



Wertpapierprospekt

für das öffentliche Angebot

sowie zugleich

für die Zulassung zum regulierten Markt mit gleichzeitiger Zulassung zum Teilbereich des regulierten Markts mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (Prime Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse und für die Zulassung zum regulierten Markt an den Wertpapierbörsen zu Berlin, Düsseldorf, Hamburg, München und Stuttgart

von

bis zu 11.350.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien
ohne Nennbetrag

aus der

vom Vorstand der Gesellschaft am 23. September 2010 mit
Zustimmung des Aufsichtsrats am 23. September 2010 beschlossenen
Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen aus genehmigtem Kapital mit Bezugsrecht der Aktionäre
der HAMBORNER REIT AG

– jeweils mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von EUR 1,00 je Stückaktie und mit
voller Gewinnanteilberechtigung ab dem 1. Januar 2010 –

der

HAMBORNER REIT AG
Duisburg

International Securities Identification Number (ISIN): DE0006013006
Wertpapier-Kenn-Nummer (WKN): 601300

Sole Lead Manager und Sole Bookrunner

WestLB AG

Co-Lead Manager

Berenberg Bank

Kempen & Co N.V.

23. September 2010

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Zusammenfassung des Wertpapierprospekts	1
1.1	Zusammenfassung der Geschäftstätigkeit von HAMBORNER	1
1.2	Zusammenfassung des Angebots	2
1.3	Ausgewählte Finanz- und Geschäftsinformationen	8
1.4	Zusammenfassung der Risikofaktoren	15
2.	Risikofaktoren	21
2.1	Marktbezogene Risiken	21
2.2	Unternehmensbezogene Risiken	23
2.3	REIT-bezogene Risiken	31
2.4	Angebotsbezogene Risiken	34
3.	Allgemeine Informationen	37
3.1	Verantwortung für den Inhalt des Wertpapierprospekts	37
3.2	Gegenstand des Wertpapierprospekts	37
3.3	Zukunftsgerichtete Aussagen	37
3.4	Bereithaltung des Wertpapierprospekts	38
3.5	Einsichtnahme in Unterlagen	38
3.6	Hinweis zu Währungs- und Finanzinformationen	38
3.7	Hinweis zu Quellen der Markt- und Branchenangaben, zu weiteren Informationen von Seiten Dritter und Hinweise zu Zahlenangaben	39
3.8	Informationen zu den Aktien der Gesellschaft	40
3.9	Wichtiger Hinweis zum Marktwertgutachten	40
4.	Das Angebot	41
4.1	Gegenstand des Angebots	41
4.2	Zeitplan für das Angebot	43
4.3	Bezugsangebot	44
4.4	Festlegung des endgültigen Emissionsvolumens, Bezugsverhältnisses sowie Bezugs- und Angebotspreises; Währung der Emission	49
4.5	Marktschutzvereinbarungen	49
4.6	Verkaufsbeschränkungen	50
4.7	Konsortialbanken, Aktienübernahmevertrag	51
4.8	Informationen über die angebotenen Neuen Aktien	52
4.9	Interessen beteiligter Personen an dem Angebot	53
5.	Gründe für das Angebot und die Verwendung des Emissionserlöses	54
5.1	Emissionserlös und Kosten der Emission	54
5.2	Gründe für das Angebot und Verwendung des Emissionserlöses	54
6.	Anteiliges Ergebnis und Dividendenpolitik	56
6.1	Allgemeine Regelungen zur Gewinnverwendung und zu Dividendenzahlungen	56
6.2	Besondere Regelungen zur Gewinnverwendung und zu Dividendenzahlungen	56
7.	Kapitalausstattung und Verschuldung	58
8.	Verwässerung	61
9.	Ausgewählte Finanz- und Geschäftsinformationen	62
10.	Darstellung und Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	68
10.1	Überblick über die Geschäftstätigkeit	68
10.2	Wesentliche die Ertragslage beeinflussende Faktoren	69
10.3	Grundlagen der Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	71
10.4	Ertragslage	76
10.5	Liquidität und Kapitalausstattung	86
10.6	Vermögenslage	95
10.7	Erläuterungen zum Jahresabschluss (HGB) der HAMBORNER REIT AG für das Geschäftsjahr 2009	99
11.	Marktüberblick und Wettbewerb	101
11.1	Einführung	101
11.2	Gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland	101
11.3	Markt	101
11.4	Wettbewerb	103

12.	Beschreibung der Geschäftstätigkeit von HAMBORNER	105
12.1	Einleitung	105
12.2	Wettbewerbsstärken	105
12.3	Unternehmensstrategie	107
12.4	Geschäftstätigkeit	108
12.5	Beschreibung des Immobilienportfolios	111
12.6	Vermietungsstruktur	115
12.7	Sachanlagen und Grundbesitz	117
12.8	Investitionen	117
12.9	Gewerbliche Schutzrechte	120
12.10	Forschung und Entwicklung	120
12.11	Mitarbeiter und Pensionsverpflichtungen	120
12.12	Wesentliche Verträge	121
12.13	Versicherungen	121
12.14	Wesentliche Rechtsstreitigkeiten	122
13.	Regulatorisches Umfeld	124
13.1	Deutsche REIT-Gesetzgebung	124
13.2	Einschränkungen des deutschen Mietrechts	126
13.3	Haftung für Altlasten	127
13.4	Raumordnungs-, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht	127
13.5	Erbbauerecht	128
13.6	Denkmalschutz	128
13.7	Bergschadenrecht	128
13.8	Allgemeine zivilrechtliche Vorschriften	129
14.	Hauptaktionäre	130
14.1	Stimmrechtsmeldungen	130
14.2	Aktionärsstruktur	130
15.	Geschäfte und Rechtsbeziehungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen	131
16.	Allgemeine Angaben über die Gesellschaft	134
16.1	Gründung und Geschichte der Gesellschaft	134
16.2	Rechtsform, Firma, Sitz, Geschäftsjahr und Dauer der Gesellschaft	135
16.3	Gegenstand des Unternehmens	135
16.4	Gesellschaftsstruktur	136
16.5	Abschlussprüfer	136
16.6	Bekanntmachungen und Zahlstelle	136
16.7	Besondere Satzungsregelungen nach dem REIT-Gesetz	137
17.	Angaben über das Kapital der Gesellschaft	139
17.1	Grundkapital und Aktien	139
17.2	Entwicklung des Grundkapitals	139
17.3	Verbriefung und Übertragbarkeit der Aktien	139
17.4	Börsenzulassung	140
17.5	Allgemeine Bestimmungen zur Veränderung des Grundkapitals	140
17.6	Kapitalerhöhung in Bezug auf die Neuen Aktien	141
17.7	Genehmigtes Kapital	141
17.8	Wandel- und Optionsschuldverschreibungen	142
17.9	Aktienoptionsprogramm	142
17.10	Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien	142
17.11	Eigene Aktien	142
17.12	Gewinnverwendung und Dividendenzahlungen	142
17.13	Allgemeine Bestimmungen zu einer Liquidation der Gesellschaft	142
17.14	Allgemeine Bestimmungen zu Bezugsrechten	142
17.15	Ausschluss von Minderheitsaktionären	143
17.16	Anzeigepflichten für Anteilsbesitz	143
18.	Angaben über die Organe der Gesellschaft	146
18.1	Vorstand	147
18.2	Aufsichtsrat	151
18.3	Bestimmte Informationen über die Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat	155
18.4	Hauptversammlung	156
18.5	Corporate Governance	157

19.	Besteuerung in der Bundesrepublik Deutschland – REIT-Aktiengesellschaft	159
19.1	Besteuerung der Gesellschaft	159
19.2	Besteuerung der Aktionäre	163
19.3	Besteuerung von Dividenden	163
19.4	Besteuerung von Veräußerungsgewinnen	167
19.5	Sonderregeln für Unternehmen des Finanz- und Versicherungssektors	171
19.6	Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer	171
19.7	Sonstige Steuern	171
20.	Finanzteil	F-1
21.	Marktwertgutachten	M-1
22.	Angaben über jüngsten Geschäftsgang und Geschäftsaussichten	A-1
23.	Glossar	G-1
24.	Unterschriftsseite	U-1

1. ZUSAMMENFASSUNG DES WERTPAPIERPROSPEKTS

*Die folgende Zusammenfassung ist als Einführung zu diesem Wertpapierprospekt (“**Prospekt**”) zu verstehen. Die Zusammenfassung fasst Informationen dieses Prospekts zusammen und wird durch die an anderer Stelle des Prospekts enthaltenen detaillierten Informationen ergänzt. Anleger sollten ihre Anlageentscheidung bezüglich der in diesem Prospekt beschriebenen Aktien der HAMBORNER REIT AG auf Grund der wesentlich detaillierteren Informationen in anderen Teilen des Prospekts auf die Prüfung des gesamten Wertpapierprospekts stützen. Die HAMBORNER REIT AG, Goethestraße 45, 47166 Duisburg, Deutschland (“**HAMBORNER**” oder die “**Gesellschaft**”) und die WestLB AG, Herzogstraße 15, 40217 Düsseldorf (der “**Sole Lead Manager**”) sowie Joh. Berenberg, Gossler & Co. KG, Neuer Jungfernstieg 20, 20354 Hamburg, und Kempen & Co N.V., Beethovenstraat 300, 1077 WZ Amsterdam, Niederlande (zusammen die “**Co-Lead Manager**” und zusammen mit dem Sole Lead Manager die “**Konsortialbanken**”), übernehmen gemäß § 5 Abs. 2 Satz 3 Nr. 4 Wertpapierprospektgesetz die Verantwortung für den Inhalt dieser Zusammenfassung. Sie können für den Inhalt der Zusammenfassung haftbar gemacht werden, jedoch nur für den Fall, dass die Zusammenfassung irreführend, unrichtig oder widersprüchlich ist, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Prospekts gelesen wird. Für den Fall, dass vor einem Gericht Ansprüche auf Grund der in diesem Prospekt enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, könnte der als Kläger auftretende Anleger in Anwendung einzelstaatlicher Rechtsvorschriften der Staaten des Europäischen Wirtschaftsraums die Kosten für die Übersetzung des Prospekts vor Prozessbeginn zu tragen haben.*

1.1 Zusammenfassung der Geschäftstätigkeit von HAMBORNER

Geschäftstätigkeit

Die HAMBORNER REIT AG als eine börsennotierte Aktiengesellschaft in Form eines Real Estate Investment Trust (“**REIT**”) ist im Immobiliensektor tätig und hat sich als Bestandhalter für renditestarke Gewerbeimmobilien positioniert. Die Gesellschaft verfügt nach eigener Ansicht über ein attraktives, diversifiziertes Immobilienportfolio, das sich im Wesentlichen aus großflächigen Einzelhandelsobjekten an stark frequentierten Standorten, Geschäftshäusern in 1-A-Lagen (sog. *High Street*-Objekte) und qualitativ hochwertigen Bürohäusern an etablierten Bürostandorten zusammensetzt. Mit dem – trotz des historisch bedingten regionalen Schwerpunkts in Nordrhein-Westfalen – deutschlandweit gestreuten Immobilienportfolio und einer nach Einschätzung der Gesellschaft im Marktvergleich attraktiven Vermietungsquote werden stabile Mieterträge erzielt.

Die HAMBORNER REIT AG zeichnet sich durch umfangreiche Erfahrung im deutschen Immobilienmarkt beim Erwerb und der Bewirtschaftung von Gewerbeimmobilien sowie langjährige Kapitalmarkterfahrung aus. Die Gesellschaft verfügt über eine ausgewogene Mieterstruktur, eine nach ihrer Einschätzung vergleichsweise niedrige Leerstandsquote und zum Teil langjährige Geschäftsbeziehungen zu den Mietern. HAMBORNER weist eine gesunde Finanzierungsstruktur mit nach eigenen Beobachtungen derzeit vergleichsweise niedrigen Finanzierungskosten auf und genießt auf Grund ihres REIT-Status verschiedene Vorteile, wie etwa die Befreiung von der Körperschaft- und Gewerbesteuer. Darüber hinaus zeichnet sich die Gesellschaft durch flache hierarchische und effiziente Strukturen aus.

Mit Stichtag zum 31. August 2010 verfügte HAMBORNER über ein Immobilienportfolio von 60 Bestandsimmobilien an 43 Standorten in Deutschland mit einem Verkehrswert (*Fair Value*) von EUR 354.160.000. Die Objekte verfügen über eine Gesamtnutzfläche von rund 208.070 qm, wovon rund 198.330 qm gewerblich und rund 9.740 qm als Wohnflächen genutzt werden. Die wirtschaftliche Leerstandsquote (unter Berücksichtigung von Mietgarantien), ermittelt auf Basis der Gesamtmieterträge des Immobilienportfolios (exklusive Pachtverträge), betrug im Zeitraum vom 1. Januar 2010 bis 31. August 2010 insgesamt 1,18%. Das in diesem Prospekt enthaltene Marktwertgutachten von Jones Lang LaSalle weist für den Monat August 2010 eine wirtschaftliche Leerstandsquote von 1,38% aus.

HAMBORNER hat am 18. Februar 2010 den REIT-Status rückwirkend zum 1. Januar 2010 erlangt. Am 8. Juni 2009 wurden die Aktien der HAMBORNER REIT AG im Prime Standard Segment der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen und am 22. Februar 2010 in das REIT-Segment der Deutsche Börse AG aufgenommen.

Es ist das Ziel der Gesellschaft, durch den Erwerb von ausgewählten Immobilien und durch ein strategisches Bestandsmanagement ein nachhaltiges und renditeorientiertes Wachstum mit einem möglichst ausgewogenen und diversifizierten, in Deutschland gelegenen Immobilienportfolio zu erzielen. Dies soll durch Konzentration auf großflächige Einzelhandelsobjekte, Geschäftshäuser in 1-A-Lagen sowie Bürohäuser in mittelgroßen Städten und Regionen in Deutschland mit langfristigen Wachstumschancen erfolgen. Bei der Nutzung von Kaufopportunitäten soll jedoch immer der Fokus auf der Beibehaltung einer gesunden Finanzierungsstruktur und der kontinuierlichen Ausschüttung einer attraktiven Dividende liegen.

Wettbewerbsstärken

HAMBORNER zeichnet sich durch folgende Stärken aus:

- Gemessen an der Marktkapitalisierung ein großes börsennotiertes Immobilienunternehmen in Deutschland;
- Langjährige Erfahrung im Immobiliensektor beim Erwerb und der Bewirtschaftung von Immobilien;
- Substanzstarkes Immobilienportfolio;
- Gesunde Finanzierungsstruktur;
- Attraktive Ausschüttungen, stabile Ertragssituation und konservative Bilanzierung zu fortgeführten Anschaffungskosten;
- REIT-Status (insbesondere Körperschaft- und Gewerbesteuerbefreiung);
- Transparente und effiziente Unternehmens- und Organisationsstruktur;
- Langjährige Kapitalmarkterfahrung.

Strategie

Im Einzelnen sollen die strategischen Ziele von HAMBORNER durch folgende Maßnahmen erreicht werden:

- Konzentration auf großflächige Einzelhandelsobjekte an stark frequentierten Standorten, Geschäftshäuser in 1-A-Lagen (sog. *High Street*-Objekte) sowie qualitativ hochwertige Bürohäuser;
- Wachstum und Ausbau des eigenen Immobilienportfolios;
- Konzentration auf mittelgroße Städte und Regionen in Deutschland mit langfristigen Wachstumschancen;
- Nutzung von Kaufopportunitäten unter Beibehaltung der gesunden Finanzierungsstruktur und der kontinuierlichen Ausschüttung einer attraktiven Dividende.

1.2 Zusammenfassung des Angebots

Gegenstand des Angebots Gegenstand des Angebots sind bis zu 11.350.000 neue, auf den Inhaber lautende Stückaktien ohne Nennbetrag der Gesellschaft, jeweils

mit einem rechnerischen anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 und mit voller Gewinnanteilsberechtigung ab dem 1. Januar 2010 (die "**Neuen Aktien**").

Die Neuen Aktien werden aus der Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen mit Bezugsrecht der Aktionäre aus genehmigtem Kapital nach § 3 Abs. 5 und 6 der Satzung der Gesellschaft stammen. In Ausübung dieser Ermächtigungen hat der Vorstand der Gesellschaft am 23. September 2010 mit taggleicher Zustimmung des Aufsichtsrats der Gesellschaft beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft aus genehmigtem Kapital um bis zu EUR 11.350.000,00 durch Ausgabe von bis zu 11.350.000 neuen Stückaktien gegen Bareinlagen zu erhöhen ("**Ausnutzungsbeschluss**"). Darüber hinaus wird der Vorstand der Gesellschaft, voraussichtlich am 7. Oktober 2010 mit taggleicher Zustimmung des Aufsichtsrats, die genaue Anzahl der auszugebenden Neuen Aktien, das Bezugsverhältnis und den Angebotspreis (wie nachfolgend definiert) sowie den Bezugspreis (wie nachfolgend definiert) für die Neuen Aktien durch Beschluss festsetzen ("**Festsetzungsbeschluss**").

Die Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister soll voraussichtlich am 11. Oktober 2010 erfolgen. Nach Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister wird das Grundkapital der Gesellschaft bis zu EUR 34.120.000,00 betragen.

Angebot Die Neuen Aktien werden im Wege eines öffentlichen Bezugsangebots (wie nachfolgend definiert) in Deutschland und im Wege einer Vorabplatzierung (wie nachfolgend definiert) angeboten.

Bezugsangebot Ein Konsortium von Banken unter Führung der WestLB AG (der "**Sole Lead Manager**") sowie Joh. Berenberg, Gossler & Co. KG und Kempen & Co N.V. (zusammen die "**Co-Lead Manager**" und zusammen mit dem Sole Lead Manager die "**Konsortialbanken**") hat sich auf Grundlage eines zwischen der Gesellschaft und den Konsortialbanken am 23. September 2010 geschlossenen Aktienübernahmevertrags ("**Aktienübernahmevertrag**") verpflichtet, die Neuen Aktien zu übernehmen und sie den Aktionären im Rahmen eines mittelbaren Bezugsrechts während der Bezugsfrist entsprechend dem Bezugsverhältnis zum Bezugspreis je Neuer Aktie zum Bezug anzubieten ("**Bezugsangebot**"). Die Neuen Aktien werden von den Konsortialbanken gezeichnet werden.

Der Bezugspreis und der Umfang der Kapitalerhöhung werden basierend auf dem Ergebnis des Bookbuilding-Verfahrens für die Vorabplatzierung (wie nachfolgend definiert) festgelegt.

Bezugsfrist Die Bezugsfrist wird voraussichtlich vom 12. Oktober 2010 bis zum 25. Oktober 2010 (jeweils einschließlich) laufen.

Vorabplatzierung Die Konsortialbanken haben sich auf Grund des Aktienübernahmevertrags zudem verpflichtet, vor dem Beginn des Bezugsangebots die Neuen Aktien im Rahmen einer Privatplatzierung ausschließ-

lich institutionellen Investoren in Deutschland und in anderen Ländern (mit Ausnahme der Vereinigten Staaten von Amerika gemäß Regulation S des U.S. Securities Act von 1933 in der derzeit gültigen Fassung) oder Investoren auf Grundlage eines anderen Befreiungstatbestands von der Prospektpflicht gemäß § 3 Abs. 2 WpPG (**“Vorabplatzierung”**) zum Erwerb anzubieten. Die Vorabplatzierung wird im Wege des Bookbuilding-Verfahrens durchgeführt. Der Angebotspreis wird maximal EUR 10,00 betragen.

Angebotsfrist Die Angebotsfrist für die Vorabplatzierung wird voraussichtlich vom 4. Oktober 2010 bis zum 7. Oktober 2010, 14.00 Uhr MEZ, (jeweils einschließlich) laufen.

Abgetretene

Bezugsansprüche Die Aktionäre von HAMBORNER, die HSH Real Estate AG und ihre Beteiligungsgesellschaften HSH RE 2. Beteiligungs GmbH, HSH RE 3. Beteiligungs GmbH, HSH RE 4. Beteiligungs GmbH, HSH RE 5. Beteiligungs GmbH, HSH RE 6. Beteiligungs GmbH und HSH RE 7. Beteiligungs GmbH (zusammen **“Abtretende Aktionäre”**) halten derzeit 12.003.164 Stückaktien der Gesellschaft und haben – vorbehaltlich eines unentgeltlichen Verzichts (wie nachfolgend beschrieben) – mit dem Sole Lead Manager einen Vertrag über die unentgeltliche Abtretung und Übertragung ihrer gesamten künftigen Bezugsansprüche auf Neue Aktien (**“Abgetretene Bezugsansprüche”**) abgeschlossen (**“Abtretungsvertrag”**).

Die Abtretenden Aktionäre haben sich verpflichtet, auf Verlangen der Gesellschaft und des Sole Lead Managers vorab auf einen Teil der ihnen ansonsten zustehenden Bezugsrechte in dem Umfang zu verzichten, der für die Herstellung eines glatten Bezugsverhältnisses notwendig ist. Die Anzahl der Abgetretenen Bezugsansprüche reduziert sich in dem Umfang, in dem die Abtretenden Aktionäre auf ihre Bezugsrechte verzichtet haben. Die Abtretung der Abgetretenen Bezugsansprüche steht unter anderem unter der aufschiebenden Bedingung, dass die Durchführung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister eingetragen wird und der Bezugspreis dem Angebotspreis entspricht.

Der Sole Lead Manager wird die an ihn Abgetretenen Bezugsansprüche weder ausüben noch über sie verfügen.

Rücktrittsvorbehalt im Rahmen der

Vorabplatzierung Investoren, die im Rahmen der Vorabplatzierung Neue Aktien kaufen wollen, werden darauf hingewiesen, dass der Kauf Neuer Aktien im Rahmen der Vorabplatzierung teilweise unter einem Rücktrittsvorbehalt erfolgt und insoweit auch teilweise einer aufgeschobenen Abwicklung unterliegt. Der Anteil der im Rahmen der Vorabplatzierung mit Rücktrittsvorbehalt zugeteilten Neuen Aktien (**“Rücktrittsvorbehaltsaktien”**) an der Anzahl der insgesamt Investoren zugeteilten Neuen Aktien wird durch die Rücktrittsvorbehaltsquote bestimmt.

Die Rücktrittsvorbehaltsquote entspricht dem Verhältnis der Neuen Aktien, die nicht auf Abgetretene Bezugsrechte entfallen, zur Gesamtzahl der Neuen Aktien, die an Investoren im Rahmen der Vorabplatzierung zugeteilt werden. Für jeden dieser Investoren gilt die gleiche Rücktrittsvorbehaltsquote.

Soweit die Aktionäre der Gesellschaft ihre gesetzlichen Bezugsrechte während der Bezugsfrist ausüben, wird von dem Rücktrittsrecht gegenüber Investoren, denen im Rahmen der Vorabplatzierung Rücktrittsvorbehaltsaktien zugeteilt wurden, *pro rata* gemäß dem Verhältnis der Gesamtanzahl der im Bezugsangebot bezogenen Neuen Aktien zu der Gesamtanzahl der Rücktrittsvorbehaltsaktien Gebrauch gemacht werden.

**Abbruch von Bezugsangebot
oder Vorabplatzierung**

Das Unterbreiten des Bezugsangebots und die Durchführung der Vorabplatzierung stehen unter anderem unter der Bedingung, dass der Festsetzungsbeschluss gefasst (voraussichtlich am 7. Oktober 2010) und die Durchführung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister eingetragen wird (voraussichtlich am 11. Oktober 2010). Auch können das Bezugsangebot und die Vorabplatzierung bei Vorliegen weiterer bestimmter Umstände bis zur Lieferung der jeweiligen Neuen Aktien abgebrochen werden.

Angebots- und Bezugspreis . . .

Der Angebotspreis je Aktie (“**Angebotspreis**”) für die Vorabplatzierung wird basierend auf dem Ergebnis des Bookbuilding-Verfahrens für die Vorabplatzierung voraussichtlich am 7. Oktober 2010 festgelegt. Der Bezugspreis wird durch Beschluss des Vorstands der Gesellschaft voraussichtlich ebenfalls am 7. Oktober 2010 mit voraussichtlich taggleicher Zustimmung des Aufsichtsrats auf der Grundlage des Ergebnisses des Bookbuilding-Verfahrens für die Vorabplatzierung festgelegt. Der Bezugspreis wird dem Angebotspreis entsprechen.

Der Angebots- und Bezugspreis sowie der Umfang der Kapitalerhöhung werden als Ad hoc-Mitteilung über ein elektronisch betriebenes Informationssystem sowie auf der Internetseite der Gesellschaft (www.hamborner.de) voraussichtlich am 7. Oktober 2010 veröffentlicht. Der Bezugspreis für das Bezugsangebot wird zudem in dem Bezugsangebot, welches voraussichtlich am 11. Oktober 2010 im elektronischen Bundesanzeiger und in der Börsen-Zeitung veröffentlicht wird, enthalten sein.

Ausübung der Bezugsrechte . .

Zur Vermeidung des Ausschlusses von der Teilnahme an der Kapitalerhöhung werden die Aktionäre durch das Bezugsangebot aufgefordert, ihre Bezugsrechte auf die Neuen Aktien während der Bezugsfrist über die Depotbanken der Aktionäre bei der Bezugsstelle während der üblichen Schalterstunden auszuüben. Nicht fristgemäß ausgeübte Bezugsrechte verfallen. Es obliegt den Depotbanken, den Aktionären die Bezugsrechte in ihr Depot einzubuchen.

Die Bezugsrechte (ISIN DE000A1EYHN6, WKN A1EYHN), die auf die Aktien der Gesellschaft (ISIN DE0006013006, WKN 601300) entfallen, werden voraussichtlich am 11. Oktober 2010,

abends, durch die Clearstream Banking AG, Neue Börsenstraße 1, 60487 Frankfurt am Main, Deutschland, den Depotbanken automatisch eingebucht.

