

# HAMBORNER REIT AG

**Jahresabschluss 2016  
und ergänzende Informationen**

## KENNZAHLENÜBERSICHT ZUM HANDELSRECHTLICHEN JAHRESABSCHLUSS

	2016 T€	2015 T€	2014 T€
<b>Ergebnisdaten</b>			
Miet- und Pächterlöse	61.830	52.334	46.694
Betriebsergebnis	25.281	23.556	31.192
Finanzergebnis	-14.308	-13.909	-13.453
EBITDA	48.044	42.507	48.644
EBIT	25.281	23.556	31.113
Jahresüberschuss	10.973	9.647	17.660
Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen	23.306	16.394	2.357
Bilanzgewinn	34.279	26.041	20.017
<b>Bilanzdaten</b>			
Anlagevermögen	927.258	756.479	608.377
Umlaufvermögen einschl. Rechnungsabgrenzungsposten	77.969	29.776	12.565
Eigenkapital	566.851	415.398	283.195
Eigenkapitalquote in %	56,4	52,8	45,6
Fremdkapital	438.376	370.857	337.747
Bilanzsumme	1.005.227	786.255	620.942
Investitionen	201.265	171.767	40.297
<b>Sonstige Daten</b>			
Dividende je Stückaktie in €	0,43	0,42	0,40
Börsenkurse je Stückaktie in €			
Höchstkurs	10,76	11,41	8,29
Tiefstkurs	8,36	8,20	7,34
Jahresschlusskurs	9,04	9,61	8,12
Dividendenrendite			
bezogen auf den Jahresschlusskurs in %	4,8	4,4	4,9
Anzahl der Mitarbeiter zum Jahresende einschließlich Vorstand	34	33	31

## **JAHRESABSCHLUSS**

BILANZ.....	4
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG.....	6
KAPITALFLUSSRECHNUNG.....	7
EIGENKAPITALSPIEGEL.....	8
ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS.....	9
Allgemeine Grundlagen.....	9
Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.....	10
Erläuterungen zur Bilanz.....	11
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung.....	14
Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung.....	16
Sonstige Erläuterungen und Pflichtangaben.....	16
Organe der Gesellschaft und deren Mandate.....	20
Vorschlag zur Gewinnverwendung.....	21
VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER.....	22
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS.....	23

# BILANZ

zum 31. Dezember 2016

## Aktiva

	Anhang	31.12.2016 T€	31.12.2015 T€
<b>A. Anlagevermögen</b>	(1)		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen und ähnliche Rechte		489	63
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken		924.393	756.182
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		357	211
3. Geleistete Anzahlungen		2.000	0
		926.750	756.393
<b>III. Finanzanlagen</b>			
Sonstige Ausleihungen		19	23
		<b>927.258</b>	<b>756.479</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>	(2)		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		1.131	865
2. Sonstige Vermögensgegenstände, davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr 814 T€ (Vorjahr: 730 T€)		951	826
		2.082	1.691
<b>II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	(3)	75.335	27.133
		<b>77.417</b>	<b>28.824</b>
<b>C. Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten</b>	(4)	552	952
<b>Summe Aktiva</b>		<b>1.005.227</b>	<b>786.255</b>

## Passiva

	Anhang	31.12.2016 T€	31.12.2015 T€
<b>A. Eigenkapital</b>	(5)		
I. Gezeichnetes Kapital		79.718	62.003
II. Kapitalrücklage		405.522	256.716
III. Gewinnrücklagen			
Andere Gewinnrücklagen		47.332	70.638
IV. Bilanzgewinn		34.279	26.041
		<b>566.851</b>	<b>415.398</b>
<b>B. Rückstellungen</b>	(6)		
1. Rückstellungen für Pensionen		5.194	5.360
2. Rückstellungen für Bergschäden		2.279	2.122
3. Sonstige Rückstellungen		5.675	5.019
		<b>13.148</b>	<b>12.501</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>	(7)		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		415.326	345.054
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		306	268
3. Sonstige Verbindlichkeiten, davon aus Steuern 1.594 T€ (Vorjahr: 3.888 T€)		7.751	10.910
		<b>423.383</b>	<b>356.232</b>
<b>D. Passiver Rechnungsabgrenzungsposten</b>	(8)	<b>1.845</b>	<b>2.124</b>
<b>Summe Passiva</b>		<b>1.005.227</b>	<b>786.255</b>

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

	Anhang	2016 T€	2015 T€
<b>1. Erlöse aus der Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung</b>	(9)		
a) Erlöse aus Mieten und Pachten		61.830	52.334
b) Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter		8.231	5.699
		70.061	58.033
<b>2. Sonstige betriebliche Erträge</b>	(10)		
a) Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens		4.303	3.616
b) Übrige		722	1.132
		5.025	4.748
<b>Summe betriebliche Erträge</b>		<b>75.086</b>	<b>62.781</b>
<b>3. Aufwendungen für Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung</b>	(11)		
a) Laufende Betriebsaufwendungen		-11.207	-8.127
b) Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung		-3.856	-2.648
		-15.063	-10.775
<b>4. Personalaufwand</b>	(12)		
a) Löhne und Gehälter		-3.522	-3.426
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung, davon: für Altersversorgung -202 T€ (Vorjahr: -236 T€)		-612	-584
		-4.134	-4.010
<b>5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>	(13)	-22.763	-18.951
<b>6. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	(14)	-7.845	-5.489
<b>Summe betriebliche Aufwendungen</b>		<b>-49.805</b>	<b>-39.225</b>
<b>7. Betriebsergebnis</b>		<b>25.281</b>	<b>23.556</b>
<b>8. Finanzergebnis</b>	(15)		
a) Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		29	17
b) Zinsen und ähnliche Aufwendungen, davon: Aufwendungen aus Aufzinsung -274 T€ (Vorjahr: -833 T€)		-14.337	-13.926
		-14.308	-13.909
<b>9. Jahresüberschuss</b>		<b>10.973</b>	<b>9.647</b>
<b>10. Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen</b>		23.306	16.394
<b>11. Bilanzgewinn</b>		<b>34.279</b>	<b>26.041</b>

## KAPITALFLUSSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

	2016 T€	2015 T€
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>		
Jahresüberschuss	10.973	9.647
Finanzergebnis	14.308	13.909
Aufwendungen für Kosten der Kapitalerhöhung	4.871	3.082
Abschreibungen / Zuschreibungen (-)	22.763	18.951
Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	705	325
Buchgewinne / -verluste (saldiert) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-4.105	-3.616
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-370	-444
Veränderung der Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	764	808
	<b>49.909</b>	<b>42.662</b>
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		
Investitionen in das Sachanlagevermögen und immaterielle Anlagevermögen	-205.766	-162.869
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens und immateriellen Anlagevermögens	11.789	8.329
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	4	4
Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzmitteldisposition	-50.000	0
Erhaltene Zinsen	4	14
	<b>-243.969</b>	<b>-154.522</b>
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		
Dividendenauszahlung	-26.041	-20.017
Mittelzufluss aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	86.770	32.900
Mittelabfluss zur Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-16.560	-10.675
Einzahlungen aus der Kapitalerhöhung	166.521	142.572
Auszahlungen für Kosten der Kapitalerhöhung	-4.871	-3.082
Zinsauszahlungen	-13.557	-13.079
	<b>192.262</b>	<b>128.619</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>-1.798</b>	<b>16.759</b>
<b>Finanzmittelfonds am 1. Januar (= Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten)</b>	<b>27.133</b>	<b>10.374</b>
<b>Finanzmittelfonds am 31. Dezember</b>	<b>25.335</b>	<b>27.133</b>
Bankguthaben und Kassenbestände (mit einer Laufzeit bis zu drei Monaten)	25.335	27.133
Festgeldanlagen (mit einer Laufzeit von mehr als drei Monaten)	50.000	0
<b>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>75.335</b>	<b>27.133</b>

## EIGENKAPITALSPIEGEL

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinn- rücklagen	Bilanzgewinn			Eigenkapital gesamt
	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
			Andere Gewinn- rücklagen	Vortrag	Überschuss	Entnahme aus den anderen Gewinn- rücklagen	
<b>Stand 01.01.2015</b>	<b>45.493</b>	<b>130.653</b>	<b>87.032</b>	<b>0</b>	<b>17.660</b>	<b>2.357</b>	<b>283.195</b>
Vortrag auf neue Rechnung	0	0	0	20.017	-17.660	-2.357	0
Gezahlte Dividende	0	0	0	-20.017	0	0	-20.017
Kapitalerhöhungen	16.510	126.063	0	0	0	0	142.573
Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen	0	0	-16.394	0	0	16.394	0
Jahresüberschuss 01.01.-31.12.2015	0	0	0	0	9.647	0	9.647
<b>Stand 31.12.2015</b>	<b>62.003</b>	<b>256.716</b>	<b>70.638</b>	<b>0</b>	<b>9.647</b>	<b>16.394</b>	<b>415.398</b>
Vortrag auf neue Rechnung	0	0	0	26.041	-9.647	-16.394	0
Gezahlte Dividende	0	0	0	-26.041	0	0	-26.041
Kapitalerhöhungen	17.715	148.806	0	0	0	0	166.521
Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen	0	0	-23.306	0	0	23.306	0
Jahresüberschuss 01.01.-31.12.2016	0	0	0	0	10.973	0	10.973
<b>Stand 31.12.2016</b>	<b>79.718</b>	<b>405.522</b>	<b>47.332</b>	<b>0</b>	<b>10.973</b>	<b>23.306</b>	<b>566.851</b>



## ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS

### Allgemeine Grundlagen

Die HAMBORNER REIT AG („HAMBORNER“) ist eine börsennotierte Kapitalgesellschaft (WKN 601300) mit Sitz in Duisburg / Deutschland. Sie ist im Handelsregister beim Amtsgericht Duisburg unter HRB 4 eingetragen. Seit Umwandlung in eine REIT-Gesellschaft zum 01.01.2010 unterliegt sie auch den Vorschriften des Gesetzes über deutsche Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen (REITG).

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

Die HAMBORNER REIT AG erwirbt Eigentum oder dingliche Nutzungsrechte an beweglichem oder unbeweglichem Vermögen im Sinne von § 3 REITG mit Ausnahme inländischer Bestandsmietwohnimmobilien zur Nutzung, Verwaltung oder Verwertung. Beteiligungen an Personen- und Kapitalgesellschaften im Sinne von § 3 REITG können ebenfalls erworben, gehalten, verwaltet und verwertet werden. Als REIT AG ist HAMBORNER seit dem 01.01.2010 sowohl von der Körperschaftsteuer als auch von der Gewerbesteuer befreit.

Als börsennotierte REIT-Aktiengesellschaft erstellt und veröffentlicht die HAMBORNER REIT AG einen Einzelabschluss i. S. d. § 325 Abs. 2a HGB nach den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS). Der Lagebericht nach § 289 HGB wird mit dem IFRS-Einzelabschluss im Bundesanzeiger bekannt gemacht.

Der vorliegende Jahresabschluss wird in Euro (€) und unter Beachtung der handelsrechtlichen Rechnungslegungsgrundsätze, der aktienrechtlichen Vorschriften sowie des REITG aufgestellt.

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

Der Jahresabschluss enthält nach § 264 Abs. 1 S. 2 HGB eine Kapitalflussrechnung und einen Eigenkapitalspiegel. Bei deren Aufstellung wurden die Deutschen Rechnungslegungsstandards (DRS) Nr. 21 bzw. Nr. 7 beachtet.

Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung folgen in Aufbau und Gliederung den handelsrechtlichen Vorschriften. Zur Verbesserung der Klarheit des Jahresabschlusses wurden Bezeichnungen in der Gewinn- und Verlustrechnung an die branchenspezifischen Besonderheiten eines Immobilienunternehmens angepasst. Darüber hinaus sind einzelne Posten weiter untergliedert. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt worden.

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 wurde nach den durch das Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetz (BilRUG) geänderten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt. Die Umstellung auf die neuen Rechtsvorschriften führte gegenüber dem Vorjahresabschluss zu folgenden Anpassungen:

- Außerordentliche Aufwendungen und Erträge werden nach dem BilRUG nicht mehr als separate Posten in der Gewinn- und Verlustrechnung dargestellt. Aus diesem Grunde sind die im Vorjahresabschluss ausgewiesenen außerordentlichen Aufwendungen in die sonstigen betrieblichen Aufwendungen umgegliedert worden. Dementsprechend haben sich die sonstigen betrieblichen Aufwendungen des Vorjahres um 79 T€ auf 5.489 T€ erhöht.
- Aufgrund der neuen Vorschriften zum Umfang der Umsatzerlöse werden erhaltene Mietgarantien ab dem Geschäftsjahr 2016 in den Erlösen aus der Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung ausgewiesen. Die Vorjahreszahlen des vorliegenden Abschlusses sind gemäß Art. 75 Abs. 2 EGHGB nicht anzupassen. Bei Anwendung des HGB in der Fassung des BilRUG für das Vorjahr hätten die Erlöse aus der Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung des Jahres 2015 58.181 T€ betragen.
- Durch den Wegfall des separaten Ausweises der außerordentlichen Aufwendungen ist nunmehr der Jahresüberschuss Ausgangsgröße der Kapitalflussrechnung. Im Vorjahresabschluss war Ausgangsgröße der Kapitalfluss-

rechnung noch das Jahresergebnis vor Steuern und außerordentlichen Aufwendungen.

