dem einsetzenden Aufwärtstrend an den Märkten folgen und beendete das Jahr 2019 bei 9,76 €. Dies entspricht einem Anstieg von 16,1 % gegenüber dem Jahresschlusskurs 2018. Unter Berücksichtigung der gezahlten Dividenden lag die Gesamtrendite im Jahr 2019 bei 21,5 %.

Die Marktkapitalisierung betrug zum Jahresende 778,0 Mio. € (Vorjahr: 670,4 Mio. €).

+21,5%
Gesamtrendite der HAMBORNER
Aktionäre im Jahr 2019

Entwicklung der HAMBORNER Aktie



Aktionärsstruktur zum 2. März 2020

[in %]

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

BLACKROCK INC., WILMINGTON **5,20**

77,40 STREUBESITZ

BELFIUS INSURANCE, BRÜSSEL **4,95**

79.717.645
AKTIEN

Die Entwicklung der Dividende bei HAMBORNER

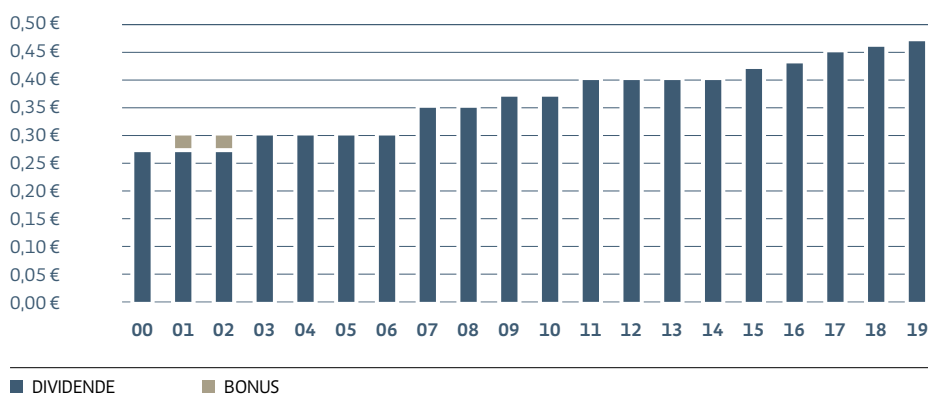
Der Hauptversammlung am 6. Mai 2020 wird vorgeschlagen, für das Geschäftsjahr 2019 eine um 2,2 % höhere Dividende von 0,47 € je Stückaktie auszuschütten. Bezogen auf den Aktienkurs Ende 2019 ergibt sich daraus eine Dividendenrendite von 4,8 %.

4,8 %
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.

47 Cent
Dividendenvorschlag an die
Hauptversammlung 2020

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 2019 haben wir erneut Roadshows in Deutschland sowie an weiteren europäischen Finanzplätzen 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 und Analysten konnten im Jahr 2019 im Rahmen individueller Objektbesichtigungen einen persönlichen Eindruck von unseren Immobilien gewinnen. Darüber hinaus haben Vorstand und Investor-Relations-Mitarbeiter auf speziellen Veranstaltungen 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 über unsere Veröffentlichungstermine sowie Roadshow- und Konferenzplanungen.

Nach wie vor ist auch die Public-Relations-Arbeit wichtiger Bestandteil unseres Kommunikationskonzepts. Den kontinuierlichen Dialog mit der Finanz-, Fach- und Wirtschaftspresse sowie mit relevanten Verbänden setzen wir weiter fort. Wir informieren in Pressemitteilungen und Interviews stets offen, zeitnah und verlässlich über unsere Investitionen 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 2020 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- und Public Relations

Christoph Heitmann
Tel.: +49 203 54405-32
Fax: +49 203 54405-49
E-Mail: c.heitmann@hamborner.de

Besuchen Sie uns im Internet
unter www.hamborner.de

TRANSPARENTE BERICHTERSTATTUNG NACH EPRA

Die HAMBORNER REIT AG ist seit 2010 Mitglied der EPRA. Die namensgebende European Public Real Estate Association ist eine Organisation mit Sitz in Brüssel, welche die Interessen der großen europäischen Immobiliengesellschaften in der Öffentlichkeit vertritt und die Entwicklung und Marktpräsenz der europäischen Immobilienaktiengesellschaften unterstützt. Wie schon in den letzten Jahren berichtet HAMBORNER im Sinne größter Transparenz und Vergleichbarkeit bei der Ermittlung wichtiger Kennziffern in Übereinstimmung mit den von der EPRA empfohlenen Standards.

EPRA-Kennzahlen im Überblick

in T€	31.12.2019	31.12.2018
EPRA-NAV	924.300	860.226
EPRA-NNNAV	894.892	835.888
EPRA-Überschuss	54.308	52.662
EPRA-Nettoanfangsrendite	4,5 %	4,6 %
EPRA-„topped-up“-Nettoanfangsrendite	4,5 %	4,6 %
EPRA-Leerstandsquote	1,3 %	2,3 %
EPRA-Kostenquote (inklusive der direkten Leerstandskosten)	19,2 %	19,1 %
EPRA-Kostenquote (exklusive der direkten Leerstandskosten)	18,9 %	18,8 %

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€	31.12.2019	31.12.2018
NAV *	924.300	860.226
– Derivative Finanzinstrumente	– 1.110	– 1.642
– Stille Lasten auf Finanzverbindlichkeiten	– 28.298	– 22.696
NNNAV	894.892	835.888
NAV je Aktie in €	11,59	10,79
NNNAV je Aktie in €	11,23	10,49

* vgl. zur Herleitung des NAV S. 77

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. 76 f.).

in T€	31.12.2019	31.12.2018
Ergebnis nach IFRS	17.881	19.400
+ Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien *	36.522	34.846
- Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-95	-1.584
EPRA-Überschuss = FFO	54.308	52.662
EPRA-Überschuss je Aktie in € = FFO je Aktie in €	0,68	0,66

* 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€	31.12.2019	31.12.2018
Verkehrswert des Immobilienportfolios (netto)	1.598.090	1.517.260
+ Erwerbsnebenkosten	117.270	111.490
Verkehrswert des Immobilienportfolios (brutto)	1.715.360	1.628.750
Annualisierte Mieterträge	85.559	84.035
- Nicht umlegbare Objektkosten	-9.078	-9.307
Annualisierte Netto-Mieterträge	76.481	74.728
+ Anpassungen für Vermietungsanreize	-106	0
Topped-up annualisierte Mieterträge	76.375	74.728
Nettoanfangsrendite	4,5 %	4,6 %
Topped-up-Nettoanfangsrendite	4,5 %	4,6 %

Leerstandsquote

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

in T€	31.12.2019	31.12.2018
Annualisierte marktübliche Miete für Leerstandsflächen	1.159	1.944
Annualisierte marktübliche Miete für das Gesamtportfolio	87.117	84.328
Leerstandsquote	1,3 %	2,3 %

Kostenquote

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

in T€	2019	2018
Administrative / betriebliche Aufwendungen gemäß Gewinn- und Verlustrechnung nach IFRS	50.878	47.035
+ Betriebskosten abzgl. Erträgen aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter	2.347	4.076
- Sonstige Erträge aus der Weiterbelastung von Kosten an Dritte / Kostenerstattungen	- 398	- 411
- Abschreibungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	- 36.522	- 34.846
EPRA-Kosten (inklusive direkter Leerstandskosten)	16.305	15.854
- Direkte Leerstandskosten	- 255	- 240
EPRA-Kosten (exklusive direkter Leerstandskosten)	16.050	15.614
Bruttomieteinnahmen (ohne Erbbauzinsen)	84.939	83.198
EPRA-Kostenquote (inklusive direkter Leerstandskosten)	19,2 %	19,1 %
EPRA-Kostenquote (exklusive direkter Leerstandskosten)	18,9 %	18,8 %

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.



BERICHT

LAGE



- 54** Grundlagen der Gesellschaft
- 57** Wirtschaftsbericht
- 79** Risiko- und Chancenbericht
- 85** Prognosebericht
- 88** Bericht zu weiteren gesellschaftsrechtlichen Angaben (§ 289a Abs. 1 HGB)
- 91** Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289f HGB
- 91** Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat

GRUNDLAGEN DER GESELLSCHAFT

GESCHÄFTSMODELL DER GESELLSCHAFT

Konzentration auf Nahversorgungsimmobilien und Bürohäuser

Die HAMBORNER REIT AG ist als börsennotierte Aktiengesellschaft in Form eines Real Estate Investment Trust („REIT“) im Immobiliensektor tätig und hat sich als Bestandshalter für renditestarke Gewerbeimmobilien positioniert. Die Gesellschaft verfügt über ein diversifiziertes Immobilienportfolio, das sich im Wesentlichen aus Nahversorgungsimmobilien an gut frequentierten Standorten und qualitativ hochwertigen Bürohäusern an etablierten Bürostandorten zusammensetzt. Mit dem deutschlandweit gestreuten Immobilienportfolio und einer im Marktvergleich hohen Vermietungsquote wurden in den letzten Jahren stabile Mieterträge erzielt.

UNTERNEHMENSSTRATEGIE UND ZIELE

Die Unternehmensstrategie von HAMBORNER ist auf wertschaffendes Wachstum durch renditeorientierten Ausbau des bestehenden Gewerbeimmobilienportfolios in den Bereichen Nahversorgung 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 wurden die strategischen Ziele von HAMBORNER durch folgende Maßnahmen erreicht:

Konzentration auf Nahversorgungsobjekte an stark frequentierten Standorten sowie qualitativ hochwertige Bürohäuser

Das Immobilienportfolio der HAMBORNER besteht derzeit aus einem ausgewogenen Mix an Immobilien aus den folgenden Bereichen: Nahversorgungsobjekte an stark frequentierten Standorten, die den Mietern eine exponierte Marktstellung ermöglichen, sowie qualitativ hochwertige Bürohäuser. Der Aspekt der Nachhaltigkeit gewinnt hierbei insbesondere bei Büroimmobilien zunehmend an Bedeutung. Zu den Nahversorgungsimmobilien zählt die Gesellschaft großflächige Einzelhandelsobjekte, Fachmarktzentren, SB-Warenhäuser, Baumärkte und Geschäftshäuser in zentralen Innenstadtlagen, Stadtteilzentren oder stark frequentierten Stadtrandlagen.

Nahversorgungsobjekte bieten einen beständigen Cashflow und bilden damit die Basis für kontinuierliche Dividendenausschüttungen. Bürohäuser ermöglichen wegen der zumeist indexierten Miete einen erhöhten Schutz gegen 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 in der Regel 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. Es 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 Regionen, die langfristiges Wachstum versprechen. In den neuen Bundesländern soll nur selektiv investiert werden.

Hinsichtlich der Größenklassen der Städte liegt der Fokus bei Nahversorgungsobjekten auf Standorten mit einem Einzugsgebiet von mehr als 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.

Vor dem Hintergrund der Neubesetzung des Vorstands sowie der geänderten Bedingungen am Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien behält sich die Gesellschaft eine Anpassung der künftigen Akquisitionsstrategie vor.

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. Dabei hat u. a. der Verkehrswert des Immobilienportfolios wesentlichen Einfluss auf den NAV je Aktie. 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 2019 mit einem preisbereinigten Anstieg des Bruttoinlandsprodukts von 0,6 % das zehnte Jahr in Folge gewachsen. Die Wachstumsdynamik hat 2019 jedoch merklich an Schwung verloren. Maßgeblich beeinflusst durch anhaltende internationale Risiken, wie beispielsweise den Handelskonflikt zwischen China und den USA, hat die Schwäche des Industriesektors wesentlich zu der Wachstumsdelle beigetragen. Der rückläufigen Industrie stehen insbesondere eine weiterhin boomende Bauwirtschaft sowie prosperierende Dienstleistungsbereiche gegenüber. Darüber hinaus bleibt der private Konsum eine stabile Stütze der deutschen Wirtschaft. Er profitiert dabei von einem hohen Beschäftigungsstand und einer kräftigen Erhöhung der verfügbaren Einkommen.

Der Arbeitsmarkt in Deutschland hat sich 2019 insgesamt robust gezeigt. Im Jahresdurchschnitt waren laut Bundesagentur für Arbeit 2,3 Mio. Menschen arbeitslos. Dies entspricht einer Arbeitslosenquote von durchschnittlich 5,0 % (Vorjahr: 5,2 %). Gleichzeitig hat die Zahl der Erwerbstätigen mit 45,3 Mio. weiter zugelegt, wenn auch die Dynamik konjunkturbedingt etwas nachgelassen hat. Die Verbraucherpreise sind laut Statistischem Bundesamt 2019 im Jahresdurchschnitt um 1,4 % gestiegen.

LAGE AUF DEM IMMOBILIENMARKT IN DEUTSCHLAND

Markt für Einzelhandelsflächen

Der Einzelhandel in Deutschland hat im Jahr 2019 nach Schätzungen des Statistischen Bundesamtes real rund 2,9 % sowie nominal rund 3,4 % mehr umgesetzt als im Jahr 2018. Diese Schätzungen basieren auf den Einzelhandelsumsätzen für die Monate Januar bis November 2019. Überdurchschnittlich wuchs der Umsatz im Segment „Internet- und Versandhandel“ (real +7,4 %). Lebensmittel nahmen real knapp 1,5 % mehr ein. Der Handel mit Textilien, Bekleidung, Schuhen und Lederwaren ist real um 0,4 % 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.

Laut einer Untersuchung von JLL wurde in den ersten neun Monaten 2019 rund 5 % mehr Einzelhandelsfläche in Deutschlands Fußgängerzonen vermietet als im Vergleichszeitraum 2018, die Anzahl der Vermietungen ist sogar um rund 10 % gestiegen. Der Trend zu kleineren Flächen hielt weiterhin an; mehr als die Hälfte der Mietvertragsabschlüsse betraf Flächen bis 250 m². Die Textilsparte konnte sich aufgrund einiger Großanmietungen beim Flächenumsatz wieder knapp an die Spitze setzen (rund 26 %). Auf Platz zwei folgte die Gastronomie-/Foodbranche mit einem Anteil von rund 25 % vor dem Gesundheits-/Beautybereich. Gemessen an der Anzahl der Mietvertragsabschlüsse lag die Gastronomie-/Foodbranche sogar auf Platz 1. Laut JLL entfielen rund 70 % des Vermietungsvolumens auf mittelgroße und kleinere Städte, die vor allem von der Fertigstellung einiger Shopping-Center-Neuentwicklungen und -Revitalisierungen profitierten. Die Spitzenmieten für Ladenflächen in Fußgängerzonen sind 2019 laut Comfort in rund 130 untersuchten Städten im Durchschnitt um ca. 5 % zurückgegangen – bei dem Gros dieser Städte sogar um mehr als 5 %. Trotz dieser Entwicklung bleiben viele Innenstädte auch künftig mit ihrer hohen Aufenthaltsqualität und Magnetfunktion eine maßgebliche Anlaufstation für erlebnisorientierten Einkauf. Als direkter Kontakt mit den Konsumenten bleiben Ladengeschäfte im Zeitalter der Digitalisierung nach wie vor unentbehrlich.

Markt für Büroflächen

Der Büroflächenumsatz in den „Big Seven“ (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) hat laut JLL zum Ende des Jahres 2019 die 4-Mio.-m²-Marke leicht überschritten und damit ein Plus von rund 1,5 % gegenüber 2018 erreicht. Damit wurde 2019 nach 2017 das stärkste Umsatzergebnis der letzten Jahre erzielt.

Mit Blick auf die einzelnen Märkte zeigte sich laut JLL allerdings eine heterogene Entwicklung. So wiesen Stuttgart (+ 48 %), Düsseldorf (+ 33 %) und Berlin (+ 19 %) Zuwächse auf, während in Frankfurt (– 8 %), Köln (– 5 %), Hamburg (– 9 %) und auch in München die Vorjahreswerte unerreicht geblieben sind. Die bayerische Landeshauptstadt musste sogar einen starken Rückgang der Umsatzzahlen um mehr als 22 % verkraften. Dennoch weisen fünf der sieben Hochburgen im Zwölfmonatsvergleich einen zweistelligen prozentualen Rückgang der Leerstandsvolumina auf mit Werten zwischen 12 % in Frankfurt und 33 % in Köln. In Berlin sank der Leerstand um rund 6 %, die Bundeshauptstadt weist laut JLL mit 1,8 % die bundesweit niedrigste Leerstandsquote auf. Einzig in Stuttgart ist der Leerstand im Jahresvergleich angestiegen, wenngleich moderat um 0,1 Prozentpunkte auf eine Quote von 2,3 %. Die über die „Big Seven“ aggregierte Leerstandsquote notierte Ende Dezember laut JLL bei 3,0 % und damit 0,6 Prozentpunkte unter dem Vorjahresquartal.

2019 haben die Bürofertigstellungen deutlich zugelegt und laut JLL mit rund 1,1 Mio. m² nicht nur die 1-Mio.-Marke überschritten, sondern auch das höchste Fertigstellungsvolumen seit 2010 erreicht. Gegenüber 2018 wuchsen die Fertigstellungen in den „Big Seven“ um 21 % an. Die nach wie vor rückläufigen Leerstände zeigen allerdings, dass trotz anziehenden Neubaus weiterer Bedarf an Büroflächen besteht.