Bezugsstelle Bezugsstelle ist die WestLB AG, Herzogstraße 15, 40217 Düsseldorf.

Bezugsrechtshandel Im Zusammenhang mit dem Angebot der Neuen Aktien findet ein börslicher Handel der Bezugsrechte statt. Die Bezugsrechte (ISIN DE000A1EYHN6, WKN A1EYHN) für die Neuen Aktien werden voraussichtlich in der Zeit vom 12. Oktober 2010 bis einschließlich 21. Oktober 2010 im regulierten Markt an der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelt. Die Bezugsstelle ist bereit, den börsenmäßigen An- und Verkauf von Bezugsrechten nach Möglichkeit zu vermitteln. Ein Ausgleich für nicht ausgeübte Bezugsrechte findet nicht statt. Voraussichtlich vom 12. Oktober 2010 an werden die bestehenden Aktien der Gesellschaft "ex Bezugsrecht" notiert.

Bezugsrechtskoordinator Die WestLB AG kann Maßnahmen ergreifen, um für einen geordneten Bezugsrechtshandel Liquidität zur Verfügung zu stellen bzw. sonstige für einen Bezugsrechtskoordinator übliche Tätigkeiten durchzuführen, wie insbesondere den Kauf und Verkauf von Bezugsrechten auf Neue Aktien. Dabei behält sich die WestLB AG vor, Absicherungsgeschäfte in Aktien der Gesellschaft oder entsprechenden Derivaten vorzunehmen.

Zulassung und Handel der Neuen Aktien Die Zulassung der Neuen Aktien zum Börsenhandel im regulierten Markt an der Frankfurter Wertpapierbörse mit gleichzeitiger Zulassung zum Börsenhandel im Teilbereich des regulierten Markts mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (Prime Standard) sowie im regulierten Markt an den Wertpapierbörsen zu Berlin, Düsseldorf, Hamburg, München und Stuttgart wird voraussichtlich am 30. September 2010 beantragt werden und voraussichtlich am 12. Oktober 2010 erfolgen.

Verbriefung und Lieferung Neuer Aktien Die Neuen Aktien werden den Erwerbern als Miteigentumsanteile an einer bei der Clearstream Banking AG, Neue Börsenstraße 1, 60487 Frankfurt am Main, Deutschland, hinterlegten Globalurkunde im Girosammelverkehr zur Verfügung gestellt. Ein Anspruch der Aktionäre auf Einzelverbriefung ihrer Neuen Aktien ist ausgeschlossen.

Die Lieferung der Neuen Aktien erfolgt durch Girosammeldepotgutschrift.

Die im Rahmen der Vorabplatzierung zugeteilten Neuen Aktien, die keine Rücktrittsvorbehaltsaktien sind, werden voraussichtlich am 13. Oktober 2010 geliefert.

Die Rücktrittsvorbehaltsaktien werden, sofern die Bezugsfrist nicht verlängert wird, voraussichtlich am 28. Oktober 2010 geliefert, wenn und soweit von dem Rücktrittsrecht kein Gebrauch gemacht wurde.

Die im Rahmen des Bezugsangebots bezogenen Neuen Aktien werden, sofern die Bezugsfrist nicht verlängert wird, ebenfalls voraussichtlich am 28. Oktober 2010 geliefert.

**Marktschutzvereinbarungen
und**

Verkaufsbeschränkungen

Die Gesellschaft hat sich gegenüber den Konsortialbanken ab dem Datum des Aktienübernahmevertrags verpflichtet, für den Zeitraum bis sechs Monate nach der Lieferung der im Bezugsangebot bezogenen Neuen Aktien und ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Sole Lead Managers, (A) keine (i) Anleihen, die in Aktien der Gesellschaft wandelbar oder gegen diese austauschbar sind, (ii) Aktien der Gesellschaft oder (iii) sonstige in Aktien der Gesellschaft wandelbare oder gegen Aktien der Gesellschaft austauschbare bzw. mit einem Recht auf Bezug oder Erhalt dieser Aktien ausgestatteten Wertpapiere anzubieten oder zu verkaufen bzw. diesbezügliche Verpflichtungen zum Verkauf oder zur Veräußerung einzugehen, und (B) keine Swaps oder sonstigen Vereinbarungen einzugehen, durch die die wirtschaftlichen Folgen des Eigentums an den Aktien der Gesellschaft ganz oder teilweise an eine andere Partei übertragen werden, unabhängig davon, ob die Abwicklung der jeweiligen Transaktion durch Lieferung von Wertpapieren, in bar oder in sonstiger Weise erfolgt. Diese Verpflichtung gilt nicht für die Ausgabe der Neuen Aktien.

Die Abtretenden Aktionäre haben sich gegenüber dem Sole Lead Manager verpflichtet, ab dem Datum des Abtretungsvertrags für den Zeitraum bis zwölf Monate nach der Lieferung der im Bezugsangebot bezogenen Neuen Aktien weder selbst noch durch von ihnen abhängige Unternehmen ohne die vorherige schriftliche Zustimmung des Sole Lead Managers, (x) Aktien der Gesellschaft oder sonstige in Aktien der Gesellschaft (einschließlich Neuer Aktien) wandelbare oder umtauschbare bzw. mit einem Recht auf Bezug oder Erhalt von Aktien der Gesellschaft (einschließlich Neuer Aktien) ausgestattete Wertpapiere, anzubieten oder zu verkaufen oder diesbezügliche Verpflichtungen zum Verkauf oder zur Übertragung einzugehen oder (y) Swaps oder sonstige Vereinbarungen einzugehen, durch die die wirtschaftlichen Folgen des Eigentums an Aktien der Gesellschaft (einschließlich Neuer Aktien) ganz oder teilweise an eine andere Partei übertragen werden, unabhängig davon, ob die Abwicklung der jeweiligen Transaktion durch Lieferung von Wertpapieren, in bar oder auf sonstige Weise erfolgt. Den Abtretenden Aktionären ist es allerdings gestattet, nach Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung im Handelsregister ohne Zustimmung des Sole Lead Managers Aktien der Gesellschaft außerhalb der Börse zu verkaufen, wenn sich der Käufer in gleicher Weise wie die Abtretenden Aktionäre gegenüber dem Sole Lead Manager zuvor verpflichtet, die vorstehenden Beschränkungen im Hinblick auf die zu erwerbenden Aktien der Gesellschaft bis zum Ablauf der vorgenannten 12-Monatsfrist einzuhalten.

Für das Angebot gelten bestimmte Verkaufsbeschränkungen.

Verwendung des Emissionserlöses

Der Nettoemissionserlös aus dem Angebot der Neuen Aktien soll der weiteren Stärkung der Eigenkapitalbasis und der finanziellen Leistungsfähigkeit von HAMBORNER dienen. Die Gesellschaft beabsichtigt, den Emissionserlös als Grundlage für das weitere Wachstum von HAMBORNER zu verwenden. Dabei soll insbesondere die Finanzierung zum Erwerb weiterer Immobilien im Rahmen der Investitionsstrategie ermöglicht sowie die strategische Flexibilität von HAMBORNER im Rahmen von Akquisitionsvorhaben erhöht werden. Für die Gesellschaft sind dabei insbesondere die folgenden möglichen Schwerpunkte bedeutsam, die den strategischen Zielen von HAMBORNER entsprechen: (i) Wachstum und Ausbau des eigenen Immobilienportfolios mit Konzentration auf großflächige Einzelhandelsobjekte an stark frequentierten Standorten, Geschäftshäuser in 1-A-Lagen (sog. *High Street*-Objekte) sowie qualitativ hochwertige Bürohäuser; (ii) regionale Diversifizierung mit Schwerpunkt auf Regionen mit langfristigen Wachstumschancen, insbesondere in Süd- und Südwestdeutschland; (iii) Flexibilität zur Nutzung von Kaufopportunitäten unter Beibehaltung der gesunden Finanzierungsstruktur der Gesellschaft. Die Gesellschaft beabsichtigt ferner, den Nettoemissionserlös festverzinslich anzulegen, bis strategiekonforme Investitionen getätigt werden können, oder für allgemeine Gesellschaftszwecke zu verwenden.

ISIN, WKN und Börsenkürzel der Neuen Aktien und der Bezugsrechte

International Securities Identification Number (ISIN)

- für die Neuen Aktien: DE0006013006
- für die Bezugsrechte auf die Neuen Aktien: DE000A1EYHN6

Wertpapier-Kenn-Nummer (WKN)

- für die Neuen Aktien: 601300
- für die Bezugsrechte auf die Neuen Aktien: A1EYHN

Börsenkürzel der Aktien des Gesellschaft: HAB

WKN und ISIN der Neuen Aktien entsprechen denen der alten Aktien.

1.3 Ausgewählte Finanz- und Geschäftsinformationen

Die nachstehend zusammengefassten Finanzinformationen für die Geschäftsjahre 2009 und 2008 beruhen auf dem geprüften IFRS-Einzelabschluss der HAMBORNER REIT AG für das am 31. Dezember 2009 endende Geschäftsjahr, der von der Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen wurde. Des Weiteren beruhen die nachstehend zusammengefassten Finanzinformationen für das Geschäftsjahr 2007 (vorbehaltlich von Rundungen) auf dem geprüften IFRS-Konzernabschluss der HAMBORNER REIT AG für das am 31. Dezember 2007 endende Geschäftsjahr, der von der BDO Deutsche Warentreuhand Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Zweigniederlassung Essen, geprüft und mit

einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen wurde (die **“IFRS-Abschlüsse”**). Die Finanzinformationen zur Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2007 wurden an die neue Gliederungsstruktur in den Geschäftsjahren 2009 und 2008, die in Anlehnung an die für Immobilienunternehmen weit verbreiteten Gliederungsvorschläge der European Real Estate Association (EPRA) vorgenommen wurde, angepasst.

Die nachstehend zusammengefassten Finanzinformationen für das erste Halbjahr 2010 und 2009 beruhen auf dem IFRS-Zwischenabschluss der HAMBORNER REIT AG für das am 30. Juni 2010 endende Halbjahr (der **“IFRS-Halbjahresabschluss”**). Der IFRS-Halbjahresabschluss wurde von der Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, einer prüferischen Durchsicht gemäß § 37w Wertpapierhandelsgesetz (**“WpHG”**) unterzogen und mit einer Bescheinigung versehen.

Die IFRS-Abschlüsse und der IFRS-Halbjahresabschluss wurden auf der Grundlage der International Financial Reporting Standards, so wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind (**“IFRS”**), erstellt und sind im Abschnitt 20. **“Finanzteil”** dieses Prospekts abgedruckt.

Ausgewählte Informationen aus der Gewinn- und Verlustrechnung von HAMBORNER

in TEUR	1. Halbjahr 2010 (prüferische Durchsicht)	1. Halbjahr 2009 (prüferische Durchsicht)	2009 (geprüft)	2008 (geprüft)	2007 (ungeprüft) ¹
Erlöse aus Mieten und Pachten	11.840	11.076	22.451	19.725	13.318
Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter	1.347	1.145	2.419	1.873	1.229
Laufende Betriebsaufwendungen	-1.819	-1.675	-3.666	-3.026	-1.860
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung	-452	-270	-1.264	-1.109	-1.594
Nettomieteinnahmen	10.916	10.276	19.940	17.463	11.093
Verwaltungsaufwand	-428	-413	-751	-1.042	-860
Personalaufwand	-1.314	-1.369	-2.740	-2.973	-2.520
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-3.607	-3.195	-7.268	-10.257	-3.177
Sonstige betriebliche Erträge	307	796	2.128	12.475	1.896
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-335	-386	-872	-1.587	-1.410
	-5.377	-4.567	-9.503	-3.384	-6.071
Betriebsergebnis	5.539	5.709	10.437	14.079	5.022
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	64	250	434	6.689	5.621
Ergebnis aus Beteiligungen	-	14	13	643	449
Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)	5.603	5.973	10.884	21.411	11.092
Zinserträge	77	354	489	1.717	544
Zinsaufwendungen	-2.853	-2.669	-5.508	-4.644	-1.234
Erträge aus Wertpapieren einschließlich Veräußerungsgewinne	-	-	-	-	654
Finanzergebnis	-2.776	-2.315	-5.019	-2.927	-36
Ergebnis vor Steuern (EBT)	2.827	3.658	5.865	18.484	11.056
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-2.781	-342	-792	-1.517	6.645
Ergebnis aus fortzuführenden Aktivitäten	-	-	5.073	16.967	17.701
Ergebnis aus nicht fortzuführenden Aktivitäten	-	-	-	374	34.525
Jahresüberschuss/Periodenergebnis	46	3.316	5.073	17.341	52.226
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	23.844	27.196	35.165	53.922	1.554 ²
Ausschüttung	-	-	-7.970	-7.970	0 ²
Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen	-	-	-	-28.128	0 ²
Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen	-	-	-	-	142
Bilanzgewinn	23.890	30.512	32.268	35.165	53.922
Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,00	0,15	0,22	0,76	2,29
davon aus fortzuführenden Aktivitäten	-	-	0,22	0,75	0,78
davon aus nicht fortzuführenden Aktivitäten	-	-	-	0,01	1,51

¹ Angepasst an die neue Gliederungsstruktur der Gewinn- und Verlustrechnung in den Geschäftsjahren 2009 und 2008, die in Anlehnung an die für Immobilienunternehmen weit verbreiteten Gliederungsvorschläge der *European Public Real Estate Association* (EPRA) geändert wurde. Dies betrifft (i) die Aufwendungen und Erträge aus der Veräußerung von Immobilien, die in der Gewinn- und Verlustrechnung nunmehr nicht mehr unter den sonstigen betrieblichen Erträgen erfasst, sondern separat dargestellt werden, (ii) Verwaltungsaufwendungen, die in den Vorjahren noch in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten waren, (iii) Erträge aus den Mietgarantien, welche in den Vorjahren unter den sonstigen betrieblichen Erträgen erfasst wurden, sowie (iv) andere aktivierte Eigenleistungen, die nicht mehr separat, sondern unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen werden.

² Der Gewinnvortrag aus dem Vorjahr, die Ausschüttung und die Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen wurden unter dem Posten "Gewinnvortrag aus dem Vorjahr" saldiert und betragen bei Auflösung dieser Saldierung TEUR 9.497 (Gewinnvortrag), TEUR -6.831 (Ausschüttung) bzw. TEUR -1.112 (Einstellung).

Ausgewählte Informationen aus der Bilanz von HAMBORNER

Aktiva in TEUR	30. Juni 2010 (prüferische Durchsicht)	31. Dezember 2009 (geprüft)	31. Dezember 2008 (geprüft)	31. Dezember 2007 (geprüft)
Langfristige Vermögenswerte				
Immaterielle Vermögenswerte	26	6	12	22
Sachanlagen	146	151	176	174
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	284.620	257.386	223.342	201.702
Finanzielle Vermögenswerte	32	38	38	632
Sonstige Vermögenswerte	359	365	366	365
Latente Steueransprüche	—	2.170	1.914	156
	285.183	260.116	225.848	203.051
Kurzfristige Vermögenswerte				
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Vermögenswerte	1.073	487	799	967
Forderungen aus Ertragsteuern	46	44	557	454
Bankguthaben und Kassenbestände	6.940	37.942	54.012	6.442
	8.059	38.473	55.368	7.863
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	1.535	—	130	19.813
Vermögenswerte aus nicht fortzuführenden Aktivitäten	—	—	—	59.470
	9.594	38.473	55.498	87.146
Summe Vermögenswerte	294.777	298.589	281.346	290.197
Passiva in TEUR				
Eigenkapital				
Gezeichnetes Kapital	22.770	22.770	22.770	22.770
Gewinnrücklagen				
Gesetzliche Rücklage	2.277	2.277	2.277	2.277
Andere Gewinnrücklagen	104.575	104.575	104.575	76.448
Neubewertungsrücklage	-11.136	-6.594	-4.737	90
Bilanzgewinn	95.716	100.258	102.115	78.815
	23.890	32.269	35.165	53.922
	142.376	155.297	160.050	155.507
Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen				
Finanzverbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente	133.013	109.052	87.350	48.034
Latente Steuerverbindlichkeiten	—	14.708	15.188	14.219
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige				
Verbindlichkeiten	3.961	4.075	3.784	3.860
Rückstellungen für Pensionen	5.545	5.603	5.780	5.923
Sonstige Rückstellungen	714	702	678	555
	143.233	134.140	112.780	72.591
Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen				
Finanzverbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente	4.577	4.620	3.754	36.397
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	24	402	660	102
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige				
Verbindlichkeiten	3.239	1.877	1.823	18.137
Sonstige Rückstellungen	1.328	2.253	2.279	2.318
	9.168	9.152	8.516	56.954
Verbindlichkeiten aus nicht fortzuführenden Aktivitäten	—	—	—	5.145
Summe Eigenkapital, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	294.777	298.589	281.346	290.197

Ausgewählte Informationen aus der Kapitalflussrechnung von HAMBORNER

in TEUR	1. Januar bis 30. Juni 2010 (prüferische Durchsicht)	1. Januar bis 30. Juni 2009 (prüferische Durchsicht)	1. Januar bis 31. Dezember 2009 (geprüft)	1. Januar bis 31. Dezember 2008 (geprüft)	1. Januar bis 31. Dezember 2007 (geprüft)
Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit					
Ergebnis vor Steuern (EBT)	2.827	3.658	5.865	18.919 ¹	45.433 ¹
Abschreibungen/Zuschreibungen (-)	3.607	3.195	6.002	9.312	3.177
Zins- und Beteiligungsergebnis	2.776 ²	2.302	5.006	2.081	-1.258 ³
Veränderung der Rückstellungen	-971	-1.066	-180	-59	-917
Buchgewinne (-) /-verluste (+) (saldiert) aus dem Abgang von Sachanlagen, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	-52	-250	-434	-6.741	-5.621
Buchgewinne (-) /-verluste (+) (saldiert) aus dem Abgang von finanziellen Vermögenswerten	—	-676	-677	-11.477	-32.826
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)	8	-2	-4	3.711	-2.004
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte	-286	247	-115	-923	-1.050
Veränderung der Verbindlichkeiten	-37	-726	-1.040	-1.426	18.855
Erhaltene Dividende	—	14	13	643	1.313
Zinseinzahlungen	95	533	641	1.720	512
Steuerzahlungen	-16.936	-1.055	-948	-5.477	-2.086
	-8.969	6.174	14.129	10.283	23.528
Cashflow aus der Investitionstätigkeit					
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-31.128	-29.883	-39.349	-36.309	-98.008
Erlöse aus Abgängen von Sachanlagen, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	66	806	985	15.417	17.764
Investitionen in finanzielle Vermögenswerte	—	—	-20	—	-87.947
Erlöse aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten	6	139	698	62.601	95.087
Nettomittelabfluss aus der Aufgabe des Aktienspezialfonds Südinvest 107	—	—	—	-13	—
	-31.056	-28.938	-37.686	41.696	-73.104
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit					
Dividendenzahlungen	-8.425	-7.970	-7.970	-7.970	-6.831
Mittelzufluss aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	22.640	18.400	23.800	37.713	66.308
Mittelabfluss zur Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-2.004	-1.840	-3.257	-37.027	-551
Zinsauszahlungen	-3.188	-2.802	-5.086	-3.714	-498
	9.023	5.788	7.487	-10.998	58.428
Zahlungswirksame Veränderungen des					
Finanzmittelfonds	-31.002	-16.976	-16.070	40.981	8.852
Finanzmittelfonds am 1. Januar	37.942	54.012	54.012	13.031	4.179
Bankguthaben und Kassenbestände	37.942	54.012	54.012	13.031	4.175
Liquiditätsnahe Anlagen	—	—	—	—	4
Finanzmittelfonds am Periodenende	6.940	37.036	37.942	54.012	13.031
Bankguthaben und Kassenbestände	6.940	37.036	37.942	54.012	13.031

¹ Das Jahresergebnis vor Steuern (EBT) in der Kapitalflussrechnung entspricht der Summe des in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Ergebnisses vor Steuern (EBT) und Ergebnisses aus nicht fortzuführenden Aktivitäten, bereinigt um Steuereffekte i.H.v. TEUR 61 im Geschäftsjahr 2008 und i.H.v. TEUR - 148 im Geschäftsjahr 2007.

² Im ersten Halbjahr 2010 beinhaltet diese Position kein Beteiligungsergebnis.

³ Im Geschäftsjahr 2007 ausgewiesen als Finanzerträge.

Ausgewählte Kennzahlen

	1. Januar bis 30. Juni 2010 (ungeprüft)	1. Januar bis 30. Juni 2009 (ungeprüft)	1. Januar bis 31. Dezember 2009 (ungeprüft)	1. Januar bis 31. Dezember 2008 (ungeprüft)	1. Januar bis 31. Dezember 2007 (ungeprüft)
EBITDA in TEUR ¹	9.210	9.168	16.886	30.975	46.809
EBDA in TEUR ²	3.653	6.511	11.075	26.673	53.887
REIT Eigenkapitalquote in % ³	58,0	—	67,2	77,1	—
Bilanzielle Eigenkapitalquote in %	48,3	52,6	52,0	56,9	53,6
Loan to Value (LTV) in % ⁴	37,2	—	34,3	31,1	30,0
Ergebnis je Aktie in EUR	0,00	0,15	0,22	0,76	2,29
Funds from Operations (FFO) ⁵ in TEUR	6.371	5.325	9.620	8.536	6.037
Funds from Operations (FFO) ⁵ je Aktie in EUR	0,28	0,23	0,42	0,37	0,27
Dividende je Aktie in EUR	—	—	0,37	0,35	0,35
Börsenkurse je Stückaktie in EUR (XETRA- Schlusskurs)					
Höchstkurs	8,60	8,00	8,60	9,30	12,49 ⁷
Tiefstkurs	7,20	5,41	5,41	5,10	8,45 ⁷
Jahres-/Periodenschlusskurs	7,50	7,50	8,14	5,75	8,94 ⁷
Dividendenrendite bezogen auf den Jahres-/Periodenschlusskurs in %	—	—	4,55	6,09	3,91
Kurs-FFO ⁵ -Verhältnis	26,8	32,1	19,3	15,3	33,7
Marktkapitalisierung zum Jahres-/Periodenschluss in TEUR	170.775	170.775	185.348	130.928	203.564
Net Asset Value ⁶ je Aktie in EUR	9,51	—	10,37	10,57	11,36
Verkehrswert des Immobilienportfolios in TEUR ⁸	338.440	—	307.940	273.100	281.020
Net Asset Value ⁶ in TEUR	216.624	—	236.059	240.710	258.618
Anzahl der Mitarbeiter zum jeweiligen Stichtag einschließlich Vorstand	24	24	24	26	25

¹ Die *Earnings before interests, taxes, depreciation and amortization* (EBITDA) sind der Jahresüberschuss/das Periodenergebnis vor Zinsergebnis (Zinsaufwendungen abzüglich Zinserträge) vor Steuern vom Einkommen und vom Ertrag vor Abschreibungen/Zuschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.

² Die *Earnings before depreciation and amortization* (EBDA) sind der Jahresüberschuss/das Periodenergebnis vor Abschreibungen/Zuschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.

³ Die REIT-Eigenkapitalquote entspricht dem Eigenkapitaldeckungsgrad gemäß § 15 i.V.m. § 12 Abs. 1 Satz 2 REIT-Gesetz, das heißt, dem Verhältnis des Eigenkapitals (auf *Fair Value*-Basis) zum beizulegenden Zeitwert des unbeweglichen Vermögens. Das Eigenkapital auf *Fair Value*-Basis errechnet sich aus der Summe des bilanziellen Eigenkapitals und der stillen Reserven. Das unbewegliche Vermögen der Gesellschaft besteht aus dem Immobilienportfolio der Gesellschaft sowie unbebautem Grundbesitz, der vorwiegend aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen besteht. Als beizulegender Zeitwert des Immobilienportfolios der Gesellschaft wurde jeweils der Verkehrswert des Immobilienportfolios angesetzt, der auf Grundlage von Marktwertgutachten ermittelt wurde. Dabei wurden Aktivierungen für noch nicht zum Stichtag übergegangene Immobilien erhöhend berücksichtigt (zum 30. Juni 2010 TEUR 1.507, zum 31. Dezember 2009 TEUR 517, zum 31. Dezember 2008 TEUR 1.229 und zum 31. Dezember 2007 TEUR 329). Der unbebaute Grundbesitz wurde zu Anschaffungskosten i.H.v jeweils rund EUR 2,6 Mio. angesetzt, da ein anderer Wert verlässlich nicht ermittelbar war.

⁴ *Loan to Value* (LTV) entspricht den Finanzverbindlichkeiten der Gesellschaft im Verhältnis zum Verkehrswert des Immobilienportfolios. Die Finanzverbindlichkeiten ergeben sich dabei aus der Valuta der Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zum jeweiligen Stichtag zuzüglich abgegrenzter noch nicht fälliger Zinsen und betragen zum 30. Juni 2010 TEUR 126.451, zum 31. Dezember 2009 TEUR 105.827, zum 31. Dezember 2008 TEUR 85.297 und zum 31. Dezember 2007 TEUR 84.227. Diese Finanzverbindlichkeiten werden in der Bilanz unter der Position "Finanzverbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente" zusammengefasst mit den derivativen Finanzinstrumenten ausgewiesen. Bei der Berechnung des Verkehrswerts des Immobilienportfolios ist nur das bebaute Immobilienportfolio der Gesellschaft berücksichtigt. Die Hauptverwaltung der Gesellschaft in der Goethestraße 45 in Duisburg sowie der unbebaute Grundbesitz der Gesellschaft sind darin nicht enthalten.

