

HAMBORNER REIT AG

**Jahresabschluss 2015
und ergänzende Informationen**

KENNZAHLENÜBERSICHT ZUM HANDELSRECHTLICHEN JAHRESABSCHLUSS

	2015 T€	2014 T€	2013 T€
Ergebnisdaten			
Miet- und Pächterlöse	52.334	46.694	44.590
Betriebsergebnis	23.635	31.192	20.835
Finanzergebnis	-13.909	-13.453	-12.342
EBITDA	42.507	48.644	36.676
EBIT	23.556	31.113	20.756
Jahresüberschuss	9.647	17.660	8.414
Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen	16.394	2.357	9.783
Bilanzgewinn	26.041	20.017	18.197
Bilanzdaten			
Anlagevermögen	756.479	608.377	601.628
Umlaufvermögen einschl. Rechnungsabgrenzungsposten	29.776	12.565	29.816
Eigenkapital	415.398	283.195	283.732
Eigenkapitalquote in %	52,8	45,6	44,9
Fremdkapital	370.857	337.747	347.712
Bilanzsumme	786.255	620.942	631.444
Investitionen	171.767	40.297	108.242
Sonstige Daten			
Dividende je Stückaktie in €	0,42	0,40	0,40
Börsenkurse je Stückaktie in €			
Höchstkurs	11,41	8,29	7,58
Tiefstkurs	8,20	7,34	6,75
Jahresschlusskurs	9,61	8,12	7,34
Dividendenrendite			
bezogen auf den Jahresschlusskurs in %	4,4	4,9	5,4
Anzahl der Mitarbeiter zum Jahresende einschließlich Vorstand	33	31	27

JAHRESABSCHLUSS

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2015	4
Anlagenspiegel.....	6
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG.....	8
KAPITALFLUSSRECHNUNG.....	9
EIGENKAPITALSPIEGEL	10
ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS	12
Allgemeine Grundlagen	12
Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	12
Erläuterungen zur Bilanz	14
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung.....	16
Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung	18
Sonstige Erläuterungen und Pflichtangaben	18
Organe der Gesellschaft und deren Mandate	22
Vorschlag zur Gewinnverwendung	23
VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER	24
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS.....	25

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2015

Aktiva

	Anhang	31.12.2015 T€	31.12.2014 T€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen und ähnliche Rechte	(1)	63	10
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	(2)	756.182	608.321
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		211	22
		756.393	608.343
III. Finanzanlagen			
Sonstige Ausleihungen	(3)	23	24
		756.479	608.377
B. Umlaufvermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(4)	865	614
2. Sonstige Vermögensgegenstände, davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr 730 T€ (Vorjahr: 471 T€)		826	623
		1.691	1.237
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten			
	(5)	27.133	10.374
		28.824	11.611
C. Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten			
	(6)	952	954
Summe Aktiva		786.255	620.942

Passiva

	Anhang	31.12.2015 T€	31.12.2014 T€
A. Eigenkapital	(7)		
I. Gezeichnetes Kapital		62.003	45.493
II. Kapitalrücklage		256.716	130.653
III. Gewinnrücklagen			
Andere Gewinnrücklagen		70.638	87.032
IV. Bilanzgewinn		26.041	20.017
		415.398	283.195
B. Rückstellungen	(8)		
1. Rückstellungen für Pensionen		5.360	4.972
2. Rückstellungen für Bergschäden		2.122	1.960
3. Sonstige Rückstellungen		5.019	3.859
		12.501	10.791
C. Verbindlichkeiten	(9)		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		345.054	322.850
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		268	202
3. Sonstige Verbindlichkeiten, davon aus Steuern 3.888 T€ (Vorjahr: 646 T€)		10.910	2.339
		356.232	325.391
D. Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	(10)	2.124	1.565
Summe Passiva		786.255	620.942

Anlagenspiegel

Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	Stand 01.01.2015	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2015
	T€	T€	T€	T€
Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Lizenzen und ähnliche Rechte	150	59	0	209
Sachanlagen				
Grundstücke, grundstücksgl. Rechte und Bauten einschl. der Bauten auf fremden Grundstücken	708.733	171.503	10.629	869.607
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	316	205	22	499
	709.049	171.708	10.651	870.106
Finanzanlagen				
Sonstige Ausleihungen	28	0	4	24
Insgesamt	709.227	171.767	10.655	870.339

Wertberichtigungen			Restbuchwerte		
Stand 01.01.2015 T€	Zugänge (Abschreibungen d. Geschäftsjahres) T€	Abgänge einschl. Zuschreibungen T€	Stand 31.12.2015 T€	Stand 31.12.2014 T€	Stand 31.12.2015 T€
140	6	0	146	10	63
100.412	18.929	5.916	113.425	608.321	756.182
294	16	22	288	22	211
100.706	18.945	5.938	113.713	608.343	756.393
4 *	0	3	1	24	23
100.850	18.951	5.941	113.860	608.377	756.479