Die hohe Flächennachfrage vor dem Hintergrund eines weiter abnehmenden Angebots hat seit 2010 zu steigenden Büromieten in den „Big Seven“ geführt. Laut JLL betrug der Anstieg der Spitzenmiete 2019 in der Aggregation 5,4 %. Der JLL-Spitzenmietpreisindex notiert aktuell bei dem höchsten Wert seit 1992.

Der deutsche Immobilien-Investmentmarkt

Ein starkes Jahresendgeschäft bescherte dem deutschen Investmentmarkt laut JLL ein neues Rekordergebnis. Allein das vierte Quartal war mit 34,0 Mrd. € so stark wie noch nie ein Quartal zuvor (bisheriger Rekord 26,5 Mrd. € im vierten Quartal 2016). Damit erreichte das Gesamtjahr 2019 ein Transaktionsvolumen in Höhe von rund 91 Mrd. € für Gewerbe- und Wohnimmobilien mit über 180 Transaktionen jenseits der 100-Mio.-€-Grenze. Für 2019 war damit ein deutliches Plus von 16 % gegenüber 2018 zu verzeichnen. Der Markt blickt auf einen mittlerweile zehn Jahre andauernden Aufschwung zurück.

Insgesamt entfielen laut JLL 62 % des Gesamtvolumens auf Einzeltransaktionen. Weiter an Boden gewonnen haben jedoch Portfolioverkäufe, im Jahresvergleich mit einem Plus von fast 25 %.

Büroimmobilien und Immobilien zu Wohnzwecken dominierten laut JLL auch 2019 den deutschen Investmentmarkt. Rund 40 % des Transaktionsvolumens flossen in die Assetklasse Büro und rund 25 % in die Assetklasse Wohnen. Einzelhandelsgenutzte Immobilien kamen nur noch auf einen historisch niedrigen Anteil von rund 12 %. Es fehlten insbesondere großvolumige Shopping-Center-Transaktionen. Fachmarktprodukte, vor allem mit Lebensmittelankern, waren dagegen nach wie vor bei Investoren begehrt. Logistikobjekte kamen auf einen Anteil von rund 7 %. Angesichts der Dynamik im Online-Handel sollte ein höherer Anteil zu erwarten sein; hier fehlte es aber schlichtweg an Neubauten und damit an Investmentprodukten.

Innerhalb der Assetklasse Einzelhandel blieben laut CBRE Fachmärkte und Fachmarktzentren mit einem Marktanteil von rund 45 % das nachgefragteste Segment. Verglichen mit 2018 ist der Anteil von 1A-Einzelhandelsimmobilien in Einkaufsstrassen 2019 am Transaktionsmarkt von 37 % auf 28 % zurückgegangen. 2019 stieg der Anteil von Shopping-Centern am Einzelhandelstransaktionsvolumen verglichen mit dem Vorjahr von 14 % auf 17 % leicht an.

Auf die „Big Seven“ entfielen 2019 laut JLL rund 58 % des in deutsche Immobilien investierten Kapitals und damit 14 % mehr als im Jahr 2018. Die Performance der einzelnen Städte fiel sehr unterschiedlich aus. Unangefochtener Spitzenreiter blieb Berlin mit knapp 16 Mrd. € und einem Plus von 46 % gegenüber 2018. Damit vereinte die Hauptstadt 30 % des in die „Big Seven“ investierten Kapitals auf sich. Auf Platz 2 und 3 folgten München mit rund 11 Mrd. € und einem Anstieg von 65 % und Frankfurt mit 10 Mrd. € und einem Minus von 14 % gegenüber dem Vorjahr. Vier Städte mussten einen Rückgang des Transaktionsvolumens hinnehmen, der mit 24 % in Hamburg besonders deutlich ausfiel.

2019 hat sich laut JLL der Trend eines moderaten Renditerückgangs für Top-Büro-Produkte in besten Lagen fortgesetzt: Mit einer über alle sieben Hochburgen hinweg gemittelten Büro-Spitzenrendite von rund 2,9 % zeigt sich im Vergleich zum Vorjahr ein Rückgang um rund 20 Basispunkte. Die Renditen für innerstädtische Geschäftshäuser entwickelten sich in den „Big Seven“ stabil und lagen Ende 2019 im Schnitt bei rund 2,8 %. Mittlerweile wird für Top-Fachmarktzentren mit Nahversorgungscharakter (4,2 %) eine niedrigere Rendite als für Premium-Shopping-Center (4,5 %) akzeptiert. Für Letztere wird sich laut JLL der Aufwärtstrend (Anstieg von 60 Basispunkten seit dem Tiefpunkt Mitte 2018) der Renditeentwicklung der letzten Quartale verfestigen.

GESCHÄFTSVERLAUF

HAMBORNER kann erneut auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken. Die gute operative Geschäftsentwicklung der letzten Jahre hat sich fortgesetzt und entspricht im Wesentlichen den Erwartungen. Im Mittelpunkt des Geschäftsjahres standen der Ausbau und die Optimierung des Immobilienportfolios. Dementsprechend wurden bezogen auf die Kaufpreise Investitionen in Höhe von 29,2 Mio. € für den Erwerb von zwei Immobilien in Bamberg und Lengerich getätigt. Gleichzeitig hat sich die Gesellschaft 2019 von einem kleineren nicht mehr strategiekonformen Geschäftshaus in der Leverkusener Innenstadt getrennt. Infolge der Veränderungen im Objektbestand, aber auch durch eine Steigerung der Marktwerte unserer Immobilien auf „like for like“-Basis (+ 3,2 %) erhöhte sich der Verkehrswert des Immobilienportfolios zum 31. Dezember 2019 um 80,8 Mio. € auf 1.598,1 Mio. €. Des Weiteren hat die Gesellschaft im Geschäftsjahr einen Kaufvertrag über den Erwerb einer weiteren Büroimmobilie in Neu-Isenburg zu einem Kaufpreis von 16,1 Mio. € abgeschlossen. Zusammen mit den beiden bereits im Vorjahr kaufvertraglich erworbenen Immobilien in Aachen und Bonn stand zum Bilanzstichtag bei den drei Immobilien mit einem Kaufpreisvolumen von insgesamt 70,2 Mio. € der Besitzübergang noch aus.

Im Bereich der Vermietungsleistungen erzielte HAMBORNER im Jahr 2019 ein Vermietungsvolumen von insgesamt 83.416 m². Hiervon entfallen 18.517 m² auf Neuvermietungen und 64.899 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 85,2 Mio. € und haben sich damit insbesondere aufgrund der Neuinvestitionen gegenüber dem Jahr 2018 um 1,8 Mio. € bzw. 2,1 % erhöht. Auf vergleichbarer Basis – d. h. bei Immobilien, die sich 2018 und 2019 ganzjährig im Bestand befanden („like for like“) – liegen die Miet- und Pächterlöse bei einem geringfügigen Rückgang von 0,1 % mit insgesamt 78,2 Mio. € auf einem vergleichbaren Niveau zum Vorjahr. Die Forderungsausfälle und Einzelwertberichtigungen belaufen sich im Berichtsjahr auf rund 98 T€ (Vorjahr: 72 T€).

+ 2,1 %
Anstieg der Miet- und Pächterlöse

Die wirtschaftliche Leerstandsquote liegt unter Berücksichtigung vereinbarter Mietgarantien mit 2,0 % (Vorjahr: 1,3 %) weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Ohne Mietgarantien beträgt die Leerstandsquote 2,1 % (Vorjahr: 1,8 %).

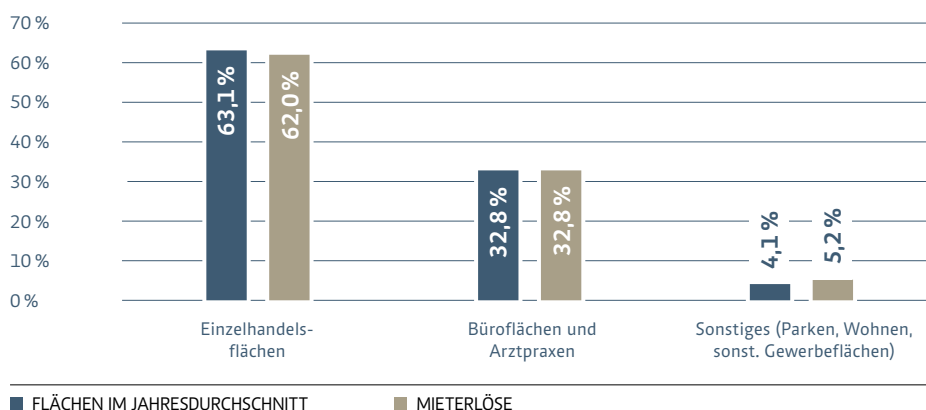
Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die zehn größten Mieter der Gesellschaft:

Unternehmen	Mieterlöse in % *
EDEKA-Gruppe	12,0
Kaufland-Gruppe	5,9
REWE-Gruppe	5,5
real,- SB Warenhaus GmbH	5,4
OBI AG	5,0
Bundesagentur für Arbeit / Jobcenter	3,3
NETCOLOGNE Gesellschaft für Telekommunikation mbH	2,0
GLOBUS Fachmärkte GmbH & Co. KG	2,0
C & A Mode GmbH & Co. KG	1,6
ALDI-Gruppe	1,6
Summe	44,3

* nach Anteil an den annualisierten Mieten

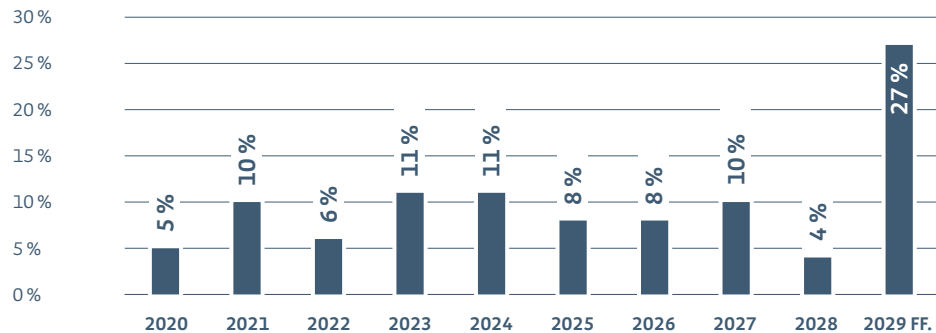
Den größten Teil der Mieterlöse erzielen wir aus einzelhandelsgenutzten Flächen. Nach Nutzungsarten und Beitrag zum Mietaufkommen gliedert sich das Portfolio 2019 wie folgt:

Mieterträge nach Nutzungsarten



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

Anteil der Mietvertragsausläufe



6,6 Jahre

beträgt die durchschnittliche Restlaufzeit unserer Mietverträge.

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

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

Wie bereits in der Vergangenheit wurden auch im Geschäftsjahr 2019 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 2019 im Wesentlichen an folgenden Standorten vorgenommen:

Größte Maßnahme 2019 im Bereich Instandhaltung: Umbau des E-Centers in Karlsruhe

Die größte Einzelmaßnahme im Berichtsjahr 2019 betraf den Umbau der Einzelhandelsflächen unseres Mieters EDEKA im Büro- und Einzelhandelsobjekt in Karlsruhe im Zuge der Mietvertragsverlängerung bis zum 31. Dezember 2037. Die Gesamtinvestition beläuft sich auf 2,1 Mio. €. Gemäß mietvertraglicher Vereinbarung werden die Arbeiten in zwei Bauabschnitten durchgeführt. Der 2019 durchgeführte erste Bauabschnitt betraf den Umbau der Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss. Mit den im laufenden Betrieb durchgeführten Arbeiten wurde im Februar 2019 begonnen. Die Fertigstellung erfolgte Ende Juni 2019. Die im Berichtsjahr angefallenen Investitionen belaufen sich auf 1,2 Mio. €, wovon 0,8 Mio. € auf aktivierungsfähige Maßnahmen entfielen. Der zweite Bauabschnitt, der im Geschäftsjahr 2020 durchgeführt wird, betrifft Instandsetzungsarbeiten an den Fassadenflächen und dem Parkhaus. Die hierfür anfallenden Kosten belaufen sich auf 0,9 Mio. €.

An unserem Bürostandort in Bremen, Linzer Str. 7, 9 und 9a, ist es uns gelungen, die Leerstandsflächen in einer Größenordnung von rund 2.370 m² an einen der führenden Leuchtenhersteller Deutschlands, die Glamox GmbH, zu vermieten. Mit dem Ausbau der Büroflächen im Haus 9a wurde im September 2019 begonnen, die Übergabe an den Mieter erfolgte am 9. Dezember 2019. Der Tag der Übergabe ist kongruent mit dem Beginn des

zehnjährigen Mietvertrags. Für diese Maßnahmen fielen im Berichtsjahr Gesamtkosten in Höhe von 0,4 Mio. € an. Die Umbauarbeiten in der Laborfläche werden vom Mieter auf eigene Kosten durchgeführt.

Zwei weitere Umbaumaßnahmen haben wir im Haerder-Center in Lübeck durchgeführt. Durch die Verlagerung der Kunden-WC-Anlagen in das zweite Obergeschoss konnten wir die dadurch frei gewordene Fläche im Untergeschoss mit einer vorhandenen Leerstandsfläche zu einem ca. 750 m² großen Ladenlokal zusammenlegen. Mit den Arbeiten wurde im November 2018 begonnen. Die Übergabe an den neuen Mieter kik erfolgte zum 1. März 2019. Darüber hinaus haben wir im Untergeschoss gelegene Leerstandsflächen in einer Größenordnung von ca. 256 m² zu einem Food-Court umgebaut. Mit den Umbauarbeiten wurde im März begonnen, die Übergabe an die drei Betreiber erfolgte im Oktober 2019. Für beide Maßnahmen fielen im Berichtsjahr aktivierungsfähige Kosten in Höhe von 0,7 Mio. € an.

Die größte Einzelinvestition im Rahmen der geplanten Instandhaltung haben wir an unserem Fachmarktzentrum in Mannheim durchgeführt. Die bereits im Rahmen der Kaufvertragsverhandlungen berücksichtigten aktivierungsfähigen Kosten für die Sanierung einer Teildachfläche beliefen sich auf 0,7 Mio. €.

Insbesondere aufgrund der gestiegenen Miet- und Pächterlöse haben die **Nettomieteinnahmen** um 3,8 % zugenommen und betragen 76,4 Mio. € (Vorjahr: 73,6 Mio. €).

+ 3,8 %
Steigerung der Netto-
mieteinnahmen

Das **Betriebsergebnis** beträgt 33,3 Mio. € nach 32,8 Mio. € im Vorjahr. Der Anstieg um 1,5 % ist insbesondere auf den Anstieg der Nettomieteinnahmen zurückzuführen. Die **Verwaltungs- und Personalaufwendungen** liegen mit insgesamt 6,4 Mio. € (Vorjahr: 5,8 Mio. €) um 0,6 Mio. € bzw. 10,8 % über dem Vorjahr. Ursächlich ist dabei insbesondere der Anstieg der Personalaufwendungen um 0,5 Mio. € (11,9 %), der u. a. auf Bewertungseffekte der langfristigen Vorstandsvergütung (LTI) aufgrund des gegenüber dem 31. Dezember 2018 gestiegenen Aktienkurses resultiert. Die operative Kostenquote, d. h. Verwaltungs- und Personalaufwand bezogen auf die Erlöse aus Mieten und Pachten, hat sich daher gegenüber dem Vorjahr leicht erhöht und beträgt 7,5 % (Vorjahr: 6,9 %). Die **Abschreibungen** liegen insbesondere aufgrund der Neuerwerbe um 4,8 % über dem Vorjahr. Wir bilanzieren unsere Immobilien zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten und weisen daher planmäßige Abschreibungen aus, die im Berichtsjahr 35,0 Mio. € gegenüber 33,5 Mio. € im Vorjahr betragen haben. Darüber hinaus fielen im Berichtsjahr in den Objekten in Koblenz und Oberhausen außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von insgesamt 1,6 Mio. € (Vorjahr: 1,3 Mio. €) an.

Als **Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien** erzielten wir 0,1 Mio. € (Vorjahr: 1,6 Mio. €). Details hierzu finden Sie auf Seite 66.

Das **Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)** hat sich um 1,0 Mio. € auf 33,4 Mio. € nach 34,4 Mio. € im Vorjahr vermindert.

Das **Finanzergebnis** beträgt im Berichtsjahr –15,5 Mio. € gegenüber –15,0 Mio. € im Vorjahr. Hiervon entfallen –14,6 Mio. € (Vorjahr: –14,8 Mio. €) auf Zinsaufwendungen aus Darlehensfinanzierungen. Während sich die Zinsaufwendungen aus der Aufnahme zusätzlicher Darlehensmittel zur anteiligen Fremdfinanzierung der Immobilien um 0,7 Mio. € erhöhten, verminderte sich der Zinsaufwand aus Darlehen „like for like“ um 1,0 Mio. € bzw. 7,3 %. Der Rückgang resultiert insbesondere aus deutlich verminderten Zinssätzen prolongierter bzw. refinanzierter Darlehen. Nach Abzug des Finanzergebnisses vom EBIT ergibt sich ein **Jahresüberschuss** von 17,9 Mio. € (Vorjahr: 19,4 Mio. €).

Rund **97** %
unserer Aktiva
entfallen auf Immobilien.