- ⁵ *Funds from Operations* (FFO) ist eine Kennzahl für das operative Geschäft der Gesellschaft. Der FFO wird im Rahmen der wertorientierten Unternehmenssteuerung zur Darstellung der erwirtschafteten Finanzmittel, die für Investitionen, Tilgung und Dividendenausschüttungen an Aktionäre zur Verfügung stehen, verwendet. Die Gesellschaft berechnet den FFO nach folgender Formel:

in TEUR	1. Januar bis 30. Juni 2010 (ungeprüft)	1. Januar bis 30. Juni 2009 (ungeprüft)	1. Januar bis 31. Dezember 2009 (ungeprüft)	1. Januar bis 31. Dezember 2008 (ungeprüft)	1. Januar bis 31. Dezember 2007 (ungeprüft)
Nettomieteinnahmen	10.916	10.276	19.940	17.463	11.093
- Verwaltungsaufwand	-428	-413	-751	-1.042	-860
- Personalaufwand	-1.314	-1.369	-2.740	-2.973	-2.520
+ Sonstige betriebliche Erträge bereinigt um Wertaufholungszuschreibungen und Erträge aus dem Abgang von Beteiligungen	307	120	185	306	380
- Sonstige betriebliche Aufwendungen	-335	-387	-872	-1.587	-1.410
+ Ergebnis aus Beteiligungen und Erträge aus Wertpapieren einschl. Veräußerungsgewinne	—	14	13	643	1.103
+ Zinserträge	77	354	489	1.717	544
- Zinsaufwendungen	-2.853	-2.670	-5.508	-4.644	-1.234
FFO vor Steuern	6.371	5.925	10.756	9.883	7.096
- Zu zahlende Steuern auf Normal-Ertrag	0	-600	-1.136	-1.347	-1.259
FFO nach Steuern	6.371	5.325	9.620	8.536	5.837
FFO je Aktie in EUR	0,28	0,23	0,42	0,37	0,26

Die Angabe "zu zahlende Steuern auf Normal-Ertrag" ist ein Betrag, der die fiktive Steuerbelastung darstellt, die bestanden hätte, wenn das Ergebnis vor Steuern (EBT) dem FFO entsprochen hätte. Dabei wurden im Geschäftsjahr 2007 die steuerlichen Effekte der Fondserträge, im Geschäftsjahr 2008 die steuerlichen Effekte der Beteiligungsverkäufe und im Geschäftsjahr 2009 diverse steuerliche Effekte (u.a. Beteiligungsverkäufe, Verkauf von Grundstücken, Auflösung von Rücklagen) zur Berechnung dieser fiktiven Steuerbelastung eliminiert. Auf Grund der Befreiung der Gesellschaft von der Körperschaftsteuer mit Erlangung des REIT-Status entfällt die steuerliche Belastung, so dass nunmehr im Rahmen der FFO-Berechnung der Gesellschaft zu zahlende Steuern auf Normal-Ertrag nicht mehr anfallen.

- ⁶ Der *Net Asset Value* (NAV) oder Nettosubstanzwert spiegelt das wirtschaftliche Eigenkapital der Gesellschaft wider. Er bestimmt sich aus dem Verkehrswert (*Fair Value*) des Gesellschaftsvermögens – das ist im Wesentlichen der Verkehrswert (*Fair Value*) der Immobilien – abzüglich des Fremdkapitals. Die Gesellschaft berechnet den NAV nach folgender Formel:

in TEUR	1. Januar bis 30. Juni 2010 (ungeprüft)	1. Januar bis 31. Dezember 2009 (ungeprüft)	1. Januar bis 31. Dezember 2008 (ungeprüft)	1. Januar bis 31. Dezember 2007 (ungeprüft)
Bilanzielle langfristige Vermögenswerte ohne latente Steuern und derivative Finanzinstrumente	285.183	257.946	223.934	202.895
+ Kurzfristige Vermögenswerte	8.058	38.473	55.368	7.863
+ Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	1.535	-	130	19.813
+ Vermögenswerte aus nicht fortzuführenden Aktivitäten	-	-	-	59.470
- Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen ohne latente Steuern und derivative Finanzinstrumente	-132.097	-111.597	-91.785	-58.167
- Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen ohne latente Steuern und derivative Finanzinstrumente	-9.164	-9.151 ⁹	-8.516	-56.955
- Verbindlichkeiten aus nicht fortzuführenden Aktivitäten	-	-	-	-195 ¹⁰
Bilanzieller NAV	153.515	175.671	179.131	174.724
+ Stille Reserven langfristiger Vermögenswerte	63.109	60.388	61.579	83.894
NAV	216.624	236.059	240.710	258.618
NAV je Aktie in EUR	9,51	10,37	10,57	11,36

Kurzfristige Vermögenswerte sind alle kurzfristigen Vermögenswerte ohne zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und Vermögenswerte aus nicht fortzuführenden Aktivitäten.

Die stillen Reserven ermitteln sich aus dem Unterschied der Buchwerte und den anzusetzenden Verkehrswerten (*Fair Value*) der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte der Gesellschaft, letztere allerdings nur sofern sie aus unbeweglichem Vermögen bestehen, zu den jeweiligen Stichtagen. Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien der Gesellschaft bestehen aus dem Immobilienportfolio der Gesellschaft und unbebautem Grundbesitz. Die Verkehrswerte (*Fair Value*) des Immobilienportfolios der Gesellschaft wurden auf Grundlage von Markwertgutachten ermittelt. Dabei wurden Aktivierungen für noch nicht zum Stichtag übergegangene Immobilien erhöhend berücksichtigt (zum 30. Juni 2010 TEUR 1.507, zum 31. Dezember 2009 TEUR 517, zum 31. Dezember 2008 TEUR 1.229 und zum 31. Dezember 2007 TEUR 329). Der Wert des unbebauten Grundbesitzes ist verlässlich nicht ermittelbar und wurde daher im Rahmen der NAV-Berechnung auf Grund eigener Annahmen der Gesellschaft angesetzt. Bei den zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten wurden lediglich die zum 30. Juni 2010 ausgewiesenen TEUR 1.535 berücksichtigt, da sich die TEUR 130 zum 31. Dezember 2008 nicht auf Immobilien bezogen. Die Berechnung der stillen Reserven bezieht sich zu allen Stichtagen (bis auf den 31. Dezember 2007) ausschließlich auf Unterschiede beim Ansatz des unbeweglichen Vermögens. Sonstige Sachanlagen und sonstige Vermögenswerte enthielten keine stillen Reserven. Lediglich zum 31. Dezember 2007 sind stille Reserven in Höhe von TEUR 14.731 in die NAV-Berechnung einbezogen worden, die den Unterschied zwischen dem Buchwert und dem Verkehrswert (*Fair Value*) der Beteiligung an der Wohnbau Dinslaken GmbH betrafen.

- ⁷ Angepasst auf das zum 2. August 2007 erhöhte Grundkapital von EUR 22.770.000,00, eingeteilt in 22.770.000 Stückaktien mit einem rechnerischen Nennwert von je EUR 1,00.

⁸ Der hier dargestellte Verkehrswert des Immobilienportfolios bezieht sich ausschließlich auf das bebaute Immobilienportfolio der Gesellschaft. Die Hauptverwaltung der Gesellschaft in der Goethestraße 45 in Duisburg sowie der unbebaute Grundbesitz der Gesellschaft sind darin nicht enthalten. Die Ermittlung der Verkehrswerte des Immobilienportfolios zu den Halbjahren 30. Juni 2010 und 30. Juni 2009 geht von den zum jeweils vorhergehenden Jahresabschluss ermittelten Verkehrswerten der Immobilien aus, soweit sich zu den Halbjahresstichtagen keine Anhaltspunkte für von der letzten Bewertung wesentlich abweichende Wertansätze ergeben. Zu den Halbjahren 30. Juni 2010 und 30. Juni 2009 haben sich keine derartigen Anhaltspunkte ergeben, so dass die Verkehrswerte der Immobilien zum 30. Juni 2010 bzw. 30. Juni 2009, die bereits jeweils zum vorangegangenen 31. Dezember Bestandteil des Immobilienportfolios der Gesellschaft waren, den zum jeweils vorangegangenen 31. Dezember angesetzten Verkehrswerten entsprechen. Neuzugänge wurden mit gutachterlich ermittelten indikativen Marktwerten (soweit vorhanden) oder aber mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten in die Verkehrswertberechnung zum 30. Juni 2010 und 30. Juni 2009 einbezogen. Soweit Abgänge vorliegen, werden diese mit ihren Verkehrswerten in Abzug gebracht. Im ersten Halbjahr 2010 gab es allerdings keine Abgänge.

⁹ Zum 31. Dezember 2009 beinhaltet diese Position kurzfristige derivative Finanzinstrumente i.H.v. TEUR -11.

¹⁰ Ohne latente Steuerverbindlichkeiten.

Hinweis: Die oben beschriebenen Kennzahlen EBITDA, EBDA, FFO, LTV und NAV sind keine nach IFRS eindeutig definierten Kennzahlen. Potenzielle Investoren sollten beachten, dass diese Kennzahlen keine einheitlich angewandten oder standardisierten Kennzahlen sind, ihre Berechnung variieren kann und dass diese Kennzahlen für sich alleine genommen keine Basis für Vergleiche mit anderen Unternehmen darstellen. EBITDA und EBDA sind zudem nach IFRS nicht als Kennzahlen anerkannt und ersetzen nicht die Kennzahlen der Gewinn- und Verlustrechnung oder der Kapitalflussrechnung, die in Übereinstimmung mit IFRS ermittelt wurden.

1.4 Zusammenfassung der Risikofaktoren

Anleger sollten vor ihrer Anlageentscheidung die nachfolgenden Risikofaktoren zusammen mit den anderen in diesem Wertpapierprospekt enthaltenen Informationen sorgfältig lesen und bei ihrer Anlageentscheidung berücksichtigen. Die Realisierung eines oder mehrerer dieser Risiken kann die Geschäftstätigkeit der HAMBORNER REIT AG wesentlich beeinträchtigen und erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von HAMBORNER haben. Der Börsenkurs der Aktien der Gesellschaft könnte auf Grund der Realisierung jedes einzelnen dieser Risiken erheblich fallen und Anleger könnten ihr investiertes Kapital teilweise oder sogar ganz verlieren. Die nachstehend beschriebenen Risiken sind nicht die einzigen Risiken, denen die Gesellschaft ausgesetzt ist. Weitere Risiken und Unsicherheiten, die der Gesellschaft gegenwärtig nicht bekannt sind, könnten ebenfalls den Geschäftsbetrieb der Gesellschaft beeinträchtigen und erhebliche nachteilige Auswirkungen auf ihre Geschäftstätigkeit und ihre Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage haben. Die Reihenfolge, in der die nachfolgenden Risiken aufgeführt werden, enthält keine Aussage über die Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts oder über den Umfang oder die Bedeutung der einzelnen Risiken. Die genannten Risiken können sich einzeln oder kumulativ verwirklichen.

1.4.1 Marktbezogene Risiken

- **Risiken aus der Entwicklung des allgemeinen konjunkturellen und wirtschaftlichen Umfelds und des Markts für Gewerbeimmobilien:** Der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt wird vom gesamtwirtschaftlichen Umfeld sowie der Wertentwicklung von Immobilien in Deutschland beeinflusst. Diese Entwicklungen sind von zahlreichen, sich gegenseitig beeinflussenden Faktoren abhängig und unterliegen dementsprechend Schwankungen, auf die HAMBORNER keinen Einfluss hat und die sich erheblich negativ auf die Geschäftstätigkeit von HAMBORNER auswirken können.
- **Wettbewerbsrisiken:** HAMBORNER ist im Bereich Gewerbeimmobilien einem Wettbewerb um Mieter sowie mit Investoren um interessante Immobilien ausgesetzt.
- **Allgemeines Zinsrisiko:** Ein Anstieg der Zinssätze könnte die Finanzierung der Kaufpreise für Immobilien sowie von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen von Immobilien verteuern. Außerdem könnte ein steigendes Zinsniveau für Darlehen die Finanzierungskosten Dritter erhöhen und damit die Kaufbereitschaft potenzieller Erwerber und die Fähigkeit potenzieller Mieter, einen angemessenen Mietpreis zu zahlen, negativ beeinflussen.

1.4.2 Unternehmensbezogene Risiken

- **Abhängigkeit der Geschäftstätigkeit von HAMBORNER vom Erwerb und von der Vermarktung geeigneter Gewerbeimmobilien zu angemessenen Preisen:** Die Geschäftstätigkeit von HAMBORNER ist vom Erwerb und der Vermarktung geeigneter Gewerbeimmobilien zu angemessenen Preisen und Konditionen abhängig. HAMBORNER ist zudem bei der Bereinigung des Immobilienportfolios der Unsicherheit ausgesetzt, ob Verkäufe zum richtigen Zeitpunkt sowie zu angemessenen Konditionen erfolgen können.
- **Risiken einer negativen Entwicklung von Investitionen in Immobilien:** Die beim Erwerb von Immobilien getroffenen Annahmen könnten sich teilweise oder in vollem Umfang als unzutreffend herausstellen, oder es könnten unvorhergesehene Probleme oder nicht erkannte Risiken im Zusammenhang mit den erworbenen Immobilien auftreten, die unter Umständen nicht vertraglich abgesichert wurden.
- **Vermietungs- und Bewirtschaftungsrisiken:** Der wirtschaftliche Erfolg der Immobilieninvestitionen von HAMBORNER hängt wesentlich davon ab, dass entsprechende Einnahmen aus Vermietung erzielt werden. Mietausfälle sowie sinkende Mieten oder gar Leerstände auf Grund schlechter Wiedervermietbarkeit von bestimmten Immobilien können zu Einbußen im Bereich der Mieteinnahmen führen. HAMBORNER unterliegt außerdem dem Risiko von Sach- und Rechtsmängeln bei der Vermietung von Gewerbeimmobilien.
- **Konzentrations- und Klumpenrisiken:** HAMBORNER erwirtschaftete zum 31. August 2010 rund 51% ihrer Mieteinnahmen mit den zehn, gemessen an den Mieteinnahmen, größten Mietern. Auf Grund der historisch bedingten regionalen Konzentration auf Nordrhein-Westfalen besteht darüber hinaus eine Abhängigkeit von der konjunkturellen Entwicklung dieser Region. Der Verlust wichtiger Mieter oder negative regionale Entwicklungen können zu erheblichen Mietausfällen von HAMBORNER führen.
- **Risiken aus Wertsicherungsklauseln in Mietverträgen:** In der Regel sind Mietzinsvereinbarungen zur Wertsicherung an einen Referenzindex, etwa den Verbraucherpreisindex, gebunden. Sinkt der Referenzindex, so sinken auch die entsprechenden Mieteinnahmen bei eventuell gleichzeitig steigenden Kosten der Bewirtschaftung und Instandhaltung der Immobilien. Mietzinserhöhungen auf Grund von Wertsicherungsklauseln könnten nicht immer vollständig an Indexänderungen angepasst, nicht sofort oder überhaupt nicht durchgesetzt werden.
- **Risiken aus der Instandhaltung und Modernisierung von Immobilien:** HAMBORNER muss zur Werterhaltung ihrer Immobilien Instandhaltungsmaßnahmen und zusätzlich Erweiterungen und Anpassungen an zeitgemäße Anforderungen (Modernisierungen) zur Steigerung der Attraktivität und Vermietbarkeit der Immobilien vornehmen. All diese Maßnahmen können umfangreich sowie zeit- und kostenintensiv ausfallen.
- **Risiken aus Marktwertgutachten sowie anderen Bewertungsgutachten und Änderung der bilanziellen Bewertungsansätze bei Fehleinschätzungen beim Ankauf von Immobilienvermögen:** Neben den Unwägbarkeiten zum Zeitpunkt der erstmaligen Immobilienbewertung können sich Annahmen im Zusammenhang mit der Bewertung später als unzutreffend herausstellen und eine Neubewertung erforderlich machen. HAMBORNER kann ihre Entscheidung zum Ankauf von Immobilien auf unvollständige, falsche oder nicht zutreffende Informationen und Einschätzungen stützen, Bewertungsverfahren können sich nachträglich als ungeeignet herausstellen und

Gutachten, Finanzinformationen oder Annahmen zu den zu erwerbenden Immobilien können sich im Nachhinein als fehlerhaft erweisen. Auch geänderte Rahmenbedingungen oder das Eintreten unerwarteter Risiken kann eine Neubewertung von Immobilien erforderlich machen und die Notwendigkeit außerplanmäßiger Abschreibungen von Vermögenswerten nach sich ziehen.

- **Risiken auf Grund von Altlasten und anderer Gebäude-, Boden- und Umweltrisiken:** Altlasten und andere Bodenrisiken mindern den Wert von Immobilien und können im Einzelfall zur Unvermietbarkeit oder Nichtveräußerbarkeit führen. Beseitigungsmaßnahmen, zu denen HAMBORNER verpflichtet werden kann, sind häufig mit hohem Aufwand verbunden oder gar nicht möglich. Weiter besteht das Risiko, dass Beseitigungsmaßnahmen nicht ordnungsgemäß durchgeführt werden, somit spätere Maßnahmen notwendig werden oder es zu Folgeschäden kommt.
- **Risiken von HAMBORNER bei der Veräußerung von Immobilien:** Der Verkauf von Immobilien ist zeitaufwendiger, als dies bei liquideren Vermögenswerten der Fall ist. Der Verkauf erfordert Erfahrung in den betreffenden lokalen Märkten und ist mit der Verursachung von Kosten verbunden. Darüber hinaus umfasst die Veräußerung von Immobilien regelmäßig die Übernahme der Haftung für das Vorhandensein bestimmter Eigenschaften.
- **Lücken im Versicherungsschutz:** Der Versicherungsschutz von HAMBORNER kann lückenhaft sein, so dass möglicherweise eintretende Schäden nicht vollumfänglich kompensiert werden können, oder es könnten Schadensfälle eintreten, die nicht oder nicht ausreichend durch Versicherungsschutz gedeckt sind.
- **Abhängigkeit von zukünftigen Finanzierungen:** Fremdkapital könnte für HAMBORNER nicht in der erforderlichen Höhe zu wirtschaftlich akzeptablen Konditionen zur Verfügung stehen und der Finanzierungsaufwand kann sich durch eine Anhebung des Zinsniveaus erhöhen. Auf Grund der vom REIT-Gesetz vorgezeichneten Finanzierungsstruktur einer REIT-Gesellschaft ist die weitere Aufnahme von Fremdkapital an eine ausreichende Ausstattung der Gesellschaft mit Eigenkapital gekoppelt.
- **Risiken aus der Finanzierung von HAMBORNER:** Die zur Finanzierung der Geschäftstätigkeit notwendigen Kredite könnten nicht oder nur zu ungünstigen Konditionen prolongiert werden. Ist HAMBORNER nicht in der Lage, ausreichende Liquiditätsreserven vorzuhalten, etwa um die REIT-Voraussetzungen zu erfüllen, so könnte HAMBORNER in Bezug auf ihre Zahlungsverpflichtungen in Zahlungsverzug geraten und Schadensersatzansprüchen ausgesetzt sein. Auf Grund der zurückhaltenden Kreditvergabe als Folge der Finanzkrise könnten die die Gesellschaft finanzierenden Banken zukünftig als Kreditgeber für HAMBORNER nicht mehr zur Verfügung stehen.
- **Risiken der Änderung der rechtlichen sowie steuerrechtlichen Rahmenbedingungen:** Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen könnten zu einem erhöhten Aufwand für HAMBORNER führen oder die Vermietbarkeit oder Verwertbarkeit der von ihr gehaltenen Immobilien beschränken. Veränderungen der steuerrechtlichen Rahmenbedingungen können den wirtschaftlichen Erfolg der Immobilieninvestitionen von HAMBORNER ebenfalls erheblich negativ beeinflussen.
- **Risiken aus dem Verstoß gegen Datenschutzbestimmungen:** Verstöße gegen Datenschutzbestimmungen könnten zu Schadensersatzforderungen gegen HAMBORNER und zu einem Reputationsverlust von HAMBORNER führen.
- **Abhängigkeit von qualifiziertem Personal:** Der Erfolg von HAMBORNER hängt im hohen Maße von der erfolgreichen Tätigkeit ihres Vorstands sowie ihrer qualifizierten

Führungs- und Fachkräfte ab. Es besteht das Risiko, dass qualifizierte Führungs- und Fachkräfte von der Gesellschaft nicht in ausreichender Anzahl und zeitnah gewonnen werden können oder abgeworben werden.

- **Bergschadensrisiken:** HAMBORNER ist als ehemaliges Bergbauunternehmen im Ruhrgebiet bergschadensersatzpflichtig. Ferner kann für Immobilien im Eigentum von HAMBORNER in Bergschadensgebieten Dritter ein Bergschadensrisiko bestehen.
- **Steuerliche Risiken:** Noch ausstehende steuerliche Außenprüfungen können bei der Gesellschaft zu Steuernachforderungen führen. Ebenso kann es zu Steuernachzahlungen, Steuerstrafzahlungen und ähnlichen Zahlungen kommen, sollte die Gesellschaft bestehende Auflagen nicht einhalten. Mit Übergang in den REIT-Status hatte die Gesellschaft eine steuerliche Schlussbilanz aufzustellen und ihre stillen Reserven aufzudecken, die sich insbesondere aus der Bewertung von Bestandsimmobilien der Gesellschaft ergaben. Die Finanzverwaltung könnte bei der Ermittlung des steuerlichen Gewinns einen anderen Teilwert als den von der Gesellschaft ermittelten ansetzen, und es könnte zu steuerlichen Belastungen durch die Aufdeckung weiterer stiller Reserven kommen.

1.4.3 REIT-bezogene Risiken

- **Beschränkungen der Investitions- und Geschäftstätigkeit durch das REIT-Gesetz:** HAMBORNER unterliegt bei dem Erwerb von Immobilien Beschränkungen aus dem REIT-Gesetz, so dass im Einzelfall bestimmte Chancen oder Opportunitäten im Immobilien- und Finanzierungsmarkt nicht oder nur begrenzt wahrgenommen werden könnten.
- **Risiken aus der Nichterfüllung bestimmter gesetzlicher Anforderungen des REIT-Gesetzes:** Bei Nichterfüllung der gesetzlichen Anforderungen an eine REIT-AG könnte HAMBORNER die daraus resultierende Steuerprivilegierung verlieren und wieder der Körperschaft- und Gewerbesteuerpflicht mit bestimmten Nachversteuerungspflichten unterliegen.
- **Risiken von (Straf-)Zahlungen bei Nichteinhaltung der Voraussetzungen der Bestimmungen des REIT-Gesetzes:** Erfüllt die REIT-AG die im REIT-Gesetz festgestellten Anforderungen nicht, besteht die Möglichkeit, dass durch die zuständige Finanzbehörde (Straf-)Zahlungen gegen die Gesellschaft festgesetzt werden.
- **Risiken der Übertragungspflicht oder Schadensersatzpflicht gegenüber der Gesellschaft:** Verstößt der Aktionär gegen die Pflicht, die Einhaltung der durch das REIT-Gesetz vorgeschriebenen Höchstbeteiligungsgrenze und der Mindeststreuquote sicherzustellen, hat er der Gesellschaft alle aus dem Verstoß entstehenden Schäden zu ersetzen. Es besteht die Möglichkeit, dass dieser Schadensersatzanspruch nicht wirksam ist oder nicht durchgesetzt werden kann.
- **Risiken von Ansprüchen der Aktionäre bei Verlust des REIT-Status:** Aktionäre, denen weniger als 3% der Stimmrechte zustehen, können unter bestimmten Voraussetzungen bei Beendigung der Steuerbefreiung von der Gesellschaft die Einziehung ihrer Aktien gegen ein Einziehungsentgelt verlangen. Darüber hinaus könnten in diesem Fall Schadensersatzansprüche gegen die Gesellschaft geltend gemacht werden.
- **Durchsetzbarkeit von REIT-spezifischen Satzungsbestimmungen der Gesellschaft:** Auf Grund fehlender Erfahrung mit der Umsetzung gesellschaftsrechtlicher Vorgaben des REIT-Gesetzes in der Praxis kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Regelungen in der Satzung der Gesellschaft zur Aufrechterhaltung des REIT-Status unwirksam sind und/oder ihre Ziele nicht erreichen werden.

- **Risiken der fehlenden Praxis bei der Anwendung des REIT-Gesetzes durch die zuständigen Aufsichts- und Steuerbehörden:** Auf HAMBORNER könnten auf Grund der fehlenden Praxis bei der Anwendung des REIT-Gesetzes, insbesondere auf Seiten der zuständigen Aufsichts- und Steuerbehörden mangels gerichtlicher oder behördlicher Entscheidungen von Zweifelsfragen, zusätzliche Kosten und unvorhergesehene Anforderungen zukommen.
- **Risiken auf Grund möglicher Änderungen des REIT-Gesetzes:** Das rechtliche Umfeld für REIT-Aktiengesellschaften könnte sich in Folge von entsprechenden Praxiserfahrungen und damit einhergehender Korrekturen durch den Gesetzgeber am REIT-Gesetz ändern, was zu Nachteilen insbesondere steuerrechtlicher Natur führen könnte und die Gesellschaft zwingen würde, sich der neuen Rechtslage anzupassen.
- **Risiken einer geringeren als im REIT-Gesetz vorgesehenen Dividendenzahlung:** Kann die Ausschüttungsquote von 90% des Jahresüberschusses gemäß REIT-Gesetz auf Grund eines zu geringen Bilanzgewinns bzw. fehlender Liquidität über einen Zeitraum von drei Jahren nicht eingehalten werden, so kann die Gesellschaft den REIT-Status verlieren oder zu (Straf-)Zahlungen verpflichtet werden.

