

# HAMBORNER REIT AG

**Jahresabschluss 2017  
und ergänzende Informationen**

## KENNZAHLENÜBERSICHT ZUM HANDELSRECHTLICHEN JAHRESABSCHLUSS

	2017 T€	2016 T€	2015 T€
<b>Ergebnisdaten</b>			
Miet- und Pächterlöse	74.096	61.830	52.334
Betriebsergebnis	33.386	25.281	23.556
Finanzergebnis	-15.116	-14.308	-13.909
EBITDA	62.451	48.044	42.507
EBIT	33.386	25.281	23.556
Jahresüberschuss	18.270	10.973	9.647
Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen	17.603	23.306	16.394
Bilanzgewinn	35.873	34.279	26.041
<b>Bilanzdaten</b>			
Anlagevermögen	1.112.048	927.258	756.479
Umlaufvermögen einschl. Rechnungsabgrenzungsposten	60.842	77.969	29.776
Eigenkapital	550.842	566.851	415.398
Eigenkapitalquote in %	47,0	56,4	52,8
Fremdkapital	622.048	438.376	370.857
Bilanzsumme	1.172.890	1.005.227	786.255
Investitionen	224.906	201.265	171.767
<b>Sonstige Daten</b>			
Dividende je Stückaktie in €	0,45	0,43	0,42
Börsenkurse je Stückaktie in €			
Höchstkurs	9,94	10,76	11,41
Tiefstkurs	8,77	8,36	8,20
Jahresschlusskurs	9,90	9,04	9,61
Dividendenrendite			
bezogen auf den Jahresschlusskurs in %	4,5	4,8	4,4
Anzahl der Mitarbeiter zum Jahresende einschließlich Vorstand	36	34	33

## JAHRESABSCHLUSS

BILANZ.....	4
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG.....	6
KAPITALFLUSSRECHNUNG.....	7
EIGENKAPITALSPIEGEL.....	8
ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS.....	9
Allgemeine Grundlagen.....	9
Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.....	9
Erläuterungen zur Bilanz.....	11
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung.....	14
Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung.....	15
Sonstige Erläuterungen und Pflichtangaben.....	16
Organe der Gesellschaft und deren Mandate.....	19
Vorschlag zur Gewinnverwendung.....	20
VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER.....	21
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS.....	22

# BILANZ

zum 31. Dezember 2017

## Aktiva

	Anhang	31.12.2017 T€	31.12.2016 T€
<b>A. Anlagevermögen</b>	(1)		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen und ähnliche Rechte		507	489
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken		1.111.170	924.393
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		363	357
3. Geleistete Anzahlungen		0	2.000
		1.111.533	926.750
<b>III. Finanzanlagen</b>			
Sonstige Ausleihungen		8	19
		<b>1.112.048</b>	<b>927.258</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>	(2)		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		972	1.131
2. Sonstige Vermögensgegenstände, davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr 918 T€ (Vorjahr: 814 T€)		1.185	951
		2.157	2.082
<b>II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	(3)	58.105	75.335
		<b>60.262</b>	<b>77.417</b>
<b>C. Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten</b>	(4)	580	552
<b>Summe Aktiva</b>		<b>1.172.890</b>	<b>1.005.227</b>

## Passiva

	Anhang	31.12.2017 T€	31.12.2016 T€
<b>A. Eigenkapital</b>	(5)		
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>		79.718	79.718
<b>II. Kapitalrücklage</b>		405.522	405.522
<b>III. Gewinnrücklagen</b>			
Andere Gewinnrücklagen		29.729	47.332
<b>IV. Bilanzgewinn</b>		35.873	34.279
		<b>550.842</b>	<b>566.851</b>
<b>B. Rückstellungen</b>	(6)		
1. Rückstellungen für Pensionen		4.897	5.194
2. Rückstellungen für Bergschäden		2.405	2.279
3. Sonstige Rückstellungen		6.217	5.675
		<b>13.519</b>	<b>13.148</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>	(7)		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		596.722	415.326
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		287	306
3. Sonstige Verbindlichkeiten, davon aus Steuern 2.022 T€ (Vorjahr: 1.594 T€)		10.116	7.751
		<b>607.125</b>	<b>423.383</b>
<b>D. Passiver Rechnungsabgrenzungsposten</b>	(8)	<b>1.404</b>	<b>1.845</b>
<b>Summe Passiva</b>		<b>1.172.890</b>	<b>1.005.227</b>