Vermögenslage nach IFRS

Die **Bilanzsumme** der Gesellschaft hat sich zum 31. Dezember 2019 um 24,9 Mio. € auf 1.234,7 Mio. € (Vorjahr: 1.209,8 Mio. €) erhöht. Dabei entfallen rund 97 % der Aktiva auf unsere Immobilien. Das gesamte zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bilanzierte Immobilienvermögen weist zum 31. Dezember 2019 einen Buchwert von 1.202,7 Mio. € (Vorjahr: 1.195,6 Mio. €) auf und setzt sich wie folgt zusammen:

in T€	31.12.2019	31.12.2018
ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN		
Bebautes Immobilienvermögen	1.188.700	1.191.340
Nutzungsrechte Erbbaugrundstücke *	8.862	0
Anschaffungsnebenkosten schwebender Erwerbe	4.948	4.008
Unbebauter Grundbesitz	224	224
BILANZIELLES IMMOBILIENGESAMTVERMÖGEN	1.202.734	1.195.572

* Ausweis der Nutzungsrechte für Erbbaugrundstücke aufgrund der erstmaligen Anwendung des IFRS 16 ab dem 1. Januar 2019. Siehe hierzu weitergehende Erläuterungen auf S. 103.

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

Externe Bewertung unseres
Immobilienportfolios durch JLL

Zum Ende des Jahres 2019 haben wir unseren Immobilienbestand wiederum von einem 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 – 2020 bis 2029 – die jeweils zu erwartenden Zahlungsströme ermittelt. Für das Ende des zehnjährigen Planungshorizonts wurde ein kapitalisierter Restwert auf Basis der jeweils nachhaltigen Einzahlungsüberschüsse prognostiziert. Der Marktwert einer Immobilie ergibt sich aus der Summe der abdiskontierten Zahlungsströme des Gesamtplanungszeitraums zzgl. des ebenfalls auf den Bewertungsstichtag abgezinsten Restwerts.

Bei der Ermittlung der Zahlungsströme wurden die Mieterlöse jeweils um die objekt-spezifischen und nicht auf die Mieter umlagefähigen Kosten reduziert. Zusätzlich wurden die zu erwartenden Aufwendungen für Instandhaltung oder Modernisierung sowie der zu erwartende Verwaltungsaufwand in Abzug gebracht. Bei Verträgen mit langfristigen Laufzeiten wurden in Einzelfällen Mietsteigerungen aufgrund von Indexierungen berücksichtigt. Soweit Mietverträge innerhalb des Betrachtungszeitraums enden, wurden Mietprognosen erstellt. Zur Berechnung des Barwerts der zukünftigen Zahlungsströme wurden diese auf den Bewertungsstichtag diskontiert. Die Diskontierungszinssätze bewegen sich zwischen 3,90 % und 9,00 % und berücksichtigen die jeweiligen objektspezifischen Risiken.

Die von JLL ermittelten Verkehrswerte sind im Immobilien-Bestandsverzeichnis auf Seite 68 ff. dieses Geschäftsberichts für jedes Bestandsobjekt separat angegeben. Ebenfalls einzeln aufgeführt sind die Mieterlöse als wesentliche Größe zur Ermittlung der Nett-zahlungsströme, die Diskontierungssätze und die Kapitalisierungsraten. In Summe errechnet sich für das im Bestandsverzeichnis aufgelistete Immobilienportfolio ein Gesamtmarktwert in Höhe von 1.598,1 Mio. €, der um 80,8 Mio. € über dem Vorjahres-portfoliowert liegt. Der Unterschied ergibt sich aus Verkehrswertzugängen durch Erwerbe und Investitionen in das bestehende Immobilienvermögen (Nachaktivierungen) in Höhe von 33,3 Mio. €, Verkehrswertabgängen in Höhe von 1,4 Mio. € durch Verkäufe sowie eine Verkehrswerterhöhung des Bestandsportfolios gegenüber dem Vorjahr durch Neubewertung in Höhe von 48,9 Mio. €. Dies entspricht einem „like for like“-Anstieg des Portfoliowerts von 3,2 %, der mit 35,5 Mio. € auf das NuOffice in München, die Büro-immobilie auf dem EUREF-Campus in Berlin, die gemischt genutzte Büro- und Einzel-handelsimmobilie in Karlsruhe sowie die Büroimmobilie O³ in Köln entfällt. Die Neu-bewertung und Wertsteigerung der Immobilien zum 31. Dezember 2019 unterstreicht die Qualität des HAMBORNER-Immobilienportfolios.

Rund **1,6** Mrd. €:
Wert unseres Portfolios
zum 31. Dezember 2019

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 waren außerplanmäßige Abschreibungen auf die Buchwerte der Objekte in Koblenz (1,5 Mio. €) und Oberhausen (0,1 Mio. €) vorzunehmen. In dem Objekt in Koblenz läuft der Mietvertrag mit dem Haupt-mieter aus. Eine Nachvermietung bzw. Mietverlängerung wird aufgrund der gefallenen Marktmiete am Standort voraussichtlich nur zu deutlich reduzierten Konditionen erfolgen. Am Standort in Oberhausen hat sich das allgemeine Marktumfeld weiter verschlechtert.

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 2019 Neuinvestitionen ohne Erwerbsnebenkosten in Höhe von 29,2 Mio. € (Vorjahr: 118,6 Mio. €) getätigt. Bei den Neuinvestitionen haben wir uns strategiekonform auf die vorgenannten Immobilien-Klassen konzentriert. Der Verkehrswert der 2019 zugegan-gen Immobilien beläuft sich in Summe zum 31. Dezember 2019 auf 30,1 Mio. € und liegt somit um 1,0 Mio. € über den Kaufpreisen. Im Einzelnen erfolgte im Berichtsjahr der Besitzübergang folgender Immobilien:

29 Mio. €
Investitionsvolumen für den
Erwerb von fünf Immobilien

Stadt	Adresse	Gebäudenutzung	Fläche in m ²	Mietertrag p. a. in T€	Kaufpreis in Mio. €
Bamberg	Starkenfeldstr. 21	Büro- und Einzelhandel	6.160	837	15,0
Lengerich	Alwin-Klein-Str. 1	Fachmarktzentrum	4.611	733	14,2
			10.771	1.570	29,2

Darüber hinaus ist 2019 ein weiterer Kaufvertrag für eine Immobilie in Neu-Isenburg unterzeichnet worden. Zusammen mit den beiden Immobilien in Aachen und Bonn, für die die Kaufverträge bereits in 2018 notariell beurkundet wurden, stehen am Stichtag noch Besitzübergänge mit einem Kaufpreisvolumen von zusammen 70,2 Mio. € aus.

Stadt	Adresse	Gebäudenutzung	Erwarteter Mietertrag p. a. in T€	Kaufpreis in Mio. €	Besitzübergang
Aachen	Gut-Dämme-Str. / Grüner Weg	Büroimmobilie	1.464	28,3	März 2020
Bonn	Am Krähenhorst 1	Büroimmobilie	1.365	25,8	14.02.2020
Neu-Isenburg	Siemensstr. 10a	Büroimmobilie	892	16,1	01.01.2020
			3.721	70,2	

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 2019 unser Portfolio weiter bereinigen. Hierbei handelt es sich um ein Geschäftshaus in der Innenstadt von Leverkusen. Der Verkaufspreis beläuft sich auf 1,6 Mio. € bei einem Restbuchwert von 1,5 Mio. €. Die jährlichen Mieteinnahmen betragen 0,1 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 2019

Nach den zuvor erläuterten Veränderungen im Immobilienbestand umfasste das Immobilienportfolio zum Ende des Berichtsjahres 79 Bestandsimmobilien. Die Objekte befinden sich überwiegend in großen und mittelgroßen Städten an 61 Standorten in Deutschland und verfügen über eine Gesamtnutzfläche von 619.988 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.

79 Immobilien an
61 Standorten



IMMOBILIEN-BESTANDSVERZEICHNIS (STAND: 31. DEZEMBER 2019)

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-Bodenschwingh-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	1.291
2001	Hamburg	An der Alster 6	Büroimmobilie	401	1.323
2002	Osnabrück	Große Str. 82/83	Geschäftshaus	322	750
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	9.499
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	3.080
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	6.363
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	Ärztelhaus	3.622	8.945
2011	Langenfeld	Solinger Str. 5-11	Geschäftshaus	4.419	6.285
2011	Erlangen	Allee am Röthelheimpark 11-15	Büro- und Einzelhandelsimmobilie	10.710	11.639

Mieten 2019 (inkl. Mietgarantien) in €	Gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Monaten	Fair Value in €* in €	Diskontierungszins in %	Kapitalisierungszins in %	Sonstige Hinweise
1.570.919	179	20.590.000	6,00	5,40	Erbbaugrundstück
435.402	84	8.280.000	5,45	4,50	
651.356	42	13.270.000	5,00	4,20	
388.760	55	9.820.000	3,90	3,50	
348.702	46	6.290.000	5,60	4,75	
48.000	13	720.000	8,10	7,35	
33.600	18	450.000	7,50	7,00	
221.244	120	3.750.000	6,15	5,40	
388.077	76	7.040.000	5,50	4,85	
495.770	41	8.310.000	5,10	4,60	
267.129	21	4.180.000	6,50	5,70	
335.907	32	3.060.000	6,75	5,65	Erbbaugrundstück
275.792	32	6.010.000	4,90	4,35	
306.000	28	6.000.000	5,75	5,00	
263.069	39	5.020.000	6,00	5,10	
497.442	30	8.990.000	6,10	5,30	
1.198.359	19	22.290.000	6,00	5,20	
417.024	64	5.640.000	7,50	6,25	
783.647	22	11.030.000	7,00	6,00	
863.387	150	11.970.000	5,10	4,60	
455.031	22	7.000.000	6,40	5,50	
1.007.121	174	15.740.000	5,10	4,60	
545.337	7	3.920.000	9,00	6,25	
250.000	72	2.950.000	6,70	6,25	
259.941	27	3.600.000	7,55	6,70	
612.576	61	10.910.000	6,75	6,00	
504.908	37	8.020.000	6,60	5,85	
1.150.494	25	19.990.000	6,50	5,80	
225.915	30	3.110.000	6,60	5,85	
1.147.453	114	14.140.000	6,00	5,35	Erbbaugrundstück
1.693.752	50	30.650.000	6,00	5,20	
470.195	77	9.970.000	5,75	4,75	
1.234.283	12	17.900.000	6,25	5,50	
899.883	51	12.570.000	6,85	6,00	
1.200.000	102	21.960.000	5,20	4,60	
921.645	49	15.750.000	5,90	5,20	
518.964	19	5.890.000	6,50	5,50	
840.040	50	16.040.000	5,70	4,90	
889.528	58	14.370.000	6,10	5,50	
1.506.378	58	28.600.000	5,75	4,90	
1.194.798	19	17.500.000	6,50	5,60	
1.942.598	37	35.840.000	5,70	5,00	

IMMOBILIEN-BESTANDSVERZEICHNIS (STAND: 31. DEZEMBER 2019)

Jahr des Erwerbs	Objekt		Gebäudenutzung	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche in m ²
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/Rüppurrer Str. 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	12.657
2013	Bayreuth	Spinnereistr. 5a, 5b, 6-8	Büroimmobilie	8.297	9.036
2013	Hamburg	Kurt-A.-Körber-Chaussee 9	Baumarkt	20.330	10.408
2014	Bad Homburg	Louisenstr. 66	Geschäftshaus	1.447	3.240
2014	Koblenz	Löhrstr. 40	Geschäftshaus	1.386	3.343
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	18.013
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	13.513
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	26.499
2017	Hallstadt	Michelinstr. 142	Fachmarktzentrum	41.829	21.711
2017	Berlin	Märkische Allee 166-172	Sonstiger großflächiger Einzelhandel	17.264	6.535
2017	Ratingen	Balcke-Dürr-Allee 7	Büroimmobilie	4.476	10.508
2017	Hanau	Otto-Hahn-Str. 18	Fachmarktzentrum	37.527	14.158
2017	Kiel	Kaistr. 90	Büroimmobilie	2.049	6.738
2017	Passau	Steinbachstr. 60-62	Fachmarktzentrum	7.002	4.496
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	19.394
2018	Berlin	Landsberger Allee 360-362	Baumarkt	37.968	16.390
2019	Bamberg	Starkenfeldstr. 21	Büro- und Einzelhandelsimmobilie	6.781	6.160
2019	Lengerich	Alwin-Klein-Str. 1	Fachmarktzentrum	9.436	4.611
				967.703	619.988

* gemäß Wertgutachten JLL, Bewertungsstichtag 31. Dezember 2019

** zeitanteilige Mieten ab Besitzübergang

Mieten 2019 (inkl. Mietgarantien) in €	Gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Monaten	Fair Value in €* in €	Diskontierungszins in %	Kapitalisierungszins in %	Sonstige Hinweise
557.944	62	9.500.000	5,80	5,25	
860.000	118	16.620.000	5,15	4,60	
1.236.000	87	19.490.000	6,40	5,65	
1.600.000	120	29.830.000	5,80	5,30	
2.610.542	174	52.220.000	5,15	4,40	
2.501.734	44	76.730.000	4,25	3,75	
2.362.933	54	68.780.000	4,25	3,60	
1.350.992	47	22.270.000	6,25	5,30	
1.248.272	107	19.840.000	6,20	5,50	
612.495	97	12.070.000	5,90	5,10	
716.889	13	8.860.000	6,35	5,65	
853.765	84	14.700.000	6,15	5,50	
1.720.509	120	32.770.000	5,50	5,00	
2.331.916	106	44.700.000	5,20	4,60	
2.384.094	47	31.020.000	6,60	5,75	
1.776.151	104	29.000.000	5,40	4,90	
1.285.452	96	27.400.000	4,90	4,35	
805.039	135	15.570.000	5,25	4,70	
2.400.982	62	49.140.000	6,00	5,35	
986.287	195	16.070.000	6,90	6,20	
4.156.692	62	82.260.000	5,10	4,40	
438.416	56	8.030.000	5,75	5,00	
1.689.305	65	33.590.000	5,15	4,70	
2.777.113	58	58.200.000	5,70	4,75	
2.514.345	67	47.300.000	5,15	4,50	
913.239	72	18.600.000	4,90	4,20	
1.939.801	65	36.800.000	5,40	4,85	
2.038.912	152	41.750.000	4,90	4,40	
1.263.224	82	23.940.000	5,60	5,00	
871.553	115	16.550.000	5,60	4,85	
758.159	96	14.570.000	5,00	4,50	
552.000	96	10.830.000	5,15	4,40	
1.050.850	78	21.490.000	4,75	4,15	
2.261.941	70	45.970.000	5,90	4,85	
1.708.000	126	32.360.000	5,40	5,00	
418.441 **	90	15.900.000	5,60	5,00	
124.129 **	158	14.240.000	4,85	4,30	
84.938.542		1.598.090.000			

Finanzlage nach IFRS

Die Finanzlage der Gesellschaft ist sehr komfortabel. Die **Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente** betragen zum Bilanzstichtag 8,4 Mio. € nach 7,8 Mio. € zum 31. Dezember 2018. Die Mittelzuflüsse des Geschäftsjahres resultierten dabei insbesondere aus der operativen Geschäftstätigkeit (68,3 Mio. €; Vorjahr: 67,2 Mio. €) sowie aus der Aufnahme von Finanzkrediten (60,6 Mio. €). Die Mittelabflüsse betreffen im Wesentlichen Investitionen in den Immobilienbestand (55,6 Mio. €), Dividendenzahlungen für das Geschäftsjahr 2018 (36,7 Mio. €) sowie Zins- und Tilgungsleistungen (36,9 Mio. €).

Der Finanzmittelbedarf für das Geschäftsjahr 2020 ist insbesondere durch die erwarteten Mittelzuflüsse aus der operativen Geschäftstätigkeit gesichert. Darüber hinaus stehen der Gesellschaft zum 31. Dezember 2019 noch nicht valutierte Darlehen in Höhe von 71,4 Mio. € zur Verfügung. Die durchschnittliche Verzinsung dieser Darlehen liegt bei einer Laufzeit von zehn Jahren bei rund 1,2 %.

Die Finanzstruktur unserer Gesellschaft ist weiterhin äußerst solide. Auf der Passivseite der Bilanz beträgt das **Eigenkapital** 513,6 Mio. € nach 532,4 Mio. € im Vorjahr. Die Gesellschaft verfügt damit über eine bilanzielle Eigenkapitalquote von 41,6 % (Vorjahr: 44,0 %). Die **Finanzverbindlichkeiten und derivativen Finanzinstrumente** betragen 689,5 Mio. € und liegen um 38,0 Mio. € über dem Vorjahreswert (651,5 Mio. €). Der Anstieg resultiert insbesondere aus den im Berichtsjahr zur anteiligen Fremdfinanzierung von Immobilienerwerben abgerufenen Darlehensmitteln in Höhe von 60,6 Mio. €. Den Mittelabrufen standen im Berichtsjahr planmäßige Tilgungsleistungen in Höhe von 22,2 Mio. € gegenüber. Nach Abzug der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente von den Finanzverbindlichkeiten ergibt sich eine Nettofinanzverschuldung von 680,0 Mio. € (Vorjahr: 646,2 Mio. €). Wird die Nettofinanzverschuldung auf das mit Verkehrswerten bewertete Immobilienportfolio bezogen, ergibt sich ein LTV (Loan to Value) von 42,4 % (Vorjahr: 42,5 %). Die **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten** sind im Berichtsjahr um 5,2 Mio. € auf 20,2 Mio. € (Vorjahr: 15,0 Mio. €) gestiegen. Der Anstieg geht dabei insbesondere auf den erstmaligen Ausweis der Leasingverbindlichkeiten im Berichtsjahr gemäß IFRS 16 zurück, die zum 31. Dezember 2019 9,1 Mio. € betragen (Vorjahr: 0,0 Mio. €).