1.4.4 Angebotsbezogene Risiken

- **Risiken aus möglichen Schwankungen des Börsenpreises der Aktien der Gesellschaft:** Der Börsenpreis der Aktien der Gesellschaft war in der Vergangenheit volatil und könnte zukünftig stark schwanken, ohne dass dafür notwendigerweise ein Grund in der Geschäftstätigkeit oder in den Ertragsaussichten von HAMBORNER gegeben ist.
- **Möglicher Erwerb der Neuen Aktien im Rahmen des Angebots zu einem höheren Preis als dem Marktpreis und/oder dem Börsenpreis nach Abschluss des Angebots:** Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Anleger die Neuen Aktien der Gesellschaft im Rahmen des Bezugsangebots gegebenenfalls zu einem höheren Preis beziehen, als ihnen dies durch Erwerb der Aktien über den Markt möglich wäre.
- **Risiken aus dem Verkauf einer erheblichen Anzahl von Aktien der Gesellschaft:** Auch wenn sich bisherige Aktionäre der Gesellschaft einem zeitlich begrenzten Veräußerungsverbot unterworfen haben, kann nicht ausgeschlossen werden, dass eventuelle zukünftige Verkäufe von Aktien von HAMBORNER den Börsenkurs der Aktie belasten.
- **Risiken der Verwässerung der Beteiligung am Grundkapital der Gesellschaft von Aktionären, die nicht oder nur teilweise an diesem Angebot teilnehmen:** Nehmen Aktionäre nicht oder nicht in vollem Umfang an dem Angebot teil, so wird ihr Anteil am Grundkapital der Gesellschaft und an den Stimmrechten verwässert werden.
- **Risiken aus künftigen Kapitalmaßnahmen:** Zukünftige Kapitalmaßnahmen der Gesellschaft könnten den Anteil der bisherigen Aktien am Grundkapital der Gesellschaft und an den Stimmrechten verwässern, wenn diese Kapitalmaßnahmen ohne die Einräumung von Bezugsrechten oder sonstigen Zeichnungsrechten erfolgen oder wenn derartige Rechte nicht ausgeübt werden.
- **Risiken aus der Beendigung des Aktienübernahmevertrags:** Wenn der Aktienübernahmevertrag unwirksam ist, besteht kein Angebot bzw. erlischt das Angebot und die Bezugsrechte verfallen oder werden wertlos.

- **Risiken aus dem Sinken des Börsenpreises der Aktien der Gesellschaft für die Bezugsrechte:** Der Wert der Bezugsrechte ist abhängig vom Börsenpreis der Aktien der Gesellschaft. Bei einem Sinken des Börsenpreises, insbesondere unter den Bezugspreis, können die Bezugsrechte wertlos werden.
- **Risiken im Zusammenhang mit dem Bezugsrechtshandel:** Es ist nicht sicher, dass sich ein aktiver Bezugsrechtshandel entwickelt und dass genügend Liquidität vorhanden sein wird. Außerdem kann der Börsenpreis der Bezugsrechte auch von der Entwicklung des Börsenpreises der Aktien der Gesellschaft abhängen.

2. RISIKOFAKTOREN

*Anleger sollten vor ihrer Anlageentscheidung die nachfolgenden Risikofaktoren zusammen mit den anderen in diesem Wertpapierprospekt (**“Prospekt”**) enthaltenen Informationen sorgfältig lesen und bei ihrer Anlageentscheidung berücksichtigen. Die Realisierung eines oder mehrerer dieser Risiken kann die Geschäftstätigkeit der HAMBORNER REIT AG, Goethestraße 45, 47166 Duisburg (**“HAMBORNER”** oder die **“Gesellschaft”**), wesentlich beeinträchtigen und erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben. Der Börsenpreis der Aktien der Gesellschaft könnte auf Grund der Realisierung jedes einzelnen dieser Risiken erheblich fallen und Anleger könnten ihr investiertes Kapital teilweise oder vollständig verlieren. Die nachstehend beschriebenen Risiken sind nicht die einzigen Risiken, denen die Gesellschaft ausgesetzt ist. Weitere Risiken und Unsicherheiten, die der Gesellschaft gegenwärtig nicht bekannt sind oder welche sie als unwesentlich erachtet, könnten ebenfalls den Geschäftsbetrieb der Gesellschaft beeinträchtigen und erhebliche nachteilige Auswirkungen auf ihre Geschäftstätigkeit und ihre Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben. Die Reihenfolge, in der die nachfolgenden Risiken aufgeführt werden, enthält keine Aussage über die Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts oder über den Umfang oder die Bedeutung der einzelnen Risiken. Die genannten Risiken können sich einzeln oder kumulativ oder zusammen mit anderen Umständen verwirklichen.*

2.1 Marktbezogene Risiken

2.1.1 *Risiken aus der Entwicklung des allgemeinen konjunkturellen und wirtschaftlichen Umfelds und des Markts für Gewerbeimmobilien*

Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit erwirbt, vermietet, verwaltet und veräußert die Gesellschaft Gewerbeimmobilien. Der Erfolg der Geschäftstätigkeit von HAMBORNER ist daher abhängig von der Entwicklung des Markts für Gewerbeimmobilien, der wiederum wesentlich beeinflusst wird von der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung. Dieser Markt, der in der jüngeren Vergangenheit teilweise von hohen Leerständen und niedrigen Transaktionsvolumina bei der Veräußerung und dem Erwerb von Immobilien geprägt war, wird wesentlich vom gesamtwirtschaftlichen Umfeld sowie der Wertentwicklung von Immobilien in Deutschland beeinflusst. Diese Entwicklungen sind von zahlreichen, sich gegenseitig beeinflussenden Faktoren abhängig und unterliegen dementsprechend Schwankungen. Zu den beeinflussenden Faktoren zählen z.B. die Verfügbarkeit und die Bonität von Mietern und von potenziellen Investoren sowie deren finanzielle Mittel, die gesetzlichen, regulatorischen und steuerlichen Rahmenbedingungen, das politische Umfeld, die Investitionstätigkeit von Unternehmen, die gesamtwirtschaftliche Entwicklung, das Zinsniveau für die Finanzierung von Immobilienakquisitionen, die Inflationsrate, die demografische Entwicklung in Deutschland, die Kaufkraft der Bevölkerung, Veränderungen der Betriebskosten, Sondereinflüsse wie Naturkatastrophen und andere Ereignisse höherer Gewalt sowie die Attraktivität des Standorts Deutschlands im Vergleich zu anderen Ländern und Märkten. Insbesondere könnte die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien in einzelnen Städten oder bestimmten Regionen auch auf Grund der spezifischen Entwicklung sowie besonderer Umstände in diesen Städten und Regionen sinken oder sich unterschiedlich entwickeln. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass in Folge einer negativen konjunkturellen Entwicklung beispielsweise mit stagnierenden und sinkenden Einkommen und Gewinnen von potenziellen Mietern und Käufern von Gewerbeimmobilien, erhöhten Inflationsraten, steigendem Zinsniveau, erhöhten Steuerbelastungen oder anderer Effekte die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien bei potenziellen Käufern und Mietern zurückgeht und die Kauf- und Mietpreise sinken oder Kostensteigerungen nicht über Mietpreiserhöhungen an die Mieter weitergegeben werden können.

Auf diese sich fortlaufend ändernden Faktoren hat HAMBORNER keinen Einfluss. Auf Grund des Fokus von HAMBORNER auf Gewerbeimmobilien findet zudem keine Diversifizierung der Risiken mit anderen, nicht gewerblich genutzten Immobilien statt. HAMBORNER muss dementsprechend die vorstehend genannten Faktoren kontinuierlich beobachten, neu bewerten und entsprechende unternehmerische Entscheidungen treffen. Eine negative gesamtwirtschaftliche Entwicklung sowie eine negative Entwicklung des Markts für Gewerbeimmobilien oder eine Fehleinschätzung der Marktanforderungen von HAMBORNER oder eine unternehmerische Fehlentscheidung könnte sich erheblich negativ auf die Geschäftstätigkeit und somit auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von HAMBORNER auswirken.

2.1.2 Wettbewerbsrisiken

Der Immobilienmarkt, insbesondere im Bereich Gewerbeimmobilien, ist durch einen Wettbewerb um attraktive Investitionsobjekte und solvente Mieter gekennzeichnet und unterliegt ständigen Schwankungen, die unter anderem von Konjunkturzyklen, Nachfragepräferenzen der Mieter und Käufer sowie der aktuellen Situation am Standort der Immobilien beeinflusst werden. HAMBORNER begegnet im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit sowohl inländischen als auch ausländischen Wettbewerbern. Folgen eines verstärkten Wettbewerbs könnten Preissteigerungen beim Erwerb von Immobilien oder ein sinkendes Mietniveau sein.

Einige der derzeitigen Wettbewerber, vor allem ausländische Wettbewerber und börsennotierte Immobiliengesellschaften, verfügen über einen vergleichsweise höheren Bekanntheitsgrad, einen breiteren Marktzugang oder deutlich größere finanzielle, technische und marketingspezifische Ressourcen. Diese Wettbewerber könnten ihre Präsenz im Markt erhöhen und eine aggressivere Preisgestaltung durchsetzen. Das könnte einen allgemeinen Preisanstieg beim Erwerb von Immobilien zur Folge haben, der es HAMBORNER erschwert, ihre wirtschaftlichen Ziele zu erreichen. In solchen Fällen könnte die Konkurrenz den Vorzug beim Kauf von Immobilien gegenüber HAMBORNER erhalten. Darüber hinaus steht HAMBORNER im Wettbewerb um Mieter und Investoren, was zu sinkenden Mieten und sinkenden Preisen bei für den Verkauf vorgesehenen Bestandsimmobilien führen könnte. Sollte es HAMBORNER nicht gelingen, sich in diesen Bereichen gegen ihre Wettbewerber durchzusetzen, so könnte sich dies erheblich nachteilig auf ihre Geschäftstätigkeit wie auch auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von HAMBORNER auswirken.

2.1.3 Allgemeines Zinsrisiko

HAMBORNER finanziert ihre Geschäftstätigkeit mit Fremd- und Eigenkapital im Rahmen der zulässigen Grenzen des REIT-Gesetzes. Die Zinssätze für (Immobilien-)Kredite sind in Deutschland gegenwärtig auf einem relativ niedrigen Niveau. Ein Anstieg der Zinssätze könnte die Finanzierung des Kaufpreises für Immobilien verteuern. Ein allgemeiner Anstieg der Zinssätze würde den Aufwand für neue Kredite erhöhen und somit die Rentabilität der Bestandsimmobilien verringern, wenn und soweit eine solche Kostenerhöhung nicht über höhere Mieten weitergereicht werden kann. Dies könnte erheblich nachteilige Auswirkungen auf die allgemeine Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von HAMBORNER haben.

Die derzeitigen und zukünftigen gewerblichen Mieter und die potenziellen Erwerber von Immobilien von HAMBORNER refinanzieren sich zumindest teilweise über Darlehen. Sollte das Zinsniveau für Darlehen in Zukunft steigen, so würde dies die Finanzierungskosten der Mieter und potenzieller Erwerber von Bestandsimmobilien erhöhen. Dies könnte die Kaufbereitschaft potenzieller Erwerber und die Fähigkeit potenzieller Mieter, einen angemessenen Mietpreis zu zahlen, entsprechend negativ beeinflussen. Ferner wird HAMBORNER einen Teil ihrer nicht investierten Mittel – zumindest vorübergehend – verzinslich anlegen. Ein Sinken der aktuellen Zinssätze würde die Ergebnisse der Gesellschaft im Bereich der Zinserträge verringern. Einige der bestehenden Finanzierungen von HAMBORNER sind durch Derivate abgesichert. Die Neubewertung dieser Derivate zu den jeweiligen Bilanzstichtagen kann sich in Abhängigkeit von der allgemeinen Zinssituation am Kapitalmarkt positiv oder negativ auf das Eigenkapital auswirken und zu einer Verschiebung des Verhältnisses zwischen Eigen- und Fremdkapital und damit möglicherweise zu einer Verschlechterung der bilanziellen Eigenkapitalquote sowie des Eigenkapital-Deckungsgrades nach §15 REITG (“**REIT-Eigenkapitalquote**”) führen. Eine Verschlechterung der REIT-Eigenkapitalquote kann dazu führen, dass HAMBORNER auf Grund der Beschränkungen des REIT-Gesetzes bei sinkender REIT-Eigenkapitalquote nur noch in begrenztem Umfang oder gar keine Investitionen mehr tätigen kann. Sollte die REIT-Eigenkapitalquote unter die gemäß REIT-Gesetz geforderten 45% sinken, so könnte dies (Straf-)Zahlungen oder gar den Verlust des REIT-Status nach sich ziehen.

Ein Ansteigen oder Absinken der Marktzinsen hat über die der Bewertung zu Grunde liegenden Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze auch Auswirkungen auf die beizulegenden Verkehrswerte der Immobilien. So führt ein Anstieg des Zinsniveaus grundsätzlich zu einer entsprechenden

Verringerung des Bewertungsergebnisses und kann damit durch außerplanmäßige Abschreibungen unmittelbaren Einfluss auf die Ertragslage von HAMBORNER haben.

Diese zuvor beschriebenen Risiken könnten sich jeweils einzeln erheblich negativ auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von HAMBORNER auswirken.

2.2 Unternehmensbezogene Risiken

2.2.1 *Abhängigkeit der Geschäftstätigkeit von HAMBORNER vom Erwerb und von der Vermarktung geeigneter Gewerbeimmobilien zu angemessenen Preisen*

Das Geschäftsmodell von HAMBORNER ist davon abhängig, dass sie in Zukunft fortlaufend geeignete Gewerbeimmobilien in wirtschaftlich attraktiven Regionen zu angemessenen Preisen mit solventen Mietern, guter Standortqualität und Vermietungsquote sowie einem nachhaltig erzielbaren hohen Mietzins erwerben kann.

Ob solche Gewerbeimmobilien erworben werden können, hängt von vielen Faktoren ab, auf die die Gesellschaft nur bedingt oder keinen Einfluss nehmen kann. Dazu zählen z.B. die allgemeinen wirtschaftlichen Bedingungen mit entsprechenden Auswirkungen auf die Angebots- und Nachfragesituation von bzw. nach neuen und bestehenden Gewerbeimmobilien, die mit den Immobilien verbundenen Bewirtschaftungskosten, die Schaffung von bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Umbau oder die Modernisierung entsprechender Gewerbeimmobilien sowie die wirtschaftliche Entwicklung von Mietern.

HAMBORNER befindet sich in zunehmendem Wettbewerb mit in- und ausländischen Investoren. In Folge des starken Wettbewerbs um Gewerbeimmobilien, die aus Sicht von HAMBORNER für ein Investment geeignet sind, könnten deren Preise steigen oder die Gesellschaft könnte nicht den Zuschlag für die gewünschte Immobilie erhalten.

Neben der Möglichkeit eines ausreichenden Erwerbs von geeigneten Immobilien ist HAMBORNER zudem beim Verkauf von Bestandsimmobilien zur Bereinigung des Immobilienportfolios der Unsicherheit ausgesetzt, ob Verkäufe zum richtigen Zeitpunkt zu angemessenen Konditionen erfolgen können. Ein erfolgreicher Verkauf hängt von verschiedenen Faktoren ab, wie z.B. der Nachfrage nach Gewerbeimmobilien, der Konkurrenzsituation oder von öffentlich-rechtlichen Einflüssen, beispielsweise der Erteilung von erforderlichen Baugenehmigungen.

Risiken bei der Veräußerung von Immobilien können sich insbesondere dadurch ergeben, dass es zu einem allgemeinen oder spezifischen Preisverfall kommt, sich keine Käufer für einzelne Immobilien finden lassen, oder dass es hinsichtlich der Verwendbarkeit und Vermietbarkeit der Immobilie, ihrer Qualität und des Standorts zu Fehleinschätzungen kommt und die Immobilie dadurch unter Marktwert veräußert wird. Es besteht auch das Risiko, dass der Verkaufspreis nicht, wie von der Gesellschaft erwartet, realisiert werden kann und sogar unter den Bewertungsansätzen der Bilanz von HAMBORNER liegt.

Sollte es HAMBORNER in Zukunft nicht gelingen, geeignete Gewerbeimmobilien zu angemessenen Preisen zu erwerben oder geplante Verkäufe von Bestandsimmobilien zu angemessenen Konditionen zu realisieren, könnte dies erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von HAMBORNER haben.

2.2.2 *Risiken einer negativen Entwicklung von Investitionen in Immobilien*

Auch wenn HAMBORNER geeignete Immobilien erwirbt, kann es sein, dass diese Akquisitionen nicht erfolgreich sind. Die beim Erwerb der Immobilien getroffenen Annahmen könnten sich teilweise oder in vollem Umfang als unzutreffend herausstellen, oder es könnten unvorhergesehene Probleme oder nicht erkannte Risiken im Zusammenhang mit den erworbenen Immobilien auftreten, die unter Umständen nicht vertraglich abgesichert wurden. Einzelne oder mehrere Standorte könnten sich nicht wie erwartet entwickeln, Mieteinnahmen könnten nicht wie erwartet generiert werden, Wertstei-

gerungen könnten nicht wie geplant realisiert werden, bei einem Weiterverkauf könnten Veräußerungsgewinne ausbleiben oder die Immobilien könnten nicht die erwarteten Gewinne erwirtschaften. Dadurch könnte sich die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von HAMBORNER erheblich verschlechtern.

2.2.3 Vermietungs- und Bewirtschaftungsrisiken

Der wirtschaftliche Erfolg der Immobilieninvestitionen von HAMBORNER hängt wesentlich davon ab, dass entsprechende Einnahmen aus deren Vermietung erzielt werden. Sollten Mieter ihre eingegangene Mietverpflichtung nicht oder nicht vollständig erfüllen, beispielsweise im Insolvenzfall oder bei einer wesentlichen Verschlechterung der Ertrags- oder Liquiditätslage des jeweiligen gewerblichen Mieters, so würde dies zu Einbußen bei den Mieteinnahmen führen. Dies gilt auch für Mietgarantien, wenn Mietgaranten im Falle der Inanspruchnahme der Garantien ihren Zahlungsverpflichtungen nicht oder nicht vollständig nachkommen.

Gewerbeimmobilien sind häufig auf die Bedürfnisse eines speziellen Mieters oder einer speziellen Branche zugeschnitten. Dies kann zu Abhängigkeiten von HAMBORNER von einzelnen Mietern oder Branchen führen. Negative Entwicklungen in diesen Bereichen könnten sich auf die Ertragslage von HAMBORNER entsprechend nachteilig auswirken. Eine Weitervermietung könnte auf Grund einer eingeschränkten Verwendbarkeit nicht oder nur zu ungünstigen Bedingungen möglich sein. Eine Erweiterung oder Veränderung der Verwendbarkeit der Immobilie würde zu Kosten führen, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von HAMBORNER erheblich belasten könnten.

Laufen bestehende Mietvertragsverhältnisse aus, ist HAMBORNER dem Risiko ausgesetzt, dass ihre Gewerbeimmobilien nicht sofort nach Beendigung des Mietvertrags weiter vermietet werden können und über längere Zeiträume keine Anschlussvermietung erfolgt. Außerdem ist nicht auszuschließen, dass mit den Anschlussmietverträgen mit bestehenden oder neuen Mietern geringere Mieteinnahmen erzielt werden als in der Vergangenheit oder mietzinsfreie Zeiten eingeräumt werden müssen. Im Extremfall kann es zu langfristigen Leerständen kommen. Die Einnahmen aus der Vermietung sind auch von den Fähigkeiten und dem Erfolg beauftragter Dienstleister, wie z.B. Makler, abhängig. Deren Vermietungserfolge wiederum werden von der allgemeinen Entwicklung am Immobilienmarkt beeinflusst.

Die Vermietbarkeit und die erzielbaren Mietpreise sind dabei von vielerlei Faktoren abhängig, auf die die Gesellschaft nur zum Teil oder überhaupt nicht Einfluss nehmen kann, insbesondere:

- Verhältnis von Angebot und Nachfrage;
- Entwicklung der Infrastruktur und Standortbedingungen;
- Energieeffizienz der Immobilien (z.B. Energiepass);
- (verdeckte) Baumängel oder Überbau auf fremden Grundstücken;
- Verwendbarkeit bzw. Beschränkungen in der Verwendbarkeit der Gewerbeimmobilie;
- übermäßige Abnutzung durch die Mieter, z.B. in Folge nicht vertragsgemäßen Gebrauchs durch die Mieter;
- Beschädigung der Immobilie, etwa durch Pilzbefall;
- mangelnde Instandhaltung;
- negative Entwicklung der wirtschaftlichen Situation potenzieller Mieter;
- Änderungen der Marktbedingungen oder des steuerlichen, rechtlichen und/oder politischen Umfelds;
- Entzug der Zulassung von verwendeten Baustoffen;

- Entdeckung krebserregender oder anderer gesundheitsschädigender Eigenschaften bei verwendeten Baustoffen;
- veränderte Anforderungen an die Flächenaufteilung.

HAMBORNER könnte außerdem bei der Vermietung von Gewerbeimmobilien wegen Sach- oder Rechtsmängeln in Anspruch genommen werden. Dies gilt insbesondere für zugesicherte Eigenschaften der Gewerbeimmobilien, die Mieter gegenüber HAMBORNER einfordern.

Sollten Immobilien nicht oder nur zu ungünstigen Bedingungen für HAMBORNER vermietet werden oder Mieteinnahmen nicht realisiert werden können, Mieter Gewährleistungsansprüche geltend machen oder Leerstände nach dem Auslaufen von Mietverträgen auftreten, so könnte dies erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Umsatzerlöse und somit auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von HAMBORNER haben.

2.2.4 Konzentrations- und Klumpenrisiken

HAMBORNER erwirtschaftete zum 31. August 2010 rund 51% ihrer Mieteinnahmen mit den zehn, gemessen an den Mieteinnahmen, größten Mietern. Derzeit mit Abstand wichtigste Mieter von HAMBORNER sind die Kaufland Gruppe, mit der HAMBORNER zum 31. August 2010 rund 18% ihrer Nettomietträge generierte, sowie die EDEKA Gruppe, mit der HAMBORNER zum 31. August 2010 über 11% ihrer Nettomietträge generierte. Damit besteht für HAMBORNER eine gewisse Abhängigkeit von diesen Mietern. Bei einem Ausfall dieser, gemessen an den Mieteinnahmen, größten Mieter besteht das Risiko, dass es HAMBORNER nicht oder nicht zeitnah gelingt, diesen Ausfall angemessen zu kompensieren. Die Mietverträge mit der Kaufland Gruppe, der EDEKA Gruppe oder anderen wichtigen Mietern könnten vorzeitig beendet werden und eine Anschlussvermietung nur zu schlechteren Konditionen, mit zeitlicher Verzögerung oder gar nicht gelingen, oder wichtige Mieter könnten in Zahlungsschwierigkeiten geraten, so dass HAMBORNER dadurch erhebliche Mietausfälle erleiden könnte. Dies könnte erheblich nachteilige Auswirkungen auf die allgemeine Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von HAMBORNER haben.

Die Mieteinnahmen des Immobilienportfolios von HAMBORNER konzentrieren sich derzeit zu rund 46% auf das Land Nordrhein-Westfalen. Die Wertentwicklung des Immobilienportfolios hängt damit erheblich von den dortigen allgemeinen Marktgegebenheiten sowie von der Konjunktur und der Entwicklung der Bevölkerung gerade in dieser Region ab. Die Wirtschaft und die Bevölkerung dieser Region könnten in stärkerem Ausmaß als andere Gebiete in Deutschland von nachteiligen Entwicklungen betroffen sein. Wenn sich also die Konjunktur und die Lage der Bevölkerung gerade in dieser Region verschlechtert, können sich die Zahl überfälliger Forderungen und der Zahlungsverzug bei Mietzahlungen durch Mieter oder das Risiko, keine passenden Mieter zu finden, erhöhen. Wegen der Konzentration des Immobilienportfolios auf das Land Nordrhein-Westfalen kann eine Verschlechterung der Situation in dieser Region daher zu stärkeren nachteiligen Einflüssen auf die allgemeine Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft führen, als wenn eine derartige Konzentration nicht vorhanden wäre.

2.2.5 Risiken aus Wertsicherungsklauseln in Mietverträgen

Die Mietverträge von HAMBORNER enthalten in der Regel Wertsicherungsklauseln, die die Höhe der Mietzahlungen an einen Referenzindex, meist den Verbraucherpreisindex für Deutschland, koppeln, wobei allerdings die Mietzinsansprüche nur bei Unter- bzw. Überschreitung vereinbarter Schwellenwerte und nicht immer zu 100% an die Indexänderung angepasst bzw. nicht sofort oder überhaupt nicht durchgesetzt werden können und eine Anpassung teilweise erst nach einer mehrjährigen Laufzeit mit festen Mietzahlungen erfolgen kann. Auf Grund dieser Indexierung hat insbesondere die Entwicklung der Inflationsrate einen Einfluss auf die Höhe der erzielbaren Mieterlöse von HAMBORNER. Sinkt der Referenzindex, erfolgt eine Anpassung der Mietzinszahlungen nach unten. Steigen die Kosten der Bewirtschaftung und Instandhaltung der Immobilien schneller als die Mieteinnahmen oder sinken die Mieteinnahmen auf Grund eines sinkenden Referenzindex, so würde sich dies ggf. erheblich negativ auf die Mietrendite, die Bewertung der Immobilien und damit auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von HAMBORNER auswirken.