Neben den genannten Änderungen aufgrund des BilRUG sind die Pensionsrückstellungen zum 31.12.2016 aufgrund einer gesetzlichen Neuregelung mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre abgezinst. Für die Rückstellung zum 31.12.2015 war hingegen noch der durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre anzuwenden.

## Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger linearer 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.

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

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.

Außerplanmäßige Abschreibungen werden bei Vorliegen einer dauerhaften Wertminderung vorgenommen.

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

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

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

Die Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen werden den Vorschriften des Handelsrechts entsprechend nach anerkannten Grundsätzen der Versicherungsmathematik auf Basis der sogenannten Projected-Unit-Credit-Methode (PUC-Methode) bewertet. Der Rückstellungsbedarf ist dabei unter Einbeziehung der zukünftigen Rentenentwicklung ermittelt worden. Der bei Abzinsung der Pensionsverpflichtungen verwendete Rechnungszinssatz wurde als durchschnittlicher Marktzins der vergangenen zehn Jahre (Vorjahr: sieben Jahre) mit einer einheitlichen Restlaufzeit von elf Jahren ermittelt, die der voraussichtlichen durchschnittlichen Laufzeit unserer Rentenverpflichtungen entspricht.

Als biometrische Rechnungsgrundlage wurden die „Richttafeln 2005 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck verwendet.

Der Bewertung liegen die folgenden Annahmen zugrunde:

	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>
Rechnungszins p.a.	3,76%	3,59%
Rententrend	2,00%	2,00%

Soweit aus der Bewertung der Pensionsrückstellung neben den im Zinsaufwand erfassten Zinseffekten aufgrund von Sterbefällen im Saldo ein Auflösungsbetrag resultiert, wird dieser Saldo in den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen. Andernfalls erfolgt der Ausweis des Saldos im Personalaufwand.

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

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

HAMBORNER setzt derivative Finanzinstrumente in Form von Zinsswaps zur Absicherung des Zinsrisikos ein. Die Finanzinstrumente werden einzeln mit dem Marktwert am Bilanzstichtag bewertet.

Sind die Voraussetzungen erfüllt, werden die Sicherungs- und Grundgeschäfte zu einer Bewertungseinheit gemäß § 254 HGB zusammengefasst und nach der Einfrierungsmethode bilanziert.

Unter dem passiven Rechnungsabgrenzungsposten weisen wir im Wesentlichen vereinnahmte Mietvorauszahlungen, die erst in Perioden nach dem Abschlussstichtag ertragswirksam werden, zu Nennbeträgen aus.

## Erläuterungen zur Bilanz

### (1) Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens stellt sich wie folgt dar:

	Anschaffungs- und Herstellungskosten			Wertberichtigungen				Restbuchwerte		
	Stand 01.01.2016	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2016	Stand 01.01.2016	Zugänge (Abschreibungen d. Geschäftsjahres)	Abgänge einschl. Zuschreibungen	Stand 31.12.2016	Stand 31.12.2015	Stand 31.12.2016
	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>										
Entgeltlich erworbene Lizenzen und ähnliche Rechte	209	454	0	663	146	28	0	174	63	489
<b>Sachanlagen</b>										
Grundstücke, grundstücksgl. Rechte und Bauten einschl. der Bauten auf fremden Grundstücken	869.607	198.606	15.309	1.052.904	113.425	22.676	7.590	128.511	756.182	924.393
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	499	205	74	630	288	59	74	273	211	357
Geleistete Anzahlungen	0	2.000	0	2.000	0	0	0	0	0	2.000
	<b>870.106</b>	<b>200.811</b>	<b>15.383</b>	<b>1.055.534</b>	<b>113.713</b>	<b>22.735</b>	<b>7.664</b>	<b>128.784</b>	<b>756.393</b>	<b>926.750</b>
<b>Finanzanlagen</b>										
Sonstige Ausleihungen	24	0	4	20	1*	0	0	1	23	19
<b>Insgesamt</b>	<b>870.339</b>	<b>201.265</b>	<b>15.387</b>	<b>1.056.217</b>	<b>113.860</b>	<b>22.763</b>	<b>7.664</b>	<b>128.959</b>	<b>756.479</b>	<b>927.258</b>

\* betrifft die Abzinsung der sonstigen Ausleihungen

### Immaterielle Vermögensgegenstände

Die Lizenzen und ähnliche Rechte umfassen im Wesentlichen mit 439 T€ ein im Berichtsjahr im Zusammenhang mit dem Erwerb der Immobilie in Lübeck erworbenes Namensrecht. Darüber hinaus werden entgeltlich erworbene Nutzungsrechte für System- und Anwendersoftware unserer EDV-Anlage sowie die entgeltlich erworbene Homepage der Gesellschaft unter diesem Posten ausgewiesen. Den Zugängen des Berichtsjahres in Höhe von 454 T€ stehen Abschreibungen von 28 T€ gegenüber.

## Sachanlagen

Die Anschaffungskosten für Immobilienzugänge im Berichtsjahr einschließlich Nachaktivierung auf Bestandsimmobilien belaufen sich auf insgesamt 198,6 Mio. €. Die Buchwertabgänge für verkaufte Immobilien betragen 7,7 Mio. €. Im Geschäftsjahr wurden planmäßige Abschreibungen in Höhe von 22,7 Mio. € vorgenommen.

Zum 31.12.2016 wurde das Immobilienportfolio durch einen externen Sachverständigen bewertet. Das Gutachten berücksichtigt die international anerkannten „International Valuation Standards“ (IVSC) bzw. die Richtlinien des „Royal Institution of Chartered Surveyors“ (RICS) über die Bewertung von Vermögenswerten. Außerplanmäßige Abschreibungen ergaben sich auf dieser Basis im Berichtsjahr wie im Vorjahr nicht.

Der Buchwert der Betriebs- und Geschäftsausstattung erhöhte sich im Saldo um 146 T€. Die Zugänge in Höhe von 205 T€ betreffen im Wesentlichen die Ausstattung modernisierter Büroräume im Verwaltungsgebäude der Gesellschaft. Den Zugängen standen Abschreibungen in Höhe von 59 T€ gegenüber.