* betrifft die Abzinsung der sonstigen Ausleihungen

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

	Anhang	2015 T€	2014 T€
1. Erlöse aus der Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung	(11)		
a) Erlöse aus Mieten und Pachten		52.334	46.694
b) Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter		5.699	5.650
		58.033	52.344
2. Sonstige betriebliche Erträge	(12)		
a) Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens		3.616	10.912
b) Übrige		1.132	1.506
		4.748	12.418
Summe betriebliche Erträge		62.781	64.762
3. Aufwendungen für Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung	(13)		
a) Laufende Betriebsaufwendungen		-8.127	-7.371
b) Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung		-2.648	-2.302
		-10.775	-9.673
4. Personalaufwand	(14)		
a) Löhne und Gehälter		-3.426	-3.062
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung, davon: für Altersversorgung -236 T€ (Vorjahr: -72 T€)		-584	-390
		-4.010	-3.452
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	(15)	-18.951	-17.531
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	(16)	-5.410	-2.914
Summe betriebliche Aufwendungen		-39.146	-33.570
7. Betriebsergebnis		23.635	31.192
8. Finanzergebnis	(17)		
a) Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		17	68
b) Zinsen und ähnliche Aufwendungen, davon: Aufwendungen aus Aufzinsung -833 T€ (Vorjahr: -556 T€)		-13.926	-13.521
		-13.909	-13.453
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		9.726	17.739
11. Außerordentliche Aufwendungen	(18)	-79	-79
12. Jahresüberschuss		9.647	17.660
13. Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen		16.394	2.357
14. Bilanzgewinn		26.041	20.017

KAPITALFLUSSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

	2015 T€	2014 T€
Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit		
Jahresergebnis vor Steuern und außerordentlichen Aufwendungen	9.726	17.739
Finanzergebnis	13.909	13.453
Aufwendungen für Kosten der Kapitalerhöhung	3.082	0
Abschreibungen / Zuschreibungen (-)	18.951	17.531
Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	246	-333
Buchgewinne / -verluste (saldiert) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-3.616	-10.533
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-444	-240
Veränderung der Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	808	-755
Steuerzahlungen	0	-19
	42.662	36.843
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Investitionen in das Sachanlagevermögen und immaterielle Anlagevermögen	-162.869	-40.516
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens und immateriellen Anlagevermögens	8.329	26.543
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	4	5
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	-20
Erhaltene Zinsen	14	67
	-154.522	-13.921
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Dividendenauszahlung	-20.017	-18.197
Mittelzufluss aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	32.900	0
Mittelabfluss zur Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-10.675	-9.276
Einzahlungen aus der Kapitalerhöhung	142.572	0
Auszahlungen für Kosten der Kapitalerhöhung	-3.082	0
Zinsauszahlungen	-13.079	-13.229
	128.619	-40.702
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	16.759	-17.780
Finanzmittelfonds am 1. Januar (=Bankguthaben und Kassenbestände)	10.374	28.154
Finanzmittelfonds am 31. Dezember (=Bankguthaben und Kassenbestände)	27.133	10.374

EIGENKAPITALSPIEGEL

	Gezeichnetes Kapital T€	Kapitalrücklage T€	Gewinn- rücklagen T€
			Andere Gewinn- rücklagen
Stand am 01.01.2014	45.493	130.653	89.389
Vortrag auf neue Rechnung	0	0	0
Gezahlte Dividende	0	0	0
Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen	0	0	-2.357
Jahresüberschuss 01.01.-31.12.2014	0	0	0
Stand am 31.12.2014	45.493	130.653	87.032
Vortrag auf neue Rechnung	0	0	0
Gezahlte Dividende	0	0	0
Kapitalerhöhungen	16.510	126.063	0
Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen	0	0	-16.394
Jahresüberschuss 01.01.-31.12.2015	0	0	0
Stand am 31.12.2015	62.003	256.716	70.638

Bilanzgewinn			Eigenkapital
T€			gesamt
			T€
Vortrag	Überschuss	Entnahme aus den anderen Gewinn- rücklagen	
0	8.414	9.783	283.732
18.197	-8.414	-9.783	0
-18.197	0	0	-18.197
0	0	2.357	0
0	17.660	0	17.660
0	17.660	2.357	283.195
20.017	-17.660	-2.357	0
-20.017	0	0	-20.017
0	0	0	142.573
0	0	16.394	0
0	9.647	0	9.647
0	9.647	16.394	415.398

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS

Allgemeine Grundlagen

Die HAMBORNER REIT AG ist eine börsennotierte Kapitalgesellschaft (WKN 601300) mit Sitz in Duisburg / Deutschland. Sie ist im Handelsregister beim Amtsgericht Duisburg unter HRB 4 eingetragen. 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 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 unter Beachtung der handelsrechtlichen Rechnungslegungsgrundsätze, der aktienrechtlichen Vorschriften sowie des REITG in Euro (€) aufgestellt.