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

	Anhang	2017 T€	2016 T€
<b>1. Erlöse aus der Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung</b>	(9)		
a) Erlöse aus Mieten und Pachten		74.096	61.830
b) Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter		11.200	8.231
		85.296	70.061
<b>2. Sonstige betriebliche Erträge</b>	(10)		
a) Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens		3.258	4.303
b) Übrige		1.548	722
		4.806	5.025
<b>Summe betriebliche Erträge</b>		<b>90.102</b>	<b>75.086</b>
<b>3. Aufwendungen für Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung</b>	(11)		
a) Laufende Betriebsaufwendungen		-15.581	-11.207
b) Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung		-4.731	-3.856
		-20.312	-15.063
<b>4. Personalaufwand</b>	(12)		
a) Löhne und Gehälter		-3.938	-3.522
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung, davon: für Altersversorgung -73 T€ (Vorjahr: -202 T€)		-476	-612
		-4.414	-4.134
<b>5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>	(13)	-29.065	-22.763
<b>6. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	(14)	-2.925	-7.845
<b>Summe betriebliche Aufwendungen</b>		<b>-56.716</b>	<b>-49.805</b>
<b>7. Betriebsergebnis</b>		<b>33.386</b>	<b>25.281</b>
<b>8. Finanzergebnis</b>	(15)		
a) Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		81	29
b) Zinsen und ähnliche Aufwendungen, davon: Aufwendungen aus Aufzinsung -525 T€ (Vorjahr: -274 T€)		-15.197	-14.337
		-15.116	-14.308
<b>9. Jahresüberschuss</b>		<b>18.270</b>	<b>10.973</b>
<b>10. Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen</b>		17.603	23.306
<b>11. Bilanzgewinn</b>		<b>35.873</b>	<b>34.279</b>

## KAPITALFLUSSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

	2017 T€	2016 T€
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>		
Jahresüberschuss	18.270	10.973
Finanzergebnis	15.116	14.308
Aufwendungen für Kosten der Kapitalerhöhung	0	4.871
Abschreibungen / Zuschreibungen (-)	29.065	22.763
Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	-478	705
Buchgewinne / -verluste (saldiert) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-3.258	-4.105
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-72	-370
Veränderung der Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	126	764
	<b>58.769</b>	<b>49.909</b>
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		
Investitionen in das Sachanlagevermögen und immaterielle Anlagevermögen	-222.841	-205.766
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens und immateriellen Anlagevermögens	14.297	11.789
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	12	4
Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	50.000	0
Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzmitteldisposition	0	-50.000
Erhaltene Zinsen	107	4
	<b>-158.425</b>	<b>-243.969</b>
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		
Dividendenauszahlung	-34.279	-26.041
Mittelzufluss aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	202.380	86.770
Mittelabfluss zur Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-21.094	-16.560
Einzahlungen aus der Kapitalerhöhung	0	166.521
Auszahlungen für Kosten der Kapitalerhöhung	0	-4.871
Auszahlungen für Barsicherheiten für Finanzverbindlichkeiten	-4.191	0
Zinsauszahlungen	-14.581	-13.557
	<b>128.235</b>	<b>192.262</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>28.579</b>	<b>-1.798</b>
<b>Finanzmittelfonds am 1. Januar</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 am 1. Januar</b>	<b>75.335</b>	<b>27.133</b>
<b>Finanzmittelfonds am 31. Dezember</b>	<b>53.914</b>	<b>25.335</b>
Bankguthaben und Kassenbestände (mit einer Laufzeit bis zu drei Monaten)	53.914	25.335
Festgeldanlagen (mit einer Laufzeit von mehr als drei Monaten)	0	50.000
Verfügungsbeschränkte Bankguthaben und Kassenbestände	4.191	0
<b>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten am 31. Dezember</b>	<b>58.105</b>	<b>75.335</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 01.01.2016</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>
Vortrag auf neue Rechnung	0	0	0	34.279	-10.973	-23.306	0
Gezahlte Dividende	0	0	0	-34.279	0	0	-34.279
Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen	0	0	-17.603	0	0	17.603	0
Jahresüberschuss 01.01.-31.12.2017	0	0	0	0	18.270	0	18.270
<b>Stand 31.12.2017</b>	<b>79.718</b>	<b>405.522</b>	<b>29.729</b>	<b>0</b>	<b>18.270</b>	<b>17.603</b>	<b>550.842</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. 22 entsprechend 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.

### 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. 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 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 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 mit einer Duration 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>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>
Rechnungszins p.a.	3,40%	3,76%
Rententrend	2,00%	2,00%

Soweit aus der Bewertung der Pensionsrückstellung neben den im Zinsaufwand erfassten Zinseffekten 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 01.01.2017	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2017	Stand 01.01.2017	Zugänge (Abschreibungen d. Geschäftsjahres)	Abgänge einschl. Zuschreibungen	Stand 31.12.2017	Stand 31.12.2016	Stand 31.12.2017
	€	€	€		€	€	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>											
Entgeltlich erworbene Lizenzen und ähnliche Rechte	663	47	3	0	707	174	28	2	200	489	507
<b>Sachanlagen</b>											
Grundstücke, grundstücksgl. Rechte und Bauten einschl. der Bauten auf fremden Grundstücken	1.052.904	224.781	13.647	2.000	1.266.038	128.511	28.965	2.608	154.868	924.393	1.111.170
Anderere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	630	78	87	0	621	273	72	87	258	357	363
Geleistete Anzahlungen	2.000	0	0	-2.000	0	0	0	0	0	2.000	0
	1.055.534	224.859	13.734	0	1.266.659	128.784	29.037	2.695	155.126	926.750	1.111.533
<b>Finanzanlagen</b>											
Sonstige Ausleihungen	20	0	12	0	8	1 *	0	1	0	19	8
<b>Insgesamt</b>	<b>1.056.217</b>	<b>224.906</b>	<b>13.749</b>	<b>0</b>	<b>1.267.374</b>	<b>128.959</b>	<b>29.065</b>	<b>2.698</b>	<b>155.326</b>	<b>927.258</b>	<b>1.112.048</b>

\* betrifft die Abzinsung der sonstigen Ausleihungen

### Immaterielle Vermögensgegenstände

Die Lizenzen und ähnliche Rechte umfassen im Wesentlichen mit 425 T€ ein im Zusammenhang mit dem Erwerb einer Immobilie 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 47 T€ stehen Abschreibungen von 28 T€ gegenüber.