Die geleisteten Anzahlungen betreffen eine vertraglich vereinbarte Kaufpreisanzahlung für ein Objekt in Hanau, für das in 2016 der Kaufvertrag abgeschlossen wurde, der Besitzübergang aber erst in 2017 erfolgen wird.

## Finanzanlagen

Die unter den sonstigen Ausleihungen ausgewiesenen langfristigen zinslosen Wohnungsbau- und Mitarbeiterdarlehen haben sich im Saldo um 4 T€ vermindert und betragen zum Stichtag 19 T€.

### (2) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betragen 1.131 T€ (Vorjahr: 865 T€) und resultieren im Wesentlichen aus der Vermietung und Verpachtung des Grundstücksvermögens.

Die sonstigen Vermögensgegenstände belaufen sich auf 951 T€ (Vorjahr: 826 T€) und enthalten mit 814 T€ (Vorjahr: 730 T€) im Wesentlichen Barkautionen von Mietern.

### (3) Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

Zum 31.12.2016 betragen die liquiden Mittel 75.335 T€ (Vorjahr: 27.133 T€).

Von den Bankguthaben waren am Bilanzstichtag 70.650 T€ als Tages- oder Festgeld angelegt.

### (4) Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten enthält im Wesentlichen Bearbeitungsgebühren im Zusammenhang mit der Aufnahme von Darlehen, die über die Laufzeit der Darlehen abgeschrieben werden und abgegrenzte Erschließungskosten für ein Erbbaugrundstück, die auf die Restlaufzeit des Erbbaurechts verteilt werden.

### (5) Eigenkapital

Am 31.12.2016 beträgt das gezeichnete Kapital 79.718 T€ und ist in 79.718 Tsd. auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien eingeteilt.

Durch die Beschlüsse der Hauptversammlung vom 28.04.2016 wurde der Vorstand bis zum 27.04.2021 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu 6.200 T€ (Genehmigtes Kapital I) zu erhöhen. Gleichzeitig wurde hierdurch das bestehende Genehmigte Kapital II in Höhe von 1.688 T€ aufgehoben.

Der Vorstand kann mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre unter bestimmten Voraussetzungen für einen Teilbetrag ausschließen.

Darüber hinaus wurde der Vorstand durch die Beschlüsse der Hauptversammlung vom 28.04.2016 bis zum 27.04.2021 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu 24.801 T€ (Genehmigtes Kapital II) zu erhöhen. Gleichzeitig wurde hierdurch das bestehende Genehmigte Kapital 2015 / II in Höhe von 5.004 T€ aufgehoben.

Durch Beschluss des Vorstands mit Zustimmung des Aufsichtsrats wurde das Grundkapital aus dem Genehmigten Kapital II mit Eintragung in das Handelsregister am 27.09.2016 durch die Ausgabe von 17.715.032 neuen Aktien gegen Bareinlage erhöht. Die neuen Aktien konnten zu einem Bezugsverhältnis von sieben zu zwei durch die Aktionäre bezogen werden. Hierdurch hat sich das

gezeichnete Kapital von 62.003 T€ auf 79.718 T€ erhöht.

Somit bestehen für den Vorstand zum 31.12.2016 noch Ermächtigungen für Erhöhungen des Grundkapitals in Höhe von 6.200 T€ aus dem Genehmigten Kapital I sowie in Höhe von 7.086 T€ aus dem Genehmigten Kapital II.

Weiterhin wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 06.05.2018 auf den Inhaber und / oder auf den Namen lautende Options- und / oder Wandelschuldverschreibungen („Schuldverschreibungen“) im Gesamtbetrag von bis zu 250.000 T€ mit oder ohne Laufzeitbegrenzung auszugeben und den Inhabern bzw. Gläubigern („Inhaber“) der Schuldverschreibungen Wandlungsrechte auf neue, auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu 22.747 T€ nach näherer Maßgabe der Options- bzw. Wandelanleihebedingungen („Anleihebedingungen“) zu gewähren.

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

Der Vorstand kann mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre unter bestimmten Voraussetzungen für einen Teilbetrag ausschließen.

Eine Inanspruchnahme der vorgenannten Ermächtigungen erfolgte bis zum Bilanzstichtag nicht.

Die anderen Gewinnrücklagen enthalten die von der Gesellschaft in der Vergangenheit erzielten und nicht ausgeschütteten Ergebnisse und betragen zum Abschlussstichtag 47.332 T€.

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

## **(6) Rückstellungen**

Die Rückstellungen für Pensionen betragen zum Bilanzstichtag 5.194 T€ und liegen damit um 166 T€ unter dem Vorjahresansatz. Der Rückgang beruht insbesondere auf neuen gesetzlichen Regelungen zur Abzinsung von Pensionsrückstellungen.

Demnach ist gem. § 253 Abs. 2 S. 1 HGB seit dem Geschäftsjahr 2016 für die Abzinsung der durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre (Vorjahr: sieben Jahre) heranzuziehen. Bei Anwendung des Durchschnittszinssatzes von sieben Jahren (2,95 %) entsprechend der alten Vorschrift hätte die Rückstellung zum Bilanzstichtag 5.687 T€ betragen und somit um 493 T€ höher gelegen. Dieser Unterschiedsbetrag unterliegt einer Ausschüttungssperre, wenn der Bilanzgewinn und die frei verfügbaren Rücklagen in Summe diesen Unterschiedsbetrag nicht übersteigen.

Der sich aufgrund der Erstanwendung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) ergebende Bewertungsunterschied betrug am 01.01.2010 insgesamt 1.184 T€. Gemäß der Regelung des Art. 67 Abs. 1 Einführungsgesetz zum Handelsgesetzbuch (EGHGB) haben wir von diesem Bewertungsunterschied im Berichtsjahr einen Betrag in Höhe von 79 T€ (= ein Fünfzehntel) zugeführt. Der zum 31.12.2016 noch verbleibende Unterschiedsbetrag beläuft sich auf 631 T€. Die Verpflichtungen aus Pensionszusagen bestehen ausschließlich gegenüber Pensionsempfängern und Hinterbliebenen.

Die Rückstellungen für Bergschäden haben sich gegenüber dem Vorjahr im Saldo um 157 T€ auf 2.279 T€ erhöht. Aus Zinseffekten aufgrund von Laufzeitverkürzungen sowie Zinssatzänderungen resultiert im Berichtsjahr ein Zinsaufwand in Höhe von 160 T€ (Vorjahr: 184 T€).