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

Der Jahresabschluss enthält nach § 264 Abs. 1 S. 2 HGB eine Kapitalflussrechnung und einen Eigenkapitalpiegel. Bei deren Aufstellung wurden die Deutschen Rechnungslegungsstandards (DRS) Nr. 21 bzw. Nr. 7 grundsätzlich 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. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung enthalten Ziffern, unter denen im Anhang nähere Erläuterungen zu den jeweiligen Posten zu finden sind. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt worden.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Für den Immobilienbestand kamen im Berichtsjahr folgende Nutzungsdauern zur Anwendung:

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

Grundsätzlich wird 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.

Außerplanmäßige Abschreibungen werden bei Vorliegen einer dauerhaften Wertminderung vorgenommen.

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

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

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

Die Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen werden gemäß Vorschrift des Handelsrechts nach anerkannten Grundsätzen der Versicherungsmathematik auf Basis der sogenannten Projected-Unit-Credit-Methode (PUC-Methode) bewertet. Der Rückstellungsbedarf ist dabei unter Einbeziehung der zukünftigen Rentenentwicklung ermittelt worden. Der bei Abzinsung der Pensionsverpflichtungen verwendete Rechnungszinssatz wurde entsprechend § 253 Abs. 2 S. 2 HGB als durchschnittlicher Marktzins mit einer einheitlichen Restlaufzeit von zehn Jahren ermittelt, die der

voraussichtlichen durchschnittlichen Laufzeit unserer Rentenverpflichtungen entspricht.

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

Der Bewertung liegen die folgenden Annahmen zugrunde:

	31.12.2015 T€	31.12.2014 T€
Rechnungszins p.a.	3,59%	4,30%
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 Bergschadens- und der übrigen Rückstellungen berücksichtigt alle aus heutiger Sicht erkennbare Risiken angemessen. Die Rückstellungen werden mit dem geschätzten notwendigen Erfüllungsbetrag bewertet und ausgewiesen. Rückstellungsbeträge, deren Restlaufzeit mehr als ein Jahr beträgt, werden mit dem von der Bundesbank veröffentlichten, ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre abgezinst.

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

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

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

Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

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

(1) Immaterielle Vermögensgegenstände

Die Lizenzen und ähnliche Rechte umfassen neben entgeltlich erworbenen Nutzungsrechten für System- und Anwendersoftware unserer EDV-Anlage insbesondere die im Berichtsjahr entgeltlich erworbene neue Homepage der Gesellschaft. Den Zugängen des Berichtsjahres in Höhe von 59 T€ stehen Abschreibungen von 6 T€ gegenüber.

(2) Sachanlagen

Die Anschaffungskosten für Immobilienzugänge im Berichtsjahr einschließlich Nachaktivierung auf Bestandsimmobilien belaufen sich auf insgesamt 171,5 Mio. €, von denen 1,8 Mio. € die Erweiterung des Verwaltungsgebäudes der Gesellschaft in Duisburg betreffen. Die Buchwertabgänge für verkaufte Immobilien betragen 4,7 Mio. €. Im Geschäftsjahr wurden planmäßige Abschreibungen in Höhe von 18,9 Mio. € vorgenommen.

Zum 31.12.2015 haben wir unser Immobilienportfolio durch einen externen Sachverständigen bewerten lassen. Das Gutachten berücksichtigt die international anerkannten „International Valuation Standards“ (IVSC) bzw. die Richtlinien des „Royal Institution of Chartered Surveyors“ (RICS) über die Bewertung von Vermögenswerten. Außerplanmäßige Abschreibungen ergaben sich auf dieser Basis im Berichtsjahr nicht (Vorjahr: 0,9 Mio. €).

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung erhöhte sich im Saldo um 189 T€. Die Zugänge in Höhe von 205 T€ betreffen im Wesentlichen die Ausstattung der neuen Büroräume im Verwaltungsgebäude der Gesellschaft. Den Zugängen standen Abschreibungen in Höhe von 16 T€ gegenüber.

(3) Finanzanlagen

Die unter den sonstigen Ausleihungen ausgewiesenen langfristigen zinslosen Wohnungsbau- und Mitarbeiterdarlehen haben sich im Saldo um 1 T€ vermindert und betragen zum Stichtag 23 T€.

(4) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betragen 865 T€ (Vorjahr: 614 T€) und resultieren aus der Vermietung und Verpachtung des Grundstücksvermögens.

Die sonstigen Vermögensgegenstände belaufen sich auf 826 T€ (Vorjahr: 623 T€) und enthalten mit 730 T€ (Vorjahr: 470 T€) im Wesentlichen Barkautionen unserer Mieter.

(5) Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

Zum 31.12.2015 betragen die liquiden Mittel 27.133 T€ (Vorjahr: 10.374 T€).

Von den Bankguthaben waren am Bilanzstichtag 25.023 T€ als Tages- oder Festgeld angelegt.