2.2.6 Risiken aus der Instandhaltung und Modernisierung von Immobilien

Nach Erwerb von Immobilien ist HAMBORNER dazu verpflichtet, ihre vermieteten Flächen in einem vertragsgemäßen Zustand zu erhalten. Aus diesem Grund und auch um einen Wertverfall zu vermeiden, muss HAMBORNER Instandhaltungsmaßnahmen durchführen. Zusätzlich sind regelmäßig, insbesondere bei Einzelhandelsimmobilien, Erweiterungen und Anpassungen an zeitgemäße Anforderungen (Modernisierungen) zur Steigerung der Attraktivität und Vermietbarkeit der Immobilien notwendig. Alle diese Maßnahmen können umfangreich und damit zeit- und kostenintensiv ausfallen. Dabei können Risiken dadurch entstehen, dass bei Instandhaltungen oder Modernisierungen höhere Kosten als geplant oder unvorhergesehene Zusatzaufwendungen entstehen, die nicht an die Mieter weitergegeben werden können. Weiterhin können sich entsprechende Maßnahmen verzögern, z.B. bei Schlecht-Wetter-Perioden oder wenn mit der Maßnahme beauftragte Vertragspartner Schlechtleistungen erbringen oder unvorhergesehene Baumängel auftreten. Bei der Modernisierung von Immobilien kann bei einer Anpassung an zeitgemäße Anforderungen eine Nutzungsänderung oder Umwidmung der bisherigen Nutzung eintreten, die unter Umständen von den Baubehörden nicht genehmigt wird und/oder auf Grund von Widersprüchen von Nachbarn nicht durchsetzbar ist. Dadurch können höhere Kosten entstehen bzw. notwendige Modernisierungen nicht durchgeführt werden oder es müssen Erweiterungen und Modernisierungen abgebrochen werden, nachdem bereits erhebliche Aufwendungen getätigt wurden. Die dadurch entstehenden Kosten bzw. Mehrkosten sowie die durch eine Versagung der Nutzungsänderung entstehende Minderung der Mieten und des Werts der Immobilie könnten die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von HAMBORNER erheblich beeinträchtigen.

2.2.7 Risiken aus Marktwertgutachten sowie anderen Bewertungsgutachten und Änderung der bilanziellen Bewertungsansätze bei Fehleinschätzungen beim Ankauf von Immobilienvermögen

Das Geschäft von HAMBORNER erfordert die Bewertung von Grundeigentum und immobilienbezogenen Vermögenswerten sowohl intern als auch durch externe Sachverständige. Relevante Bewertungsdaten werden primär beim Erwerb von Immobilien, dem Verkauf von Immobilien und der Aufstellung von Finanzberichten und Abschlüssen erstellt.

Die Bewertung von Grundeigentum und immobilienbezogenen Vermögenswerten beruht weitgehend auf nationalen und regionalen Wirtschaftsbedingungen und subjektiven Einschätzungen der Auswirkungen dieser Bedingungen auf die Bewertung von Immobilien. Grundsätzlich sind Bewertungen und die Methodik, auf der sie beruhen, mit Unsicherheiten behaftet. Darüber hinaus erfolgen alle Immobilienbewertungen auf der Grundlage von Annahmen, die sich als unzutreffend herausstellen können. Neben den erwarteten Mietzahlungsströmen aus einer Immobilie, ihrem Zustand und ihrer Lage, spielen viele zusätzliche Faktoren bei der Bewertung eine Rolle. Die Bewertung von Immobilien unterliegt somit naturgemäß den individuellen Besonderheiten einer jeden Immobilie.

Bei Ankauf einer Immobilie ist die Bewertung von einer Vielzahl von Faktoren abhängig, in die auch subjektive Elemente einfließen. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass HAMBORNER ihre Entscheidung zum Kauf oder Verkauf von Immobilien auf falsche oder nicht zutreffende Informationen und Einschätzungen stützt, insbesondere Bewertungsverfahren sich nachträglich als ungeeignet herausstellen und sich Gutachten, Finanzinformationen oder Annahmen zu den zu erwerbenden Immobilien im Nachhinein als fehlerhaft erweisen. Zudem können sich auch im Nachhinein die Rahmenbedingungen ändern. Es ist daher nicht ausgeschlossen, dass HAMBORNER Vermögenswerte zu einem überhöhten Preis erwerben oder zu einem zu niedrigen Preis verkaufen könnte. Zudem müssen Bewertungsansätze unter Umständen in den Jahresabschlüssen der Gesellschaft geändert werden, wenn sich die Bewertung als unzutreffend herausstellt oder eine Änderung der Bewertung auf Grund nachträglicher Änderung der Umstände bzw. Annahmen, auf der die Bewertung beruhte, erforderlich wird. Außerdem besteht das Risiko, dass bei einer negativen Entwicklung des Immobilienmarkts oder der allgemeinen konjunkturellen Lage über die von der Gesellschaft vorgenommenen planmäßigen Abschreibungen hinaus Bewertungsansätze der Immobilien auf Grund von geringeren Marktwerten der Immobilien korrigiert werden müssen. Auch die Notwendigkeit außerplanmäßiger Abschreibungen von Vermögenswerten oder das Eintreten unerwarteter Risiken kann eine Neubewertung von Immobili-

lien erforderlich machen. Diese Neubewertungen können den Wert des Immobilienportfolios von HAMBORNER, wie er in den Finanzausweisen dargestellt ist, beeinträchtigen und zu erheblich negativen Auswirkungen auf das Ergebnis führen.

Alle Unwägbarkeiten bei der Immobilienbewertung und -neubewertung können daher erheblich nachteilige Auswirkungen auf die allgemeine Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von HAMBORNER haben.

Der tatsächliche Marktwert des Immobilienportfolios von HAMBORNER kann sich unabhängig davon, ob er den im Marktwertgutachten von Jones Lang LaSalle ausgewiesenen Werten entspricht, in der Zukunft erheblich ändern und dabei auch erheblich sinken. Der geschätzte Wert des Immobilienportfolios von HAMBORNER kann nur als Indikator für die Preise herangezogen werden, die HAMBORNER bei einem Verkauf am freien Markt erzielen könnte, und kann nicht als alleiniger Indikator für den möglichen Börsenkurs der Aktie von HAMBORNER herangezogen werden.

2.2.8 Risiken auf Grund von Altlasten und anderer Gebäude-, Boden- und Umweltrisiken

Es besteht das Risiko, dass die von HAMBORNER erworbenen oder veräußerten Immobilien mit Altlasten, Bodenverunreinigungen oder Schadstoffen belastet sind. Altlasten und andere Bodenrisiken mindern den Wert von Immobilien. Sie können im Einzelfall zur Unvermietbarkeit oder Nichtveräußerbarkeit führen. Beseitigungsmaßnahmen sind häufig mit hohem Aufwand verbunden oder gar nicht möglich. Weiter besteht das Risiko, dass Beseitigungsmaßnahmen nicht ordnungsgemäß durchgeführt werden, somit spätere Maßnahmen notwendig werden oder es zu Folgeschäden kommt.

HAMBORNER könnte zu einer Beseitigung von Altlasten oder Boden- bzw. Gebäudeverunreinigungen verpflichtet sein oder von Behörden oder Privatpersonen auf Schadensersatz in Anspruch genommen werden. Ein entsprechender Haftungsausschluss ist rechtlich nur eingeschränkt möglich.

Selbst wenn HAMBORNER für Altlasten oder Boden- bzw. Gebäudeverunreinigungen nicht selbst primär verantwortlich ist, könnte es rechtlich und/oder praktisch schwierig oder unmöglich sein, die primär Verantwortlichen zur Schadensbeseitigung heranzuziehen oder bei ihnen Rückgriff zu nehmen.

Bislang unbekannte Boden- oder Bauschadstoffe, Umweltrisiken sowie die Nichterfüllung von bau- oder umweltrechtlichen Anforderungen könnten der Gesellschaft zusätzliche, nicht geplante Aufwendungen verursachen.

Wenn sich solche Risiken verwirklichen, könnte das die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von HAMBORNER entsprechend negativ beeinflussen.

2.2.9 Risiken von HAMBORNER bei der Veräußerung von Immobilien

HAMBORNER beabsichtigt, die ihr im Rahmen der REIT-Gesetzgebung eingeräumten Handlungsspielräume bei der Veräußerung von Immobilien zu nutzen und entsprechend Immobilien, die nicht mehr dem Investitionsprofil entsprechen und sich etwa in nicht strategiekonformen Lagen befinden, an Dritte zu veräußern. Grundsätzlich sind Immobilien als Anlageform im Vergleich zu anderen Vermögenswerten wie z.B. Wertpapieren weniger liquide. Daher ist die Veräußerung von Immobilieneigentum, in das auch HAMBORNER investiert hat und weiter investieren wird, zeitaufwendiger als dies bei liquideren Vermögenswerten der Fall ist. Neben Vorbereitungsmaßnahmen erfordert der Verkauf von Immobilien Erfahrung in den betreffenden lokalen Märkten und ist mit Kosten verbunden.

Darüber hinaus übernimmt HAMBORNER den Erwerbern gegenüber bei der Veräußerung von Immobilien regelmäßig die Haftung für das Vorhandensein bestimmter Eigenschaften, wie z.B. die Höhe von Mieteinnahmen zum Zeitpunkt des Verkaufs oder die Größe von Mietflächen, und gibt teilweise Zusicherungen und negative Kenntniserklärungen, beispielsweise über Altlasten, ab. Sollten diese Eigenschaften nicht oder nicht wie zugesichert vorhanden sein oder sollten entgegen abgegebener Erklärungen doch Kenntnisse vorliegen, könnte sich HAMBORNER Schadensersatzansprüchen der betroffenen Erwerber ausgesetzt sehen.

Schwierigkeiten bei der Veräußerung von Immobilien können die Fähigkeit von HAMBORNER beeinträchtigen, ihr Portfolio zu bereinigen oder das Portfolio als Reaktion auf Veränderungen von Wirtschaft, Immobilienmarkt oder sonstigen Bedingungen ganz oder teilweise rechtzeitig und zu angemessenen Preisen zu veräußern. Hierdurch sowie in Folge von Rückstellungen oder Zahlungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von Immobilien könnten sich erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von HAMBORNER ergeben.

2.2.10 Lücken im Versicherungsschutz

HAMBORNER hat die üblichen Versicherungen für die Gesellschaft sowie für ihr Immobilienportfolio abgeschlossen, insbesondere eine Gebäude- und Feuerversicherung, eine Elementarschadensversicherung, eine Haftpflichtversicherung, eine Versicherung gegen Schäden aus terroristischen Angriffen für Immobilien mit einer Versicherungssumme ab EUR 10 Mio. sowie eine Mietausfallversicherung bei Schäden an den vermieteten Immobilien. Einige Versicherungen wie z.B. Haftpflichtversicherungen haben Haftungsausschlüsse und Haftungsbeschränkungen, so dass möglicherweise eintretende Schäden nicht vollumfänglich kompensiert werden können. Ferner sind bestimmte Risiken (z.B. Terroranschläge, Flutwasserschäden) unter Umständen nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand versicherbar.

Sollten Schadensfälle eintreten, die nicht oder nicht ausreichend durch Versicherungsschutz gedeckt sind, so kann dies erheblich negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von HAMBORNER haben.

2.2.11 Abhängigkeit von zukünftigen Finanzierungen

Die Gesellschaft muss ihre Geschäftstätigkeit mit Fremd- und Eigenkapital im Rahmen der zulässigen Grenzen des REIT-Gesetzes finanzieren. Es besteht das Risiko, dass HAMBORNER Fremdkapital nicht jederzeit in der erforderlichen Höhe zu wirtschaftlich akzeptablen Konditionen aufnehmen kann. Zudem besteht das Risiko, dass sich der Finanzierungsaufwand durch eine Anhebung des Zinsniveaus erhöht. Wenn HAMBORNER Verlängerungen bestehender Verbindlichkeiten, Refinanzierungen sowie Akquisitionsfinanzierungen nicht, nicht im gewünschten Umfang oder nur zu wirtschaftlich unattraktiven Konditionen erreichen könnte, Darlehen vorzeitig fällig gestellt würden und damit unter Umständen die Verwertung von Immobilien geduldet werden müsste, könnte dies erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit sowie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von HAMBORNER haben.

Auf Grund der vom REIT-Gesetz vorgezeichneten Finanzierungsstruktur einer REIT-Gesellschaft ist die weitere Aufnahme von Fremdkapital an eine ausreichende Ausstattung der Gesellschaft mit Eigenkapital gekoppelt. Sollten der Gesellschaft in Zukunft nicht im erforderlichen Maße Eigenmittel zur Verfügung stehen, könnte dies die Finanzierung und das Wachstum der Gesellschaft abschwächen oder unmöglich machen. Dies könnte sich erheblich nachteilig auf die Geschäftstätigkeit sowie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von HAMBORNER auswirken.

2.2.12 Risiken aus der Finanzierung von HAMBORNER

HAMBORNER finanziert sich neben der Eigenkapitalfinanzierung ausschließlich mit Krediten. Bei den aufgenommenen Fremdmitteln handelt es sich derzeit um grundpfandrechtlich gesicherte Kredite über fünf oder mehr Jahre mit fester Verzinsung oder mit variabler Verzinsung, bei denen das Zinsrisiko durch derivative Finanzinstrumente abgesichert wird. Im Hinblick auf bestehende Fremdfinanzierungen, die zur Rückzahlung fällig werden, ist HAMBORNER auf eine Verlängerung bzw. Refinanzierung dieser Kredite angewiesen. Hier besteht das Risiko, dass die erforderlichen Kredite nicht oder nur zu ungünstigeren Konditionen eingeräumt werden. Zudem ist die Gesellschaft gemäß § 15 REITG verpflichtet, eine REIT- Eigenkapitalquote von mindestens 45% des Werts des unbeweglichen Vermögens auszuweisen. Außerdem müssen gemäß § 12 REITG mindestens 75% der Bilanzsumme dem unbeweglichen Vermögen zuzuordnen sein. Dementsprechend ist die Gesellschaft seit Erlangung des REIT-Status in ihrer Fremdkapitalaufnahme eingeschränkt und kann damit ihr Ergebnis nur eingeschränkt mit Fremdmitteln heben (*Leverage*) und nur eingeschränkt Liquidität vorhalten.

HAMBORNER ist außerdem nach Erlangung des REIT-Status verpflichtet, mind. 90% ihres handelsrechtlichen Jahresüberschusses spätestens bis Ende des folgenden Geschäftsjahres an ihre Aktionäre auszuschütten. Sollte die Liquidität nicht ausreichen bzw. eine Fremdkapitalaufnahme nicht oder nicht zu akzeptablen Bedingungen möglich sein, so wäre die Gesellschaft gezwungen, kurzfristig Immobilien zu Preisen zu veräußern, die unattraktiv sein können bzw. unter Umständen unter den Buchwerten liegen, um die nötige Liquidität zu erhalten.

Um ihren Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsbetrieb nachzukommen, muss HAMBORNER daher ein entsprechendes Liquiditätsmanagement betreiben und ausreichende Liquiditätsreserven vorhalten. Sollte ihr dies nicht oder nicht im hinreichenden Maße gelingen, so könnte HAMBORNER in Zahlungsverzug geraten und Schadensersatzansprüchen ausgesetzt sein.

HAMBORNER geht auf Grund der überwiegend langfristigen Kreditverträge davon aus, dass die die Gesellschaft finanzierenden Banken auch zukünftig als Kreditgeber für HAMBORNER zur Verfügung stehen werden. Die globale Finanz- und Wirtschaftskrise hat allerdings – trotz nach Einschätzung der Gesellschaft unverändert gesundem Immobilienmarkt in Deutschland – Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung Deutschlands. Namenhafte deutsche Kreditinstitute sind in Liquiditätsschwierigkeiten und teilweise sogar in eine existenzbedrohende Krise geraten. Dies führte nach Beobachtungen der Gesellschaft dazu, dass Kreditinstitute bei anziehenden Margen in der Kreditvergabe deutlich zurückhaltender agierten. Auch wenn HAMBORNER von der zurückliegenden Finanz- und Wirtschaftskrise nur in geringem Umfang betroffen war, kann mittel- und langfristig nicht ausgeschlossen werden, dass alle oder einige dieser Banken in Bezug auf HAMBORNER eine restriktive Kreditpolitik verfolgen.

All dies könnte erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von HAMBORNER haben.

2.2.13 Risiken der Änderung der rechtlichen sowie steuerrechtlichen Rahmenbedingungen

Werden die rechtlichen Rahmenbedingungen durch neue Gesetze oder sonstige Vorschriften oder durch deren Änderung oder durch Änderung der Rechtsanwendung durch Behörden oder Rechtsprechung verändert, könnte die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft dadurch ggf. erheblich nachteilig beeinflusst werden. Dies betrifft insbesondere Änderungen im Bau-, Bauplanungs-, Bauordnungs-, Miet- und Immobilienrecht sowie im Umweltrecht. Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen könnten zu einem erhöhten Aufwand für HAMBORNER führen oder die Vermietbarkeit, Verwendbarkeit oder Verwertbarkeit der von ihr gehaltenen Immobilien beschränken. So könnte eine Änderung des Mietrechts oder der Rechtsanwendung, etwa hinsichtlich der Kündigungsfristen, zu Einbußen bei den Mieteinnahmen, zu höheren Kosten oder zu weiteren Einschränkungen der Durchsetzbarkeit von Mieterhöhungen führen.

Darüber hinaus können Veränderungen der steuerrechtlichen Rahmenbedingungen, etwa der Wegfall der steuerlichen Privilegierung von REIT-Aktiengesellschaften, den wirtschaftlichen Erfolg von HAMBORNER erheblich negativ beeinflussen. Sollte es der Gesellschaft nicht oder nicht rechtzeitig gelingen, ihre An- und Verkaufs- sowie ihre Vermietungsstrategie auf mögliche Änderungen rechtlicher oder steuerrechtlicher Rahmenbedingungen anzupassen, oder ist eine Anpassung nicht möglich, könnte dies einen erheblich nachteiligen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit und damit auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von HAMBORNER haben.

2.2.14 Risiken aus dem Verstoß gegen Datenschutzbestimmungen

Die Verwendung von Daten durch HAMBORNER, insbesondere von Daten ihrer Mieter, unterliegt den Bestimmungen des Bundesdatenschutzgesetzes und ähnlichen Regelungen. Wenn Dritte unbefugt Zugang zu den von HAMBORNER verarbeiteten Daten erhielten oder HAMBORNER selbst Datenschutzbestimmungen verletzen würde, könnte dies zu Schadensersatzansprüchen führen und der Reputation von HAMBORNER schaden. Beides könnte erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

2.2.15 Abhängigkeit von qualifiziertem Personal

Der Erfolg von HAMBORNER hängt im hohen Maße von der erfolgreichen Tätigkeit ihres Vorstands sowie ihrer qualifizierten Führungs- und Fachkräfte ab. Mit dem zunehmenden Wettbewerb um Führungs- und Fachkräfte im Immobilienmarkt wächst das Risiko, dass qualifizierte Führungs- und Fachkräfte für die Gesellschaft nicht in ausreichender Anzahl und zeitnah gewonnen werden können, oder, wenn sie angestellt worden sind, abgeworben werden. Sollten Fach- oder Führungskräfte nicht für HAMBORNER in ausreichendem Maße zeitnah gewonnen werden können bzw. Fach- oder Führungskräfte einschließlich der Vorstandsmitglieder aus HAMBORNER ausscheiden und nicht zeitnah ersetzt werden können, könnte dies erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von HAMBORNER haben.

2.2.16 Bergschadensrisiken

HAMBORNER kann sowohl auf Grund eigener zurückliegender Bergbauaktivitäten bergschadensersatzpflichtig sein, aber auch als Eigentümer von Grundstücken und Immobilien in Bergschadensgebieten Dritter eigene Ansprüche haben.

HAMBORNER ist als ehemaliges Bergbauunternehmen für diejenigen Bereiche bergschadensersatzpflichtig, in deren Umfeld sie oder ihre Rechtsvorgänger Bergbauaktivitäten durchgeführt hatten, beschränkt aber auf Bergwerke, die vor der Einbringung in die Ruhrkohle AG stillgelegt worden waren. Diese Haftung hat laut Gesetz keine Obergrenze. HAMBORNER hat zum 30. Juni 2010 für Risiken aus der Haftung gegenüber Dritten für Bergschäden Rückstellungen i.H.v. TEUR 1.414 gebildet. Allerdings sind mögliche Inanspruchnahmen nur schwer einzuschätzen und nicht verlässlich bezifferbar. Sollte HAMBORNER als ehemaliges Bergbauunternehmen aus Bergschäden in Anspruch genommen werden und sollten diese Ansprüche die gebildeten Rückstellungen übersteigen, könnte dies erheblich nachteilige Auswirkungen auf die allgemeine Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

Aktuell liegen 31 Objekte des Immobilienportfolios von HAMBORNER in Nordrhein-Westfalen und einige davon in Gebieten, in denen früher Bergbau betrieben wurde oder heute noch betrieben wird. Es ist daher nicht auszuschließen, dass für betroffene Immobilien im Eigentum von HAMBORNER ein Bergschadensrisiko besteht. Dieses Risiko eines Bergschadens an Immobilien der Gesellschaft sowie eine nicht ordnungsgemäß erfolgte Beseitigung von Bergschäden könnte die Möglichkeit der Gesellschaft beeinträchtigen, die Immobilien zu verkaufen, zu vermieten oder im Rahmen von Fremdfinanzierungen als Sicherheit zu stellen. Die zum Teil erheblichen Kosten für die Beseitigung von Bergschäden sowie gegebenenfalls den Ersatz für Personen- und Sachschäden sind zwar an sich von den Bergbauunternehmen zu tragen, deren Bergbauaktivität für den Schadenseintritt verantwortlich ist. Allerdings ist die Durchsetzbarkeit solcher Ansprüche nicht gesichert. Soweit Ansprüche nicht durchgesetzt werden können, könnte sich dies erheblich negativ auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken.

2.2.17 Steuerliche Risiken

Die Gesellschaft unterliegt regelmäßig steuerlichen Außenprüfungen. Die letzte steuerliche Außenprüfung der Gesellschaft umfasste die Geschäftsjahre bis einschließlich 2006. Für die darauf folgenden Geschäftsjahre, bis zur Umwandlung in eine REIT-Aktiengesellschaft, sind bisher keine steuerlichen Außenprüfungen durchgeführt worden. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass zukünftige Betriebsprüfungen bei der Gesellschaft zu Steuernachforderungen und/oder Nachforderungen von steuerlichen Nebenleistungen führen können. Ferner besteht das Risiko, dass es auf Grund abweichender Anwendung, Auslegung und/oder Bewertungen im Rahmen der Schlussbesteuerung zu einer Nachbesteuerung und damit zu Steuernachzahlungen kommen kann.

Der Gesellschaft liegt eine verbindliche Auskunft bezüglich der erweiterten Gewerbesteuerkürzung für Immobilienunternehmen vor. Diese verbindliche Auskunft ist an bestimmte Voraussetzungen und Auflagen von Seiten der Finanzbehörden gebunden. Es besteht daher das Risiko, dass die

Gesellschaft diese Voraussetzungen und Auflagen nicht oder nur teilweise erfüllt hat, und es daher für die Jahre 2007 bis 2009 zu erheblichen Gewerbesteuernachzahlungen kommen kann.

Die Gesellschaft hatte als REIT-AG zum Ende des Geschäftsjahres 2009 vor Eintritt in die Steuerbefreiung eine steuerliche Schlussbilanz zu erstellen und ihre stillen Reserven aufzudecken. Diese stillen Reserven werden unter bestimmten Voraussetzungen nur zu 50% besteuert (sog. *Exit-Tax*). Die Steuerlast hängt jedoch entscheidend von der jeweiligen Qualifikation der einzelnen Immobilien und der Bewertung der einzelnen Vermögensgegenstände der Gesellschaft ab. Bei der Bewertung von Bestandsimmobilien kann im Einzelfall erheblicher Bewertungsspielraum bestehen. Die Finanzverwaltung könnte dementsprechend bei der Ermittlung des steuerlichen Gewinns einen anderen Verkehrswert als den von der Gesellschaft angesetzt zu Grunde legen. Dadurch bedingte Steuernachzahlungen könnten zu einer erheblichen zusätzlichen Belastung der Gesellschaft auch noch nach Übergang in den REIT-Status (z.B. im Rahmen von Betriebsprüfungen) führen, wodurch die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft erheblich nachteilig beeinflusst werden könnte.

Für noch nicht veranlagte Geschäftsjahre hat die Gesellschaft Steuerverbindlichkeiten gebildet. Diese Verbindlichkeiten werden laufend überprüft und bei Bedarf angepasst. Es lässt sich aber nicht ausschließen, dass eine tatsächliche Inanspruchnahme die von HAMBORNER gebildeten Verbindlichkeiten übersteigen.

Der Eintritt der genannten Faktoren kann einen erheblichen negativen Einfluss auf die allgemeine Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von HAMBORNER haben.

2.3 REIT-bezogene Risiken

2.3.1 Beschränkungen der Investitions- und Geschäftstätigkeit durch das REIT-Gesetz

HAMBORNER unterliegt bei dem Erwerb von Immobilien Beschränkungen aus dem REIT-Gesetz. So sind der Investitionsgegenstand, das Investitionsvolumen sowie die Geschäftstätigkeit insbesondere durch folgende Regelungen eingeschränkt oder beeinflusst:

- Ausschluss des Erwerbs von inländischen Bestandsmietwohnimmobilien (Fertigstellung vor dem 1. Januar 2007);
- Ausschluss des Erwerbs von Anteilen an Immobilien-Kapitalgesellschaften, sofern diese nicht mindestens 90% ihres Gesamtvermögens in Immobilien investiert haben und die von der Gesellschaft gehaltenen Immobilien ausschließlich im Ausland belegen sind und dort auch von einem REIT gehalten werden dürfen;
- Begrenzung der Rücklagenbildung;
- nur geringe Liquiditätsbildung auf Grund Mindestausschüttung von 90% des handelsrechtlichen Jahresüberschusses und mindestens 75% der Aktiva müssen aus Immobilien bestehen;
- Begrenzung der immobiliennahen Nebentätigkeiten für Dritte;
- Begrenzung des Immobilienhandels;
- Mindesteigenkapital von 45% des Wertes des unbeweglichen Vermögens.