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>
Rückstellungen für Personalaufwand	1.601	1.734
Ausstehende Rechnungen	1.466	2.130
Maklerhonorare	1.299	0
Satzungsgebundene und gesetzliche Verpflichtungen (AR-Vergütung, Prüfungsaufwendungen etc.)	470	404
Rechts- und Beratungsaufwand	266	173
Übrige	573	578
<b>Gesamt</b>	<b>5.675</b>	<b>5.019</b>

Die Rückstellungen für Personalaufwand enthalten im Wesentlichen mit 1.158 T€ (Vorjahr: 1.337 T€) kurz- und langfristige Vorstandstantiemien sowie mit 322 T€ (Vorjahr: 319 T€) Tantiemeverpflichtungen gegenüber Mitarbeitern.

Die Rückstellung für ausstehende Rechnungen verminderte sich gegenüber dem Vorjahr um 664 T€



und beläuft sich auf 1.466 T€. Sie resultiert insbesondere aus im Geschäftsjahr 2016 durchgeführten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die am Bilanzstichtag erbracht, aber noch nicht abgerechnet waren, sowie aus noch ausstehenden Rechnungen für Betriebskosten des Berichtsjahres.

Die Rückstellungen für satzungsgebundene und gesetzliche Verpflichtungen enthalten in Höhe von 330 T€ (Vorjahr: 302 T€) die im Geschäftsjahr 2017 fällige Vergütung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2016.

Die Maklerhonorare stehen in Höhe von 1.269 T€ im Zusammenhang mit Immobilientransaktionen.

Die übrigen Rückstellungen enthalten Rückerstattungsbeiträge an Mieter aus noch abzurechnenden Betriebskosten für das Geschäftsjahr 2016 in Höhe von 437 T€ (Vorjahr: 416 T€) und Rückstellungen für Kosten des Geschäftsberichts in Höhe von 85 T€ (Vorjahr: 95 T€).

## (7) Verbindlichkeiten

Die gesamten Verbindlichkeiten in Höhe von 423.383 T€ hatten am 31.12.2016 folgende Restlaufzeiten:

	Summe T€	bis		über	
		1 Jahr T€	1 Jahr T€	2 bis 5 Jahre T€	über 5 Jahre T€
<b>Verbindlichkeiten gegenüber</b>					
Kreditinstituten (Vorjahr)	415.326 (345.054)	21.010 (16.240)	394.316 (328.814)	197.309 (153.390)	197.007 (175.424)
<b>Verbindlichkeiten aus</b>					
Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	306 (268)	239 (229)	67 (39)	67 (39)	0 (0)
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	7.751 (10.910)	6.628 (7.783)	1.123 (3.127)	1.123 (3.127)	0 (0)
<b>Gesamt (Vorjahr)</b>	<b>423.383 (356.232)</b>	<b>27.877 (24.252)</b>	<b>395.506 (331.980)</b>	<b>198.499 (156.556)</b>	<b>197.007 (175.424)</b>

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen mit 414.491 T€ (Vorjahr: 344.281 T€) Darlehen, die zur Finanzierung unserer Immobilieninvestitionen aufgenommen wurden, sowie mit 835 T€ (Vorjahr: 773€) abgegrenzte Zinsen.

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

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich zum 31.12.2016 wie folgt zusammen:

	31.12.2016 T€	31.12.2015 T€
Kaufpreiseinbehalte	4.419	5.924
Umsatzsteuerzahllast	1.022	656
Mietkautionen	814	730
Grunderwerbsteuer	516	3.180
Übrige	980	420
<b>Gesamt</b>	<b>7.751</b>	<b>10.910</b>

## (8) Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

Dieser Posten enthält im Wesentlichen Mietvorauszahlungen und Baukostenzuschüsse, die auf die vereinbarte Vertragslaufzeit zu verteilen sind, sowie im Dezember 2016 eingegangene Mietzahlungen für den Monat Januar 2017.

## Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### (9) Erlöse aus der Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung

Die Erlöse aus Mieten und Pachten betragen 61.830 T€ und liegen damit um 9.496 T€ über dem Vorjahreswert. Der Anstieg ergibt sich hauptsächlich aus den Objektzugängen des laufenden Jahres und des Vorjahres, die sich mit 10.182 T€ ausgewirkt haben. Dagegen führten Immobilienverkäufe zu Mindermieteinnahmen von 1.573 T€. Durch Veränderungen im Leerstand, Neuvermietungen sowie aus Index- und Staffelmietvereinbarungen erhöhten sich die Mieterlöse im Saldo um 887 T€.

Die Erlöse aus der Weiterbelastung von Nebenkosten an Mieter nahmen gegenüber dem Vorjahr um 2.532 T€ zu und betragen 8.231 T€. Die Zunahme resultiert mit 2.144 T€ aus der Veränderung im Objektbestand. Bei den übrigen Bestandsimmobilien erhöhten sich die Erträge aus der Weiterbelastung von Nebenkosten um 388 T€.

### (10) Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus dem Verkauf von Gegenständen des Anlagevermögens in Höhe von 4.303 T€ (Vorjahr: 3.616 T€) enthalten, die im Wesentlichen aus dem Verkauf von nicht mehr strategiekonformen Bestandsobjekten resultieren.

Die übrigen sonstigen betrieblichen Erträge betragen im abgelaufenen Geschäftsjahr 722 T€ und gliedern sich wie folgt:

	2016 T€	2015 T€
Erträge aus		
Vereinnahmungen von Entschädigungen und Erstattungen	274	772
Mietgarantien	0	148
Rückstellungsauflösung	257	70
Weiterbelastungen an Mieter und Pächter	54	73
Sonstige Erträge	137	69
<b>Gesamt</b>	<b>722</b>	<b>1.132</b>

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

### (11) Aufwendungen für Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung

Die Aufwendungen für Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 4.288 T€.

Die laufenden Betriebsaufwendungen stiegen hauptsächlich infolge von Objektzugängen um 3.080 T€ auf 11.207 T€. Sie umfassen unter anderem den Aufwand für Energie, Grundbesitzabgaben, Versicherungsprämien und Erbbauzinsen. Darüber hinaus enthält der Posten Grundsteuern in Höhe von 2.119 T€ (Vorjahr: 1.813 T€). Die Aufwendungen belasten wir auf Basis der mietvertraglichen Vereinbarungen zum überwiegenden Teil an unsere Mieter weiter.

Der Aufwand für Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung erhöhte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr um 1.208 T€ und beträgt 3.856 T€.

### (12) Personalaufwand

Der Personalaufwand beträgt insgesamt 4.134 T€ und stieg damit gegenüber dem Vorjahr um 124 T€.