(6) Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten enthält im Wesentlichen Bearbeitungsgebühren im Zusammenhang mit der Aufnahme von Darlehen, die über die Laufzeit der Darlehen abgeschrieben werden, abgegrenzte Erschließungskosten für ein Erbbaugrundstück, die auf die Restlaufzeit des Erbbaurechts verteilt werden, sowie aufgrund bestehender Kreditverträge vorschüssig gezahlte Kreditzinsen für Perioden in 2016.

(7) Eigenkapital

Am 31.12.2015 beträgt das gezeichnete Kapital 62.003 T€ und ist in 62.003 Tsd. auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien eingeteilt.

Durch den Beschluss der Hauptversammlung vom 7. Mai 2015 wurde der Vorstand bis zum 6. Mai 2020 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats um 5.004 T€ (Genehmigtes Kapital 2015 / II) zu erhöhen. Gleichzeitig wurde hierdurch das bestehende Genehmigte Kapital I in Höhe von 4.549 T€ aufgehoben.

Darüber hinaus wurde der Vorstand durch die Beschlüsse der Hauptversammlung vom 7. Mai 2013 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats um 18.197 T€ (Genehmigtes Kapital II) zu erhöhen. Die Ermächtigung gilt bis zum 6. Mai 2018.

Durch Beschluss des Vorstands mit Zustimmung des Aufsichtsrats wurde das Grundkapital aus dem genehmigten Kapital II mit Eintragung in das Handelsregister am 20. Februar 2015 durch die Ausgabe von 4.549.332 neuen Aktien gegen Bareinlage und unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre erhöht.

Mit Eintragung in das Handelsregister am 9. Juli 2015 erfolgte auf Beschluss des Vorstands vom 24. Juni 2015 mit taggleicher Zustimmung des Aufsichtsrats eine weitere Erhöhung des Grundkapitals aus dem genehmigten Kapital II durch die Ausgabe von 11.959.948 neuen Aktien gegen Bareinlage. Die Aktien konnten zu einem Bezugsverhältnis von drei zu eins durch die Aktionäre bezogen werden.

Insgesamt wurde somit das Grundkapital im Geschäftsjahr 2015 von 45.493.333 € auf 62.002.613 € erhöht. Somit bestehen für den Vorstand zum 31. Dezember 2015 noch Ermächtigungen für Erhöhungen des Grundkapitals in Höhe von 5.004 T€ (Genehmigtes Kapital 2015 / II) sowie in Höhe von 1.688 T€ (Genehmigtes Kapital II) zur Verfügung:

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 70.638 T€.

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

(8) Rückstellungen

Die Rückstellungen für Pensionen betragen zum Bilanzstichtag 5.360 T€ und liegen damit um 388 T€ über dem Vorjahresansatz. Der sich aufgrund der Erstanwendung des 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 Fünftel) zugeführt. Der zum 31.12.2015 noch verbleibende Unterschiedsbetrag beläuft sich auf 710 T€. Die Verpflichtungen aus Pensionszusagen bestehen ausschließlich gegenüber Pensionsempfängern und Hinterbliebenen.

Die Rückstellungen für Bergschäden sind um 162 T€ auf 2.122 T€ gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Der Anstieg resultiert mit 184 T€ insbesondere aus im Zinsaufwand enthaltenen Aufzinsungseffekten aufgrund von Laufzeitverkürzungen sowie Zinssatzänderungen.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2015 T€	31.12.2014 T€
Ausstehende Rechnungen	2.130	1.691
Rückstellungen für Personalaufwand	1.734	1.238
Satzungsgebundene und gesetzliche Verpflichtungen (AR-Vergütung, Prüfungsaufwendungen etc.)	404	443
Rechts- und Beratungsaufwand	173	158
Übrige	578	329
Gesamt	5.019	3.859

Die Rückstellungen für satzungsgebundene und gesetzliche Verpflichtungen enthalten Abschlussprüferhonorare im Umfang von 61 T€ (Vorjahr: 86 T€). Der Betrag entfällt auf die Pflichtprüfung des handelsrechtlichen Jahresabschlusses und des Einzelabschlusses nach IFRS. Für die im Geschäftsjahr 2016 fällige Vergütung des

Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2015 beträgt die gebildete Rückstellung 302 T€ (Vorjahr: 316 T€).

Die Rückstellung für ausstehende Rechnungen erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 439 T€ und beläuft sich auf 2.130T€. Sie resultiert insbesondere aus im Geschäftsjahr 2015 durchgeführten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die am Bilanzstichtag erbracht, aber noch nicht abgerechnet waren, sowie aus noch ausstehenden Rechnungen für Betriebskosten des Berichtsjahres.

Die übrigen Rückstellungen enthalten im Wesentlichen Rückerstattungsbeträge an Mieter aus noch abzurechnenden Betriebskosten für das Geschäftsjahr 2015 in Höhe von 416 T€ (Vorjahr: 111 T€) sowie Rückstellungen für Kosten des Geschäftsberichts in Höhe von 95 T€ (Vorjahr: 85 T€).