Die Höhe des Mindesteigenkapitals von 45% des unbeweglichen Vermögens und die Anforderungen an die Vermögensstruktur gemäß § 12 REIT-Gesetz können unter Umständen dazu führen, dass interessante Kaufangebote für Immobilien auf Grund fehlender Liquidität und der Begrenzung der Fremdkapitalaufnahme nicht wahrgenommen werden können. Eine weitere Zuführung von Eigenkapital durch eine Barkapitalerhöhung auf Grundlage eines Hauptversammlungsbeschlusses oder durch Ausnutzung genehmigten Kapitals bedarf eines gewissen Zeitraums, der unter Umständen für die zeitnahe Annahme von günstigen Immobilienangeboten zu lange dauert, so dass Wettbewerber den Zuschlag erhalten.

Auf Grund der Beschränkungen aus dem REIT-Gesetz können im Einzelfall bestimmte Chancen oder Opportunitäten im Immobilien- und Finanzierungsmarkt nicht oder nur begrenzt wahrgenommen werden. Dies und die unter Umständen sich ergebende Beeinträchtigung der Fremdkapitalaufnahme sowie die weiteren Beschränkungen der Investitions- und Geschäftstätigkeit nach dem REIT-Gesetz könnten sich erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken.

2.3.2 Risiken aus der Nichterfüllung bestimmter gesetzlicher Anforderungen des REIT-Gesetzes

Der steuerliche Status als REIT-AG ist an bestimmte Voraussetzungen geknüpft wie insbesondere:

- Zulassung der Aktien zum Handel an einem organisierten Markt;
- nur beschränkter Handel mit dem unbeweglichen Vermögen;
- Einhaltung einer Streubesitzquote von mindestens 15%;
- Beachtung der Höchstbeteiligungsgrenze von weniger als 10% der Aktien oder Stimmrechte;
- Mindesteigenkapital von 45% des Wertes des unbeweglichen Vermögen;
- Anteil des unbeweglichen Vermögen von mindestens 75% an den Aktiva der Gesellschaft;
- mindestens 75% der Bruttoerträge müssen aus unbeweglichem Vermögen stammen;
- Ausschüttung von mindestens 90% des handelsrechtlichen Jahresüberschusses;
- Beschränkungen des Unternehmensgegenstands.

Eine REIT-AG (nicht jedoch etwaige Tochtergesellschaften), die die REIT-Voraussetzungen erfüllt, ist von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Sie kann diese Steuerbefreiung auch rückwirkend verlieren, wenn sie in einem Wirtschaftsjahr gegen die REIT-Voraussetzungen betreffend die Börsenzulassung und den Immobilienhandel verstößt. Ferner kann die REIT-AG diese Steuerbefreiung rückwirkend verlieren, wenn sie qualifiziert an drei aufeinanderfolgenden Bilanzstichtagen gegen REIT-Voraussetzungen wie z.B. Aktionärsstruktur, Mindesteigenkapital, Ausschüttungsquote und Vermögens- und Ertragszusammensetzung verstößt.

Bei Nichterfüllung der vorgenannten Anforderungen unterläge die Gesellschaft wieder der Körperschaft- und Gewerbesteuerpflicht mit bestimmten Nachversteuerungspflichten. Nach einem Verlust der Steuerbefreiung wäre eine erneute Befreiung vier Jahre lang nicht möglich. Der Verlust der Steuerbefreiung bzw. des REIT-Status würde nicht nur die Reputation der Gesellschaft beschädigen, sondern könnte auch erheblich nachteilige Auswirkungen auf ihre Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

2.3.3 Risiken von (Straf-)Zahlungen bei Nichteinhaltung der Voraussetzungen der Bestimmungen des REIT-Gesetzes

Erfüllt die REIT-AG nicht die im REIT-Gesetz festgestellten Anforderungen und tritt als Rechtsfolge der Verlust der Steuerbefreiung noch nicht ein, besteht auch die Möglichkeit, dass (Straf-)Zahlungen der zuständigen Finanzbehörde gegen die Gesellschaft festgesetzt werden. Dies ist insbesondere der Fall, wenn der Anteil des unbeweglichen Vermögen an den Aktiva der Gesellschaft bzw. der Anteil der Bruttoerträge aus Immobilien die Mindestquote von 75% unterschreitet. Gleiches gilt bei Nichterreichen einer Mindestausschüttungsquote von 90% des handelsrechtlichen Jahresüberschusses in einem Geschäftsjahr. Sollte die zuständige Finanzbehörde entsprechende (Straf-)Zahlungen festlegen, könnte dies die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft erheblich negativ beeinträchtigen.

2.3.4 Risiken der Übertragungspflicht oder Schadensersatzpflicht gegenüber der Gesellschaft

Das REIT-Gesetz sieht in § 11 Abs. 4 vor, dass kein Aktionär direkt 10% oder mehr der Aktien der Gesellschaft oder Aktien in einem Umfang halten darf, dass er über 10% oder mehr der Stimmrechte an einer REIT-AG verfügt (**“Höchstbeteiligungsgrenze”**). Auch die Satzung der Gesellschaft enthält in § 6 Abs. 4 eine entsprechende Regelung. Nach § 11 Abs. 1 REIT-Gesetz müssen sich mindestens 15% der Aktien der Gesellschaft im Streubesitz befinden, d.h. von Aktionären, deren Beteiligung jeweils weniger als 3% der Stimmrechte beträgt, gehalten werden (**“Mindeststreubesitz”**). Die Satzung der Gesellschaft sieht in § 6 Abs. 3 eine entsprechende Regelung vor. Wird während drei aufeinanderfolgender Wirtschaftsjahre gegen die Vorschrift über die Höchstbeteiligungsgrenze oder den Mindeststreubesitz verstoßen, endet gemäß § 18 Abs. 3 REITG die Steuerbefreiung mit Ablauf des dritten Wirtschaftsjahres. Auf Grund dieser von der Gesellschaft nur schwer kontrollierbaren Höchstbeteiligungsgrenze und des Mindeststreubesitzes ist in § 6 Abs. 3 und Abs. 5 der Satzung der Gesellschaft vorgesehen, dass bei Überschreiten der Höchstbeteiligungsgrenze oder Unterschreiten des Mindeststreubesitzes der jeweilige Aktionär verpflichtet ist, vor Ablauf des nächsten 31. Dezember so viele Aktien zu übertragen, dass sein Anteilsbesitz nicht mehr zu einem Überschreiten der Höchstbeteiligungsgrenze führt bzw. seine Beteiligung wieder als Streubesitz zu qualifizieren ist. Bei der Übertragung der Anteile ist der Aktionär verpflichtet sicherzustellen, dass durch die Übertragung die Höchstbeteiligungsgrenze bzw. der Mindeststreubesitz nicht erneut verletzt wird. Verstößt der Aktionär gegen diese Pflichten, hat er der Gesellschaft alle aus dem Verstoß entstehenden Schäden zu ersetzen (§ 6 Abs. 7 der Satzung der Gesellschaft). Es besteht daher das Risiko für einen Aktionär bei Verstoß gegen Satzungsbestimmungen, dass eine Schadensersatzpflicht gegenüber der Gesellschaft besteht, die den Wert seiner Beteiligung an der Gesellschaft übersteigen kann. Allerdings ist die Durchsetzbarkeit solcher Ansprüche von HAMBORNER gegen Aktionäre nicht gesichert. Kommt ein Aktionär seinen satzungsmäßigen Pflichten nicht nach und lassen sich die Ansprüche der Gesellschaft nicht durchsetzen, könnte dies erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

2.3.5 Risiken von Ansprüchen der Aktionäre bei Verlust des REIT-Status

Die HAMBORNER hat in § 21 ihrer Satzung für den Fall der Beendigung der Steuerbefreiung bei einem qualifizierten Verstoß gegen den Mindeststreubesitz von 15% und/oder die Höchstbeteiligungsgrenze von unter 10% jeweils während drei aufeinanderfolgender Wirtschaftsjahre vorgesehen, dass alle Aktionäre, denen weniger als 3% der Stimmrechte zustehen, die Einziehung ihrer Aktien gegen ein Einziehungsentgelt verlangen können. Darüber hinaus könnten auch noch weitergehende Schadensersatzansprüche gegen die Gesellschaft geltend gemacht werden. Sollten Ansprüche auf Einziehung oder Schadensersatzansprüche gegen die Gesellschaft geltend gemacht werden, könnte sich dies erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken.

2.3.6 Durchsetzbarkeit von REIT-spezifischen Satzungsbestimmungen der Gesellschaft

Die Gesellschaft hat in ihre Satzung eine Reihe von Regelungen aufgenommen, um die Vorgaben des REIT-Gesetzes sicherzustellen. Diese beziehen sich unter anderem auf den von dem REIT-Gesetz geforderten Mindeststreubesitz, die Höchstbeteiligungsgrenze einzelner Aktionäre, Nicht-Zurechnung für auf Rechnung Dritter gehaltener Aktien, die Verpflichtung zur Übertragung von Aktien im Falle des Überschreitens der Höchstbeteiligungsgrenze eines Aktionärs oder des Unterschreitens des Mindeststreubesitzes und die Verpflichtung gegenüber der Gesellschaft, alle Schäden im Zusammenhang mit der Nichtbeachtung dieser Regelungen zu ersetzen sowie der Anspruch der Aktionäre, denen weniger als 3% der Stimmrechte der Gesellschaft zustehen, im Falle der Beendigung der Steuerbefreiung nach § 18 Abs. 3 REIT-Gesetz auf Einziehung der Aktien gegen Einziehungsentgelt. Da es in der Praxis bisher kaum Erfahrungen mit der Umsetzung gesellschaftsrechtlicher Vorgaben des REIT-Gesetzes und deren Auslegung durch Behörden und Gerichte gibt, ist nicht auszuschließen, dass einzelne dieser Regelungen und Verfahren nicht in Übereinstimmung mit dem Aktienrecht oder anderen Rechtsvorschriften stehen und deshalb ganz oder teilweise unwirksam oder nicht durchsetzbar sind. Weiterhin kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch diese Regelungen, bzw. durch deren Anwendung, der beabsichtigte Erfolg, insbesondere die Aufrechterhaltung des REIT-Status für die Gesellschaft, nicht erreicht werden kann. Daraus könnten sich erhebliche Nachteile für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft ergeben.

2.3.7 Risiken der fehlenden Praxis bei der Anwendung des REIT-Gesetzes durch die zuständigen Aufsichts- und Steuerbehörden

Das REIT-Gesetz vom 28. Mai 2007 ist am 1. Juni 2007 rückwirkend zum 1. Januar 2007 in Kraft getreten. Es gibt daher bislang nur wenig Praxis im Umgang mit börsennotierten REIT-Aktiengesellschaften. So sind insbesondere bei der Anwendung und Auslegung des REIT-Gesetzes durch die zuständigen Aufsichts- und Steuerbehörden eine Reihe von Fragen, insbesondere betreffend die Vermögens- und Ertragsanforderungen, die Ausschüttung an die Anleger sowie den Verlust des REIT-Status bzw. der Steuerbefreiung offen. Gerichtliche oder behördliche Entscheidungen von Zweifelsfragen liegen bisher nicht vor. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass Steuerbehörden sowie Gerichte bei der Anwendung und Auslegung des REIT-Gesetzes andere Auffassungen als die Gesellschaft und ihre Rechts- oder Steuerberater vertreten.

Für die Zukunft ist ein Erlass von Verwaltungsrichtlinien vorgesehen und es kann zu Gerichtsurteilen kommen, die zu einer anderen Beurteilung von Zweifelsfragen gelangen als die derzeit von der Gesellschaft angenommenen. Unterschiedliche Auffassungen bei der Anwendung und Auslegung des REIT-Gesetzes sowie der Erlass von Verwaltungsrichtlinien könnten die Gesellschaft zu Maßnahmen zwingen und zu höheren Aufwendungen für Berater und Wirtschaftsprüfer führen, die sich erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken könnten.

2.3.8 Risiken auf Grund möglicher Änderungen des REIT-Gesetzes

Auf Grund der geringen Erfahrungen der Praxis im Umgang mit dem REIT-Gesetz können sich erst in den nächsten Jahren Folgen des REIT-Gesetzes herausstellen, die unter Umständen dem vom Gesetzgeber angestrebten Erfolg für die Immobilienwirtschaft und den prognostizierten Steuereinnahmen nicht gerecht werden. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass der Gesetzgeber in Folge von Erfahrungen aus der Praxis oder nicht beabsichtigter negativer Entwicklungen oder nicht erreichter Ziele des Gesetzgebungsverfahrens Änderungen am REIT-Gesetz vornehmen wird. Solche Änderungen könnten zu Nachteilen insbesondere steuerrechtlicher Natur führen und die Gesellschaft zwingen, sich der neuen Rechtslage anzupassen. Dies könnte mit Aufwendungen verbunden sein, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft erheblich negativ beeinflussen könnten.

2.3.9 Risiken einer geringeren als im REIT-Gesetz vorgesehenen Dividendenzahlung

Die Gesellschaft ist nach Erlangung des REIT-Status verpflichtet, 90% ihres ausschüttungsfähigen Jahresüberschusses an ihre Aktionäre auszuschütten. Für die Ausschüttung einer Dividende benötigt die Gesellschaft nach den Vorgaben der gesetzlichen Vorschriften, insbesondere des Aktienrechts und des Handelsrechts, einen ausschüttungsfähigen Bilanzgewinn sowie eine ausreichende Liquidität. Die Gesellschaft kann nicht garantieren, dass ein entsprechend ausschüttungsfähiger Bilanzgewinn vorliegt, der zu einer Ausschüttung von 90% des Jahresüberschusses führen kann, oder sie kann aus anderen Gründen daran gehindert sein, die gesetzlich vorgegebene Mindestausschüttung zu bedienen. Kann die Ausschüttungsquote von 90% des Jahresüberschusses über einen Zeitraum von drei Jahren nicht eingehalten werden, so kann die Gesellschaft zudem den REIT-Status verlieren. Auch bei einem bereits einmaligen Verstoß können (Straf-)Zahlungen gegen die Gesellschaft festgesetzt werden. Dies könnte erheblich negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

2.4 Angebotsbezogene Risiken

2.4.1 Risiken aus möglichen Schwankungen des Börsenpreises der Aktien der Gesellschaft

Wie die Wertpapiermärkte im Allgemeinen, war der Börsenpreis der Aktien der Gesellschaft in der Vergangenheit volatil. Die Börsenpreise der Aktien können zukünftig stark schwanken und sinken. Solche Entwicklungen werden durch das Verhältnis von Angebot und Nachfrage nach den Aktien der Gesellschaft sowie durch diverse weitere Faktoren bestimmt. Zu diesen Faktoren zählen unter anderem: Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft, Abweichung der tatsächlichen von den erwarteten Ergebnissen, Änderung von Gewinnprognosen, Strategie und Geschäftsaussichten der Gesellschaft sowie der Beurteilung der damit zusammenhängenden Risiken,

Änderung der allgemeinen Wirtschaftsbedingungen, Änderung des Aktionärskreises, Modifikation der gesetzlichen Rahmenbedingungen, Änderung der Satzung der Gesellschaft, Entwicklung des Geschäfts und der Börsenpreise der Wettbewerber der Gesellschaft bzw. Entwicklung derjenigen Branchen, die für das Geschäft der Gesellschaft von Bedeutung sind, Änderungen der Börsenkurse im Allgemeinen sowie des börslichen Umfelds und der Kapitalmarktstimmung, derivative Geschäfte auf Aktien der Gesellschaft, spekulative Anlageentscheidungen oder Prognosen von Wertpapieranalysten und Investoren. Auf all diese Faktoren hat HAMBORNER keinen Einfluss.

Die genannten Faktoren können eine erhebliche Volatilität des Börsenpreises der Aktien der Gesellschaft verursachen, ohne dass dafür notwendigerweise ein Grund in der Geschäftstätigkeit oder in den Ertragsaussichten von HAMBORNER gegeben ist. Außerdem kann bereits die wesentliche Erhöhung des Grundkapitals der Gesellschaft durch die Emission neuer Aktien zu einer erheblichen Volatilität des Börsenpreises der Aktien der Gesellschaft führen.

2.4.2 Möglicher Erwerb der Neuen Aktien im Rahmen des Angebots zu einem höheren Preis als dem Marktpreis und/oder dem Börsenpreis nach Abschluss des Angebots

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Anleger die Neuen Aktien der Gesellschaft im Rahmen des Bezugsangebots gegebenenfalls zu einem höheren Preis beziehen, als ihnen dies durch Erwerb der Aktien über den Markt möglich wäre. Es kann nicht sichergestellt werden, dass der Bezugspreis für die Neuen Aktien, gegebenenfalls zuzüglich des Preises für die Bezugsrechte, demjenigen Preis entspricht, zu dem die Aktien der Gesellschaft nach Durchführung des Angebots an der Börse gehandelt werden.

2.4.3 Risiken aus dem Verkauf einer erheblichen Anzahl von Aktien der Gesellschaft

Es lässt sich nicht sicher vorhersagen, welche Auswirkungen zukünftige Aktienverkäufe durch Aktionäre gegebenenfalls auf die Börsenpreise der Aktien der Gesellschaft haben werden. Falls an der Gesellschaft wesentlich beteiligte Aktionäre in bedeutendem Umfang Aktien der Gesellschaft verkaufen, zum Kauf anbieten oder vermarkten, oder falls der Markt solche Handlungen erwartet, könnten die Börsenpreise der Aktien der Gesellschaft fallen. Bei einem Sinken der Börsenpreise der Aktien kann sich darüber hinaus ein zusätzlicher Verkaufsdruck aus einer Verwertung von Aktien ergeben, die von Aktionären gehalten werden, die ihren Aktienbesitz ganz oder teilweise fremdfinanziert oder derivative Geschäfte auf Aktien der Gesellschaft abgeschlossen haben.

Die Aktionäre der Gesellschaft, die mit der WestLB AG als Sole Lead Manager einen Vertrag über die unentgeltliche Abtretung und Übertragung ihrer gesamten Bezugsrechte aus der vorgesehenen Kapitalerhöhung abgeschlossen haben (**“Abtretende Aktionäre”**), haben mit den Konsortialbanken zusätzlich eine Haltevereinbarung in Bezug auf sämtliche von ihnen unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Aktien der Gesellschaft (einschließlich der von ihnen gegebenenfalls im Rahmen der Vorabplatzierung erworbenen Neuen Aktien) ab dem Datum dieses Abtretungsvertrags für den Zeitraum bis zwölf Monaten ab der Lieferung der im Bezugsangebot bezogenen Neuen Aktien geschlossen. Haltevereinbarungen sind lediglich schuldrechtliche Verpflichtungen zwischen den beteiligten Parteien. Dritten entstehen hieraus keine Ansprüche. Soweit solche Vereinbarungen also von der verpflichteten Partei gebrochen werden oder soweit solche Vereinbarungen geändert oder aufgehoben werden, stehen den Aktionären hieraus keine Ansprüche gegen die beteiligten Parteien zu. Ein Verkauf der Aktien der Gesellschaft vor Ablauf der in der Haltevereinbarung bestimmten Frist kann deshalb nicht ausgeschlossen werden.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Abtretenden Aktionäre nach Ablauf der Haltevereinbarungen in größerem Umfang Aktien der Gesellschaft verkaufen. Dies gilt insbesondere in Bezug auf die HSH Real Estate AG und die mit ihr verbundenen Aktionäre der Gesellschaft, die nach Kenntnis der Gesellschaft beabsichtigen, ihre Beteiligung an HAMBORNER mittelfristig zu reduzieren.

2.4.4 Risiken der Verwässerung der Beteiligung am Grundkapital der Gesellschaft von Aktionären, die nicht oder nur teilweise an diesem Angebot teilnehmen

Nach Durchführung der Kapitalerhöhung sinkt der Anteil der bisherigen Aktien am erhöhten Grundkapital der Gesellschaft auf bis zu 66,74%. In einem entsprechenden Verhältnis reduziert sich

auch der Anteil am Grundkapital derjenigen Aktionäre, die ihr Bezugsrecht nicht ausüben. Bei lediglich teilweiser Ausübung des Bezugsrechts ist die Verwässerung entsprechend geringer. Bezugsrechte können nur während der Bezugsfrist ausgeübt werden. Bezugsrechte, die nicht während der Bezugsfrist ausgeübt werden, verfallen. Soweit sie nicht von Depotbanken gemäß den Depotbedingungen automatisch verkauft werden, erhält der Aktionär auch keinen Erlös aus der Verwertung seiner Bezugsrechte.

2.4.5 Risiken aus künftigen Kapitalmaßnahmen

Zur Deckung ihres Kapitalbedarfs könnte die Gesellschaft zukünftig Aktien und/oder Wandelschuldverschreibungen ausgeben. Dadurch könnte der Börsenpreis der Aktien der Gesellschaft fallen. Die zukünftige Ausgabe von Aktien beziehungsweise die Ausübung von Wandlungs- oder Optionsrechten auf Aktien der Gesellschaft, die durch zukünftig auszugebende Schuldverschreibungen gewährt werden, könnte darüber hinaus den Anteil der bisherigen Aktien am Grundkapital der Gesellschaft und an den Stimmrechten verwässern, wenn die Ausgabe ohne die Einräumung von Bezugsrechten oder sonstigen Zeichnungsrechten erfolgt oder wenn derartige Rechte nicht ausgeübt werden.

2.4.6 Risiken aus der Beendigung des Aktienübernahmevertrags

Die Neuen Aktien werden von den Konsortialbanken u.a. mit der Verpflichtung übernommen, sie vor dem Beginn des Bezugsangebots im Rahmen einer Vorabplatzierung Investoren zum Erwerb und dann den Aktionären der Gesellschaft zum Bezug anzubieten. Die Übernahme erfolgt auf Basis eines Aktienübernahmevertrags, dessen Verpflichtungen unter anderem von aufschiebenden Bedingungen abhängen und der unter bestimmten Umständen, insbesondere durch Rücktritt, bis zur Lieferung der im Bezugsangebot bezogenen Neuen Aktien bzw. im Rahmen der Vorabplatzierung zugeteilten Neuen Aktien beendet werden kann.

Wird der Aktienübernahmevertrag vor Durchführung der Kapitalerhöhung unwirksam bzw. beendet, erlischt das Angebot und die Bezugsrechte verfallen oder werden wertlos. Investoren, die Bezugsrechte im Sekundärmarkt erworben haben, erleiden in diesem Fall einen entsprechenden Verlust, da Geschäfte mit Bezugsrechten bei einer Beendigung des Angebots nicht rückabgewickelt werden.

Wird der Aktienübernahmevertrag nach Durchführung der Kapitalerhöhung unwirksam bzw. beendet, können die Aktionäre, die ihr Bezugsrecht ausgeübt haben, die so bezogenen Neuen Aktien erwerben. Verbleibende Neue Aktien werden von der Gesellschaft freihändig verwertet. Für auf diese Weise belieferte Investoren und Aktionäre besteht das Risiko, dass sie die Neuen Aktien gegebenenfalls zu einem höheren Preis beziehen, als dies durch Erwerb von Aktien der Gesellschaft über den Markt möglich wäre. Dies gilt insbesondere, wenn die Beendigung des Aktienübernahmevertrags zu einem Sinken des Börsenpreises unterhalb des Bezugspreises führt.

2.4.7 Risiken aus dem Sinken des Börsenpreises der Aktien der Gesellschaft für die Bezugsrechte

Der Wert der Bezugsrechte ist auch abhängig vom Börsenpreis der Aktien der Gesellschaft. Sinkt der Börsenpreis der Aktien, verringert sich auch der Wert der Bezugsrechte. Bei einem Sinken des Börsenpreises, insbesondere unter den Bezugspreis, können die Bezugsrechte wertlos werden.

2.4.8 Risiken im Zusammenhang mit dem Bezugsrechtshandel

Die Gesellschaft beabsichtigt, die Bezugsrechte im Zeitraum vom Beginn der Bezugsfrist bis zum dritten Börsenhandelstag vor Ende der Bezugsfrist (jeweils einschließlich) an der Frankfurter Wertpapierbörse im regulierten Markt handeln zu lassen. Es ist nicht beabsichtigt, einen Antrag auf Bezugsrechtshandel an einer anderen Wertpapierbörse zu stellen. Es ist nicht sicher, dass sich ein aktiver Bezugsrechtshandel an der Frankfurter Wertpapierbörse entwickelt und dass genügend Liquidität vorhanden sein wird. Der Börsenpreis der Bezugsrechte hängt unter anderem von der Entwicklung des Börsenpreises der Aktien der Gesellschaft ab, kann jedoch auch deutlich höheren Preisschwankungen unterliegen.

3. ALLGEMEINE INFORMATIONEN

3.1 Verantwortung für den Inhalt des Wertpapierprospekts

Die HAMBORNER REIT AG, Goethestraße 45, 47166 Duisburg (**“HAMBORNER”** oder die **“Gesellschaft”**) und WestLB AG, Herzogstraße 15, 40217 Düsseldorf, als Sole Lead Manager (der **“Sole Lead Manager”**) sowie Joh. Berenberg, Gossler & Co. KG, Neuer Jungfernstieg 20, 20354 Hamburg, und Kempen & Co N.V. Beethovenstraat 300, 1077 WZ Amsterdam, Niederlande (zusammen die **“Co-Lead Manager”** und zusammen mit dem Sole Lead Manager die **“Konsortialbanken”**), übernehmen gemäß § 5 Abs. 4 Wertpapierprospektgesetz die Verantwortung für den Inhalt dieses Wertpapierprospekts und erklären, dass ihres Wissens die Angaben in diesem Wertpapierprospekt richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind, und dass sie die erforderliche Sorgfalt haben walten lassen, um sicherzustellen, dass die in diesem Wertpapierprospekt genannten Angaben ihres Wissens nach richtig und keine Tatsachen ausgelassen worden sind, die die Aussage des Wertpapierprospekts verändern können. Unbeschadet von § 16 Wertpapierprospektgesetz sind weder die Gesellschaft noch die Konsortialbanken nach Maßgabe gesetzlicher Bestimmungen verpflichtet, den Wertpapierprospekt zu aktualisieren.