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 grundpfandrechtl. gesicherten variabel verzinslichen Darlehen (Nominalwert: 15,5 Mio. €) haben wir Vereinbarungen über Zinsswaps abgeschlossen. Ein Teil der unbesicherten Scheindarlehen 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.

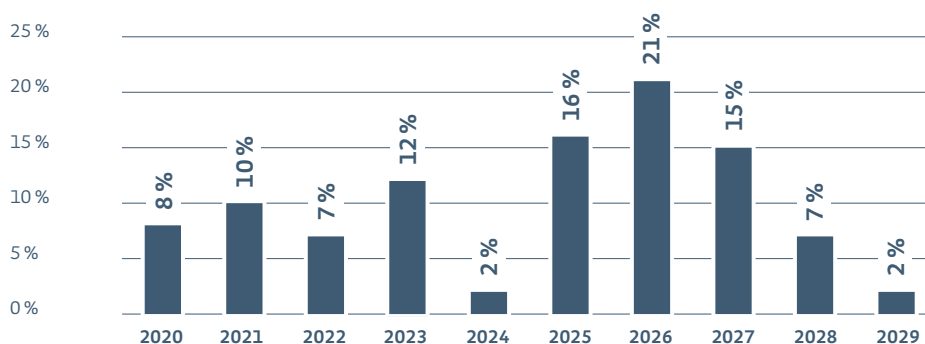
Der Durchschnittszinssatz unserer Darlehen liegt unter Berücksichtigung der zum Bilanzstichtag bereits abgeschlossenen, aber noch nicht abgerufenen Darlehen bei 2,0 % (Vorjahr: 2,1 %). Unter Berücksichtigung der bereits abgeschlossenen sowie der noch anstehenden Refinanzierungen der bestehenden und gegenüber dem aktuellen Zinsniveau wesentlich höher verzinslichen Darlehen wird sich der Durchschnittszinssatz voraussichtlich weiter reduzieren. Die durchschnittliche Restlaufzeit liegt unter Berücksichtigung der zum Bilanzstichtag bereits abgeschlossenen, aber noch nicht abgerufenen Darlehen bei 5,5 Jahren (Vorjahr: 6,0 Jahre).

41,6%
bilanzielle Eigenkapitalquote

5,5 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 1,0 Mio. € höheren Instandhaltungsaufwand. Der entsprechende Aufwand war nach den Vorschriften der IFRS unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu aktivieren.
- / **Sonstige betriebliche Aufwendungen/Verwaltungsaufwand:** Der in der Gewinn- und Verlustrechnung des IFRS-Einzelabschlusses als eigenständiger Posten ausgewiesene Verwaltungsaufwand (1,4 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.
- / **Sonstige betriebliche Aufwendungen/Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien:** Aus dem Verkauf der Immobilie in Leverkusen wird im IFRS-Abschluss ein Veräußerungsergebnis in Höhe von 95 T€ ausgewiesen. Handelsrechtlich war dagegen aufgrund eines höheren Restbuchwert zum Veräußerungszeitpunkt ein Buchverlust von 31 T€ zu verzeichnen, der unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen ist.
- / **Außerplanmäßige Abschreibungen:** Die in den Abschreibungen nach HGB enthaltene außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 1,2 Mio. € für die Immobilie in Mosbach erfolgte im IFRS-Abschluss im Geschäftsjahr nicht, da die entsprechende Wertminderung nach den Vorschriften der IFRS bereits im Vorjahr vorzunehmen war. Dagegen fiel die Sonderabschreibung auf das Objekt in Oberhausen lediglich im IFRS-Abschluss an (0,1 Mio. €).
- / **Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte:** Der Buchwert der Immobilien beträgt im handelsrechtlich 1.193,3 Mio. € und liegt damit um 9,5 Mio. € unter dem Buchwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im IFRS-Abschluss. Der Unterschiedsbetrag entfällt überwiegend auf die bilanzielle Behandlung der Erbbaurechte. Während die Erbbaurechte im HGB-Abschluss bilanziell nicht abzubilden sind, werden nach IFRS erstmals seit dem 1. Januar 2019 die Erbbaurechte in Form eines Nutzungsrechts wertmäßig in der Bilanz abgebildet. Zum 31. Dezember 2019 beträgt der unter den Immobilien ausgewiesene Wert 8,9 Mio. €. Des Weiteren entfällt ein Betrag von 2,7 Mio. € auf 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 0,1 Mio. € höheren handelsrechtlichen Wertansatz der Immobilien. Dementgegen wirkten sich die unterschiedlichen Aktivierungsvorschriften um 3,4 Mio. € zugunsten des Buchwerts nach IFRS aus.
- / **Eigenkapital:** Das handelsrechtliche Eigenkapital liegt zum Bilanzstichtag mit 512,0 Mio. € um 1,7 Mio. € unter 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. € in der Gewinnrücklage enthaltenen kumulativen versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste der Pensionsrückstellungen sowie die Bewertungseffekte der derivativen Finanzinstrumente. Diese ergebnisneutrale Bilanzierung der Derivate im Eigenkapital erfolgt nach den handelsrechtlichen Vorschriften nicht. Dementsprechend liegt die bilanzielle Eigenkapitalquote nach HGB mit 41,9 % um 0,3 %-Punkte über der bilanziellen Eigenkapitalquote nach IFRS.

- / Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten / Finanzverbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente:** Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten des HGB-Jahresabschlusses betragen 689,5 Mio. €. Nach IFRS werden Finanzverbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente zwar ebenfalls in Höhe von 689,5 Mio. € ausgewiesen, jedoch ist nach IFRS der Marktwert der derivativen Finanzinstrumente in Höhe von 1,1 Mio. € ausgewiesen, während nach HGB die Bilanzierung der Marktwerte von Derivaten, soweit diese eine Bewertungseinheit mit dem Grundgeschäft (Darlehen) bilden, unterbleibt. Gegenläufig wirkt sich in gleicher Höhe der Ansatz der Finanzverbindlichkeiten unter Einbeziehung der Transaktionskosten sowie die hiermit im Zusammenhang stehende Folgebewertung unter Anwendung der Effektivzinsmethode im IFRS-Abschluss aus.
- / Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen / Sonstige Verbindlichkeiten / Passiver Rechnungsabgrenzungsposten:** Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen / Sonstige Verbindlichkeiten / Passiver Rechnungsabgrenzungsposten werden nach IFRS zusammen in den kurz- und langfristigen „Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten“ ausgewiesen. Der ausgewiesene Saldo beläuft sich im HGB-Abschluss auf 7,1 Mio. € und liegt damit um 13,1 Mio. € unter dem Ausweis nach IFRS (20,2 Mio. €). Der Unterschiedsbetrag resultiert zum einen in Höhe von 4,0 Mio. € aus den nach IFRS unter den Verbindlichkeiten auszuweisenden „Accruals“. Hierunter fallen zum Stichtag hinreichend sichere, aber noch nicht fällige Verbindlichkeiten, die nach den handelsrechtlichen Vorschriften unter den sonstigen Rückstellungen ausgewiesen werden. Zum anderen werden im IFRS-Abschluss in Höhe von 9,1 Mio. € Leasingverbindlichkeiten nach IFRS 16 ausgewiesen, die handelsrechtlich nicht bilanziert werden. Im HGB-Abschluss werden die laufenden Leasingraten für die Erbbaurechte und Betriebs- und Geschäftsausstattung als laufende Betriebsaufwendungen erfasst, während nach IFRS die Zahlungen als Tilgung der Leasingverbindlichkeit verbucht werden.

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 99,2 Mio. € (Vorjahr: 96,9 Mio. €). **Aufwendungen für die Bewirtschaftung unserer Immobilien** sind in Höhe von 24,7 Mio. € (Vorjahr: 23,7 Mio. €) angefallen. Sowohl der Anstieg der Erlöse als auch die Zunahme der Bewirtschaftungskosten haben im Wesentlichen ihre Ursache in der Veränderung unseres Immobilienbestands durch die Investitionen des Berichtsjahres sowie des Vorjahres. Ebenfalls bedingt durch die Neuerwerbe liegen die **Abschreibungen** mit 37,2 Mio. € um 7,5 % über dem Vorjahr (34,6 Mio. €). Insbesondere aufgrund geringerer Buchgewinne aus dem Verkauf von Immobilien haben sich die **sonstigen betrieblichen Erträge** um 1,4 Mio. € gegenüber dem Vorjahr vermindert und betragen 1,4 Mio. € (Vorjahr: 2,8 Mio. €). Hieraus ergibt sich ein gegenüber dem Vorjahr um 2,9 Mio. € vermindertes **Betriebsergebnis** von 30,6 Mio. € (Vorjahr: 33,6 Mio. €).

Das **Finanzergebnis** hat sich trotz des Abrufs neuer Darlehen im Wesentlichen aufgrund eingesparter Zinsen infolge von Refinanzierungen zu günstigeren Zinskonditionen im Saldo um 0,1 Mio. € auf – 15,2 Mio. € (Vorjahr: – 15,3 Mio. €) verbessert. Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr 2019 mit einem **Jahresüberschuss** von 15,4 Mio. € (Vorjahr: 18,3 Mio. €) ab.

Unter Einbeziehung einer **Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen** (11,3 Mio. €) und **Entnahmen aus der Kapitalrücklage** (10,7 Mio. €) beläuft sich der **Bilanzgewinn** auf 37,5 Mio. € (Vorjahr: 36,7 Mio. €).

Vermögens- und Finanzlage nach HGB

Die **Bilanzsumme** der Gesellschaft ist insbesondere aufgrund der im Berichtsjahr getätigten Investitionen gegenüber dem Vorjahr um 13,5 Mio. € auf 1.222,6 Mio. € gestiegen. Als Folge der Veränderungen im Immobilienbestand hat sich das bilanzielle **Anlagevermögen** um 11,9 Mio. € auf 1.210,3 Mio. € erhöht. Das **Umlaufvermögen** einschließlich der Posten der Rechnungsabgrenzung ist um 1,6 Mio. € gestiegen und beträgt 12,3 Mio. €. Das **Eigenkapital** beträgt 514,2 Mio. € nach 533,2 Mio. € im Vorjahr. Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** erhöhten sich im Saldo um 38,4 Mio. € und betragen 689,5 Mio. €. Das Eigenkapital und die mittel- und langfristigen Fremdmittel decken unter Berücksichtigung der noch nicht valuierten Darlehensmittel (71,4 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 verfügbaren 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€	2019	2018
Nettomieteinnahmen	76.355	73.553
- Verwaltungsaufwand	-1.408	-1.312
- Personalaufwand	-4.968	-4.440
+ Sonstige betriebliche Erträge	1.374	1.153
- Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.503	-1.276
+ Zinserträge	0	181
- Zinsaufwendungen	-15.542	-15.197
FFO	54.308	52.662
- Aktivierte Instandhaltungsausgaben (Capex)	-3.225	-1.865
AFFO	51.083	50.797
FFO je Aktie in € *	0,68	0,66
AFFO je Aktie in € *	0,64	0,64

* bezogen auf die Anzahl an Aktien am jeweiligen Stichtag

HAMBORNER hat im Geschäftsjahr 2018 einen FFO von 54,3 Mio. € (Vorjahr: 52,7 Mio. €) erwirtschaftet. Dies entspricht einem FFO je Aktie von 0,68 € (Vorjahr: 0,66 €). Der FFO ist im Vergleich zum Vorjahr um 3,1 % gestiegen. Prognostiziert wurde ein FFO auf Vorjahresniveau. Der Anstieg ist dabei insbesondere auf um 2,1 % erhöhte Miet- und Pachterträge infolge der Immobilienerwerbe der Jahre 2018 und 2019 zurückzuführen. Darüber hinaus lagen die Instandhaltungsaufwendungen aufgrund von zeitlichen Verschiebungen im Zusammenhang mit Mieterumbauten im Zuge von Nachvermietungen lediglich auf dem Niveau des Vorjahres, erwartet war ein deutlicherer Anstieg. Die im Vorjahresabschluss veröffentlichte Prognose bezüglich der Entwicklung der Miet- und Pachterträge (+ 1 % bis + 2 %) wurde geringfügig übertroffen.

+ 3,1 %
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€	31.12.2019	31.12.2018
Bilanzielle langfristige Vermögenswerte	1.223.990	1.200.651
+ Bilanzielle kurzfristige Vermögenswerte	10.687	9.155
- Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen *	-638.662	-638.282
- Kurzfristige Verbindlichkeiten	-81.343	-37.456
Bilanzieller NAV	514.672	534.068
+ Stille Reserven „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“	409.628	326.158
NAV	924.300	860.226
NAV je Aktie in €	11,59	10,79

* ohne derivative Finanzinstrumente

11,59 €
beträgt der NAV je Aktie.
Steigerung um 7,4 %
gegenüber Vorjahr

Der Anstieg des absoluten NAV um 64,1 Mio. € auf 924,3 Mio. € resultiert insbesondere aus der Wertsteigerung des Immobilienportfolios. Gegenüber dem Vorjahr (10,79 €) ergibt sich hieraus ein um 7,4 % höherer NAV je Aktie von 11,59 €. 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 3,2 % und somit zu einem entsprechend deutlicheren Anstieg des NAV je Aktie führte.

VORSCHLAG ZUR GEWINNVERWENDUNG

Basis der Dividendenausschüttung ist der handelsrechtliche Bilanzgewinn. Der nach den Vorschriften des HGB ermittelte Jahresüberschuss betrug im Berichtsjahr 15.408 T€. Unter Berücksichtigung einer Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen von 11.333 T€ sowie einer Entnahme aus der Kapitalrücklage in Höhe von 10.726 T€ ergibt sich ein Bilanzgewinn von 37.467 T€.

47 Cent
Dividende sollen für 2019
je Aktie an die Aktionäre
ausgeschüttet werden.

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2019 in Höhe von 37.467 T€ zur Ausschüttung einer Dividende von 0,47 € 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 2019 – wie in der Vergangenheit – nicht an hochspekulativen Finanzgeschäften 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 vom 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 sollen sicherstellen, 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 einen Halbjahresfinanzbericht sowie 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 Risikofelder

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 immer noch 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 aktuell 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 an. 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

In Teilbereichen des stationären Einzelhandels und hierbei vor allem im Segment Textil ergeben sich durch die weiter zunehmende Konkurrenz des Online-Handels Risiken. Betroffen sind insbesondere Geschäftshäuser in B-Lagen. Für Nahversorgungsimmobilien erwarten wir auch 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 Konkurrenzobjekten 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 2019 betrug die Leerstandsquote inklusive Mietgarantien durchschnittlich 2,0 % (Vorjahr: 1,3 %) und wies damit ein niedriges Niveau auf. Bei Neuinvestitionen achten wir auf einen guten Vermietungsstand. Mietgarantien decken zudem Vermietungsrisiken teilweise ab.

Die Metro AG hat im Februar 2020 das SB-Warenhausgeschäft und die damit zusammenhängenden Geschäftsaktivitäten von „real,-“ veräußert. Mit dem zukünftigen Eigentümer haben noch keine Gespräche stattgefunden. Belastbare Informationen zu möglichen Auswirkungen auf unsere drei betroffenen Standorte liegen derzeit noch nicht vor. Es ist nicht auszuschließen, dass real,- diese Standorte möglicherweise zukünftig nicht weiter betreiben wird.

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 2019 beliefen sich die Forderungsausfälle und Einzelwertberichtigungen auf 98 T€ (Vorjahr: 72 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 12,0 % 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 2019 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 15,5 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 41,0 Mio. € unseres Schuldscheindarlehens aus März 2018 sind variabel ohne Zinssicherung verzinslich. Den Eintritt von Zinsänderungen betrachten wir als wahrscheinlich, für HAMBORNER aber aufgrund der Finanzstruktur zumindest kurz- bis 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 im Jahr 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. 73) aktuell deutlich eingehalten werden, wird das Eintreten einer Verletzung von Darlehensvereinbarungen 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 57,3 % zum Stichtag 31. Dezember 2019 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 2005 gutachterlich bewertet. Aktuell betragen die bergbaubedingten Rückstellungen nach IFRS 2,7 Mio. € (HGB: 2,6 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.

CHANCENBERICHT

Chancen ergeben sich für die Gesellschaft aus dem derzeitigen Niedrigzinsumfeld. Aktuell beträgt der durchschnittliche Zinssatz für die zum Stichtag abgeschlossenen Darlehen 2,0% bei einer gewichteten Restlaufzeit der Festzinsvereinbarungen von 5,5 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 2019 waren wir mit unseren Objekten an 61 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 6,6 Jahren Durchschnittsrestlaufzeit. Durch Erhöhung der Verbraucherpreise ergeben sich potenzielle Mieterlössteigerungen aufgrund der in den Mietverträgen im Regelfall vereinbarten Anpassungen an den diesbezüglichen Index.

ZUSAMMENGEFASSTE BEURTEILUNG DER RISIKO- UND CHANCENSITUATION

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

Die Risiken und Chancen von HAMBORNER haben sich im Geschäftsjahr 2019 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. Insgesamt stehen sich Chancen und Risiken in einem ausgewogenen Verhältnis gegenüber.