Die Löhne und Gehälter erhöhten sich um 96 T€ auf 3.522 T€. Die sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung nahmen im Vergleich zum Vorjahr um 28 T€ auf 612 T€ zu. Hiervon entfallen 134 T€ (Vorjahr: 160 T€) auf Zuführungen zu den Pensionsrückstellungen.

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

Die Abschreibungen erhöhten sich im Berichtsjahr um 3.812 T€ auf 22.763 T€. Der Anstieg ist in Höhe von 3.670 T€ insbesondere auf die Veränderungen im Objektbestand zurückzuführen. Außerplanmäßige Abschreibungen auf Immobilien waren wie im Vorjahr nicht vorzunehmen.

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

	2016 T€	2015 T€
Immaterielle Vermögensgegenstände	27	6
Sachanlagen	22.736	18.945
<b>Gesamt</b>	<b>22.763</b>	<b>18.951</b>

### (14) Sonstige betriebliche Aufwendungen

Der sonstige betriebliche Aufwand beträgt im Berichtsjahr 7.845 T€ (Vorjahr: 5.489 T€). Hiervon entfallen 4.871 T€ (Vorjahr: 3.082 T€) auf Kosten für die Kapitalerhöhung.

Der Posten enthält im Berichtsjahr periodenfremde Aufwendungen, die im Wesentlichen auf einen Buchverlust in Höhe von 198 T€ aus der Veräußerung einer Immobilie in Kassel zurückzuführen sind.

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

	2016 T€	2015 T€
Abschlussprüfungsleistungen	110	85
Andere Bestätigungsleistungen	207	524
Steuerberatungsleistungen	0	10
<b>Gesamt</b>	<b>317</b>	<b>619</b>

Die anderen Bestätigungsleistungen betreffen Honorare im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung im September 2016. Der Vorjahresausweis enthält in Höhe von 253 T€ weiterbelastete Versicherungsaufwendungen im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung im Juli 2015. Diese Aufwendungen sind gem. IDW HFA 36 ab dem Berichtsjahr 2016 nicht mehr bei den Honoraren des Abschlussprüfers aufzuführen. Darüber hinaus sind im Vorjahresausweis unter den anderen Bestätigungsleistungen 11 T€ für die prüferische Durch-

sicht des Halbjahresfinanzberichts ausgewiesen, die nunmehr unter den Abschlussprüfungsleistungen auszuweisen sind.

Aufgrund der erstmaligen Anwendung des BilRUG ist in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen mit 79 T€ die Auflösung des Bewertungsunterschiedes bei den Pensionsverpflichtungen der Gesellschaft nach Art. 67 Abs. 1 EGHGB aufgrund der Erstanwendung des BilMoG zum 01.01.2010 enthalten. Der entsprechende Aufwand war im Vorjahresabschluss in Höhe von 79 T€ noch unter den außerordentlichen Aufwendungen auszuweisen.

## (15) Finanzergebnis

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge betragen 29 T€ nach 17 T€ im Vorjahr.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2016 T€	2015 T€
Kreditzinsen einschl. Aufwendungen aus Zinssicherungsgeschäften	13.986	13.019
Zinsanteil der Zuführungen zu Pensionsrückstellungen	112	644
Zinsanteil der Zuführungen zu den Rückstellungen für Bergschäden	160	184
Sonstige	79	79
<b>Gesamt</b>	<b>14.337</b>	<b>13.926</b>

## Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

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

Der Finanzmittelfonds beinhaltet Kassenbestände und Bankguthaben mit einer Laufzeit von weniger als drei Monaten. Der Unterschiedsbetrag des Finanzmittelfonds am 31.12.2016 zum Bilanzposten „Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten“ i. H. v. 50,0 Mio. € resultiert aus einer Festgeldanlage, die gem. DRS 21.9 i. V. m. DRS 21.33 nicht Teil des Finanzmittelfonds ist.

Zum 31.12.2016 erhöhte sich der Finanzmittelbestand inklusive der Festgeldanlage im Vergleich zum Vorjahr um 48,2 Mio. € auf 75,3 Mio. €.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt 49,9 Mio. € nach 42,7 Mio. € im Vorjahr. Der Anstieg ist insbesondere auf die erhöhten Mieteinnahmen infolge der Neuinvestitionen zurückzuführen.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit führte hauptsächlich bedingt durch die Akquisitionen des Geschäftsjahres zu einem Mittelabfluss von 243,9 Mio. €. Darüber hinaus führte eine Festgeldanlage mit einer anfänglichen Laufzeit von fünf Monaten zu einer Auszahlung von 50,0 Mio. €.

Die Aus- und Einzahlungen aus der Investitionstätigkeit decken sich nicht mit den bei der Entwicklung des Anlagevermögens gezeigten Zu- bzw. Abgängen. Grund hierfür sind im Wesentlichen Kaufpreiseinhalte und zum jeweiligen Stichtag noch nicht fällige Zahlungen für Grunderwerbsteuer.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 192,3 Mio. € resultiert insbesondere aus dem Nettoemissionserlös der Kapitalerhöhung des Geschäftsjahres in Höhe von 161,6 Mio. € sowie aus der Aufnahme von Darlehen (86,8 Mio. €). Den Einzahlungen stehen Auszahlungen aus der Dividendenzahlung (26,0 Mio. €) für das Jahr 2015 sowie aus den Zins- und Tilgungszahlungen (30,1 Mio. €) für die zur anteiligen Finanzierung unserer Immobilien aufgenommenen Darlehen gegenüber.

Aus abgeschlossenen Kreditverträgen stehen der Gesellschaft zum Abschlussstichtag darüber hinaus noch nicht abgerufene Finanzierungsmittel in Höhe von 127,0 Mio. € zur Verfügung. Die Gelder können nach Erfüllung der Auszahlungsvoraussetzungen kurzfristig abgerufen werden.

## Sonstige Erläuterungen und Pflichtangaben

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus beurkundeten Grundstückskaufverträgen für Immobilien in Hanau, Kiel, Köln, und Passau resultieren am 31.12.2016 Verpflichtungen zur Kaufpreiszahlung von insgesamt 122,1 Mio. €.

Des Weiteren bestehen nach dem Bilanzstichtag sonstige finanzielle Verpflichtungen aus drei langfristigen Erbbaurechtsverträgen. Diese stellen sich wie folgt dar:



Vertragslaufzeit bis	Zahlungsverpflichtung (in T€ p.a.)	Weiterbelastung (in T€ p.a.)
30. Juni 2023 (zzgl. 2 x 15 Jahre Verlängerungsoption)	242	0
31. Dezember 2034	204	204
31. März 2060	113	0
<b>Gesamt</b>	<b>559</b>	<b>204</b>

Weitere finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage der Gesellschaft von wesentlicher Bedeutung sind, bestehen zum 31.12.2016 nicht.

### Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat

Die Grundzüge des Vergütungssystems von Vorstand und Aufsichtsrat sind ausführlich im Vergütungsbericht, der Bestandteil des im Geschäftsbericht enthaltenen zusammengefassten Lageberichts ist, dargestellt.

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstands betragen im Geschäftsjahr 1.175 T€ (Vorjahr: 1.188 T€). Sie beinhalten kurzfristig fällige Leistungen in Höhe von 915 T€ (Vorjahr: 928 T€) und langfristig aktienbasierte Vergütungen in Höhe von 260 T€ (Vorjahr: 260 T€). Die Bezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats sind kurzfristig fällig und betragen für das Geschäftsjahr 330 T€ (Vorjahr: 329 T€).

Die Gesamtbezüge ehemaliger Vorstandsmitglieder der Gesellschaft und ihrer Hinterbliebenen belaufen sich im Berichtsjahr auf 312 T€. Die für diesen Personenkreis gebildeten Rückstellungen betragen 3.412 T€. Der sich für ehemalige Vorstandsmitglieder und ihre Hinterbliebenen aufgrund der Erstanwendung des BilMoG ergebende und zum 31.12.2016 noch nicht erfasste Bewertungsunterschied beträgt 383 T€.

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.

### Mitarbeiterzahl

Die Mitarbeiterzahl (ohne Vorstand) betrug im Jahresdurchschnitt:

	2016	2015
kfm. Objektverwaltung	11	9
techn. Objektverwaltung	6	5
Administration	15	15
<b>Gesamt</b>	<b>32</b>	<b>29</b>

Darüber hinaus hat die Gesellschaft im Berichtsjahr wie bereits im Vorjahr eine Auszubildende beschäftigt.

### Derivative Finanzinstrumente

Die Gesellschaft hält zum 31.12.2016 die nachfolgend aufgeführten derivativen Finanzinstrumente:

lfd. Nr.	Art	Laufzeit bis	Nominalwert T€	beizulegender Zeitwert T€
1	Zinsswap	Okt 17	27.552	-1.111
2	Zinsswap	Apr 18	12.493	-745
3	Zinsswap	Apr 18	9.065	-540
4	Zinsswap	Dez 18	3.778	-311
5	Zinsswap	Nov 21	16.474	-2.806
			<b>69.362</b>	<b>-5.513</b>

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

Die nominale Restvaluta der den Swap-Sicherungen zugrunde liegenden Kreditgeschäfte betrug am 31.12.2016 ebenfalls 69,4 Mio. €. Die Laufzeiten der Kreditverträge und der Zinssicherungsswaps stimmen exakt überein. Von daher gleichen sich für die gesamte Dauer der Vertragsbeziehungen die Zahlungsströme aus Grund- und Sicherungsgeschäft vollständig aus.

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

## Mitteilungen über das Bestehen von Beteiligungen

Gemäß § 11 Abs. 4 REIT-Gesetz darf zur Erhaltung des REIT-Status kein Anleger direkt 10 % oder mehr der Aktien oder Aktien in einem Umfang halten, dass er über 10 % oder mehr der Stimmrechte verfügt. Zum Bilanzstichtag am 31.12.2016 waren der Gesellschaft keine Aktionäre bekannt, deren direkter Anteil 10 % oder mehr des Grundkapitals beträgt.

Gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG sind Angaben über das Bestehen von Beteiligungen zu machen, die nach § 21 Abs. 1 oder Abs. 1a des Wertpapierhandelsgesetzes (WpHG) der Gesellschaft mitgeteilt worden sind.

Der folgenden Tabelle können die zum 22.02.2017 meldepflichtigen Beteiligungen entnommen werden, die der Gesellschaft 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 22.02.2017 stehen auf der Internetseite der HAMBORNER REIT AG im Bereich Investor Relations / Mitteilungen zur Verfügung. Es wird darauf hingewiesen, dass die Angaben zu der Beteiligung in Prozent und in Stimmrechten aufgrund nicht meldepflichtiger Erwerbe oder Verkäufe von Anteilen bzw. aufgrund von nicht ausgeübten Bezugsrechten im Rahmen von Kapitalerhöhungen zwischenzeitlich überholt sein können.

Indirekte Beteiligungen am Kapital der Gesellschaft, die mittelbar 10 % der Stimmrechte erreichen oder überschreiten, wurden zum 31.12.2016 mit einem Stimmrechtsanteil von 12,45 % von der RAG-Stiftung, Essen, gehalten.

Nr	Meldepflichtiger	Stimmrechte i.S.d. §§ 21, 22 WpHG (neu)	Stimmrechtsanteil (neu) in %	Berührte Schwelle	Anteil Instrumente i.S.d. § 25 Abs. 1 WpHG in %	Datum der Schwellenberührung	Zurechnung von Stimmrechten i.S.d. § 22 WpHG
1	Herr Prof. Dr. Theo Siegert, Deutschland	2.300.000	4,60	Unterschreitung 5%		20.02.2015	ja: 4,60 %
2	BlackRock, Inc., Wilmington, DE, USA	1.874.797	3,02	Überschreitung 3 %	0,48	16.03.2016	ja: 3,02 %
3	RAG-Stiftung, Essen, Deutschland	9.926.280	12,45	Überschreitung 10%		27.09.2016	ja: 2,67 %
4	BNP Paribas Investment Partners S.A., Paris, Frankreich	3.979.833	4,99	Unterschreitung 5 %		01.12.2016	ja: 4,99 %
	BNP Paribas Investment Partners UK Ltd, London, Großbritannien	2.373.381	2,98	Unterschreitung 3 %		30.11.2016	ja: 2,98 %
	BNP Paribas Investment Partners Belium S.A., Brüssel, Belgien	2.373.381	2,98	Unterschreitung 3 %		30.11.2016	nein
5	Königreich Belgien, Brüssel, Belgien	3.944.369	4,95	Unterschreitung 5 %		17.02.2017	ja: 4,95 %

## **Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen im Geschäftsjahr 2016**

Berichtspflichtige Vorgänge mit nahe stehenden Unternehmen und Personen hat es im Geschäftsjahr 2016 nicht gegeben.