(9) Verbindlichkeiten

Die gesamten Verbindlichkeiten in Höhe von 356.232 T€ hatten am Bilanzstichtag 31.12.2015 folgende Restlaufzeiten:

	Summe T€	bis ein Jahr T€	zwei bis fünf Jahre T€	über fünf Jahre T€
Verbindlichkeiten gegenüber				
Kreditinstituten	345.054	16.240	153.390	175.424
(Vorjahr)	(322.850)	(10.846)	(109.538)	(202.466)
Verbindlichkeiten aus				
Lieferungen und Leistungen	268	229	39	0
(Vorjahr)	(202)	(175)	(27)	(0)
Sonstige Verbindlichkeiten	10.910	7.783	3.127	0
(Vorjahr)	(2.339)	(1.583)	(756)	(0)
Gesamt	356.232	24.252	156.556	175.424
(Vorjahr)	(325.391)	(12.604)	(110.321)	(202.466)

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen mit 344.281 T€ (Vorjahr: 322.056 T€) Darlehen, die zur Finanzierung unserer Immobilieninvestitionen aufgenommen wurden, sowie mit 773 T€ (Vorjahr: 794T€) abgegrenzte Zinsen.

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

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich zum 31.12.2015 wie folgt zusammen:

	31.12.2015 T€	31.12.2014 T€
Kaufpreiseinbehalte	5.924	758
Umsatzsteuerzahllast	656	597
Mietkautionen	730	470
Grunderwerbsteuer	3.180	0
Übrige	420	514
Gesamt	10.910	2.339

(10) Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

Dieser Posten enthält im Wesentlichen Mietvorauszahlungen, die auf die vereinbarte Vertragslaufzeit zu verteilen sind, sowie im Dezember 2015 eingegangene Mietzahlungen für den Monat Januar 2016.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

(11) Erlöse aus der Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung

Die Erlöse aus Mieten und Pachten betragen 52.334 T€ und liegen damit um 5.640 T€ über dem Vorjahreswert. Der Anstieg ergibt sich hauptsächlich aus den Objektzugängen des laufenden Jahres und des Vorjahres, die sich mit 5.679 T€ ausgewirkt haben. Dagegen führten Immobilienverkäufe zu Mindereinnahmen von 593 T€. Durch Veränderungen im Leerstand, Neuvermietungen sowie aus Index- und Staffelmietvereinbarungen erhöhten sich die Mieterlöse im Saldo um 554 T€.

Die Erlöse aus der Weiterbelastung von Nebenkosten an Mieter nahmen gegenüber dem Vorjahr um 49 T€ zu und betragen 5.699 T€. Die Zunahme resultiert mit 561 T€ aus der Veränderung im Objektbestand. Bei den übrigen Bestandsimmobilien verminderten sich die Erträge aus der Weiterbelastung von Nebenkosten aufgrund von Erstattungen an Mieter aus Betriebskostenabrechnungen des Vorjahres um 512 T€.

(12) Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus dem Verkauf von Gegenständen des Anlagevermögens in Höhe von 3.616 T€ (Vorjahr: 10.912 T€) enthalten, die im Wesentlichen aus dem Verkauf von insgesamt fünf kleineren nicht mehr strategiekonformen Bestandsobjekten resultieren.

Die übrigen sonstigen betrieblichen Erträge betragen im abgelaufenen Geschäftsjahr 1.132 T€ und gliedern sich wie folgt:

	2015 T€	2014 T€
Erträge aus		
Vereinnahmungen von Entschädigungen und Erstattungen	772	427
Mietgarantien	148	140
Weiterbelastungen an Mieter und Pächter	73	36
Rückstellungsauflösung	70	816
Sonstige Erträge	69	87
Gesamt	1.132	1.506

Die Erträge aus Vereinnahmungen von Entschädigungen und Erstattungen betreffen mit 354 T€ vertraglich vereinbarte Zahlungen im Zusammenhang mit dem Erwerb der Immobilie in Aachen zum Ende des ersten Quartals 2015. Hier war ursprünglich der Besitzübergang bereits zu Beginn des Jahres vorgesehen.

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

(13) Aufwendungen für Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung

Die Aufwendungen für Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 1.102 T€.

Die laufenden Betriebsaufwendungen stiegen hauptsächlich infolge von Objektzugängen um 756 T€ auf 8.127 T€. Sie umfassen unter anderem den Aufwand für Energie, Grundbesitzabgaben, Versicherungsprämien und Erbbauzinsen. Darüber hinaus enthält der Posten Grundsteuern in Höhe von 1.813 T€ (Vorjahr: 1.684 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 346 T€ und beträgt 2.648 T€.

(14) Personalaufwand

Der Personalaufwand beträgt insgesamt 4.010 T€ und stieg damit gegenüber dem Vorjahr um 558 T€.

Die Löhne und Gehälter erhöhten sich um 364 T€ auf 3.426 T€. Die sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung nahmen im Vergleich zum Vorjahr um 194 T€ auf 584 T€ zu. Hiervon entfallen 160 T€

(Vorjahr: 0 T€) auf Zuführungen zu den Pensionsrückstellungen.