3.2 Gegenstand des Wertpapierprospekts

Gegenstand dieses Wertpapierprospekts für Zwecke des öffentlichen Angebots sowie für Zwecke der Zulassung zum Börsenhandel im regulierten Markt der Wertpapierbörse Frankfurt am Main mit gleichzeitiger Zulassung zum Börsenhandel im Teilbereich des regulierten Markts mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (Prime Standard) sowie im regulierten Markt der Wertpapierbörsen zu Berlin, Düsseldorf, Hamburg, München und Stuttgart sind bis zu 11.350.000 neue, auf den Inhaber lautende Stückaktien ohne Nennbetrag (die **“Neuen Aktien”**) jeweils mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von EUR 1,00 und mit voller Gewinnanteilsberechtigung ab dem 1. Januar 2010 aus der am 23. September 2010 vom Vorstand der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossenen Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen aus genehmigtem Kapital mit Bezugsrecht. Die Neuen Aktien unterliegen deutschem Recht.

3.3 Zukunftsgerichtete Aussagen

Dieser Wertpapierprospekt enthält bestimmte zukunftsgerichtete Aussagen. In die Zukunft gerichtete Aussagen sind alle Aussagen, die sich nicht auf historische Tatsachen und Ereignisse beziehen. Angaben unter Verwendung der Worte **“sollen”**, **“dürfen”**, **“werden”**, **“könnte”**, **“erwartet”**, **“prognostiziert”**, **“geht davon aus”**, **“nimmt an”**, **“schätzt”**, **“glaubt”**, **“plant”**, **“beabsichtigt”**, **“ist der Ansicht”**, **“nach Kenntnis”**, **“nach Einschätzung”** oder ähnliche Formulierungen deuten auf solche zukunftsgerichteten Aussagen hin. Dies gilt insbesondere für Aussagen in diesem Wertpapierprospekt über die zukünftige finanzielle Ertragsfähigkeit, Pläne und Erwartungen in Bezug auf das Geschäft und Management der Gesellschaft, über Wachstum und Rentabilität sowie wirtschaftliche und regulatorische Rahmenbedingungen und andere Faktoren, denen die Gesellschaft ausgesetzt ist.

Die in die Zukunft gerichteten Aussagen beruhen auf gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommenen Einschätzungen und Annahmen der Gesellschaft. Der Eintritt oder Nichteintritt eines unsicheren Ereignisses könnte dazu führen, dass die tatsächlichen Ergebnisse einschließlich der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von HAMBORNER wesentlich von denjenigen in diesen Aussagen ausdrücklich oder implizit angenommenen oder beschriebenen Ergebnissen abweichen oder negativer ausfallen. Die Geschäftstätigkeit von HAMBORNER unterliegt einer Reihe von Risiken und Unsicherheiten, die auch dazu führen können, dass eine zukunftsgerichtete Aussage, Einschätzung oder Vorhersage unzutreffend wird. Deshalb sollten Anleger unbedingt die Abschnitte 1. *“Zusammenfassung des Wertpapierprospekts”*, 2. *“Risikofaktoren”*, 10. *“Darstellung und Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage”*, 12. *“Beschreibung der Geschäftstätigkeit von HAMBORNER”* und 22. *“Angaben über jüngsten Geschäftsgang und Geschäftsaussichten”* lesen, die eine ausführlichere Darstellung derjenigen Faktoren enthalten, die Einfluss auf die Geschäftsentwicklung von HAMBORNER und die Märkte, in denen HAMBORNER tätig ist, haben.

In Anbetracht der Risiken, Ungewissheiten und Annahmen können die in diesem Wertpapierprospekt erwähnten zukünftigen Ereignisse auch ausbleiben. Darüber hinaus können sich die in diesem Wertpapierprospekt wiedergegebenen zukunftsgerichteten Einschätzungen und Prognosen aus Studien Dritter (siehe auch den Abschnitt 3.7 *“Hinweis zu Quellen der Markt- und Branchenangaben, zu weiteren Information von Seiten Dritter und Hinweise zu Zahlenangaben”*) als unzutreffend herausstellen. Weder die Gesellschaft noch ihr Vorstand oder die Konsortialbanken können daher für die zukünftige Richtigkeit der in diesem Wertpapierprospekt dargestellten Meinungen oder den tatsächlichen Eintritt der prognostizierten Entwicklungen eintreten. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass weder die Gesellschaft noch die Konsortialbanken die Verpflichtung übernehmen, über ihre gesetzliche Verpflichtung hinaus derartige in die Zukunft gerichtete Aussagen fortzuschreiben oder an zukünftige Ereignisse oder Entwicklungen anzupassen.

3.4 Bereithaltung des Wertpapierprospekts

Dieser Wertpapierprospekt wird auf der Internetseite der Gesellschaft unter www.hamborner.de veröffentlicht werden. Der Wertpapierprospekt wird außerdem voraussichtlich ab dem 23. September 2010 während der üblichen Geschäftszeiten bei der Gesellschaft und den Konsortialbanken kostenlos erhältlich sein.

3.5 Einsichtnahme in Unterlagen

Für die Gültigkeitsdauer dieses Wertpapierprospekts können während der üblichen Geschäftszeiten bei der HAMBORNER REIT AG, Goethestraße 45, 47166 Duisburg, Deutschland, Kopien der folgenden Dokumente eingesehen werden:

- Satzung der Gesellschaft
- der einer prüferischen Durchsicht gemäß § 37w WpHG unterzogene Zwischenabschluss (IFRS) der HAMBORNER REIT AG zum 30. Juni 2010
- Geprüfter Einzelabschluss (IFRS) der HAMBORNER REIT AG zum 31. Dezember 2009
- Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) der HAMBORNER REIT AG zum 31. Dezember 2008
- Geprüfter Konzernabschluss (IFRS) der HAMBORNER REIT AG zum 31. Dezember 2007
- Geprüfter Jahresabschluss (HGB) der HAMBORNER REIT AG zum 31. Dezember 2009
- Marktwertgutachten der Jones Lang LaSalle GmbH zur Bewertung der Marktwerte des Immobilienportfolios von HAMBORNER zum 31. August 2010

Künftige Geschäftsberichte und Zwischenberichte der Gesellschaft werden auf der Internetseite der Gesellschaft (www.hamborner.de) und beim elektronischen Unternehmensregister (www.unternehmensregister.de) öffentlich zugänglich sein, sowie bei der Gesellschaft und der in diesem Wertpapierprospekt genannten Zahlstelle (siehe auch den Abschnitt 16.6 *“Bekanntmachungen und Zahlstelle”*) erhältlich sein.

3.6 Hinweis zu Währungs- und Finanzinformationen

Der Zwischenabschluss der Gesellschaft für das am 30. Juni 2010 endende Halbjahr, der Einzelabschluss der Gesellschaft für das am 31. Dezember 2009 endende Geschäftsjahr sowie die Konzernabschlüsse der Gesellschaft für die zum 31. Dezember 2008 und 31. Dezember 2007 endenden Geschäftsjahre wurden von der Gesellschaft auf der Grundlage der International Financial Reporting Standards, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind (**“IFRS”**), aufgestellt. Zusätzlich

wurde von der Gesellschaft für das zum 31. Dezember 2009 endende Geschäftsjahr auf Grundlage der deutschen Rechnungslegungsgrundsätze und der deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ein handelsrechtlicher Jahresabschluss erstellt. Die in diesem Prospekt enthaltenen Finanzinformationen für das erste Halbjahr 2010 und 2009 beruhen – soweit nicht anders angegeben – auf dem einer prüferischen Durchsicht gemäß § 37w WpHG unterzogenen IFRS-Zwischenabschluss der HAMBORNER REIT AG für das am 30. Juni 2010 endende Halbjahr, die in diesem Prospekt enthaltenen Finanzinformationen für die Geschäftsjahre 2009 und 2008 beruhen – soweit nicht anders angegeben – auf dem geprüften IFRS-Einzelabschluss der HAMBORNER REIT AG für das am 31. Dezember 2009 endende Geschäftsjahr. Des Weiteren beruhen die in diesem Prospekt enthaltenen Finanzinformationen für das Geschäftsjahr 2007 – soweit nicht anders angegeben – auf dem geprüften IFRS-Konzernabschluss der HAMBORNER REIT AG für das am 31. Dezember 2007 endende Geschäftsjahr. Die aus dem IFRS-Konzernabschluss für das am 31. Dezember 2007 endende Geschäftsjahr entnommenen Finanzinformationen wurden um die Nachkommastelle kaufmännisch auf ganze Beträge in TEUR gerundet. Sofern in diesem Wertpapierprospekt Finanzinformationen als “ungeprüft” angegeben werden, bedeutet dies, dass sie keiner Prüfung oder prüferischen Durchsicht im Sinne von Ziffer 20.6 des Anhangs I zur Verordnung (EG) Nr. 809/2004 der Europäischen Kommission unterzogen wurden.

Die in diesem Wertpapierprospekt enthaltenen Beträge in “Euro”, “EUR” oder “€” beziehen sich auf die gesetzliche Währung der Bundesrepublik Deutschland seit dem 1. Januar 1999.

3.7 Hinweis zu Quellen der Markt- und Branchenangaben, zu weiteren Informationen von Seiten Dritter und Hinweise zu Zahlenangaben

Dieser Wertpapierprospekt enthält bzw. verweist auf aus öffentlichen (teilweise kostenpflichtigen) Quellen entnommene Zahlenangaben, Marktdaten, Analystenberichte und sonstige öffentlich zugängliche Informationen oder Schätzungen der Gesellschaft, denen wiederum zumeist veröffentlichte Marktdaten zu Grunde liegen oder die auf Zahlenangaben aus öffentlich zugänglichen Quellen beruhen.

Bei der Erstellung des Wertpapierprospekts wurde insbesondere auf die im Folgenden genannten Quellen zurückgegriffen:

- BNP PARIBAS Real Estate, Investment Market Report Germany 2010
- BNP PARIBAS Real Estate, Office Market Germany 2010
- DIP – The Alliance of Property Competence, Markt & Fakten, Entwicklungen und Trends am Immobilienmarkt, 2010
- DIP – The Alliance of Property Competence, Markt und Fakten, Entwicklungen und Trends am Immobilienmarkt, Halbjahresbericht 2009, Der Markt für Büroflächen – Bilanz
- Hahn Gruppe, Retail Real Estate Report – Germany, 4. Ausgabe 2009/2010
- Hauptverband des Deutschen Einzelhandels (“HDE”), Statement beim Deutschen Handelskongress 2009

Sofern Schätzungen der Gesellschaft nicht auf öffentlich zugänglichen Quellen beruhen, ist die Gesellschaft der Auffassung, dass sie diese Schätzungen sorgfältig erstellt hat und die Schätzungen die jeweiligen Informationen neutral wiedergeben. Soweit in diesem Wertpapierprospekt enthaltene Informationen aus öffentlich zugänglichen Quellen entnommen oder anderweitig von Seiten Dritter übernommen worden sind, wurden diese unter Angabe der jeweiligen Quelle korrekt wiedergegeben. Ferner wurden, soweit es der Gesellschaft bekannt ist und sie dies aus den öffentlichen Quellen oder anderweitig von einer dritten Partei übermittelten Informationen ableiten konnte, keine Fakten ausgelassen, die die in diesem Wertpapierprospekt wiedergegebenen Angaben falsch oder irreführend gestal-

ten würden. Diese Angaben sind unter Angabe der jeweiligen Quelle aus Veröffentlichungen dieser Gesellschaft entnommen. Anleger sollten jedoch berücksichtigen, dass Marktstudien häufig auf Informationen und Annahmen beruhen, die möglicherweise weder exakt noch sachgerecht und häufig von Natur aus vorausschauend und spekulativ sind. Zudem enthalten öffentlich zugängliche Quellen häufig voneinander abweichende Informationen.

Die von Dritten veröffentlichten Informationen wurden von der Gesellschaft nicht verifiziert. Die Gesellschaft kann daher keine Verantwortung für die Richtigkeit dieser Daten bzw. Schätzungen übernehmen.

Einzelne Zahlen- und Finanzinformationen sowie Marktdaten – darunter auch Prozentangaben – in diesem Wertpapierprospekt wurden kaufmännisch gerundet. In Tabellen verwendete Gesamt- oder Zwischensummen weichen auf Grund von kaufmännischen Rundungen unter Umständen von den an anderer Stelle in diesem Wertpapierprospekt angegebenen, nicht gerundeten Werten ab. Außerdem können unter Umständen kaufmännisch gerundete Zahlenangaben in diesem Wertpapierprospekt nicht genau den Zwischen- oder Gesamtsummen entsprechen, die in Tabellen oder an anderen Stellen des Wertpapierprospekts genannt sind.

Ein Glossar mit den verwendeten Fachbegriffen und Abkürzungen befindet sich am Ende des Wertpapierprospekts.

3.8 Informationen zu den Aktien der Gesellschaft

Die nachstehende Tabelle zeigt die Schlusskurse (XETRA) der Stückaktien der Gesellschaft zum 30. Juni 2010 sowie jeweils zum 31. Dezember 2009, 2008 und 2007 sowie den Höchst- und Tiefstkurs innerhalb der jeweiligen Perioden:

	1. Halbjahr 2010 (ungeprüft)	2009 (ungeprüft)	2008 (ungeprüft)	2007 ² (ungeprüft)
Börsenpreis (XETRA-Schlusskurs)¹				
Höchstkurs	8,60	8,60	9,30	12,49
Tiefstkurs	7,20	5,41	5,10	8,45
Jahres-/Periodenschlusskurs	7,50	8,14	5,75	8,94

¹ Quelle: Equity Story AG

² Angepasst auf das zum 2. August 2007 erhöhte Grundkapital von EUR 22.770.000,00, eingeteilt in 22.770.000 Stückaktien mit einem rechnerischen Nennwert von je EUR 1,00 (siehe auch den Abschnitt 17.2 "Entwicklung des Grundkapitals").

Am 31. August 2010 betrug der Schlusskurs (XETRA) der Stückaktien der Gesellschaft an der Frankfurter Wertpapierbörse EUR 7,85.

3.9 Wichtiger Hinweis zum Marktwertgutachten

Auf Ersuchen der Gesellschaft und auf Grund prospektrechtlicher Erfordernisse hat Jones Lang LaSalle GmbH, Wilhelm-Leuschner-Straße 78 in 60329 Frankfurt am Main ("JLL"), am 1. September 2010 ein Marktwertgutachten für das Immobilienportfolio der HAMBORNER mit Stand 31. August 2010 erstellt. Das Marktwertgutachten wurde mit Zustimmung von JLL in diesem Prospekt auf den Seiten M-1 ff. abgedruckt. Der Stichtag betreffend aller Marktwertermittlungen, die in diesem Marktwertgutachten enthalten sind, ist der 31. August 2010. Seit dem Stichtag haben sich nach Ansicht von HAMBORNER keine wesentlichen Änderungen zu den in diesem Marktwertgutachten enthaltenen Aussagen ergeben.

Die Angaben aus dem Marktwertgutachten wurden in diesem Prospekt korrekt wiedergegeben und es wurden keine Tatsachen unterschlagen, die die wiedergegebenen Informationen inkorrekt oder irreführend gestalten würden.

JLL ist kein von einer Aufsichtsbehörde reguliertes Unternehmen, beschäftigt jedoch öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige.

4. DAS ANGEBOT

4.1 Gegenstand des Angebots

Gegenstand des Angebots sind bis zu 11.350.000 neue, auf den Inhaber lautende Stückaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) der Gesellschaft, jeweils mit einem rechnerischen anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 und mit voller Gewinnanteilsberechtigung ab dem 1. Januar 2010 (**„Neue Aktien“**).

Die Neuen Aktien werden aus der Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen mit Bezugsrecht der Aktionäre aus genehmigtem Kapital nach § 3 Abs. 5 und 6 der Satzung der Gesellschaft, eingetragen am 29. Juli 2008 ins Handelsregister des Amtsgerichts Duisburg (**„Handelsregister“**), stammen. Die Neuvernahme der Ermächtigung wurde von der Hauptversammlung der Gesellschaft am 9. Juni 2009 beschlossen und am 20. September 2010 in das Handelsregister eingetragen. Gemäß § 3 Abs. 5 der Satzung von HAMBORNER ist der Vorstand von HAMBORNER ermächtigt, bis zum 4. Juni 2013 das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Aktien gegen Bareinlagen um bis zu nominal EUR 2.270.000,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital I). Die Ermächtigung kann in Teilbeträgen ausgenutzt werden. Der Vorstand ist zudem gemäß § 3 Abs. 6 der Satzung ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 4. Juni 2013 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 9.080.000,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital II). Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre in den Fällen des § 3 Abs. 6 a) - c) der Satzung auszuschließen. Über den weiteren Inhalt der Aktienrechte und die Bedingungen der Aktienaussgabe entscheidet der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats.

In Ausübung dieser Ermächtigungen hat der Vorstand der Gesellschaft am 23. September 2010 mit taggleicher Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft aus genehmigtem Kapital um bis zu EUR 11.350.000,00 durch Ausgabe von bis zu 11.350.000 neuen Stückaktien gegen Bareinlagen zu erhöhen (**„Ausnutzungsbeschluss“**). Darüber hinaus wird der Vorstand der Gesellschaft voraussichtlich am 7. Oktober 2010 mit taggleicher Zustimmung des Aufsichtsrats die genaue Anzahl der auszugebenden Neuen Aktien, den Angebotspreis (wie nachfolgend definiert), das Bezugsverhältnis und den Bezugspreis (wie nachfolgend definiert) für die Neuen Aktien durch Beschluss festsetzen (**„Festsetzungsbeschluss“**).

Die Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister soll voraussichtlich am 11. Oktober 2010 erfolgen. Nach Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister wird das Grundkapital der Gesellschaft um den im Festsetzungsbeschluss festgelegten Kapitalerhöhungsbetrag erhöht sein. Sollte der Festsetzungsbeschluss die Ausgabe von 11.350.000 Neuen Aktien und entsprechend einen Kapitalerhöhungsbetrag von EUR 11.350.000,00 vorsehen, würde das im Handelsregister eingetragene Grundkapital der Gesellschaft nach Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung EUR 34.120.000,00 betragen.

Die Neuen Aktien werden im Wege eines öffentlichen Bezugsangebots in Deutschland und – zeitlich vorgelagert – im Wege einer Vorabplatzierung (wie nachfolgend definiert) angeboten werden.

4.1.1 Bezugsangebot

Ein Konsortium von Banken unter Führung der WestLB AG (**„Sole Lead Manager“**) sowie Joh. Berenberg, Gossler & Co. KG und Kempen & Co N.V. (zusammen die **„Co-Lead Manager“** und zusammen mit dem Sole Lead Manager **„Konsortialbanken“**) hat sich auf Grundlage eines zwischen der Gesellschaft und den Konsortialbanken am 23. September 2010 geschlossenen Aktienübernahmevertrags (**„Aktienübernahmevertrag“**) verpflichtet, die Neuen Aktien zu übernehmen und sie den Aktionären im Rahmen eines mittelbaren Bezugsrechts während der Bezugsfrist entsprechend dem Bezugsverhältnis zum Bezugspreis je Neuer Aktie zum Bezug anzubieten (**„Bezugsangebot“**). Die Neuen Aktien werden von den Konsortialbanken gezeichnet werden.

Der Bezugspreis sowie der Umfang der Kapitalerhöhung (Anzahl der Neuen Aktien) werden basierend auf dem Ergebnis des Bookbuilding-Verfahrens für die Vorabplatzierung (wie nachfolgend

definiert) im Rahmen des Festsetzungsbeschlusses festgelegt. Der Bezugspreis wird dem Angebotspreis (wie nachfolgend definiert) entsprechen.

Die Bezugsfrist wird voraussichtlich vom 12. Oktober 2010 bis zum 25. Oktober 2010 (jeweils einschließlich) laufen.

4.1.2 Vorabplatzierung

Die Konsortialbanken haben sich auf Grund des Aktienübernahmevertrags zudem verpflichtet, vor dem Beginn des Bezugsangebots die Neuen Aktien im Rahmen einer Privatplatzierung ausschließlich institutionellen Investoren in Deutschland und in anderen Ländern (mit Ausnahme der Vereinigten Staaten von Amerika unter Beachtung von Regulation S des U.S. Securities Act von 1933 in der derzeit gültigen Fassung (**“U.S. Securities Act”**)) oder Investoren auf Grundlage eines anderen Befreiungstatbestands von der Prospektpflicht gemäß § 3 Abs. 2 WpPG (**“Vorabplatzierung”**) zum Erwerb anzubieten. Die Vorabplatzierung wird im Wege des Bookbuilding-Verfahrens durchgeführt.

Die Angebotsfrist für die Vorabplatzierung wird voraussichtlich vom 4. Oktober 2010 bis zum 7. Oktober 2010 (14.00 Uhr MEZ) laufen. Der Angebotspreis je Aktie (**“Angebotspreis”**) für die Vorabplatzierung sowie der Umfang der Kapitalerhöhung (Anzahl der Neuen Aktien) werden basierend auf dem Ergebnis des Bookbuilding-Verfahrens für die Vorabplatzierung festgelegt. Der Angebotspreis wird maximal EUR 10,00 betragen.

Die Aktionäre der HAMBORNER, die HSH Real Estate AG und ihre Beteiligungsgesellschaften HSH RE 2. Beteiligungs GmbH, HSH RE 3. Beteiligungs GmbH, HSH RE 4. Beteiligungs GmbH, HSH RE 5. Beteiligungs GmbH, HSH RE 6. Beteiligungs GmbH und HSH RE 7. Beteiligungs GmbH (zusammen **“Abtretende Aktionäre”**), halten derzeit 12.003.164 Stückaktien der Gesellschaft und haben – vorbehaltlich eines unentgeltlichen Verzichts (wie nachfolgend beschrieben) – mit dem Sole Lead Manager einen Vertrag über die unentgeltliche Abtretung und Übertragung ihrer gesamten künftigen Bezugsansprüche auf Neue Aktien (**“Abgetretene Bezugsansprüche”**) abgeschlossen (**“Abtretungsvertrag”**). Die Abtretenden Aktionäre haben sich verpflichtet, auf Verlangen der Gesellschaft und des Sole Lead Managers vorab auf einen Teil der ihnen ansonsten zustehenden Bezugsrechte in dem Umfang zu verzichten, der für die Herstellung eines glatten Bezugsverhältnisses notwendig ist. Die Anzahl der Abgetretenen Bezugsansprüche reduziert sich in dem Umfang, in dem die Abtretenden Aktionäre auf ihre Bezugsrechte verzichtet haben. Die Abtretung der Abgetretenen Bezugsansprüche steht unter anderem unter der aufschiebenden Bedingung, dass die Durchführung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister eingetragen wird und der Bezugspreis dem Angebotspreis entspricht. Der Sole Lead Manager wird die an ihn Abgetretenen Bezugsrechte weder ausüben noch über sie verfügen.

Investoren, die im Rahmen der Vorabplatzierung Neue Aktien kaufen wollen, werden darauf hingewiesen, dass der Kauf Neuer Aktien im Rahmen der Vorabplatzierung teilweise unter einem Rücktrittsvorbehalt erfolgt und insoweit auch teilweise einer aufgeschobenen Abwicklung unterliegt. Der Anteil der im Rahmen der Vorabplatzierung mit Rücktrittsvorbehalt zugeteilten Neuen Aktien (**“Rücktrittsvorbehaltsaktien”**) an der Anzahl der insgesamt Investoren zugeteilten Neuen Aktien wird durch die Rücktrittsvorbehaltsquote bestimmt.

Die Rücktrittsvorbehaltsquote entspricht dem Verhältnis der Neuen Aktien, die nicht auf Abgetretene Bezugsrechte entfallen, zur Gesamtzahl der Neuen Aktien, die an Investoren im Rahmen der Vorabplatzierung zugeteilt werden. Für jeden dieser Investoren gilt die gleiche Rücktrittsvorbehaltsquote.

Soweit die Aktionäre der Gesellschaft ihre gesetzlichen Bezugsrechte während der Bezugsfrist ausüben, wird von dem Rücktrittsrecht gegenüber Investoren, denen im Rahmen der Vorabplatzierung Rücktrittsvorbehaltsaktien zugeteilt wurden, *pro rata* gemäß dem Verhältnis der Gesamtanzahl der im Bezugsangebot bezogenen Neuen Aktien zu der Gesamtanzahl der Rücktrittsvorbehaltsaktien Gebrauch gemacht werden.

4.1.3 Lieferung der Neuen Aktien

Die im Rahmen der Vorabplatzierung zugeteilten Neuen Aktien, die keine Rücktrittsvorbehaltssaktien sind, werden voraussichtlich am 13. Oktober 2010 geliefert.

Die Rücktrittsvorbehaltssaktien werden, sofern die Bezugsfrist nicht verlängert wird, voraussichtlich am 28. Oktober 2010 geliefert, wenn und soweit von dem Rücktrittsrecht kein Gebrauch gemacht wurde.

Die im Rahmen des Bezugsangebots bezogenen Neuen Aktien werden, sofern die Bezugsfrist nicht verlängert wird, ebenfalls voraussichtlich am 28. Oktober 2010 geliefert.