### Sachanlagen

Die Anschaffungskosten für Immobilienzugänge im Berichtsjahr einschließlich Nachaktivierung auf Bestandsimmobilien belaufen sich auf insgesamt 224,8 Mio. €. Die Buchwertabgänge für verkaufte Immobilien betragen 11,0 Mio. €. Im Geschäftsjahr wurden planmäßige Abschreibungen in Höhe von 29,0 Mio. € vorgenommen.

Zum 31.12.2017 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 6 T€. Den Zugängen von 78 T€ standen Abschreibungen in Höhe von 72 T€ gegenüber.

Die geleisteten Anzahlungen des Vorjahres betrafen eine vertraglich vereinbarte Kaufpreisanzahlung für ein Objekt in Hanau, das im Berichtsjahr in den Besitz der Gesellschaft übergegangen ist. Bei Erwerb im Berichtsjahr erfolgte eine entsprechende Umgliederung der Anzahlungen in den Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte.

### Finanzanlagen

Die unter den sonstigen Ausleihungen ausgewiesenen langfristigen zinslosen Wohnungsbau- und Mitarbeiterdarlehen haben sich im Saldo um 11 T€ vermindert und betragen zum Stichtag 8 T€.

### (2) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betragen 972 T€ (Vorjahr: 1.131 T€) und resultieren im Wesentlichen aus der Vermietung und Verpachtung des Grundstücksvermögens.

Die sonstigen Vermögensgegenstände belaufen sich auf 1.185 T€ (Vorjahr: 951 T€) und enthalten mit 918 T€ (Vorjahr: 814 T€) im Wesentlichen Barkautionen von Mietern.

### **(3) Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten**

Zum 31.12.2017 betragen die liquiden Mittel 58.105 T€ (Vorjahr: 75.335 T€).

Von den Bankguthaben waren am Bilanzstichtag 16.895 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 31.12.2017 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 10.05.2017 wurde der Vorstand bis zum 09.05.2022 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu 7.972 T€ (Genehmigtes Kapital I) zu erhöhen. Gleichzeitig wurde hierdurch das bestehende Genehmigte Kapital I in Höhe von 6.200 T€ aufgehoben.

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

Darüber hinaus wurde der Vorstand durch die Beschlüsse der Hauptversammlung vom 10.05.2017 bis zum 09.05.2022 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu 31.887 T€ (Genehmigtes Kapital II) zu erhöhen. Gleichzeitig wurde hierdurch das bestehende Genehmigte Kapital II in Höhe von 7.086 T€ aufgehoben.

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. Unter Berücksichtigung der im Berichtsjahr zur Verwendung des Gewinns getätigten Entnahme in Höhe von 17.603 T€ betragen die anderen Gewinnrücklagen zum Abschlussstichtag 29.729 T€.

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

### **(6) Rückstellungen**

Die Rückstellungen für Pensionen betragen zum Bilanzstichtag 4.897 T€ und liegen damit um 297 T€ unter dem Vorjahresansatz. Seit dem Geschäftsjahr 2016 ist gem. § 253 Abs. 2 S. 1 HGB für die Abzinsung der durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre heranzuziehen. Bei Anwendung des Durchschnittszinssatzes von sieben Jahren (2,51 %) entsprechend der alten Vorschrift hätte die Rückstellung zum Bilanzstichtag 5.421 T€ betragen und somit um 524 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 Handels-

gesetzbuch (EGHGB) haben wir von diesem Bewertungsunterschied im Berichtsjahr einen Betrag in Höhe von 79 T€ (= ein Fünftel) zugeführt. Der zum 31.12.2017 noch verbleibende Unterschiedsbetrag beläuft sich auf 552 T€. Die Verpflichtungen aus Pensionszusagen bestehen ausschließlich gegenüber Pensionsempfängern und Hinterbliebenen.

Die Rückstellungen für Bergschäden haben sich gegenüber dem Vorjahr im Saldo um 126 T€ auf 2.405 T€ erhöht. Aus Zinseffekten aufgrund von Laufzeitverkürzungen sowie Zinssatzänderungen resultiert im Berichtsjahr ein Zinsaufwand in Höhe von 119 T€ (Vorjahr: 160 T€).