(15) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

Der Abschreibungsaufwand erhöhte sich im Berichtsjahr um 1.420 T€ auf 18.951 T€. Der Anstieg ist einerseits in Höhe von 2.163 T€ insbesondere auf die Veränderungen im Objektbestand zurückzuführen. Andererseits waren im Berichtsjahr keine außerplanmäßigen Abschreibungen auf Immobilien vorzunehmen (Vorjahr: 858 T€).

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

	2015 T€	2014 T€
Immaterielle Vermögensgegenstände	6	7
Sachanlagen	18.945	17.524
Gesamt	18.951	17.531

(16) Sonstige betriebliche Aufwendungen

Der sonstige betriebliche Aufwand beträgt im Berichtsjahr 5.410 T€ (Vorjahr: 2.914 T€). Der Anstieg ist mit 3.082 T€ im Wesentlichen auf die Kosten für die im Berichtsjahr durchgeführten Kapitalerhöhungen zurückzuführen.

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

	2015 T€	2014 T€
Abschlussprüfungsleistungen	85	86
Andere Bestätigungsleistungen	524	10
Steuerberatungsleistungen	10	0
Sonstige Leistungen	0	9
Gesamt	619	105

In den anderen Bestätigungsleistungen sind mit 513 T€ Honorare im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung im Juli 2015 enthalten.

(17) Finanzergebnis

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge betragen 17 T€ nach 68 T€ im Vorjahr. Sie enthalten im Wesentlichen Tages- und Festgeldzinsen aus Geldanlagen bei verschiedenen Banken.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2015 T€	2014 T€
Zinsanteil der Zuführungen zu Pensionsrückstellungen	644	429
Kreditzinsen einschl. Aufwendungen aus Zinssicherungsgeschäften	13.019	12.876
Sonstige	263	216
Gesamt	13.926	13.521

(18) Außerordentliche Aufwendungen

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

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.

Im Rahmen der erstmaligen verpflichtenden Anwendung des DRS 21 haben wir die erhaltenen Zinsen aus dem Cashflow der operativen Geschäftstätigkeit in den Cashflow aus Investitionstätigkeit umgliedert.

Der Finanzmittelfonds beinhaltet Kassenbestände und Bankguthaben mit einer Laufzeit von weniger als drei Monaten.

Zum 31.12.2015 erhöhte sich der Finanzmittelbestand im Vergleich zum Vorjahr um 16,7 Mio. € auf 27,1 Mio. €.

Der Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit beträgt 42,7 Mio. € nach 36,9 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 154,5 Mio. €. Die Aus- und Einzahlungen aus der Investitionstätigkeit decken sich nicht mit den bei der Entwicklung des Anlagevermögens gezeigten

Zu- bzw. Abgängen. Grund hierfür sind im Wesentlichen Kaufpreiseinbehalte und zum jeweiligen Stichtag noch nicht fällige Zahlungen für Grunderwerbsteuer.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 128,6 Mio. € resultiert insbesondere aus den Nettoemissionserlösen der beiden Kapitalerhöhungen des Geschäftsjahres in Höhe von 139,5 Mio. € sowie aus der Aufnahme von Darlehen (32,9 Mio. €). Den Einzahlungen stehen Auszahlungen aus der Dividendenzahlung (20,0 Mio. €) für das Jahr 2014 sowie aus den Zins- und Tilgungszahlungen (23,8 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 81,8 Mio. € zur Verfügung. Die Gelder können nach Erfüllung der Auszahlungsvoraussetzungen kurzfristig abgerufen werden.

Sonstige Erläuterungen und Pflichtangaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus beurkundeten Grundstückskaufverträgen für zwei Immobilien in Ditzingen und Lübeck resultiert am 31.12.2015 die Verpflichtung zur Kaufpreiszahlung von insgesamt 61,8 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	242	0
31. Dezember 2034	204	204
31. März 2060	113	0
Gesamt	559	204

Weitere finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage der Gesellschaft von wesentlicher Bedeutung sind, bestehen zum 31.12.2015 nicht.

Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat

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

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstands betragen im Geschäftsjahr 1.188 T€ (Vorjahr: 1.118 T€). Sie beinhalten kurzfristig fällige Leistungen in Höhe von 928 T€ (Vorjahr: 858 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 329 T€ (Vorjahr: 316 T€).