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

Im Dezember 2016 haben Vorstand und Aufsichtsrat eine aktualisierte Entsprechenserklärung abgegeben und im Internet unter [www.hamborner.de](http://www.hamborner.de) im Bereich Investor Relations / Corporate Governance / Erklärung zur Unternehmensführung / Entsprechenserklärung dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht. Die Entsprechenserklärung ist mit vollständigem Wortlaut im Geschäftsbericht 2016 der Gesellschaft veröffentlicht.

## **Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahrs**

Zu Beginn des Jahres 2017 erfolgte der Besitzübergang der Büroimmobilie in Köln. Der Kaufpreis beläuft sich auf 48,9 Mio. € bei jährlichen Mieteinnahmen von 2,8 Mio. €.

Am 30. Januar 2017 wurde der Kaufvertrag für einen Kauflandmarkt als Hauptmieter in Berlin-Marzahn abgeschlossen. Der Kaufpreis beläuft sich auf 16,2 Mio. €.

Am 8. Februar 2017 wurde der Kaufvertrag für das Einkaufszentrum „market Oberfranken“ in Hallstadt bei Bamberg abgeschlossen. Der Kaufpreis zzgl. noch durchzuführender Mieterausbauten beträgt 43,7 Mio. €.

# Organe der Gesellschaft und deren Mandate

## Aufsichtsrat

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

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

Externe Mandate:

AVECO Holding AG<sup>1)</sup> (bis 25.08.2016)  
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA)<sup>2)</sup>  
EUREF AG<sup>3)</sup>(Vorsitzender)  
Hahn-Immobilien-Beteiligungs AG<sup>1)</sup> (Vorsitzender ab 25.05.2016)  
Investment AG für langfristige Investoren TGV<sup>1)</sup>  
Litos Immobilien AG<sup>4)</sup> (ab 29.06.2016)

**Robert Schmidt, Datteln (bis 31.12.2016)**  
Stellvertretender Vorsitzender

Ehemaliger Vorsitzender der Geschäftsführung der Vivawest GmbH, Vivawest Wohnen GmbH und der THS GmbH

**Claus-Matthias Böge, Hamburg**

Ehemaliger Sprecher des Vorstands der Deutsche EuroShop AG

Externe Mandate:

Bijou Brigitte modische Accessoires AG<sup>5)</sup>

**Christel Kaufmann-Hocker, Düsseldorf**

Unternehmensberaterin

Externe Mandate:

Stiftung Mercator GmbH<sup>6)</sup>

**Dr. Helmut Linssen, Issum**

Mitglied des Vorstands der RAG-Stiftung

Externe Mandate:

RAG Aktiengesellschaft<sup>7)</sup>  
RAG Deutsche Steinkohle AG<sup>1)</sup>  
Vivawest GmbH<sup>8)</sup>(Vorsitzender)  
Vivawest Wohnen GmbH<sup>8)</sup>(Vorsitzender)  
Degussa Bank AG<sup>9)</sup>

**Bärbel Schomberg, Königstein im Taunus**

Geschäftsführende Gesellschafterin der Schomberg & Co. Real Estate Consulting GmbH

Externe Mandate:

DSR Deutsche Investment Kapitalanlagegesellschaft mbH<sup>1)</sup> (bis 02.03.2016)  
Hahn-Immobilien-Beteiligungs AG<sup>1)</sup> (bis 25.05.2016)  
DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH<sup>1)</sup> (ab 25.05.2016)

**Mechthilde Dordel<sup>10)</sup>, Oberhausen**

Kfm. Angestellte

**Dieter Rolke<sup>11)</sup>, Oberhausen**

Kfm. Angestellter

**Wolfgang Heidermann<sup>12)</sup>, Raesfeld**

Techn. Angestellter

## Ausschüsse des Aufsichtsrats

### Präsidialausschuss

Mitglieder des Ausschusses:

Dr. Eckart John von Freyend (Vorsitzender)  
Claus-Matthias Böge (ab 01.01.2017)  
Dr. Helmut Linssen  
Robert Schmidt (bis 31.12.2016)  
Bärbel Schomberg

### Prüfungsausschuss

Mitglieder des Ausschusses:

Robert Schmidt (Vorsitzender) (bis 31.12.2016)  
Claus-Matthias Böge (Vorsitzender ab 01.01.2017)  
Wolfgang Heidermann  
Christel Kaufmann-Hocker

### Nominierungsausschuss

Mitglieder des Ausschusses:

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

## Vorstand

**Dr. Rüdiger Mrotzek, Hilden**

Vorstand für Finanz-/ Rechnungswesen, Controlling, Steuern, Portfoliomanagement, Transaktionsmanagement, Personal, EDV, Risikomanagement und -controlling, Beteiligungen

**Hans Richard Schmitz, Duisburg**

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

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

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

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

## Vorschlag zur Gewinnverwendung

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 34.278.587,35 € zur Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 0,43 € pro Aktie zu verwenden. Der Bilanzgewinn setzt sich wie folgt zusammen:

Jahresüberschuss 2016	€ 10.972.715,57
Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen	€ <u>23.305.871,78</u>
Bilanzgewinn am 31.12.2016	€ <u>34.278.587,35</u>

Duisburg, den 22. Februar 2017

Der Vorstand

Dr. Rüdiger Mrotzek

Hans Richard Schmitz

## **VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER**

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird und dass die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.

Duisburg, den 22. Februar 2017

Der Vorstand

Dr. Rüdiger Mrotzek

Hans Richard Schmitz

Der nachfolgend wiedergegebene uneingeschränkte Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers zum Jahresabschluss und zum Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016 bezieht sich auf den hier vorliegenden Jahresabschluss sowie auf den Lagebericht, der in unserem Geschäftsbericht über das Geschäftsjahr 2016 abgedruckt ist. Der Bestätigungsvermerk hat folgenden Inhalt:

## **BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS**

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Kapitalflussrechnung, Eigenkapitalpiegel sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der HAMBORNER REIT AG, Duisburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Düsseldorf, den 22. Februar 2017

Deloitte GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Künemann)	(Neu)
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

## FINANZKALENDER

28. März 2017	Geschäftsbericht 2016
9. Mai 2017	Quartalsfinanzbericht 31. März 2017
10. Mai 2017	Ordentliche Hauptversammlung 2017
15. Mai 2017	Zahlung der Dividende für das Geschäftsjahr 2016
8. August 2017	Halbjahresfinanzbericht 30. Juni 2017
9. November 2017	Quartalsfinanzbericht 30. September 2017
21. März 2018	Geschäftsbericht 2017
25. April 2018	Quartalsfinanzbericht 31. März 2018
26. April 2018	Ordentliche Hauptversammlung 2018





HAMBORNER REIT AG

Goethestraße 45  
47166 Duisburg

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

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