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2017 T€	31.12.2016 T€
Ausstehende Rechnungen	2.169	1.466
Rückstellungen für Personalaufwand	1.724	1.601
Maklerhonorare	1.246	1.299
Satzungsgebundene und gesetzliche Verpflichtungen (AR-Vergütung, Prüfungsaufwendungen etc.)	420	470
Rechts- und Beratungsaufwand	181	266
Übrige	477	573
<b>Gesamt</b>	<b>6.217</b>	<b>5.675</b>

Die Rückstellungen für Personalaufwand enthalten im Wesentlichen mit 1.199 T€ (Vorjahr: 1.158 T€) kurz- und langfristige Vorstandstantiemen sowie mit 369 T€ (Vorjahr: 322 T€) Tantiemeverpflichtungen gegenüber Mitarbeitern.

Die Rückstellung für ausstehende Rechnungen erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 703 T€ und beläuft sich auf 2.169 T€. Sie resultiert insbesondere aus im Geschäftsjahr 2017 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 308 T€ (Vorjahr: 330 T€) die im Geschäftsjahr 2018 fällige Vergütung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2017.

Die Maklerhonorare stehen in Höhe von 1.159 T€ im Zusammenhang mit Immobilientransaktionen.

Die übrigen Rückstellungen enthalten Rückerstattungsbeträge an Mieter aus noch abzurechnenden Betriebskosten für das Geschäftsjahr 2017 in Höhe von 362 T€ (Vorjahr: 437 T€) und Rückstellungen für Kosten des Geschäftsberichts in Höhe von 87 T€ (Vorjahr: 85 T€).

## (7) Verbindlichkeiten

Die gesamten Verbindlichkeiten in Höhe von 607.125 T€ hatten am 31.12.2017 folgende Restlaufzeiten:

	Summe T€	bis 1 Jahr T€	über 1 Jahr T€	davon	
				2 bis 5 Jahre T€	über 5 Jahre T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	596.722	42.852	553.870	232.445	321.425
(Vorjahr)	(415.326)	(21.010)	(394.316)	(197.309)	(197.007)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	287	251	36	36	0
(Vorjahr)	(306)	(239)	(67)	(67)	(0)
Sonstige Verbindlichkeiten	10.116	9.122	994	994	0
(Vorjahr)	(7.751)	(6.628)	(1.123)	(1.123)	(0)
<b>Gesamt</b>	<b>607.125</b>	<b>52.225</b>	<b>554.900</b>	<b>233.475</b>	<b>321.425</b>
(Vorjahr)	<b>(423.383)</b>	<b>(27.877)</b>	<b>(395.506)</b>	<b>(198.499)</b>	<b>(197.007)</b>

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen mit 595.776 T€ (Vorjahr: 414.491 T€) Darlehen, die zur Finanzierung unserer Immobilieninvestitionen aufgenommen wurden, sowie mit 946 T€ (Vorjahr: 835 €) abgegrenzte Zinsen.

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

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich zum 31.12.2017 wie folgt zusammen:

	31.12.2017 T€	31.12.2016 T€
Kaufpreiseinbehalte	6.176	4.419
Umsatzsteuerzahllast	1.063	1.022
Mietkautionen	918	814
Grunderwerbsteuer	900	516
Übrige	1.059	980
<b>Gesamt</b>	<b>10.116</b>	<b>7.751</b>

## (8) Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

Dieser Posten enthält im Wesentlichen Mietvorauszahlungen und Baukostenzuschüsse, die auf die vereinbarte Vertragslaufzeit zu verteilen sind, sowie im Dezember 2017 eingegangene Mietzahlungen für den Monat Januar 2018.

## Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

Die Erlöse aus Mieten und Pachten betragen 74.096 T€ und liegen damit um 12.266 T€ über dem Vorjahreswert. Der Anstieg ergibt sich hauptsächlich aus den Objektzugängen des laufenden Jahres und des Vorjahres, die sich mit 13.031 T€ ausgewirkt haben. Dagegen führten Immobilienverkäufe zu Mindermieteinnahmen von 791 T€. Durch Veränderungen im Leerstand, Neuvermietungen sowie aus Index- und Staffelmietvereinbarungen erhöhten sich die Mieterlöse im Saldo um 26 T€.

Die Erlöse aus der Weiterbelastung von Nebenkosten an Mieter nahmen gegenüber dem Vorjahr um 2.969 T€ zu und betragen 11.200 T€. Die Zunahme resultiert mit 2.895 T€ aus der Veränderung im Objektbestand. Bei den übrigen Bestandsimmobilien erhöhten sich die Erträge aus der Weiterbelastung von Nebenkosten um 74 T€.

### (10) Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus dem Verkauf von Gegenständen des Anlagevermögens in Höhe von 3.258 T€ (Vorjahr: 4.303 T€) enthalten, die im Wesentlichen aus dem Verkauf von nicht mehr strategiekonformen Bestandsobjekten resultieren.

Die übrigen sonstigen betrieblichen Erträge betragen im abgelaufenen Geschäftsjahr 1.548 T€ und gliedern sich wie folgt:

	2017 T€	2016 T€
Erträge aus		
Vereinnahmungen von Entschädigungen und Erstattungen	721	274
Rückstellungsauflösung	383	257
Weiterbelastungen an Mieter und Pächter	163	54
Sonstige Erträge	281	137
<b>Gesamt</b>	<b>1.548</b>	<b>722</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 5.249 T€.