Die Gesamtbezüge ehemaliger Vorstandsmitglieder der Gesellschaft und ihrer Hinterbliebenen belaufen sich im Berichtsjahr auf 312 T€. Die für diesen Personenkreis gebildeten Rückstellungen betragen 3.116 T€. Der sich für ehemalige Vorstandsmitglieder und ihre Hinterbliebenen aufgrund der Erstanwendung des BilMoG ergebende und zum 31.12.2015 noch nicht erfasste Bewertungsunterschied beträgt 431 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:

	2015	2014
kfm. Objektverwaltung	9	9
techn. Objektverwaltung	5	5
Administration	15	13
Gesamt	29	27

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

Derivative Finanzinstrumente

Die Gesellschaft hält zum 31.12.2015 die nachfolgend aufgeführten derivativen Finanzinstrumente:

lfd. Nr.	Art	Laufzeit bis	Nominalwert T€	beizulegender Zeitwert T€
1	Zinsswap	Okt 17	29.289	-2.452
2	Zinsswap	Apr 18	9.627	-971
3	Zinsswap	Apr 18	13.268	-1.339
4	Zinsswap	Dez 18	3.959	-455
5	Zinsswap	Nov 21	16.620	-3.023
			72.763	-8.240

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 31.12.2015 ebenfalls 72,8 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 31.12.2015 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 26.02.2016 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 26.02.2016 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 zwischenzeitlich überholt sein können.

Indirekte Beteiligungen am Kapital der Gesellschaft, die mittelbar 10 % der Stimmrechte erreichen oder überschreiten, bestanden zum 31.12.2015 gemäß den uns vorliegenden Informationen nicht.

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 % ⁽⁴⁾	Datum der Schwellenberührung	Zurechnung von Stimmrechten i.S.d. § 22 WpHG	Unternehmen, von denen 3 % oder mehr zugerechnet werden ⁽⁵⁾
1	Deka Investment GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland	4.549.332	9,09	Überschreitung 3%, 5%		20.02.2015	ja (2)	RAG-Stiftung, Essen, Deutschland
	RAG-Stiftung, Essen, Deutschland	4.549.332	9,09	Überschreitung 3%, 5%		20.02.2015	nein	
2	Herr Prof. Dr. Theo Siegert, Deutschland	2.300.000	4,60	Unterschreitung 5%		20.02.2015	ja (1)	
3	TEC Düsseldorf GBR, Düsseldorf, Deutschland	1.370.000	2,74	Unterschreitung 3%		20.02.2015	nein	
4	Königreich Belgien, Brüssel, Belgien	2.522.668	5,04	Überschreitung 5%		08.06.2015	ja (1)	Société Fédérale de Participations et d'Investissement/Federale Participatie - en Investeringsmaatschappij SA/NV ("SFPI/FPIM"), Brüssel, Belgien
	Société Fédérale de Participations et d'Investissement/Federale Participatie - en Investeringsmaatschappij SA/NV ("SFPI/FPIM"), Brüssel, Belgien	2.522.668	5,04	Überschreitung 5%		08.06.2015	ja (1)	Belfius Bank SA/NV, Brüssel, Belgien
	Belfius Bank SA/NV, Brüssel, Belgien	2.522.668	5,04	Überschreitung 5%		08.06.2015	ja (1)	Belfius Insurance NV/SA, Brüssel, Belgien
	Belfius Insurance NV/SA, Brüssel, Belgien	2.522.668	5,04	Überschreitung 5%		08.06.2015	ja (1): 2,03 %	
5	BNP Paribas Investment Partners S.A., Paris, Frankreich	3.119.116	5,03	Überschreitung 5%		09.07.2015	ja (1): 5,03 (3): 4,93	BNP Paribas Investment Partners Belgium S.A.
	BNP Paribas Investment Partners UK Ltd, London, Großbritannien	1.548.903	3,10	Überschreitung 3%		13.04.2015	ja (2)	BNP Paribas Investment Partners Belgium S.A.
6	BlackRock, Inc., New York, USA	1.869.652	3,02	Überschreitung 3%	0,27	05.02.2016	ja: 3,02 %	

(1) Zurechnung gem. § 22 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 WpHG

(2) Zurechnung gem. § 22 Abs. 1 S. 1 Nr. 6 WpHG

(3) Zurechnung gem. § 22 Abs. 1 S. 1 Nr. 6 in Verbindung mit § 22 Abs. 1 Satz 2 WpHG

(4) Mitteilungspflicht besteht erst mit Wirkung vom 26.11.2015

(5) Mitteilungspflicht mit Wirkung vom 26.11.2015 entfallen

Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen im Geschäftsjahr 2015

Berichtspflichtige Vorgänge mit nahe stehenden Unternehmen und Personen hat es im Geschäftsjahr 2015 nicht gegeben.

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

Im Dezember 2015 haben Vorstand und Aufsichtsrat eine aktualisierte Entsprechenserklärung abgegeben und im Internet unter 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 2015 der HAMBORNER veröffentlicht.