Die Gesellschaft ist davon überzeugt, die sich bietenden Chancen und Herausforderungen auch in Zukunft nutzen zu können, ohne dabei unvertretbar hohe Risiken eingehen zu müssen.

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 Fremdmiteileinsatz finanzieren. Parallel zum Ausbau des Portfolios wird die Optimierung des Bestands durch Abverkäufe nicht mehr strategiekonformer Objekte ständige Aufgabe sein.

ERWARTETE WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Nach der spürbaren Schwächephase der deutschen Wirtschaft im zweiten Halbjahr 2019 gibt es zum Jahresende erste Anzeichen der Erholung. Die maßgeblich für die Konjunkturdelle verantwortliche Schwächephase des exportlastigen deutschen Industriesektors ist zwar noch nicht überwunden, es mehren sich aber die Anzeichen, dass der Tiefpunkt bald erreicht sein wird. So haben bereits in den vergangenen Monaten die Auftragseingänge und die Umsätze begonnen, sich auf niedrigem Niveau zu stabilisieren. Darüber hinaus haben sich auch die Geschäftserwartungen etwas verbessert. Inwieweit sich die Ausbreitung des Coronavirus auf die wirtschaftliche Entwicklung auswirken wird, ist derzeit noch nicht abschätzbar.

Die Deutsche Bundesbank erwartet in ihrem Dezemberbericht, dass die deutsche Wirtschaft in den kommenden beiden Jahren wieder deutlicher wachsen wird. Während sich das Wachstum im Jahr 2020 noch auf dem Niveau von 2019 (0,6 %) bewegen soll, wird für 2021 mit einer Erhöhung des Bruttoinlandsprodukts in Höhe von 1,4 % gerechnet. Nach wie vor wird das Wirtschaftswachstum aber auch zukünftig von außenwirtschaftlichen Risiken geprägt sein, die den bestehenden Abschwung des Industriesektors weiter verschärfen und verlängern können. Ab dem Jahr 2021 wird nach Ansicht der Bundesbank darüber hinaus das von der Bundesregierung beschlossene Klimapakete Einfluss auf das Wachstum haben. Die Einführung der CO₂-Zertifikate wird sich der Bundesbank zufolge ab 2021 unmittelbar auf die Verbraucherpreise auswirken, sodass dies eine Schwächung des privaten Konsums nach sich ziehen wird. Bei der Preissteigerungsrate geht die Deutsche Bundesbank davon aus, dass sie 2020 mit 1,3 % gegenüber 2019 zunächst etwas niedriger ausfallen und 2021 bei 1,6 % liegen wird. Prognosen des Instituts für Weltwirtschaft (IfW) und des Leibniz-Instituts für Wirtschaftsforschung (RWI) zufolge wird die Arbeitslosenquote in den Jahren 2020 und 2021 bei 4,9 % liegen.

KÜNFTIGE BRANCHENSITUATION

Vermietungsmarkt

Für 2020 erwartet JLL in den meisten der sieben großen Büromärkte einen Umsatzrückgang um im Durchschnitt 4 % gegenüber 2019. Angebotsseitig bleibt es dabei, dass es kaum verfügbare Flächen in zentralen Lagen gibt; nachfrageseitig ist zu erwarten, dass sich die schwächelnde Konjunktur mit einem entsprechenden zeitlichen Verzug auf den Bürovermietungsmarkt auswirkt. 2020 dürfte das über die Big Seven aggregierte Spitzenmietpreiswachstum bei 3,9 % liegen und damit mit geringer Abschwächung anhalten. Höhere Wachstumsraten können in anderen Teilmärkten erwartet werden.

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 Flächen in größeren Städten nachgefragt. Der Online-Handel wird in einigen Warengruppen weiterhin Marktanteile gewinnen.

Investmentmarkt

Trotz der aktuellen geopolitischen Unsicherheiten wird die Nachfrage nach Immobilien wahrscheinlich auch 2020 hoch bleiben. Laut JLL erscheint für 2020 ein Transaktionsvolumen für gewerblich genutzte Immobilien auf Vorjahresniveau erreichbar. Limitierender Faktor ist weiterhin vorwiegend das Angebot an investmentfähigen Produkten.

Bei den Spitzenrenditen im Bereich Büro- und Einzelhandelsimmobilien rechnen wir für 2020 mit einer Seitwärtsbewegung.

VORAUSSICHTLICHE GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Die Ziele und Prognosen für das abgelaufene Geschäftsjahr wurden erreicht bzw. teilweise übertroffen. Die Mieterlöse sind 2019 um 2,1 % gegenüber dem Vorjahr angestiegen und entsprechen damit der Prognose Anfang des Jahres. Aufgrund höherer Nettomieteinnahmen und höherer sonstiger betrieblicher Erträge als ursprünglich erwartet bei nur moderat steigenden Zinsaufwendungen stieg das operative Ergebnis (FFO) stärker als Anfang 2019 prognostiziert. Das Rekordergebnis 2018 konnte noch um 3,1 % gesteigert werden. Auch der FFO je Aktie erhöhte sich entsprechend von 66 Cent auf 68 Cent. Der NAV je Aktie stieg von 10,79 € auf 11,59 €. Grundlage hierfür war insbesondere die erneut positive Wertentwicklung unseres Immobilienportfolios „like for like“, die 2019 + 3,2 % betrug.

Für das laufende Geschäftsjahr 2020 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 2020 gegenüber dem Vorjahr nach unseren derzeitigen Erwartungen schätzungsweise um 3 % zunehmen werden. Dies ist insbesondere auf die 2019 übergegangenen Neuerwerbe sowie die Anfang des Jahres 2020 zugegangenen Ankäufe in Neu-Isenburg, Bonn und Aachen zurückzuführen. Weitere, bisher nicht konkretisierte Zu- oder Abgänge sind in dieser Prognose nicht enthalten.

Zusätzliche Neuerwerbe würden die Mieterlöse und das operative Ergebnis weiter positiv beeinflussen. Das Ausmaß hängt entscheidend vom Zeitpunkt des Zugangs neuer Objekte ab. Auch unter der Annahme eines weiterhin niedrigen oder nur moderat ansteigenden Zinsniveaus sind weitere Ankäufe erstrebenswert. Neuerwerbe müssen allerdings unsere Qualitäts- und Renditeanforderungen erfüllen. Zudem ist das Angebot bei hohem Wettbewerb um renditestarke Objekte begrenzt und dieser Wettbewerb wird auch 2020 voraussichtlich nicht abnehmen. Zeitpunkte möglicher Ankäufe sind daher ebenso wie weitere Portfoliobereinigungen durch Abverkäufe nicht genau prognostizierbar.

Der Leerstand inklusive Mietgarantien wies 2019 mit 2,0 % ein niedriges Niveau auf. Auch im Jahr 2020 gehen wir von einem hohen Vermietungsstand bei gegenüber dem Vorjahr vergleichbarer Leerstandsquote aus. Bei den Mietausfällen erwarten wir ebenfalls wie in den Vorjahren ein niedriges Niveau, da unsere Hauptmieter eine gute Bonität aufweisen. Insgesamt zeigt sich, dass unsere Gesellschaft durch die sicheren Einnahmen aus der Vermietung über ein solides Fundament verfügt.

Bei den zahlungswirksamen Aufwendungen werden sich 2020 die Personalaufwendungen insbesondere aufgrund der Bestellung eines neuen Vorstandsmitglieds erhöhen. Bei den Instandhaltungsaufwendungen gehen wir aufgrund des größeren Portfolios sowie notwendiger Ausbauten für Mieter im Zuge von Neuvermietungen ebenfalls von einem deutlich 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 2020 eine attraktive Dividendenausschüttung darstellen zu können. Dies setzt voraus, dass wir von größeren, nicht vorhersehbaren Ertragsminderungen verschont bleiben. Unter dieser Annahme und bei einer weitgehend stabilen Wertentwicklung unseres Immobilienportfolios „like for like“ gehen wir für 2020 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 2019

Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Zum 31. Dezember 2019 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 mehrmals, 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 HAMBORNER REIT AG / 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 34 ff. Die dort aufgeführten Darstellungen zum Vergütungssystem sind zugleich Bestandteil des Lageberichts.

Duisburg, den 2. März 2020

Der Vorstand

Niclas Karoff 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.

The background features a white canvas with several geometric elements. Two thick, olive-green lines intersect to form a large 'X' shape. A thin, light-brown line runs diagonally from the top right towards the bottom left. A solid blue polygon is positioned on the right side of the image, partially overlapping the thin line and the olive-green lines.

EINZEL

NACH



ABSCHLUSS

IFRS

- 94** Gewinn- und Verlustrechnung
- 95** Gesamtergebnisrechnung
- 96** Bilanz
- 98** Kapitalflussrechnung
- 99** Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 100** Anlagespiegel *
- 102** Anhang
- 128** Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 129** Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

** Zugleich Bestandteil des Anhangs*

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2019

in T€	Anhang	2019	2018
Erlöse aus Mieten und Pachten		85.165	83.402
Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter		14.140	13.469
Laufende Betriebsaufwendungen		-17.419	-17.818
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung		-5.531	-5.500
Nettomieteinnahmen	(1)	76.355	73.553
Verwaltungsaufwand	(2)	-1.408	-1.312
Personalaufwand	(3)	-4.968	-4.440
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(4)	-36.522	-34.846
Sonstige betriebliche Erträge	(5)	1.374	1.153
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(6)	-1.503	-1.276
		-43.027	-40.721
Betriebsergebnis		33.328	32.832
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	(7)	95	1.584
Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)		33.423	34.416
Zinserträge		0	181
Zinsaufwendungen		-15.542	-15.197
Finanzergebnis	(8)	-15.542	-15.016
Jahresüberschuss		17.881	19.400
Ergebnis je Aktie (in €)	(9)	0,22	0,24

GESAMTERGEBNISRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2019

in T€	Anhang	2019	2018
Jahresüberschuss laut Gewinn- und Verlustrechnung		17.881	19.400
Posten, die unter bestimmten Bedingungen nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:			
Unrealisierte Gewinne/Verluste (-) aus der Neubewertung derivativer Finanzinstrumente	(16)	532	873
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:			
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste (-) aus leistungsorientierten Pensionszusagen	(18)	- 607	- 133
Sonstiges Ergebnis		- 75	740
Gesamtergebnis		17.806	20.140

BILANZ AKTIVA

in T€	Anhang	31.12.2019	31.12.2018
LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE			
Immaterielle Vermögenswerte	(10)	574	600
Sachanlagen	(10)	3.057	3.103
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(11)	1.202.734	1.195.572
Geleistete Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(11)	16.102	0
Finanzielle Vermögenswerte	(12)	1.238	1.177
Sonstige Vermögenswerte	(13)	285	199
		1.223.990	1.200.651
KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	(13)	2.329	1.372
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	(14)	8.358	7.783
		10.687	9.155
Summe Vermögenswerte		1.234.677	1.209.806

BILANZ PASSIVA

in T€	Anhang	31.12.2019	31.12.2018
EIGENKAPITAL	(15)		
Gezeichnetes Kapital		79.718	79.718
Kapitalrücklage		380.467	391.194
Gewinnrücklagen		53.377	61.514
		513.562	532.426
LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN			
Finanzverbindlichkeiten	(16)	618.588	627.260
Derivative Finanzinstrumente	(16)	1.110	1.642
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	(17)	10.089	1.595
Rückstellungen für Pensionen	(18)	6.625	6.352
Sonstige Rückstellungen	(19)	3.360	3.075
		639.772	639.924
KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN			
Finanzverbindlichkeiten	(16)	69.776	22.560
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	(17)	10.111	13.421
Sonstige Rückstellungen	(19)	1.456	1.475
		81.343	37.456
Summe Eigenkapital, Verbindlichkeiten und Rückstellungen		1.234.677	1.209.806

KAPITALFLUSSRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2019

in T€	Anhang	2019	2018
CASHFLOW AUS DER OPERATIVEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	(22)		
Jahresüberschuss		17.881	19.400
Finanzergebnis		15.542	15.016
Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-)		36.522	34.846
Veränderung der Rückstellungen		-338	-603
Buchgewinne (-)/-verluste (+) (saldiert) aus dem Abgang von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-99	-1.591
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-1.043	2
Veränderung der Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-206	95
		68.259	67.165
CASHFLOW AUS DER INVESTITIONSTÄTIGKEIT	(23)		
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		-55.638	-132.717
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		1.600	11.997
Einzahlungen aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten		3	5
		-54.035	-120.715
CASHFLOW AUS DER FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	(24)		
Dividendenzahlungen		-36.670	-35.873
Mittelzufluss aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten		60.636	96.389
Mittelabfluss aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten		-22.216	-41.914
Einzahlungen für Barsicherheiten für Finanzverbindlichkeiten		4.191	0
Cashflow aus Leasingverbindlichkeiten		-699	0
Zinsauszahlungen		-14.700	-15.374
		-9.458	3.228
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds		4.766	-50.322
Finanzmittelfonds am 1. Januar		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 1. Januar		7.783	58.105
Finanzmittelfonds am 31. Dezember		8.358	3.592
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente (mit einer Laufzeit bis zu drei Monaten)		8.358	3.592
Verfügungsbeschränkte Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		0	4.191
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am 31. Dezember		8.358	7.783

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 2018	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
Gewinnausschüttung für 2018 (0,46 € je Aktie)					- 36.670	- 36.670
Entnahme aus der Kapitalrücklage		- 10.727			10.727	
Jahresüberschuss 01.01. – 31.12.2019					17.881	17.881
Sonstiges Ergebnis 01.01. – 31.12.2019			532	- 607		- 75
Gesamtergebnis 01.01. – 31.12.2019			532	- 607	17.881	17.806
Stand 31. Dezember 2019	79.718	380.467	- 1.110	- 4.631	59.118	513.562

ANLAGESPIEGEL *

in T€	Anschaffungs- und Herstellungskosten			
	Stand 01.01.2019	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2019
Immaterielle Vermögenswerte	841	54	0	895
Sachanlagen	4.102	174	10	4.266
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.383.502	44.885	2.230	1.426.157
Geleistete Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	16.102	0	16.102
Insgesamt	1.388.445	61.215	2.240	1.447.420

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

* Bestandteil des Anhangs

Wertberichtigungen				Restbuchwerte		
Stand 01.01.2019	Zugänge (Abschreibungen des Geschäftsjahres)	Abgänge	Stand 31.12.2019	Stand 31.12.2018	Stand 31.12.2019	
241	80	0	321	600	574	
999	220	10	1.209	3.103	3.057	
187.930	36.222	729	223.423	1.195.572	1.202.734	
0	0	0	0	0	16.102	
189.170	36.522	739	224.953	1.199.275	1.222.467	

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	

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 2019 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 2019 und den Lagebericht für das Jahr 2019 am 2. März 2020 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 2019 basiert grundsätzlich auf den gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Berechnungsgrundsätzen wie der Einzelabschluss des Vorjahres. Die Bilanz zum 31. Dezember 2019 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 2018 haben sich die nachfolgend genannten Standards und Interpretationen geändert oder waren aufgrund der erfolgten Übernahme in EU-Recht oder des Inkrafttretens der Regelung erstmals anzuwenden:

Standard / Interpretation	Bezeichnung	Art der Änderung
IFRS 9	Finanzinstrumente	Änderungen von IFRS 9 in Bezug auf die Klassifizierung bestimmter finanzieller Vermögenswerte mit Vorfälligkeitsregelungen sowie Modifikationen finanzieller Verbindlichkeiten
IFRS 16	Leasingverhältnisse	Neuer Standard; ersetzt IAS 17 in der derzeit gültigen Fassung
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
Diverse	Jährliches IFRS-Verbesserungsprojekt (2015–2017)	Die Änderungen betreffen im Wesentlichen IFRS 3, IFRS 11, IAS 12, IAS 23
IFRIC 23	Unsicherheit bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung	Neue Interpretation zur Klarstellung der Bilanzierung von Unsicherheiten in Bezug auf Ertragsteuern

Mit Ausnahme der nachfolgend näher erläuterten Änderungen durch den Standard IFRS 16 hatten die neuen oder überarbeiteten Standards und Interpretationen keinen wesentlichen Einfluss auf den Abschluss von HAMBORNER.

IFRS 16 „Leasingverhältnisse“

Der IFRS 16 war zum 1. Januar 2019 erstmals anzuwenden. Der Standard ersetzt den zuvor gültigen IAS 17 und regelt die Bilanzierung von Leasingverhältnissen.

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

Für drei Erbbaurechte sowie in geringem Umfang für Gegenstände aus dem Bereich der Betriebs- und Geschäftsausstattung ist HAMBORNER **Leasingnehmer** im Sinne des IFRS 16. Nach den bis zum 31. Dezember 2018 geltenden Vorschriften des IAS 17 waren operative Leasingvereinbarungen beim Leasingnehmer außerbilanziell durch Erfassung der zu leistenden Leasingraten in der Gewinn- und Verlustrechnung abzubilden. Nunmehr ist für die abgezinsten zukünftigen finanziellen Verpflichtungen aus den Leasingverhältnissen eine Leasingverbindlichkeit zu passivieren. Diese vermindert sich im Zeitablauf unter Berücksichtigung der gezahlten Leasingraten. Der Ausweis

der Leasingverbindlichkeiten erfolgt unter den kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten. Gleichzeitig ist mit Passivierung der Verbindlichkeit für den jeweiligen Leasinggegenstand ein Nutzungsrecht zu aktivieren. Der Ausweis der Nutzungsrechte erfolgt jeweils innerhalb des Bilanzpostens, in dem der zugrunde liegende Vermögenswert auszuweisen wäre. Demnach werden die Nutzungsrechte für die Erbbaurechte unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und die Nutzungsrechte für Betriebs- und Geschäftsausstattung unter den Sachanlagen ausgewiesen. Die Nutzungsrechte werden planmäßig über die Dauer des Leasingvertrags abgeschrieben.