Die laufenden Betriebsaufwendungen stiegen hauptsächlich infolge von Objektzugängen um 4.374 T€ auf 15.581 T€. Sie umfassen unter anderem den Aufwand für Energie, Grundbesitzabgaben, Versicherungsprämien und Erbbauzinsen. Darüber hinaus enthält der Posten Grundsteuern in Höhe von 2.661 T€ (Vorjahr: 2.119 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 875 T€ und beträgt 4.731 T€.

### (12) Personalaufwand

Der Personalaufwand beträgt insgesamt 4.414 T€ und stieg damit gegenüber dem Vorjahr um 280 T€.

Die Löhne und Gehälter erhöhten sich um 416 T€ auf 3.938 T€. Die sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung verminderten sich im Vergleich zum Vorjahr um 136 T€ auf 476 T€. Während im Vorjahr auf die Aufwendungen für Altersversorgung Zuführungen zu den Pensionsrückstellungen in Höhe von 134 T€ entfielen, war im Berichtsjahr ein Auflösungsbetrag von 306 T€ zu erfassen, der in den sonstigen betrieblichen Erträgen enthalten ist.

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

Die Abschreibungen erhöhten sich im Berichtsjahr um 6.302 T€ auf 29.065 T€. Der Anstieg ist in Höhe von 6.375 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:

	2017 T€	2016 T€
Immaterielle Vermögensgegenstände	28	27
Sachanlagen	29.037	22.736
<b>Gesamt</b>	<b>29.065</b>	<b>22.763</b>

#### (14) Sonstige betriebliche Aufwendungen

Der sonstige betriebliche Aufwand beträgt im Berichtsjahr 2.925 T€ (Vorjahr: 7.845 T€). Der Rückgang resultiert dabei hauptsächlich auf die im Vorjahr enthaltenen Kosten für die Kapitalerhöhung in Höhe von 4.871 T€. Entsprechende Aufwendungen sind im Berichtsjahr nicht entstanden.

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

	2017 T€	2016 T€
Abschlussprüfungsleistungen	109	110
Andere Bestätigungsleistungen	0	207
<b>Gesamt</b>	<b>109</b>	<b>317</b>

Des Weiteren sind in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen mit 79 T€ (Vorjahr: 79 T€) die Auflösung des Bewertungsunterschieds bei den Pensionsverpflichtungen der Gesellschaft nach Art. 67 Abs. 1 EGHGB aufgrund der Erstanwendung des BilMoG zum 01.01.2010 enthalten.

#### (15) Finanzergebnis

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge betragen 81 T€ nach 29 T€ im Vorjahr.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2017 T€	2016 T€
Kreditzinsen einschl. Aufwendungen aus Zinssicherungsgeschäften	14.594	13.986
Zinsanteil der Zuführungen zu Pensionsrückstellungen	403	112
Zinsanteil der Zuführungen zu den Rückstellungen für Bergschäden	119	160
Sonstige	81	79
<b>Gesamt</b>	<b>15.197</b>	<b>14.337</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 31.12.2017 zum Bilanzposten „Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten“ i. H. v. 4,2 Mio. € resultiert aus einem in diesem Bilanzposten enthaltenen zugriffsbeschränkten Bankkonto, das zur Ablösung einer grundpfandrechtlichen Besicherung eines in 2009 zur Finanzierung der im Berichtsjahr veräußerten Immobilie in Duisburg, Kaßlerfelder Kreisel, aufgenommenen Darlehens an die finanzierende Bank verpfändet wurde.

Der Unterschied zwischen dem Finanzmittelfonds und dem Bilanzposten zum 31. Dezember des Vorjahres resultierte aus einer Festgeldanlage in Höhe von 50 Mio. €, die gem. DRS 21.9 i. V. m. DRS 21.33 nicht Teil des Finanzmittelfonds ist.

Zum 31.12.2017 verminderte sich der Finanzmittelbestand im Vergleich zum Vorjahr unter Berücksichtigung der Festgeldanlage und des verfügungsbeschränkten Bankkontos um 17,2 Mio. € auf 58,1 Mio. €.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt 58,8 Mio. € nach 49,9 Mio. € im Vorjahr. Der Anstieg ist insbesondere auf die erhöhten Mieteinnahmen infolge der Neuinvestitionen zurückzuführen.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit beträgt -158,4 Mio. € und enthält hauptsächlich Mittelabflüsse aus den Akquisitionen des Geschäftsjahres in Höhe von 222,8 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 128,2 Mio. € resultiert insbesondere aus dem Mittelabruf von Darlehen (202,4 Mio. €). Den Einzahlungen stehen Auszahlungen aus der Dividendenzahlung (34,3 Mio. €) für das Jahr 2016 sowie aus den Zins- und Tilgungszahlungen (35,7 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 27,5 Mio. € zur Verfügung. Die Gelder können kurzfristig abgerufen werden.