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 AG¹⁾
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA)²⁾
EUREF AG³⁾(Vorsitzender)
Hahn-Immobilien-Beteiligungs AG¹⁾
Investment AG für langfristige Investoren TGV¹⁾

Dr. Bernd Kottmann, Münster (bis 07.05.2015)
Stellvertretender Vorsitzender
Diplom-Kaufmann

Robert Schmidt, Datteln
Stellvertretender Vorsitzender (ab 07.05.2015)
Diplom-Kaufmann

Externe Mandate:
Vestische Wohnungsgesellschaft mbH¹⁾ (Vorsitzender) (bis 30.04.2015)
Wohnbau Dinslaken GmbH¹⁾ (bis 30.04.2015)

Claus-Matthias Böge, Hamburg (ab 07.05.2015)
Diplom-Kaufmann

Externe Mandate:
Bijou Brigitte modische Accessoires AG^{*}

Christel Kaufmann-Hocker, Düsseldorf
Unternehmensberaterin

Externe Mandate:
Stiftung Mercator GmbH¹⁾

Dr. Helmut Linssen, Issum (ab 07.05.2015)
Mitglied des Vorstands der RAG-Stiftung

Externe Mandate:
RAG Aktiengesellschaft¹⁾
RAG Deutsche Steinkohle AG¹⁾
Vivawest GmbH¹⁾(Vorsitzender)
Vivawest Wohnen GmbH¹⁾(Vorsitzender)
Degussa Bank AG¹⁾(ab 21.05.2015)

Dr. David Mbonimana, Sevetal (bis 05.07.2015)
Leiter Strategie der HSH Nordbank AG

Externe Mandate:
Capcellence Mittelstandspartner¹⁾
HGA Real Estate GmbH¹⁾
HSH N Securities S.A.^{**)}

Bärbel Schomberg, Königstein

Geschäftsführende Gesellschafterin der Schomberg & Co. Real Estate Consulting GmbH

Externe Mandate:
DSR Deutsche Investment Kapitalanlagegesellschaft mbH¹⁾
Hahn-Immobilien-Beteiligungs AG¹⁾

Mechthilde Dordel¹⁾, Oberhausen
Kfm. Angestellte

Dieter Rolke¹⁾, Oberhausen
Kfm. Angestellter

Wolfgang Heidermann¹⁾, Raesfeld
Techn. Angestellter

Ausschüsse des Aufsichtsrats

Präsidialausschuss

Mitglieder des Ausschusses:
Dr. Eckart John von Freyend (Vorsitzender)
Dr. Bernd Kottmann (bis 07.05.2015)
Dr. Helmut Linssen (ab 07.05.2015)
Robert Schmidt
Bärbel Schomberg

Prüfungsausschuss

Mitglieder des Ausschusses:
Dr. Bernd Kottmann (Vorsitzender) (bis 07.05.2015)
Robert Schmidt (ab 07.05.2015 Vorsitzender)
Claus-Matthias Böge (ab 07.05.2015)
Wolfgang Heidermann
Christel Kaufmann-Hocker

Nominierungsausschuss

Mitglieder des Ausschusses:
Dr. Eckart John von Freyend (Vorsitzender)
Claus-Matthias Böge (ab 07.05.2015)
Dr. Bernd Kottmann (bis 07.05.2015)
Dr. Helmut Linssen (ab 07.05.2015)
Dr. David Mbonimana (bis 07.05.2015)
Bärbel Schomberg

Vorstand

Dr. Rüdiger Mrotzek, Hilden

Vorstand für Finanz-/ Rechnungswesen, Controlling, Steuern, Portfolio-Management, Personal, EDV, Risiko-Management und -Controlling, Beteiligungen

Hans Richard Schmitz, Duisburg

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

Duisburg, den 26. Februar 2016

Der Vorstand

Dr. Rüdiger Mrotzek

Hans Richard Schmitz

¹⁾ Mitgliedschaft in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten

²⁾ Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien

³⁾ Aufsichtsratsmitglied der Arbeitnehmer

Vorschlag zur Gewinnverwendung

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 26.041.097,46 € zur Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 0,42 € pro Aktie zu verwenden. Der Bilanzgewinn setzt sich wie folgt zusammen:

Jahresüberschuss 2015	€ 9.647.010,06
Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen	€ <u>16.394.087,40</u>
Bilanzgewinn am 31.12.2015	€ <u>26.041.097,46</u>

Duisburg, den 26. Februar 2016

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 26. Februar 2016

Der Vorstand

Dr. Rüdiger Mrotzek

Hans Richard Schmitz

Der nachfolgend wiedergegebene uneingeschränkte Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers zum Jahresabschluss und zum Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015 bezieht sich auf den hier vorliegenden Jahresabschluss sowie auf den Lagebericht, der in unserem Geschäftsbericht über das Geschäftsjahr 2015 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 2015 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Düsseldorf, den 26. Februar 2016

Deloitte & Touche GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Künemann)	(Neu)
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

FINANZKALENDER

22. März 2016	Geschäftsbericht 2015
27. April 2016	Zwischenbericht 1. Quartal 2016
28. April 2016	Ordentliche Hauptversammlung 2016
29. April 2016	Zahlung der Dividende für das Geschäftsjahr 2015
10. August 2016	Zwischenbericht 1. Halbjahr 2016
8. November 2016	Zwischenbericht 3. Quartal 2016
28. März 2017	Geschäftsbericht 2016
9. Mai 2017	Zwischenbericht 1. Quartal 2017
10. Mai 2017	Ordentliche Hauptversammlung 2017



HAMBORNER REIT AG

Goethestraße 45
47166 Duisburg

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

www.hamborner.de