Bei der erstmaligen Anwendung des IFRS 16 zum 1. Januar 2019 wurde die modifizierte retrospektive Methode angewendet, wonach die Vorjahreswerte nicht anzupassen sind. Demnach erhöhten sich die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien um 9,2 Mio. € und die Sachanlagen um 0,1 Mio. €. Gleichzeitig erhöhte sich der Posten „Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten“ um 9,3 Mio. €.

Die im Vorjahresabschluss ausgewiesenen zukünftigen Zahlungen für die Erbbaurechte in Höhe von 10,3 Mio. € leiten sich wie folgt auf die zum 1. Januar 2019 erstmals ausgewiesenen Leasingverbindlichkeiten über:

in T€	
Im Vorjahresabschluss ausgewiesene zukünftige Zahlungen für Erbbaurechte (ohne Verlängerungsoptionen)	10.337
Berücksichtigung von Verlängerungsoptionen	7.417
Abzinsung	-8.517
Leasingverbindlichkeit Erbbaurechte	9.237
Zzgl. Leasingverbindlichkeit Betriebs- und Geschäftsausstattung	78
Leasingverbindlichkeit gesamt	9.315

Infolge der Aktivierung der Nutzungsrechte und Passivierung der Leasingverbindlichkeit werden in der Gewinn- und Verlustrechnung die laufenden Erbbauzinsen nicht mehr erfolgswirksam als Betriebsaufwendungen ausgewiesen. Hingegen erhöhen sich die Abschreibungen durch die Abbildung des Werteverzehrs der Nutzungsrechte sowie die Zinsaufwendungen aufgrund des Zinseffekts aus der Leasingverbindlichkeit.

Bei der erstmaligen Bewertung der Leasingverbindlichkeiten wurde für die Erbbauzinsen bei unterstellter Vollfinanzierung ein gewichteter durchschnittlicher Zinssatz von 4,75 % angesetzt. Für die Leasinggegenstände der Sachanlagen wurde ein Zinssatz von 1,30 % verwendet.

Die Auswirkungen aus der erstmaligen Anwendung des IFRS 16 auf die Bilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung stellen sich wie folgt dar:

in T€	2019	2018
BILANZ		
Nutzungsrechte		
Sachanlagen	76	0
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	8.862	0
Leasingverbindlichkeit		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten		
– kurzfristig	659	0
– langfristig	8.439	0
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG		
Laufende Betriebsaufwendungen	0	612
Abschreibungen	426	0
Zinsaufwendungen	433	0
Gesamtauswirkung Gewinn- und Verlustrechnung	859	612
KAPITALFLUSSRECHNUNG		
Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit	0	-612
Cashflow aus Leasingverbindlichkeiten = Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-699	0

Die folgenden, bereits durch das IASB verabschiedeten geänderten bzw. neu erlassenen Standards und Interpretationen waren im Geschäftsjahr 2019 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 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
IFRS 7 / IFRS 9 / IAS 39	diverse	Auswirkungen durch die Reform der Referenzzinssätze (IBOR-Reform) auf bestimmte Hedge Accounting-Anforderungen	1. Januar 2020	keine

Segmentberichterstattung

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

Annahmen und Schätzungen

Bei der Aufstellung des Abschlusses sind Annahmen getroffen und Schätzungen verwendet 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 Anschaf-

fungs- 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 2019 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 (2020 bis 2029) 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 7,35 % (Vorjahr: 3,50 % und 7,25 %) zur Anwendung. Die Zahlungsströme und Restwerte wurden mit risikoadjustierten Zinssätzen zwischen 3,90 % und 9,00 % (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 sowie für die unter dem Posten ausgewiesenen Nutzungsrechte für Erbbaurechte haben wir die jeweiligen Buchwerte herangezogen.

Den beizulegenden Zeitwert unseres unbebauten Grundbesitzes haben wir nach Stufe 2 über den marktbasierten Ansatz ermittelt. Grundsätzlich wurden hierzu die von Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerte vergleichbarer Grundstücke und Lagen herangezogen und Risikoabschläge entsprechend den besonderen Gegebenheiten der Grundstücke berücksichtigt. Im Durchschnitt lag der beizulegende Zeitwert der unbebauten Grundstücke Ende 2019 bei 2,68 €/m² (Vorjahr: 2,68 €/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

In Bezug auf die Vermietung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien tritt HAMBORNER als Leasinggeber auf. Die im Rahmen dieser Leasingverhältnisse erhaltenen

Zahlungen werden über die Dauer des Leasingverhältnisses in der Gewinn- und Verlustrechnung als Umsatzerlöse erfasst.

Zur Bilanzierung von Leasingverhältnissen vgl. die Ausführungen auf Seite 102 f. zu den im Berichtsjahr erstmals anzuwendenden geänderten Standards.

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.

Nach den Vorschriften des IFRS 9 ist für die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierten Vermögenswerte eine Wertberichtigung für erwartete Kreditverluste anhand des „Expected Credit Loss“-Modells zu erfassen. Auf dieser Basis wurde für die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen eine entsprechende Wertberichtigungstabelle erstellt, wobei keine wesentlichen Beträge ermittelt wurden. Aus diesem Grunde wird bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen erkennbaren Einzelrisiken gegebenenfalls durch Wertberichtigungen angemessen Rechnung getragen (Stufe 2).

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

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

Als finanzielle Vermögenswerte werden die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente bei erstmaligem Ansatz mit ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt. Die Folgebewertung 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 von Prof. Dr. Klaus Heubeck zugrunde.

Folgende Parameter wurden angewandt:

Parameter p. a. in %	2019	2018
Rechnungszins	0,9	1,8
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 erstmals 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.

Erlöse aus Verträgen mit Kunden

Bei HAMBORNER werden Erlöse aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit im Sinne des IFRS 15 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 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 IFRS 16. Die übrigen unter diesem Posten ausgewiesenen Weiterbelastungen von Nebenkosten stellen eigenständige Leistungsverpflichtungen dar und sind somit keine Leasingkomponente. Daher 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.

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€	2019	2018
ERLÖSE AUS MIETEN UND PACHTEN		
Einzelhandel	52.843	51.864
Büro und Arztpraxen	27.913	27.463
Garagen/Stellplätze	1.702	1.005
Wohnen	141	146
Sonstiges	2.566	2.924
Summe	85.165	83.402
Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter	14.140	13.469
Summe	99.305	96.871
Laufende Betriebsaufwendungen	-17.419	-17.818
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung	-5.531	-5.500
Nettomieteinnahmen	76.355	73.553

Die Erlöse aus Mieten und Pachten der gemäß IAS 40 bilanzierten Immobilien sind um 1.763 T€ gestiegen und betragen im Berichtsjahr 85.165 T€. Die Veränderung ergibt sich durch Mietsteigerungen aus Objektzugängen des Berichtsjahres und des Vorjahres (2.777 T€), aus Mietrückgängen infolge von Objektverkäufen (-911 T€) sowie aus Verminderungen bei den Bestandsmieten („like for like“) in Höhe von 103 T€.

Mit der EDEKA-Gruppe erzielte HAMBORNER im Geschäftsjahr 2019 mit einem Anteil von 11,9 % (Vorjahr: 11,7 %) bzw. 10,1 Mio. € (Vorjahr: 9,7 Mio. €) mehr als 10 % ihrer Mieterlöse.

Die Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter umfassen hauptsächlich Vorauszahlungen auf abrechenbare Heiz- und Betriebskosten sowie Abrechnungsspitzen auf im Geschäftsjahr abgerechnete Heiz- und Betriebskosten. Die entsprechenden Erlöse nahmen im Berichtsjahr um 671 T€ zu. Die Erhöhung der Weiter-

belastungserlöse ergibt sich mit 293 T€ aus der Veränderung im Objektbestand. Bei den übrigen im Bestand befindlichen Immobilien nahmen die Erlöse aus der Weiterbelastung von Nebenkosten um insgesamt 379 T€ zu.

Die laufenden Betriebsaufwendungen können im Rahmen der mietvertraglichen Vereinbarungen größtenteils an die Mieter weiterberechnet werden. Sie verminderten sich insbesondere infolge der nach erstmaliger Anwendung des IFRS 16 nicht mehr unter den Betriebsaufwendungen auszuweisenden Erbbauzinsen im Saldo um 399 T€ und betragen 17.419 T€.

in T€	2019	2018
LAUFENDE BETRIEBSAUFWENDUNGEN		
Energien, Wasser u. Ä.	6.128	6.355
Objektbetreuung / Centermanagement / Hausmeister	4.736	4.603
Grundsteuern	3.093	2.952
Sonstige Grundbesitzabgaben	1.544	1.313
Kosten Werbebeitrag	694	754
Versicherungsprämien	828	722
Nicht abziehbare Vorsteuer	144	310
Erbbauzinsen	0	612
Übrige	252	197
Gesamt	17.419	17.818

Die Aufwendungen für die Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung betragen 5.531 T€ nach 5.500 T€ im Vorjahr. Die Ausgaben betreffen in Höhe von 2.804 T€ ungeplante bzw. laufende Instandhaltungen, mit 1.335 T€ geplante Instandhaltungen und mit 1.392 T€ Mieterumbauten.

Die direkten betrieblichen Aufwendungen unserer vermieteten Immobilien betragen im Berichtsjahr 22.950 T€ (Vorjahr: 23.318 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 (123 T€; Vorjahr: 109 T€) betreffen wie im Vorjahr ausschließlich Abschlussprüferleistungen.

(3) Personalaufwand

Der Personalaufwand liegt mit 4.968 T€ über dem Niveau des Vorjahres (4.440 T€). Der Anstieg resultiert neben allgemeinen Gehaltsanpassungen und einem gegenüber dem Vorjahr leicht erhöhten Personalbestand insbesondere aus Bewertungseffekten der langfristigen aktienbasierten Vorstandsvergütung infolge des zum Stichtag 31. Dezember 2019 im Vergleich zum Vorjahr höheren Aktienkurses der HAMBORNER-Aktie.

in T€	2019	2018
Löhne und Gehälter	4.413	3.948
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Unterstützung	478	419
Aufwendungen für Altersversorgung / Pensionsaufwendungen	77	73
Gesamt	4.968	4.440

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

Die Abschreibungen liegen um 1.676 T€ über dem Vorjahreswert und betragen 36.522 T€. Davon entfallen 36.223 T€ auf „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ (Vorjahr: 34.643 T€). Hierin enthalten sind außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 1.555 T€ (Vorjahr: 1.319 T€) auf zwei Immobilien in Koblenz (1.507 T€) sowie in Oberhausen (48 T€).

Die Wertminderung in Koblenz war vorzunehmen, nachdem der auslaufende Mietvertrag des Ankermieters aufgrund gesunkener Marktmieten am Standort voraussichtlich nur zu deutlich geringeren Konditionen verlängert werden kann. Die Wertminderung der Immobilie erfolgte auf den erzielbaren Betrag von 9.520 T€, der gleichzeitig dem Nutzungswert entspricht. Bei der Abzinsung der vertraglichen Zahlungsströme und des Restwerts nach zehn Jahren wurden ein Diskontierungszinssatz von 6,35 % (Vorjahr: 6,00 %) und ein Kapitalisierungszinssatz von 5,65 % (Vorjahr: 5,40 %) verwendet.

Die außerplanmäßige Abschreibung in Oberhausen resultiert aus einer Verschlechterung der Marktbedingungen am Standort mit fallenden Renditen. Die Wertminderung der Immobilie erfolgte auf den erzielbaren Betrag von 780 T€, der gleichzeitig dem Nutzungswert entspricht. Bei der Abzinsung der vertraglichen Zahlungsströme und des Restwerts nach zehn Jahren wurde ein Diskontierungszinssatz von 8,10 % (Vorjahr: 8,10 %) und ein Kapitalisierungszinssatz von 7,35 % (Vorjahr: 7,25 %) verwendet.

Der Posten enthält darüber hinaus Abschreibungen auf Nutzungsrechte im Sinne des IFRS 16 in Höhe von 426 T€. Hiervon entfallen auf die unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ausgewiesenen Nutzungsrechte 375 T€ und auf Sachanlagen 51 T€.

(5) Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	2019	2018
Auflösung von Rückstellungen und Accruals	315	99
Weiterbelastungen an Mieter und Pächter	302	156
Erträge aus abgeschriebenen / wertberichtigten Forderungen	279	84
Sonstige Entschädigungen und Erstattungen	225	185
Entschädigungen im Zusammenhang mit § 15a UStG	96	101
Entschädigungen für vorzeitige Mietvertragsauflösungen	90	501
Übrige	67	27
Gesamt	1.374	1.153

(6) Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen nahmen um 227 T€ zu und betragen 1.503 T€. Im Berichtsjahr enthält der Posten u. a. mit 392 T€ (Vorjahr: 316 T€) Rechts- und Beratungskosten sowie mit 332 T€ (Vorjahr: 205 T€) Kosten für Investor Relations und Öffentlichkeitsarbeit. Darüber hinaus enthält der Posten Vorsteuerberichtigungen aufgrund des Abschlusses von umsatzsteuerfreien Mietverträgen (§ 15a UStG) in Höhe von 290 T€ (Vorjahr: 296 T€), die ganz überwiegend an die Mieter weiterbelastet bzw. durch entsprechende Mietanpassungen kompensiert werden

konnten. Des Weiteren fielen im Berichtsjahr nicht aktivierbare Aufwendungen in Höhe von 149 T€ (Vorjahr: 0 T€) im Zuge der Umstellung des ERP-Systems der Gesellschaft an.

(7) Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

Aus der Veräußerung von Immobilien erzielten wir im Berichtsjahr ein Ergebnis in Höhe von 95 T€ nach 1.584 T€ im Vorjahr. Das Ergebnis im Berichtsjahr resultiert aus der Veräußerung einer Immobilie in Leverkusen.

(8) Finanzergebnis

Das Finanzergebnis umfasst grundsätzlich Zinserträge und -aufwendungen. Zinserträge waren im Berichtsjahr jedoch nicht zu verzeichnen (Vorjahr: 181 T€).

Die Zinsaufwendungen sind um 345 T€ auf 15.542 T€ gestiegen und betreffen mit 14.828 T€ (Vorjahr: 15.073 T€) finanzielle Verbindlichkeiten. Diese entfallen mit 14.576 T€ (Vorjahr: 14.835 T€) ganz überwiegend auf Zinsen aus Immobilienfinanzierungen.

Die Zinsaufwendungen aus abgeschlossenen Zinssicherungsgeschäften betragen 618 T€ (Vorjahr: 1.033 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-EURIBOR wie bereits im Vorjahr nicht ergeben. Für weitere Angaben und Informationen zu den Zinssicherungsgeschäften verweisen wir auf die Angaben unter Textziffer (16).

Die aufgrund der Einführung des IFRS 16 erstmals im Geschäftsjahr 2019 auszuweisenden Zinsaufwendungen im Zusammenhang mit der Bewertung der Leasingverbindlichkeiten betragen 433 T€.

(9) Ergebnis je Aktie

Der Jahresüberschuss beträgt 17.881 T€ und liegt damit um 1.519 T€ unter dem Vorjahreswert.

Das Ergebnis je Aktie beträgt 0,22 € und wird in Übereinstimmung mit IAS 33 ermittelt. Danach ergibt sich das Ergebnis je Aktie, indem das den Aktionären zustehende Periodenergebnis durch die zeitlich gewichtete durchschnittliche Zahl der Aktien im Geschäftsjahr dividiert wird.

Eine Verwässerung, z.B. durch Aktienoptionen oder Wandelanleihen, besteht nicht, da HAMBORNER keine derartigen Programme aufgelegt hat. Verwässertes und unverwässertes Ergebnis je Aktie sind somit identisch.

		2019	2018
Gewichtete durchschnittliche Zahl der im Umlauf befindlichen Aktien	Tsd. Stück	79.718	79.718
Nettoergebnis/Jahresüberschuss	T€	17.881	19.400
Ergebnis je Aktie	€	0,22	0,24

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

(10) Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

Die immateriellen Vermögenswerte umfassen im Wesentlichen mit 398 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 2.679 T€ (Vorjahr: 2.783 T€).