## Sonstige Erläuterungen und Pflichtangaben

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus beurkundeten Grundstückskaufverträgen für Immobilien in Bonn, Düsseldorf und Köln resultieren am 31.12.2017 Verpflichtungen zur Kaufpreiszahlung von insgesamt 43,7 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. 3 x 10 Jahre Verlängerungsoption)	291	0
31. Dezember 2034 (zzgl. 2 x 10 Jahre Verlängerungsoption)	204	204
31. März 2060	113	0
<b>Gesamt</b>	<b>608</b>	<b>204</b>

Weitere finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage der Gesellschaft von wesentlicher Bedeutung sind, bestehen zum 31.12.2017 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 1.249 T€ (Vorjahr: 1.175 T€). Sie beinhalten kurzfristig fällige Leistungen in Höhe von 989 T€ (Vorjahr: 915 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 308 T€ (Vorjahr: 330 T€).

Die Gesamtbezüge ehemaliger Vorstandsmitglieder der Gesellschaft und ihrer Hinterbliebenen beliefen sich im Berichtsjahr auf 312 T€. Die für diesen Personenkreis gebildeten Rückstellungen betragen 3.009 T€. Der sich für ehemalige Vorstandsmitglieder und ihre Hinterbliebenen aufgrund der Erstanwendung des BilMoG ergebende und zum 31.12.2017 noch nicht erfasste Bewertungsunterschied beträgt 335 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:

	2017	2016
kfm. Objektverwaltung	12	11
techn. Objektverwaltung	7	6
Administration	15	15
<b>Gesamt</b>	<b>34</b>	<b>32</b>

Darüber hinaus hat die Gesellschaft im Berichtsjahr wie bereits im Vorjahr einen Auszubildenden beschäftigt.

### Derivative Finanzinstrumente

Die Gesellschaft hält zum 31.12.2017 die nachfolgend aufgeführten derivativen Finanzinstrumente:

lfd. Nr.	Art	Laufzeit bis	Nominalwert T€	beizulegender Zeitwert T€
1	Zinsswap	Apr 18	11.677	-147
2	Zinsswap	Apr 18	8.472	-107
3	Zinsswap	Dez 18	3.588	-152
4	Zinsswap	Nov 21	16.173	-2.109
			<b>39.910</b>	<b>-2.515</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 zugrundeliegenden Kreditgeschäfte betrug am 31.12.2017 ebenfalls 39,9 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 31.12.2017 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 § 33 Abs. 1 oder Abs. 2 des Wertpapierhandelsgesetzes (WpHG) der Gesellschaft mitgeteilt worden sind.

Der folgenden Tabelle können die zum 19.02.2018 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 19.02.2018 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 31.12.2017 mit einem Stimmrechtsanteil von 12,45 % von der RAG-Stiftung, Essen, gehalten.

Nr	Meldepflichtiger	Stimmrechte i.S.d. §§ 33, 34 WpHG (neu)	Stimmrechte über Instrumente i.S.d. § 38 Abs. 1 WpHG	Stimmrechtsanteil (neu) in %	Berührte Schwelle	Datum der Schwellenberührung	Zurechnung von Stimmrechten i.S.d. § 34 WpHG (neu)
1	Herr Prof. Dr. Theo Siegert, Deutschland	2.300.000		4,60	Unterschreitung 5%	20.02.2015	ja: 4,60 %
2	RAG-Stiftung, Essen, Deutschland	9.926.280		12,45	Überschreitung 10%	27.09.2016	ja: 2,67 %
3	BNP Paribas Investment Partners S.A., Paris, Frankreich	3.979.833		4,99	Unterschreitung 5 %	01.12.2016	ja: 4,99 %
	BNP Paribas Investment Partners UK Ltd, London, Großbritannien	2.373.381		2,98	Unterschreitung 3 %	30.11.2016	ja: 2,98 %
	BNP Paribas Investment Partners Bellum S.A., Brüssel, Belgien	2.373.381		2,98	Unterschreitung 3 %	30.11.2016	nein
4	Königreich Belgien, Brüssel, Belgien	3.944.369		4,95	Unterschreitung 5 %	17.02.2017	ja: 4,95 %
5	BlackRock, Inc., Wilmington, DE, USA	3.991.934	155.387	5,20	Überschreitung 5 %	19.01.2018	ja: 5,01 %

### **Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen im Geschäftsjahr 2017**

Berichtspflichtige Vorgänge mit nahe stehenden Unternehmen und Personen hat es im Geschäftsjahr 2017 nicht gegeben.

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

Im Dezember 2017 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 2017 der Gesellschaft veröffentlicht.

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

Zu Beginn des Jahres 2018 erfolgte der Besitzübergang der Immobilien in Bonn, Düsseldorf und Köln. Die Kaufpreise belaufen sich auf 43,7 Mio. € bei jährlichen Mieteinnahmen von 2,3 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:

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIImA) \*\*)  
EUREF AG<sup>\*)</sup>(Vorsitzender)  
Hahn-Immobilien-Beteiligungs AG<sup>\*)</sup>(Vorsitzender)  
Investment AG für langfristige Investoren TGV<sup>\*)</sup>(bis 10.06.2017)  
Litos Immobilien AG<sup>\*)</sup>

#### **Bärbel Schomberg, Königstein im Taunus**

Stellvertretende Vorsitzende

Geschäftsführende Gesellschafterin der Schomberg & Co. Real Estate Consulting GmbH

Externe Mandate:

DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH <sup>\*)</sup>

#### **Claus-Matthias Böge, Hamburg**

Geschäftsführer der CMB Böge Vermögensverwaltung GmbH

Externe Mandate:

Bijou Brigitte modische Accessoires AG<sup>\*)</sup>

#### **Christel Kaufmann-Hocker, Düsseldorf**

Selbstständige Unternehmensberaterin

Externe Mandate:

Stiftung Mercator GmbH<sup>\*\*)</sup>

#### **Dr. Helmut Linssen, Issum**

Mitglied des Vorstands der RAG-Stiftung

Externe Mandate:

RAG Aktiengesellschaft<sup>\*)</sup>  
RAG Deutsche Steinkohle AG<sup>\*)</sup>  
Vivawest GmbH<sup>\*\*)</sup>(Vorsitzender)  
Vivawest Wohnen GmbH<sup>\*\*)</sup>(Vorsitzender)  
Degussa Bank AG<sup>\*)</sup>

#### **Dr. Andreas Mattner, Hamburg (ab 10.05.2017)**

Geschäftsführer der Verwaltung ECE Projektmanagement G.m.b.H.

Externe Mandate:

EUREF AG<sup>\*)</sup>

#### **Mechthilde Dordel<sup>\*\*\*)</sup>, Oberhausen**

Kfm. Angestellte der HAMBORNER REIT AG

#### **Dieter Rolke <sup>\*\*\*)</sup>, Oberhausen**

Kfm. Angestellter der HAMBORNER REIT AG

#### **Wolfgang Heidermann <sup>\*\*\*)</sup>, Raesfeld**

Techn. Angestellter der HAMBORNER REIT AG

### Ausschüsse des Aufsichtsrats

#### Präsidialausschuss

Mitglieder des Ausschusses:

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

#### Prüfungsausschuss

Mitglieder des Ausschusses:

Claus-Matthias Böge (Vorsitzender)  
Wolfgang Heidermann  
Christel Kaufmann-Hocker  
Dr. Andreas Mattner (ab 10.05.2017)

#### Nominierungsausschuss

Mitglieder des Ausschusses:

Dr. Eckart John von Freyend (Vorsitzender)  
Claus-Matthias Böge (bis 10.05.2017)  
Dr. Helmut Linssen  
Dr. Andreas Mattner (ab 10.05.2017)  
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>\*)</sup> Mitgliedschaft in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten

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

<sup>\*\*\*)</sup> Aufsichtsratsmitglied der Arbeitnehmer

## Vorschlag zur Gewinnverwendung

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 35.872.940,25 € zur Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 0,45 € pro Aktie zu verwenden. Der Bilanzgewinn setzt sich wie folgt zusammen:

Jahresüberschuss 2017	€ 18.270.290,45
Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen	<u>€ 17.602.649,80</u>
Bilanzgewinn am 31.12.2017	<u>€ 35.872.940,25</u>

Duisburg, den 19. Februar 2018

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 19. Februar 2018

Der Vorstand

Dr. Rüdiger Mrotzek

Hans Richard Schmitz

Der nachfolgend wiedergegebene uneingeschränkte Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers zum Jahresabschluss und zum Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017 bezieht sich auf den hier vorliegenden Jahresabschluss sowie auf den Lagebericht, der in unserem Geschäftsbericht über das Geschäftsjahr 2017 abgedruckt ist. Der Bestätigungsvermerk hat folgenden Inhalt:

## **BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

An die HAMBORNER REIT AG, Duisburg

### **VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS**

#### **Prüfungsurteile**

Wir haben den Jahresabschluss der HAMBORNER REIT AG, Duisburg, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2017, der Gewinn- und Verlustrechnung, der Kapitalflussrechnung und dem Eigenkapitalspiegel sowie dem Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der HAMBORNER REIT AG, Duisburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 geprüft. Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Bestätigungsvermerks genannten Bestandteile des Lageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2017 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Bestätigungsvermerks genannten Bestandteile des Lageberichts.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

#### **Grundlage für die Prüfungsurteile**

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

## Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Jahresabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Nachfolgend stellen wir mit der Ermittlung der finanziellen Leistungsindikatoren Net Asset Value (NAV) und NAV je Aktie den aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalt dar.

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

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

Ermittlung der finanziellen Leistungsindikatoren Net Asset Value (NAV) und NAV je Aktie

- a) Bedeutsamste finanzielle Leistungsindikatoren für die Lagebeurteilung der HAMBORNER REIT AG sind die im Lagebericht dargestellten, erläuterten und analysierten Kennzahlen Net Asset Value (NAV) und NAV je Aktie. In die Ermittlung dieser Kennzahlen gehen unter anderem die nach IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 für Zwecke des IFRS-Einzelabschlusses ermittelten Zeitwerte der „Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“ ein.