Unter den Sachanlagen werden 2019 erstmals Nutzungsrechte für Leasinggegenstände für Betriebs- und Geschäftsausstattung ausgewiesen. Diese haben sich wie folgt entwickelt:

in T€	2019	2018
Stand 1. Januar	0	0
+ Zugang Erstanwendung IFRS 16	78	0
+ Zugänge (unterjährig)	49	0
- Abschreibungen	-51	0
Stand 31. Dezember	76	0

(11) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien / geleistete Anzahlungen

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

in T€	2019	2018
Stand 1. Januar	1.195.572	1.109.235
+ Zugänge wegen Erwerb	30.890	125.514
+ Zugänge Anschaffungsnebenkosten schwebende Erwerbe	1.533	4.007
+ Zugänge wegen Nachaktivierungen	3.225	1.865
	35.648	131.386
- Abgänge wegen Verkauf	-1.501	-10.406
	-1.501	-10.406
- Planmäßige Abschreibungen Gebäude des Geschäftsjahres	-34.292	-33.324
- Außerplanmäßige Abschreibungen des Geschäftsjahres	-1.555	-1.319
	-35.847	-34.643
+/- Veränderung Bewertung Nutzungsrechte	8.862	0
Stand 31. Dezember	1.202.734	1.195.572

Der Buchwert der Nutzungsrechte im Sinne des IFRS 16 hat sich nach der erstmaligen Anwendung des Standards zum 1. Januar 2019 im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

in T€	2019	2018
Stand 1. Januar	0	0
+ Zugang Erstanwendung IFRS 16	9.237	0
- Abschreibungen	-375	0
Stand 31. Dezember	8.862	0

Unter Berücksichtigung von Zu- und Abgängen im Berichtsjahr ergab sich zum 31. Dezember 2019 ein beizulegender Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien von 1.612.362 T€ (Vorjahr: 1.521.728 T€).

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

in T€	2019	2018
Bebauter Immobilienbestand	1.598.090	1.517.260
Anschaffungsnebenkosten auf schwebende Erwerbe	4.948	4.007
Unbebauter Grundbesitz	461	461
Nutzungsrechte Leasing	8.862	0
Gesamt	1.612.361	1.521.728

Die **geleisteten Anzahlungen** betreffen eine vertraglich vereinbarte Kaufpreisanzahlung für ein Objekt in Neu-Isenburg, das nach dem Bilanzstichtag am 1. Januar 2020 in den Besitz der Gesellschaft übergegangen ist.

(12) Finanzielle Vermögenswerte

Die finanziellen Vermögenswerte betreffen in Höhe von 1.238 T€ (Vorjahr: 1.174 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€	2019	2018
FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN		
Rückständige Mieten und abgerechnete Nebenkosten	1.489	770
Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-105	-184
Abgegrenzte Forderungen aus zukünftigen Nebenkostenabrechnungen (Vertragsvermögenswert)	473	450
Übrige	83	27
	1.940	1.063
SONSTIGE VERMÖGENSWERTE		
Finanzielle Vermögenswerte	194	139
Übrige	195	170
	389	309
Gesamt	2.329	1.372

Von den ausgewiesenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen waren 407 T€ am Abschlussstichtag überfällig und nicht wertgemindert. Hiervon waren 289 T€ älter als 60 Tage.

(14) Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	2019	2018
Bankguthaben	8.353	7.782
Kassenbestände	5	1
Gesamt	8.358	7.783

Von den Bankguthaben waren 97 T€ (Vorjahr: 597 T€) auf Tages- oder Festgeldkonten angelegt.

(15) Eigenkapital

Die Entwicklung des Eigenkapitals vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2019 ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt. Zum 31. Dezember 2019 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 2019 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.

Unter Berücksichtigung der handelsrechtlichen Entnahme aus der Kapitalrücklage in Höhe von 10.727 T€ beträgt diese zum Bilanzstichtag 380.467 T€ (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 2019 53.377 T€ (Vorjahr: 61.514 T€). Der Hauptversammlung wird für das Geschäftsjahr 2019 eine Dividendenausschüttung in Höhe von 37.467 T€ vorgeschlagen. Dies entspricht

einer Dividende von 0,47 € je Stückaktie. Dem Dividendenvorschlag liegt ein handelsrechtlicher Bilanzgewinn der Gesellschaft in entsprechender Höhe zugrunde.

Die in den Gewinnrücklagen in Höhe von –4.631 T€ (Vorjahr: –4.024 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 –1.110 T€ (Vorjahr: –1.642 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.

Eine wesentliche Kennzahl hierfür ist die Eigenkapitalquote, die auch bei Investoren, Analysten und Banken anerkannt ist.

in T€	2019	2018	Veränderung
Eigenkapital	513.562	532.426	–3,5%
Bilanzsumme	1.234.677	1.209.806	+2,1%
Bilanzielle Eigenkapitalquote	41,6%	44,0%	–2,4%-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 2019 betrug die Kennzahl 57,3 % (Vorjahr: 56,4 %).

Eine wesentliche Kennzahl im Zusammenhang mit der Schulden-tilgungsfähigkeit ist der Loan to Value (LTV). Diese Kennziffer definiert das Verhältnis zwischen Nettofinanzverbindlichkeiten und dem ermittelten Wert unserer Immobilien. Zum 31. Dezember 2019 beträgt die Kennzahl 42,4 % (Vorjahr: 42,5 %).

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 38.012 T€ auf 688.364 T€. Der Marktwert des derivativen Finanzinstruments hat sich im Wesentlichen infolge der um ein Jahr verkürzten Restlaufzeit um 532 T€ erhöht und beträgt – 1.110 T€. 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 15,5 Mio. €. Die Laufzeit des Derivats endet entsprechend der Laufzeit des zugrunde liegenden Kreditgeschäfts 2021. Die im Eigenkapital erfasste Veränderung der Marktwerte der Zinderivate in Höhe von 0,5 Mio. € führte zu einer Erhöhung der Rücklage für die Absicherung von Zahlungsströmen auf – 1,1 Mio. €. Neben den nachfolgend dargestellten Zinsswaps bestehen keine weiteren derivativen Finanzinstrumente.

Lfd. Nr.	Art	Laufzeit bis	31.12.2019		31.12.2018	
			Nominalwert in T€	Beizulegender Zeitwert in T€	Nominalwert in T€	Beizulegender Zeitwert in T€
1	Zinsswap	November 2021	15.533	- 1.110	15.859	- 1.642
Gesamt			15.533	- 1.110	15.859	- 1.642

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

in T€	31.12.2019			31.12.2018		
	Kurzfristig	Langfristig		Kurzfristig	Langfristig	
	bis 1 Jahr	2 – 5 Jahre	über 5 Jahre	bis 1 Jahr	2 – 5 Jahre	über 5 Jahre
Finanzverbindlichkeiten	69.776	262.918	355.670	22.560	299.064	328.196
Derivative Finanzinstrumente	0	1.110	0	0	1.642	0
Gesamt	69.776	264.028	355.670	22.560	300.706	328.196

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€	31.12.2019			31.12.2018		
	bis 1 Jahr	2 – 5 Jahre	über 5 Jahre	bis 1 Jahr	2 – 5 Jahre	über 5 Jahre
Finanzverbindlichkeiten	81.817	295.516	366.526	34.965	335.222	341.680
Derivative Finanzinstrumente	613	502	0	612	1.090	0
Gesamt	82.430	296.018	366.526	35.577	336.312	341.680

Mit Ausnahme des unbesicherten Schuldscheindarlehens mit einem Volumen von 75,0 Mio. € sind sämtliche Kredite grundbuchlich besichert. Für die zum 31. Dezember 2019 ausgewiesenen Finanzverbindlichkeiten waren Grundschulden im Umfang von 714,4 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 4,3% (Durchschnittsverzinsung: 2,1%) verzinst. Unter Berücksichtigung der zum Bilanzstichtag bereits abgeschlossenen, aber noch nicht abgerufenen Darlehen beträgt die Durchschnittsverzinsung 2,0%. 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 und monatlicher Planungsrechnungen ermittelt.

Für die Darstellung der Marktrisiken werden gemäß IFRS 7 Sensitivitätsanalysen gefordert. Durch vergangenheitsbezogene hypothetische Änderungen von Risikovariablen sollen Einflüsse sowohl auf das Ergebnis als auch auf das Eigenkapital aufgezeigt werden. Für HAMBORNER sind hierbei vor allem Zinsänderungsrisiken relevant.

Zinsrisiken resultieren aus Veränderungen des Marktzinsniveaus. Wir begrenzen solche Risiken durch den Einsatz von Zinsswaps. Sensitivitätsanalysen, welche die Auswirkungen von Änderungen des Marktzinsniveaus auf Zinszahlungen, Zinsaufwendungen und -erträge sowie auf das Eigenkapital aufzeigen, werden entsprechend IFRS 7 durchgeführt. Hierfür gelten folgende Prämissen:

Zinsrisiken bei originären Finanzinstrumenten mit fester Verzinsung wirken sich bilanziell nur aus, wenn sie zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Bei zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzinstrumenten wirken sich Zinsänderungen bilanziell nicht aus.

Bei 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 Veränderung 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 277 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€	2019	2018
Zins + 1 %	249	410
Zins - 1 %	-259	-428

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 laufzeit-äquivalenten Zinsparameter (Stufe 2) zum Bilanzstichtag.

in T€	31.12.2019		31.12.2018	
	Buchwert	Beizulegender Zeitwert	Buchwert	Beizulegender Zeitwert
Finanzverbindlichkeiten	688.364	716.662	649.820	672.516

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.

31.12.2019	Bilanz- ansatz	Bewertung nach IFRS 9		Nicht finanzielle Vermögens- werte / Verbindlichkeiten
		Zu fortgeführten Anschaffungskosten	Fair Value als Sicherungsinstrument designierte Derivate	
in T€				
AKTIVA				
Finanzielle Vermögenswerte	1.238	1.238		
Kurzfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	2.329	2.134		195
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	8.358	8.358		
	11.925	11.730	0	195
PASSIVA				
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	618.588	618.588		
Langfristige derivative Finanzinstrumente	1.110		1.110	
Langfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	10.089	1.461		8.628
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	69.776	69.776		
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	10.111	7.552		2.559
	709.674	697.377	1.110	11.187
31.12.2018				
	Bilanz- ansatz	Bewertung nach IFRS 9		Nicht finanzielle Vermögens- werte / Verbindlichkeiten
in T€		Zu fortgeführten Anschaffungskosten	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

(17) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

in T€	2019	2018
FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	391	229
Ausstehende Rechnungen	3.330	3.585
Sonstige Kaufpreiseinbehalte	2.381	2.596
Mietkautionen	1.396	1.174
Sicherheitseinbehalte für Mietgarantien	771	644
Aufsichtsratsvergütung	321	317
Prüfungsgebühren	122	74
Übrige	301	357
	9.013	8.976
ÜBRIGE VERBINDLICHKEITEN		
Verbindlichkeiten aus Grunderwerbsteuer	4	3.411
Leasingverbindlichkeiten (IFRS 16)	9.098	0
Umsatzsteuerverbindlichkeiten	866	1.123
Miet- und Pachtvorauszahlungen	682	987
Abgegrenzte Investitionszuschüsse	155	242
Grundsteuerpflichtungen	24	47
Übrige	358	230
	11.187	6.040
Gesamt	20.200	15.016

Von den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten sind 10.111 T€ (Vorjahr: 13.421 T€) innerhalb eines Jahres fällig.

Die langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten (1.461 T€; Vorjahr: 1.242 T€) haben eine Restlaufzeit von weniger als fünf Jahren.

Die Fälligkeit der Leasingverbindlichkeiten stellt sich wie folgt dar:

in T€	31.12.2019	31.12.2018
Innerhalb von einem Jahr	688	0
Innerhalb von zwei bis fünf Jahren	3.276	0
Über fünf Jahre	13.220	0
Gesamt	17.184	0

(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 Langlebigerisiko 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 2019 verteilen sich die Pensionsverpflichtungen auf vier Pensionsempfänger und vier Hinterbliebene. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Anzahl der Hinterbliebenen um eine Person reduziert.

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€	2019	2018
Bilanzwert 1. Januar (= Barwert 1. Januar)	6.352	6.578
Zinsaufwand	112	105
Für das lfd. Jahr erfasste versicherungsmathematische Gewinne (-)/Verluste	607	133
Für das lfd. Jahr erfasste versicherungsmathematische Gewinne (-)/Verluste	(+ 607)	(+ 133)
(aus der Veränderung bei den demografischen Annahmen)	-	(+35)
(aus der Veränderung bei den finanziellen Annahmen)	(+ 646)	(- 136)
(aus erfahrungsbedingten Anpassungen)	(- 39)	(+ 234)
Pensionszahlungen	- 446	- 464
Gesamt	6.625	6.352

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)	372 (368)	- 412 (- 335)
Rententrend (+ 0,25 %-Punkte / - 0,25 %-Punkte) (Vorjahr)	198 (171)	- 207 (- 164)
Abweichung der Sterblichkeit vom Standard (- 7,5 % / + 7,5 %) (Vorjahr)	246 (223)	- 221 (- 202)

Den Sensitivitätsberechnungen liegt die durchschnittliche Laufzeit der zum 31. Dezember 2019 ermittelten Versorgungsverpflichtungen zugrunde. Die Berechnungen wurden für die als wesentlich eingestufteten versicherungsmathematischen Parameter isoliert vorgenommen, um die Auswirkungen auf den Barwert der Pensionsverpflichtungen separat aufzuzeigen.

Im Geschäftsjahr 2020 werden Pensionszahlungen aus den leistungsorientierten Pensionszusagen in Höhe von 403 T€ erwartet.

HAMBORNER hat im Berichtsjahr 248 T€ (Vorjahr: 225 T€) an Beiträgen zur gesetzlichen Rentenversicherung gezahlt, die als beitragsorientierter Versorgungsplan anzusehen sind. Daneben wurden von der Gesellschaft Beiträge zu Direktversicherungen in Höhe von 5 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€	01.01.2019	Inanspruchnahme	Auflösungen	Zuführungen	31.12.2019	davon langfristig	davon kurzfristig
RÜCKSTELLUNGEN FÜR							
Bergschäden	2.588	0	0	161	2.749	2.749	0
Tantiemen Mitarbeiter	398	398	0	421	421	0	421
Tantiemen Vorstand (STI)	390	390	0	390	390	0	390
Tantiemen Vorstand (LTI)	708	221	0	373	860	611	249
Erstattungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	349	221	52	196	272	0	272
Übrige	117	103	14	124	124	0	124
Gesamt	4.550	1.333	66	1.665	4.816	3.360	1.456

Die Rückstellung für Tantiemenverpflichtungen der Mitarbeiter liegt unter Zugrundelegung der voraussichtlichen Tantiemen für 2019 um 23 T€ über dem Vorjahreswert und beträgt 421 T€. Daneben bestehen Rückstellungen für Vorstandstantiemen aus langfristigen aktienbasierten Vergütungen (LTI) in Höhe von 860 T€ (Vorjahr: 708 T€), von denen auf Basis der Bewertung zum Stichtag 249 T€ im Jahr 2020 ausgezahlt werden, sowie aus der kurzfristigen Vergütung (STI) in Höhe von 390 T€ (Vorjahr: 390 T€). Die Laufzeiten der langfristigen aktienbasierten Vergütung betragen zum Abschlussstichtag noch zwei Monate (langfristige aktienbasierte Zusagen für 2017), 14 Monate (langfristige aktienbasierte Zusagen für 2018) bzw. 26 Monate (langfristige aktienbasierte Zusagen für 2019).

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 acht und 15 Jahren; Vorjahr: zwischen neun und 16 Jahren) werden dabei als Abzinsungsfaktor Zinssätze zwischen 0,8 % und 1,5 % (Vorjahr: zwischen 1,5 % und 1,8 %) zugrunde gelegt. Aus Zinseffekten (laufzeitbedingte Anpassung: – 34 T€; Zinssatzänderung: – 124 T€) sowie aus inflationsbedingten Anpassungen (– 3 T€) hat sich die Rückstellung zum 31. Dezember 2019 insgesamt um 161 T€ auf 2.749 T€ erhöht.

(20) Eventualverbindlichkeiten und finanzielle Verpflichtungen

Aus beurkundeten Grundstückskaufverträgen für zwei Immobilien in Aachen und Bonn resultiert am 31. Dezember 2019 die Verpflichtung zur Kaufpreiszahlung von insgesamt 54,1 Mio. €.

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 2019 Anlageimmobilien zum Buchwert von 1.188,9 Mio. € (Vorjahr: 1.191,6 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 Wertsicherungsklauseln versehen, die eine Kopplung der Mieten an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex

vorsehen. In der Regel werden Mietsicherheiten vereinbart. Es wird eine vollständige Umlage der Nebenkosten angestrebt.

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

in T€	31.12.2019	31.12.2018
im 1. Jahr	83.201	80.385
im 2. Jahr	76.349	74.038
im 3. Jahr	69.463	64.235
im 4. Jahr	61.067	57.164
im 5. Jahr	52.555	49.727
ab dem 6. Jahr	210.759	184.354
Gesamt	553.394	509.903

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

Die quantitativen Angaben zu den Leasingverhältnissen, bei denen HAMBORNER Leasingnehmer ist, finden sich in den Angaben zu den betreffenden Posten der Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung.

Bei den beiden Erbbaurechten in Solingen und Gütersloh wurden die bestehenden Verlängerungsoptionen bei der Bewertung der Leasingverbindlichkeit berücksichtigt, da für HAMBORNER aufgrund der vertraglichen Regelungen ein hoher wirtschaftlicher Anreiz besteht, die Optionen auszuüben.