In die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien gehen zahlreiche bewertungsrelevante Parameter ein. Bereits geringfügige Änderungen dieser Parameter können zu wesentlichen Änderungen der Zeitwerte führen. Die bedeutsamsten Parameter im abgelaufenen Geschäftsjahr waren die Marktmieten sowie die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze. In deren Entwicklung spiegelt sich die unterschiedliche Dynamik von Immobilienkaufpreis- und Mietpreisentwicklung (Yield Compression) wider, die die Treiber für die Steigerung der beizulegenden Zeitwerte der Immobilien zum 31. Dezember 2017 darstellten.

Die HAMBORNER REIT AG lässt die beizulegenden Zeitwerte der Immobilien durch einen unabhängigen externen Gutachter ermitteln und plausibilisiert die Bewertungsergebnisse durch eigenes Fachpersonal.

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu Zeitwerten basiert in besonderem Maße auf Einschätzungen und Annahmen der gesetzlichen Vertreter. Geschätzte Werte bergen ein erhöhtes Risiko falscher Angaben in der Rechnungslegung. Die ermessensbehafteten Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter haben eine direkte und oftmals erhebliche Auswirkung auf die Darstellung der Wertentwicklung des Immobilienportfolios der Gesellschaft im Lagebericht. Sie beeinflussen die Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und damit den NAV je Aktie der Gesellschaft als einen der bedeutsamsten finanziellen Leistungsindikatoren und sind damit entscheidend für die Vermittlung eines insgesamt zutreffenden Bildes von der Lage der Gesellschaft. Darüber hinaus sind die ermittelten beizulegenden Zeitwerte grundlegend für die Entscheidung über notwendige außerplanmäßige Abschreibungen auf niedrigere beizulegende Werte im Sachanlagevermögen. Vor diesem Hintergrund wurde dieser Sachverhalt von uns als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt bestimmt.

Die Angaben zum NAV und NAV je Aktie sind im Lagebericht im Abschnitt „Leistungsindikatoren“ dargestellt. Angaben zu Bilanzierungsmethoden des Sachanlagevermögens sind im Abschnitt „Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“ des Anhangs enthalten.

b) Wir haben die Angemessenheit der Bewertungsverfahren und die Bewertungsergebnisse geprüft.

Bei unserer Prüfung haben wir die Aufbau- und Ablauforganisation im Hinblick auf ihre Angemessenheit und die Wirksamkeit der eingerichteten Schlüsselkontrollen der HAMBORNER REIT AG geprüft. Dies betrifft insbesondere den unabhängigen Verifizierungsprozess für Marktmieten sowie Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze sowie die Berichtsprozesse und die jeweils zugehörigen Kontrollen.

Im Rahmen unserer Prüfung der Bewertung haben wir interne Spezialisten aus dem Bereich Real Estate Consulting hinzugezogen. Mit deren Unterstützung haben wir die Bewertungsparameter, Bewertungsmodelle und die Bewertungsergebnisse beurteilt. Für zufallsbasiert ausgewählte Objekte haben wir die Berechnungen des unabhängigen externen Gutachters rechnerisch nachvollzogen und mit unseren eigenen Berechnungen auf Basis des DCF-Verfahrens verglichen. Wir haben darüber hinaus an Begehungen einzelner Immobilien durch den externen Gutachter teilgenommen.

Des Weiteren haben wir uns von der Kompetenz, den Fähigkeiten und der Objektivität des von der HAMBORNER REIT AG beauftragten unabhängigen Gutachters überzeugt sowie die im Gutachten angewandte Bewertungsmethodik im Hinblick auf Konformität mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 beurteilt.

### **Sonstige Informationen**

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB, auf die im Lagebericht verwiesen wird, und
- die Versicherung nach § 264 Abs. 2 Satz 3 HGB zum Jahresabschluss und die Versicherung nach § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB zum Lagebericht.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zum Lagebericht oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

### **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung,

Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und die hierzu getroffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Jahresabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

## **SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN**

### **Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO**

Wir wurden von der Hauptversammlung am 10. Mai 2017 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 12./22. Juni 2017 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2008 als Abschlussprüfer der HAMBORNER REIT AG, Duisburg, tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

### **VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER**

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Thomas Neu.

Düsseldorf, den 19. Februar 2018

#### **Deloitte GmbH**

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Künemann)  
Wirtschaftsprüfer

(Neu)  
Wirtschaftsprüfer

## FINANZKALENDER

21. März 2018	Geschäftsbericht 2017
25. April 2018	Quartalsfinanzbericht 31. März 2018
26. April 2018	Ordentliche Hauptversammlung 2018
2. Mai 2018	Zahlung der Dividende für das Geschäftsjahr 2017
9. August 2018	Halbjahresfinanzbericht 30. Juni 2018
8. November 2018	Quartalsfinanzbericht 30. September 2018
27. März 2019	Geschäftsbericht 2018
2. Mai 2019	Quartalsfinanzbericht 31. März 2019
7. Mai 2019	Ordentliche Hauptversammlung 2019



HAMBORNER REIT AG

Goethestraße 45  
47166 Duisburg

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

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