Bei dem Erbbaurecht in Freiburg wurde lediglich eine Verlängerungsoption über zehn Jahre bis zum 30. Juni 2034 im Rahmen der Bewertung der Leasingverbindlichkeit berücksichtigt. Aufgrund des bestehenden langfristigen Mietvertrags besteht hier ein entsprechender wirtschaftlicher Anreiz, der die Ausübung der Option höchstwahrscheinlich macht. Darüber hinaus bestehen zwei weitere

Optionen über jeweils zehn Jahre, die nicht berücksichtigt wurden. Da HAMBORNER vom Erbbaurechtsgeber bei Beendigung des Leasingverhältnisses eine Entschädigung in Höhe des Verkehrswertes des aufstehenden Gebäudes erhält, besteht in Abhängigkeit von der Einschätzung der Marktlage zum Zeitpunkt des Auslaufens der ersten Verlängerungsoption aus heutiger Sicht noch kein hinreichend sicherer wirtschaftlicher Anreiz zur Verlängerung. Die jährlich zu zahlenden Erbbauzinsen betragen in dem Objekt zurzeit 291 T€ pro Jahr.

Wesentliche Leasingverhältnisse, die bereits abgeschlossen, aber noch nicht begonnen wurden, bestehen nicht.

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 des Vorjahres zum Bilanzposten „Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten“ in Höhe von 4,2 Mio. € resultiert aus einem in diesem Bilanzposten enthaltenen zugriffsbeschränkten Bankkonto, das zur Ablösung einer grundpfandrechtlichen Besicherung eines 2009 zur Finanzierung der mittlerweile veräußerten Immobilie in Duisburg, Kaßlerfelder Kreisel, aufgenommenen Darlehens an die finanzierende Bank verpfändet wurde. Das Darlehen wurde im Laufe des Berichtsjahres abgelöst, sodass zum Bilanzstichtag kein zugriffsbeschränktes Vermögen mehr bestand.

Zum Stichtag betrug der Finanzmittelfonds 8,4 Mio. € nach 3,6 Mio. € bzw. unter Berücksichtigung des verfügbaren zugriffsbeschränkten Bankkontos 7,8 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 68,3 Mio. € nach 67,2 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:

		2019	2018
Anzahl der am Stichtag im Umlauf befindlichen Aktien	Tsd. Stück	79.718	79.718
Operativer Cashflow	T€	68.260	67.165
Operativer Cashflow je Aktie	€	0,86	0,84

(23) Cashflow aus der Investitionstätigkeit

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit führte im Wesentlichen bedingt durch die Akquisitionen des Geschäftsjahres (55,6 Mio. €) zu einem Mittelabfluss von 54,0 Mio. € (Vorjahr: 120,7 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 9,5 Mio. € (Vorjahr: 3,2 Mio. €). Den Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen in Höhe von 60,6 Mio. € stehen Auszahlungen aus der Dividendenzahlung (36,7 Mio. €) für das Jahr 2018 sowie aus Zins- und Tilgungszahlungen (37,3 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 71,4 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:

	2019	2018
Stand 1. Januar	649.820	595.661
Zugang wegen Aufnahme neuer Darlehen	60.636	96.389
Abgang wegen Tilgung von Darlehen	-22.216	-41.914
Veränderung der kurzfristigen Zinsabgrenzung	-24	-61
Veränderung der abgegrenzten Transaktionskosten	148	-255
Stand 31. Dezember	688.364	649.820

SONSTIGE ERLÄUTERUNGEN UND PFLICHTANGABEN

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 1. Januar 2020 erfolgte der Besitzübergang einer Büroimmobilie in Neu-Isenburg. Bei jährlichen Mieteinnahmen von 0,9 Mio. € beläuft sich der Kaufpreis auf 16,1 Mio. €.

Am 14. Februar 2020 ist eine Büroimmobilie in Bonn zu einem Kaufpreis in Höhe von 25,8 Mio. € in den Besitz der Gesellschaft übergegangen. Die jährlichen Mieteinnahmen belaufen sich auf 1,4 Mio. €.

Arbeitnehmer

Die Mitarbeiterzahl (ohne Vorstand) betrug im Jahresdurchschnitt:

	2019	2018
Kfm. Objektverwaltung	14	13
Techn. Objektverwaltung	6	6
Administration	17	16
Gesamt	37	35

Corporate Governance

Zuletzt im November 2019 haben Vorstand und Aufsichtsrat eine aktualisierte Entsprechenserklärung abgegeben und im Internet unter www.hamborner.de im Bereich HAMBORNER REIT AG / Corporate Governance / Erklärung zur Unternehmensführung öffentlich zugänglich gemacht. Die Entsprechenserklärung ist mit vollständigem Wortlaut auch im vorliegenden Geschäftsbericht 2019 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 2019 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 2. März 2020 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 2. März 2020 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 2019 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 Siebert, Deutschland	2.385.000		2,99	Unterschreitung 3 %	26.03.2019	ja: 2,99 %
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	0		0,00	Unterschreitung 3 %	04.02.2020	
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 2019

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 2019 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 1.358 T€ (Vorjahr: 1.348 T€). Neben kurzfristig fälligen Leistungen in Höhe von 1.058 T€ (Vorjahr: 1.048 T€) entfallen die Bezüge in Höhe von 300 T€ (Vorjahr: 300 T€) auf langfristig aktienbasierte Vergütungen (LTI).

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

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

Der beizulegende Zeitwert pro erdienter Aktienzusage ergibt sich zum Bilanzstichtag somit im Wesentlichen aus dem Schlusskurs der Aktie der Gesellschaft am letzten Börsentag des Geschäftsjahres (9,76 €; Vorjahr: 8,41 €).

Aus aktienbasierten Vergütungen aufgrund der 2019 gewährten Aktienzusagen sowie aus Bewertungseffekten wurden im Berichtsjahr Aufwendungen in Höhe von 373 T€ (Vorjahr: 155 T€) erfasst.

Nachfolgend sind die am 31. Dezember 2019 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 2017	9,19	2020	14.146	14.146
LTI 2018	9,30	2021	16.130	16.130
LTI 2019	9,25	2022	16.216	16.216

Die Entwicklung der virtuellen Aktienzusagen stellt sich wie folgt dar:

	2019	2018
Stand 1. Januar	88.212	82.812
Zugang gewährter virtueller Aktienzusagen	32.432	32.260
Abgang ausgezahlter virtueller Aktienzusagen	-27.660	-26.860
Stand 31. Dezember	92.984	88.212

Die 2019 fälligen virtuellen Aktienzusagen aus dem Jahr 2016 (LTI 2016) führten bei einem Aktienkurs bei Auszahlung von 8,90 € zu einer Auszahlung von 222 T€.

Die Bezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats sind kurzfristig fällig und betragen für das Geschäftsjahr 321 T€ (Vorjahr: 317 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 3.925 T€. Die Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses aus diesen Pensionszusagen betragen im Berichtsjahr 272 T€.

ORGANE DER GESELLSCHAFT UND DEREN MANDATE

Aufsichtsrat

Dr. Eckart John von Freyend, Bad Honnef
Ehrenvorsitzender

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

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

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

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

Ulrich Graebner, Bad Homburg v. d. H. (ab 07.05.2019)
Geschäftsführer der Houlihan Lokey GmbH
Externe Mandate:
Gepaco S.A. **

Christel Kaufmann-Hocker, Düsseldorf
Selbstständige Unternehmensberaterin
Externe Mandate:
Stiftung Mercator GmbH **

Dr. Helmut Linssen, Issum (bis 07.05.2019)
Mitglied des Vorstands der RAG-Stiftung
(bis 01.04.2019)
Externe Mandate:
RAG Aktiengesellschaft * (bis 04.04.2019)
RAG Deutsche Steinkohle AG * (bis 04.04.2019)
Vivawest GmbH ** (Vorsitzender) (bis 09.04.2019)
Vivawest Wohnen GmbH ** (Vorsitzender)
(bis 09.04.2019)
Degussa Bank AG * (bis 09.05.2019)
Signa Prime Selection AG ** (bis 18.07.2019)

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

Bärbel Schomberg (Vorsitzende)
Claus-Matthias Böge
Ulrich Graebner (ab 07.05.2019)
Dr. Helmut Linssen (bis 07.05.2019)
Dr. Andreas Mattner

Prüfungsausschuss

Claus-Matthias Böge (Vorsitzender)
Rolf Glessing
Wolfgang Heidermann
Christel Kaufmann-Hocker

Nominierungsausschuss

Bärbel Schomberg (Vorsitzende)
Rolf Glessing
Ulrich Graebner (ab 07.05.2019)
Dr. Helmut Linssen (bis 07.05.2019)
Dr. Andreas Mattner

Vorstand

Niclas Karoff, Berlin (ab 01.03.2020)
(Vorsitzender)

Vorstand für Unternehmensstrategie / Digitalisierung,
Portfoliomanagement, Risikomanagement / Datenschutz,
Transaktionsmanagement, Controlling, Investor Relations,
Public Relations, Personal, Revision

Dr. Rüdiger Mrotzek, Hilden (bis 28.01.2020)

Vorstand für Finanz- / Rechnungswesen, Controlling,
Steuern, Portfoliomanagement, Transaktions-
management, Personal, IT, Risikomanagement und
-controlling, Beteiligungen

Hans Richard Schmitz, Duisburg

Bis 29.02.2020 Vorstand für Assetmanagement,
Technik / Instandhaltung, Recht, Investor Relations /
Public Relations, Corporate Governance, Versicherungen,
Corporate Services

Ab 01.03.2020 Vorstand für Assetmanagement, Instand-
haltung / Technik, Finanz- und Rechnungswesen, Steuern,
Recht / Corporate Governance, Investor Relations, IT,
Versicherungen, Corporate Services, Beteiligungen

Duisburg, den 2. März 2020

Der Vorstand

Niclas Karoff 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 2. März 2020

Der Vorstand

Niclas Karoff 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 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 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 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Einzelabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

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

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

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

Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu Zeitwerten

- a) Unter dem Bilanzposten „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ werden Immobilien in Höhe von Mio. EUR 1.202,7 (97,4 % 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 beizulegenden Zeitwerten basiert in besonderem Maße auf Einschätzungen und Annahmen des externen Gutachters. 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 beizulegenden 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 der gesetzlichen Vertreter zum Einzelabschluss und zum Lagebericht nach § 264 Abs. 2 Satz 3 bzw. § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB 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, es sei denn, es besteht die Absicht, die Gesellschaft zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

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 7. Mai 2019 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 21. Mai 2019 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 Rolf Künemann.

Düsseldorf, den 2. März 2020

Deloitte GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

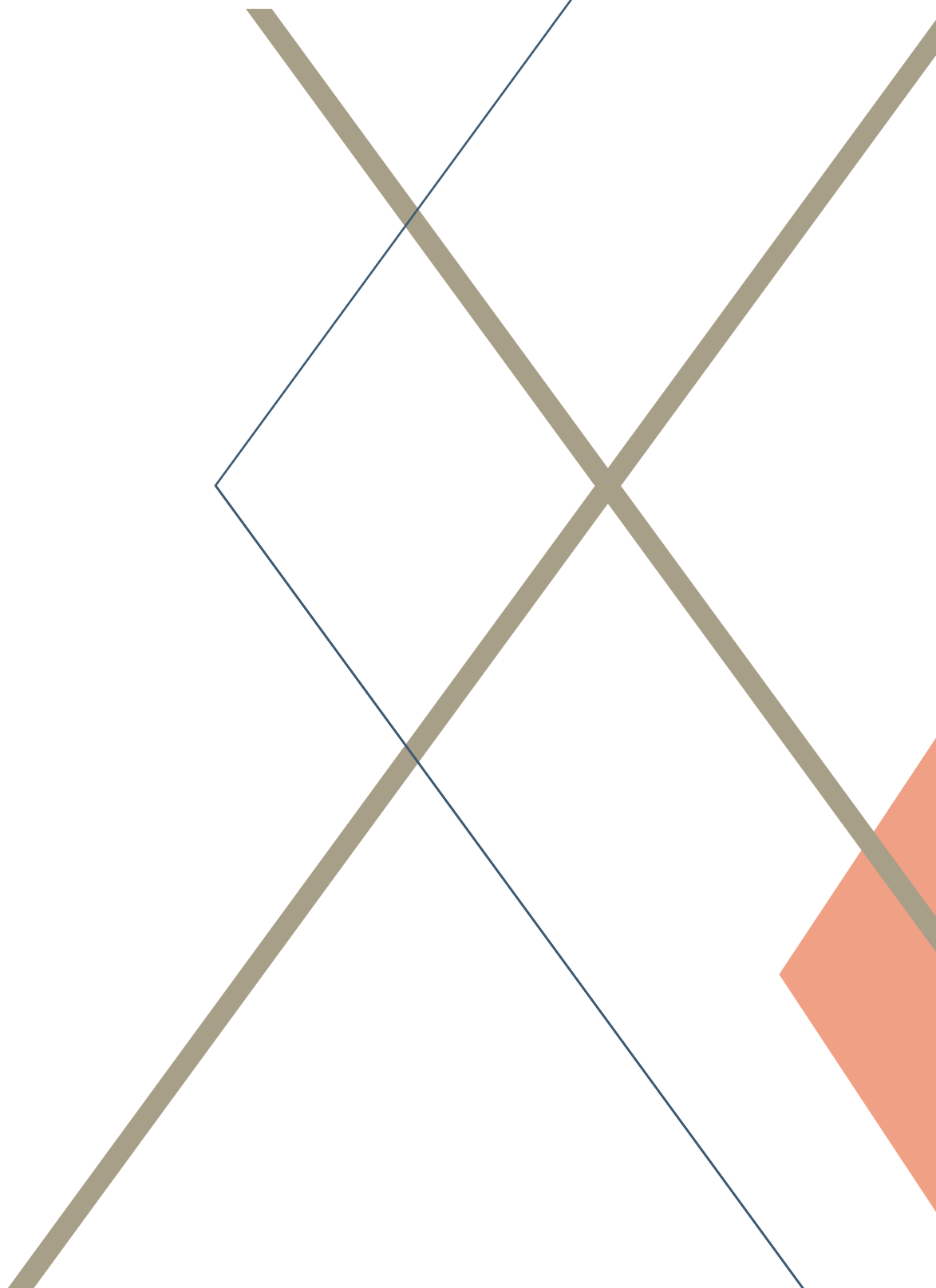
(Rolf Künemann)

Wirtschaftsprüfer

(Thomas Neu)

Wirtschaftsprüfer

ERGÄNZENDE



INFORMATIONEN



- 138** REIT-Angaben
- 140** Wichtige Begriffe und Abkürzungen
- 142** Hinweis / Impressum
- 143** Finanzkalender 2020 / 2021

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 2019 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 2019 beträgt die Streubesitzquote der HAMBORNER REIT AG nach den uns vorliegenden Stimmrechtsmeldungen 72,4 %. Mit Schreiben vom 7. Januar 2020 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 2019 besteht das Gesamtvermögen der Gesellschaft zu 98,5 % aus unbeweglichem Vermögen.

Mindestens 75 % der Umsatzerlöse und sonstigen Erträge müssen nach § 12 Abs. 3 REITG aus unbeweglichem Vermögen aus Vermietung, Verpachtung einschließlich immobiliennaher Tätigkeiten oder Veräußerung von unbeweglichem Vermögen stammen.

Im Berichtsjahr wurde diese Anforderung zu 100 % erfüllt.

§ 13 REIT-Gesetz: Ausschüttung an die Anleger

HAMBORNER ist gemäß § 13 Abs. 1 REITG verpflichtet, mindestens 90 % des handelsrechtlichen Jahresüberschusses, gemindert bzw. erhöht um die 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 37,5 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 4,5 % 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 2019 bei 57,3 %.

§ 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 37,5 Mio. € aus.

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

Duisburg, den 2. März 2020

Der Vorstand

Niclas Karoff Hans Richard Schmitz

Die REIT-Erklärung wurde mit Datum vom 2. März 2020 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, das 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.
Performance Shares	Performance Shares sind dem Vorstand im Rahmen der langfristigen variablen Vergütung gewährte (virtuelle) Aktien, deren Anzahl auf Basis der definierten Erfolgsziele nach Ablauf der Performanceperiode ermittelt wird.
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 Nebenwertindex 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 (NNNAV)	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 (Born Symbols.: S. 05 unten rechts, S. 07 unten rechts; goodzone95: S. 09 unten rechts; kuroksta: S. 10 unten rechts, S. 13 oben Mitte; Pro Vector Stock: S. 13 unten rechts; Birgit Münch: S. 15 unten rechts)

Dawin Meckel (S. 10 unten links)

Hamborner REIT AG (S. 06 – 07; S. 10 oben links; S. 11 unten rechts)

Heike Kaldenhoff (S. 20)

Olivier Hess (S. 4 – 5, S. 9, S. 11 oben rechts, S. 20, S. 22)

FINANZKALENDER 2020 / 2021

26. März 2020	Geschäftsbericht 2019
5. Mai 2020	Quartalsfinanzbericht 31. März 2020
6. Mai 2020	Ordentliche Hauptversammlung 2020
11. Mai 2020	Zahlung der Dividende für das Geschäftsjahr 2019
30. Juli 2020	Halbjahresfinanzbericht 30. Juni 2020
10. November 2020	Quartalsfinanzbericht 30. September 2020
4. Februar 2021	Vorläufige Zahlen für das Geschäftsjahr 2020
17. März 2021	Geschäftsbericht 2020
27. April 2021	Quartalsfinanzbericht 31. März 2021
29. April 2021	Ordentliche Hauptversammlung 2021

HAMBORNER REIT AG

Goethestraße 45

47166 Duisburg

Tel.: +49 203 54405-0

Fax: +49 203 54405-49

info@hamborner.de

www.hamborner.de