4.1.4 Bedingungen

Das Unterbreiten des Bezugsangebots und die Durchführung der Vorabplatzierung stehen unter anderem unter der Bedingung, dass der Festsetzungsbeschluss gefasst (voraussichtlich am 7. Oktober 2010) und die Durchführung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister eingetragen wird (voraussichtlich am 11. Oktober 2010). Auch können das Bezugsangebot und die Vorabplatzierung bei Vorliegen weiterer bestimmter Umstände bis zur Lieferung der jeweiligen Neuen Aktien abgebrochen werden (siehe dazu auch die Abschnitte 4.3 “*Bezugsangebot – Wichtige Hinweise*” und 4.7 “*Konsortialbanken, Aktienübernahmevertrag*”).

4.2 Zeitplan für das Angebot

Dem Angebot liegt folgender voraussichtlicher Zeitplan zu Grunde:

- 23. September 2010 Beschluss des Vorstands, dass das Grundkapital der Gesellschaft vorbehaltlich eines noch zu fassenden Festsetzungsbeschlusses erhöht werden soll und die Neuen Aktien im Wege des Bezugsangebots und der Vorabplatzierung angeboten werden sollen; Zustimmungsbeschluss des Aufsichtsrats; Bekanntgabe der Entscheidungen
- 23. September 2010 Billigung des Wertpapierprospekts durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (“**BaFin**”); Veröffentlichung des Wertpapierprospekts auf der Internetseite der Gesellschaft (www.hamborner.de)
- 30. September 2010 Antrag auf Zulassung der Neuen Aktien zum Börsenhandel im regulierten Markt an der Frankfurter Wertpapierbörse mit gleichzeitiger Zulassung zum Börsenhandel im Teilbereich des regulierten Markts mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (Prime Standard) sowie im regulierten Markt an den Wertpapierbörsen zu Berlin, Düsseldorf, Hamburg, München und Stuttgart
- 4. Oktober 2010 Beginn der Vorabplatzierung
- 7. Oktober 2010 Ende der Vorabplatzierung (14.00 Uhr MEZ); Ende Bookbuilding; Festsetzung von Bezugs- und Angebotspreis
- 7. Oktober 2010 Festsetzungsbeschluss des Vorstands und Zustimmung des Aufsichtsrats; Bekanntgabe der Beschlüsse; Zuteilung im Rahmen der Vorabplatzierung; Bekanntgabe des Ergebnisses der Vorabplatzierung und des Bezugs- und Angebotspreises
- 11. Oktober 2010 Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister

- 11. Oktober 2010 Veröffentlichung des Bezugsangebots im elektronischen Bundesanzeiger und in der Börsen-Zeitung
- 12. Oktober 2010 Entscheidung der Frankfurter Wertpapierbörse betreffend die Zulassung der Neuen Aktien
- 12. Oktober 2010 Beginn der Bezugsfrist und des Bezugsrechtshandels
- 13. Oktober 2010 Einbeziehung der Neuen Aktien in die bestehende Notierung der Aktien der Gesellschaft an der Frankfurter Wertpapierbörse und an den Wertpapierbörsen zu Berlin, Düsseldorf, Hamburg, München und Stuttgart
- 13. Oktober 2010 Lieferung der in der Vorabplatzierung zugeteilten Neuen Aktien, die auf die Abgetretenen Bezugsansprüche entfallen, im Girosammelverkehr
- 21. Oktober 2010 Ende des Bezugsrechtshandels
- 25. Oktober 2010 Ende der Bezugsfrist
- 26. Oktober 2010 Bekanntgabe des Ergebnisses des Bezugsangebots
- 28. Oktober 2010 Lieferung der im Bezugsangebot bezogenen Neuen Aktien sowie der in der Vorabplatzierung zugeteilten Rücktrittsvorbehaltsaktien, bezüglich derer kein Rücktritt erfolgt ist, im Girosammelverkehr

4.3 Bezugsangebot

Nachfolgend wird das Bezugsangebot unter der Annahme wiedergegeben, dass das Angebot entsprechend der (voraussichtlichen) Zeitpunkte und Zeiträume im vorstehend dargelegten Zeitplan durchgeführt wird. Deshalb werden Daten, die zum Zeitpunkt dieses Prospekts noch in der Zukunft liegen, aber im Zeitpunkt der Veröffentlichung des Bezugsangebots im elektronischen Bundesanzeiger bereits eingetreten sein werden, in der Vergangenheitsform dargestellt. Das voraussichtlich am 11. Oktober 2010 im elektronischen Bundesanzeiger und voraussichtlich am 11. Oktober 2010 in der Börsen-Zeitung veröffentlichte Bezugsangebot wird den endgültigen Kapitalerhöhungsbetrag, das endgültige Emissionsvolumen, das Bezugsverhältnis und den Bezugspreis enthalten. Die entsprechenden Textstellen sind im nachfolgend wiedergegebenen Bezugsangebot gekennzeichnet. Die vorstehend genannten Angaben werden voraussichtlich am 7. Oktober 2010 auch als Ad hoc-Meldung über ein elektronisch betriebenes Informationssystem sowie auf der Internetseite der Gesellschaft (www.hamborner.de) veröffentlicht.

Sofern es Abweichungen von den im Zeitplan angegebenen Daten geben sollte, werden die geänderten Daten im voraussichtlich am 11. Oktober 2010 zu veröffentlichenden Bezugsangebot enthalten sein.

“HAMBORNER REIT AG
 Duisburg, Deutschland
 (ISIN DE0006013006 / WKN 601300)
Bezugsangebot

Durch satzungsändernden Beschluss der Hauptversammlung der HAMBORNER REIT AG (“Gesellschaft”) vom 5. Juni 2008, in das Handelsregister des Amtsgerichts Duisburg eingetragen am 29. Juli 2008, inhaltsgleich neu vorgenommen durch Beschluss der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 9. Juni 2009, in das Handelsregister des Amtsgerichts Duisburg eingetragen am 20. September 2010, ist der Vorstand der Gesellschaft ermächtigt, bis zum 4. Juni 2013 das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Aktien gegen Bareinlagen um bis zu insgesamt EUR 2.270.000,00 (Genehmigtes Kapital I) zu erhöhen. Dabei ist den Aktionären ein Bezugsrecht einzuräumen (§ 3 Abs. 5 der Satzung der Gesellschaft).

Durch satzungsändernden Beschluss der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 5. Juni 2008, in das Handelsregister des Amtsgerichts Duisburg eingetragen am 29. Juli 2008, inhaltsgleich neu vorgenommen durch Beschluss der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 9. Juni 2009, in das Handelsregister des Amtsgerichts Duisburg eingetragen am 20. September 2010, ist der Vorstand der Gesellschaft ermächtigt, bis zum 4. Juni 2013 das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 9.080.000,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital II). Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre in den Fällen des § 3 Abs. 6 a) - c) der Satzung auszuschließen. Über den weiteren Inhalt der Aktienrechte und die Bedingungen der Aktienaussgabe entscheidet der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats.

In Ausübung dieser Ermächtigung hat der Vorstand der Gesellschaft am 23. September 2010 mit taggleicher Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft aus genehmigtem Kapital um bis zu EUR 11.350.000,00 durch Ausgabe von bis zu 11.350.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von je EUR 1,00 ("Neue Aktien") unter Einräumung des Bezugsrechts gegen Bareinlage zu erhöhen. Die Neuen Aktien sind ab dem 1. Januar 2010 voll gewinnanteilberechtigt.

Darüber hinaus hat der Vorstand der Gesellschaft am 7. Oktober 2010 mit taggleicher Zustimmung des Aufsichtsrats die Anzahl der auszugebenden Aktien, den Bezugspreis und das Bezugsverhältnis festgesetzt (die Angaben werden im voraussichtlich am 11. Oktober 2010 zu veröffentlichenden Bezugsangebot enthalten sein).

Die Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister des Amtsgerichts Duisburg ist am 11. Oktober 2010 erfolgt.

Ein von der WestLB AG ("Sole Lead Manager") geführtes Bankenkonsortium mehrerer Konsortialbanken ("Konsortialbanken") hat sich in einem Aktienübernahmevertrag vom 23. September 2010 ("Aktienübernahmevertrag") vorbehaltlich bestimmter Bedingungen, insbesondere der nachstehenden unter dem Abschnitt "Wichtige Hinweise" genannten Bedingungen, verpflichtet, die Neuen Aktien zu übernehmen und sie den Aktionären der Gesellschaft zum Bezug anzubieten. Die Neuen Aktien werden den Aktionären im Bezugsverhältnis (das Bezugsverhältnis wird im voraussichtlich am 11. Oktober 2010 zu veröffentlichenden Bezugsangebot enthalten sein) ("Bezugsverhältnis") zum Bezugspreis (der Bezugspreis wird im voraussichtlich am 11. Oktober 2010 zu veröffentlichenden Bezugsangebot enthalten sein) ("Bezugspreis") angeboten.

Die Aktionäre von HAMBORNER, die HSH Real Estate AG und ihre Beteiligungsgesellschaften HSH RE 2. Beteiligungs GmbH, HSH RE 3. Beteiligungs GmbH, HSH RE 4. Beteiligungs GmbH, HSH RE 5. Beteiligungs GmbH, HSH RE 6. Beteiligungs GmbH und HSH RE 7. Beteiligungs GmbH (zusammen "**Abtretende Aktionäre**"), haben – vorbehaltlich derjenigen Bezugsrechte, auf die sie zur Herstellung eines glatten Bezugsverhältnisses unentgeltlich verzichtet haben – sämtliche auf die von ihnen gehaltenen Aktien der Gesellschaft entfallenden Bezugsansprüche auf Neue Aktien an die WestLB AG abgetreten. Die WestLB AG wird die an sie abgetretenen Bezugsrechte weder ausüben noch über sie verfügen.

Vor Beginn des Bezugsangebots wurden die Neuen Aktien im Rahmen einer Privatplatzierung ausschließlich institutionellen Investoren in Deutschland und in anderen Ländern (mit Ausnahme der Vereinigten Staaten von Amerika gemäß Regulation S des U.S. Securities Act von 1933 in der derzeit gültigen Fassung ("**U.S. Securities Act**")) oder Investoren auf Grundlage eines anderen Befreiungstatbestands von der Prospektspflicht gemäß § 3 Abs. 2 WpPG ("**Vorabplatzierung**") zum Erwerb angeboten. Die Konsortialbanken haben in der Vorabplatzierung durch Vereinbarung entsprechender Rücktrittsvorbehalte bei der Zuteilung sichergestellt, dass die Neuen Aktien, die auf Bezugsrechte entfallen, die nicht an die WestLB AG abgetreten wurden, zum Bezug durch die Aktionäre der Gesellschaft im Rahmen dieses Bezugsangebots zur Verfügung stehen.

Die Bezugsrechte (ISIN DE000A1EYHN6 / WKN A1EYHN), die auf die Aktien der Gesellschaft (ISIN DE0006013006 / WKN 601300) entfallen, werden voraussichtlich am 11. Oktober 2010, abends, durch die Clearstream Banking AG, Neue Börsenstraße 1, 60487 Frankfurt am Main, Deutschland, den Depotbanken automatisch eingebucht. Es obliegt den Depotbanken, den Aktionären die Bezugsrechte in ihr Depot einzubuchen.

Wir bitten unsere Aktionäre, ihre Bezugsrechte auf die Neuen Aktien zur Vermeidung des Ausschlusses von der Teilnahme an der Kapitalerhöhung in der Zeit

vom 12. Oktober 2010 bis 25. Oktober 2010 (jeweils einschließlich)

über ihre Depotbanken bei der unten genannten Bezugsstelle während der üblichen Schalterstunden auszuüben. Nicht fristgemäß ausgeübte Bezugsrechte verfallen.

Bezugsstelle ist die WestLB AG, Herzogstraße 15, 40217 Düsseldorf.

Bezugsverhältnis

Entsprechend dem Bezugsverhältnis (das Bezugsverhältnis wird im voraussichtlich am 11. Oktober 2010 zu veröffentlichenden Bezugsrechtsangebot enthalten sein) kann jeweils auf eine bestimmte Anzahl alter Aktien der Gesellschaft (die genaue Anzahl alter Aktien der Gesellschaft wird im voraussichtlich am 11. Oktober 2010 zu veröffentlichenden Bezugsangebot enthalten sein) eine bestimmte Anzahl Neuer Aktien (die genaue Anzahl Neuer Aktien der Gesellschaft wird im voraussichtlich am 11. Oktober 2010 zu veröffentlichenden Bezugsangebot enthalten sein) zum Bezugspreis je Neuer Aktie bezogen werden.

Bezugspreis

Der Bezugspreis wurde vom Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats am 7. Oktober 2010 auf Grundlage des Ergebnisses des Bookbuilding-Verfahrens für die Vorabplatzierung festgelegt. Der Bezugspreis entspricht dem Angebotspreis für die Vorabplatzierung. Der Bezugspreis ist spätestens am 25. Oktober 2010, dem letzten Tag der Bezugsfrist, zu entrichten.

Bezugsrechtshandel

Die Bezugsrechte (ISIN DE000A1EYHN6 / WKN A1EYHN) für die Neuen Aktien werden in der Zeit vom 12. Oktober 2010 bis einschließlich 21. Oktober 2010 im regulierten Markt an der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelt. Die Bezugsstelle ist bereit, den börsenmäßigen An- und Verkauf von Bezugsrechten nach Möglichkeit zu vermitteln. Ein Ausgleich für nicht ausgeübte Bezugsrechte findet nicht statt. Nach Ablauf der Bezugsfrist verfallen die nicht ausgeübten Bezugsrechte wertlos. Vom 12. Oktober 2010 an werden die bestehenden Aktien der Gesellschaft "ex Bezugsrecht" notiert.

Die WestLB AG kann Maßnahmen ergreifen, um für einen geordneten Bezugsrechtshandel Liquidität zur Verfügung zu stellen bzw. sonstige für einen Bezugsrechtskoordinator übliche Tätigkeiten durchführen, wie insbesondere den Kauf und Verkauf von Bezugsrechten auf Neue Aktien. Dabei behält sich die WestLB AG vor, Absicherungsgeschäfte in Aktien der Gesellschaft oder entsprechenden Derivaten vorzunehmen.

Wichtige Hinweise

Aktionären und Anlegern wird empfohlen, vor der Entscheidung über die Ausübung, den Erwerb oder die Veräußerung von Bezugsrechten den Wertpapierprospekt vom 23. September 2010 aufmerksam zu lesen und insbesondere die im Abschnitt "Risikofaktoren" des Wertpapierprospekts beschriebenen Risiken bei ihrer Entscheidung zu berücksichtigen.

Die Konsortialbanken sind berechtigt, unter bestimmten Umständen vom Aktienübernahmevertrag zurückzutreten. Zu diesen Umständen zählen insbesondere wesentliche nachteilige Veränderungen in der Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage von HAMBORNER, soweit diese nicht in diesem Prospekt dargelegt sind, wesentliche Einschränkungen des Börsenhandels oder des Bankgeschäfts in Frankfurt am Main, London oder New York; wesentlich nachteilige Veränderungen der nationalen oder internationalen finanziellen, politischen oder wirtschaftlichen Gegebenheiten, die wesentlich nachteilige Auswirkungen auf die Finanzmärkte in der Bundesrepublik Deutschland, in Großbritannien oder den Vereinigten Staaten von Amerika zur Folge haben können oder erwarten lassen; der Ausbruch oder die Eskalation von Feindseligkeiten mit der Folge eines nationalen Notstandes oder Kriegs in der Bundesrepublik Deutschland, Großbritannien oder den Vereinigten Staaten von Amerika; oder terroristische Anschläge, andere Katastrophen, Krisen oder andere nachteilige Änderungen der finanziellen, politischen oder wirtschaftlichen Gegebenheiten in der Bundesrepublik Deutschland, in Großbritannien oder den Vereinigten Staaten von Amerika.

Die Verpflichtung der Konsortialbanken endet ferner, wenn die Durchführung der Kapitalerhöhung nicht bis zum Ablauf des 12. Oktober 2010 in das Handelsregister des Amtsgerichts Duisburg eingetragen worden ist und sich die Gesellschaft sowie die Konsortialbanken nicht auf einen späteren Termin einigen können.

Sollte die Zulassung der Neuen Aktien zum Börsenhandel nicht bis zum 13. Oktober 2010 bzw. einem späteren von der Gesellschaft und den Konsortialbanken vereinbarten Zeitpunkt erfolgt sein, besteht ebenfalls ein Rücktrittsrecht.

Im Falle des Rücktritts vom Aktienübernahmevertrag vor Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister entfällt das Bezugsrecht der Aktionäre. Eine Rückabwicklung von Bezugsrechtshandelsgeschäften durch die die Bezugsrechtsgeschäfte vermittelnden Stellen findet in einem solchen Fall nicht statt. Anleger, die Bezugsrechte über eine Börse erworben haben, können dementsprechend in diesem Fall einen Totalverlust erleiden. Sofern die Konsortialbanken nach Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister vom Aktienübernahmevertrag zurücktreten, können die Aktionäre, die ihr Bezugsrecht ausgeübt und nicht widerrufen haben, die Neuen Aktien zum Bezugspreis erwerben.

In Anbetracht der derzeitigen hohen Volatilität der Aktienkurse und des Marktumfelds sollten sich Aktionäre über den aktuellen Börsenkurs der Gesellschaft informieren, bevor sie ihre Bezugsrechte zum Bezugspreis ausüben.

Verbriefung und Lieferung der Neuen Aktien

Die Neuen Aktien (ISIN DE0006013006 WKN 601300) werden in einer Globalurkunde verbrieft, die bei der Clearstream Banking AG, Neue Börsenstraße 1, 60487 Frankfurt am Main, Deutschland, hinterlegt wird. Der Anspruch eines Aktionärs auf Verbriefung seines Anteils ist ausgeschlossen, soweit nicht eine Verbriefung nach den Regeln erforderlich ist, die an einer Börse gelten, an der die Aktie zugelassen ist. Die im Rahmen des Bezugsangebots bezogenen Neuen Aktien werden, sofern die Bezugsfrist nicht verlängert wird, voraussichtlich am 28. Oktober 2010 geliefert. Die Lieferung der Neuen Aktien erfolgt durch Girosammeldepotgutschrift.

Provision

Die Depotbanken stellen für den Bezug der Neuen Aktien die bankübliche Provision in Rechnung.

Börsenhandel der Neuen Aktien

Voraussichtlich am 12. Oktober 2010 werden die Neuen Aktien zum regulierten Markt an der Frankfurter Wertpapierbörse mit gleichzeitiger Zulassung zum Börsenhandel im Teilbereich des regulierten Markts mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (Prime Standard) sowie zum regulierten Markt an den Wertpapierbörsen zu Berlin, Düsseldorf, Hamburg, München und Stuttgart zugelassen. Sämtliche Neuen Aktien sollen am 13. Oktober 2010 in die bestehende Notierung für die Aktien der Gesellschaft (ISIN DE0006013006 /WKN 601300) einbezogen werden.

Veröffentlichung des Prospekts

Nach Abschluss einer Vollständigkeitsprüfung einschließlich einer Prüfung der Kohärenz und Verständlichkeit der vorgelegten Informationen ist der Prospekt am 23. September 2010 von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht ("BaFin") gebilligt und von der Gesellschaft auf ihrer Internetseite (www.hamborner.de) veröffentlicht worden. Gedruckte Exemplare des Prospekts werden unter anderem bei der HAMBORNER REIT AG, Goethestraße. 45, 47166 Duisburg und der WestLB AG, Herzogstraße 15, 40217 Düsseldorf, während der üblichen Geschäftszeiten zur kostenlosen Ausgabe bereitgehalten.

Verkaufsbeschränkungen

Die Neuen Aktien und die Bezugsrechte sind nicht und werden nicht, weder nach den Vorschriften des U.S. Securities Act noch bei den Wertpapieraufsichtsbehörden von Einzelstaaten der Vereinigten Staaten von Amerika, registriert. Die Neuen Aktien und die Bezugsrechte dürfen in den Vereinigten Staaten von Amerika weder angeboten noch ausgeübt, verkauft oder direkt oder indirekt dorthin geliefert werden, außer auf Grund einer Ausnahme von den Registrierungserfordernissen des U.S. Securities Act und der Wertpapiergesetze der jeweiligen Einzelstaaten der Vereinigten Staaten von Amerika.

In dieser Hinsicht, vorbehaltlich von gelegentlich durch die Gesellschaft ausdrücklich erteilten Ausnahmen, wird bezüglich jeder Person, die Neue Aktien und/oder Bezugsrechte erwirbt, davon ausgegangen, dass diese Person durch die Annahme des Prospekts, der Neuen Aktien und/oder der Bezugsrechte erklärt und zugesichert hat, dass sie die Neuen Aktien und/oder die Bezugsrechte in einer Transaktion außerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika (*offshore transaction*), wie in Regulation S des U.S. Securities Act definiert, erwirbt.

Damit die Ausnahme von den Registrierungserfordernissen des U.S. Securities Act unter Abschnitt 4(2) des U.S. Securities Act anwendbar ist, dürfen Briefumschläge mit Bezugsformularen nicht in den Vereinigten Staaten von Amerika abgestempelt oder aufgegeben worden sein.

Stabilisierungsmaßnahmen

Im Zusammenhang mit dem Angebot der Neuen Aktien handelt die WestLB AG als Stabilisierungsmanager und kann, auch durch mit ihr verbundene Unternehmen, Maßnahmen ergreifen, die auf die Stützung des Börsen- oder Marktpreises der Aktien der Gesellschaft abzielen, um einen bestehenden Verkaufsdruck auszugleichen (Stabilisierungsmaßnahmen).

Die WestLB AG kann im Zusammenhang mit dem Bezugsangebot und der Vorabplatzierung außerbörslich oder auf anderem Wege Maßnahmen zum Zwecke der Stützung des Marktpreises der bestehenden Aktien oder der Neuen Aktien der Gesellschaft auf einem Preisniveau, das ansonsten nicht erreicht würde, ergreifen. Die WestLB AG kann Maßnahmen ergreifen, um für einen geordneten Bezugsrechtshandel Liquidität zur Verfügung zu stellen bzw. sonstige für einen Bezugsrechtskoordinator übliche Tätigkeit durchzuführen, wie insbesondere den Kauf und Verkauf von Bezugsrechten auf Neue Aktien. Dabei behält sich die WestLB AG vor, Absicherungsgeschäfte in Aktien der Gesellschaft oder entsprechende Derivate vorzunehmen.

Es besteht keine Verpflichtung des Stabilisierungsmanagers, Stabilisierungsmaßnahmen zu ergreifen. Daher wird nicht garantiert, dass Stabilisierungsmaßnahmen überhaupt durchgeführt werden. Sofern Stabilisierungsmaßnahmen ergriffen werden, können diese jederzeit ohne vorherige Bekanntheit beendet werden.

Solche Stabilisierungsmaßnahmen können ab dem Zeitpunkt der Veröffentlichung des Bezugspreises vorgenommen werden und müssen spätestens am 30. Kalendertag nach Ablauf der Bezugsfrist, das heißt voraussichtlich spätestens am 24. November 2010, beendet sein (Stabilisierungszeitraum).

Stabilisierungsmaßnahmen können zu einem höheren Börsenkurs bzw. Marktpreis der Aktien der Gesellschaft oder der Bezugsrechte führen, als es ohne diese Maßnahmen der Fall wäre. Darüber hinaus kann sich vorübergehend ein Börsenkurs bzw. Marktpreis auf einem Niveau ergeben, das nicht dauerhaft ist.

Nach Ende des Stabilisierungszeitraums wird innerhalb einer Woche bekannt gegeben, ob eine Stabilisierungsmaßnahme durchgeführt wurde oder nicht, zu welchem Termin mit der Kursstabilisierung begonnen wurde, zu welchem Termin die letzte Kursstabilisierungsmaßnahme erfolgte sowie innerhalb welcher Kursspanne die Stabilisierung erfolgte, und zwar für jeden Termin, zu dem eine Kursstabilisierungsmaßnahme durchgeführt wurde.

Duisburg, im Oktober 2010
HAMBORNER REIT AG
Der Vorstand”

4.4 Festlegung des endgültigen Emissionsvolumens, Bezugsverhältnisses sowie Bezugs- und Angebotspreises; Währung der Emission

Der Festsetzungsbeschluss des Vorstands der Gesellschaft mit der endgültigen Festlegung des Kapitalerhöhungsbetrags, Emissionsvolumens, Bezugsverhältnisses sowie Bezugs- und Angebotspreises sowie der Zustimmungsbeschluss des Aufsichtsrats werden voraussichtlich am 7. Oktober 2010 gefasst. Die Festsetzungen beruhen auf dem Ergebnis des Bookbuilding-Verfahrens für die Vorabplatzierung. Der Bezugspreis wird dem Angebotspreis für die Vorabplatzierung entsprechen. Der endgültige Kapitalerhöhungsbetrag, das endgültige Emissionsvolumen, das Bezugsverhältnis und der Bezugspreis für das Bezugsangebot werden in dem Bezugsangebot, welches voraussichtlich am 11. Oktober 2010 im elektronischen Bundesanzeiger und voraussichtlich am 11. Oktober 2010 in der Börsenzeitung veröffentlicht wird, enthalten sein. Der endgültige Kapitalerhöhungsbetrag, das endgültige Emissionsvolumen, der Angebots- und Bezugspreis sowie das Ergebnis des Angebots werden voraussichtlich am 7. Oktober 2010 als Ad hoc-Meldung über ein elektronisch betriebenes Informationssystem sowie auf der Internetseite der Gesellschaft (www.hamborner.de) veröffentlicht.

Der Bezugspreis und der Angebotspreis werden in Euro festgesetzt.

4.5 Marktschutzvereinbarungen

Die Gesellschaft hat sich gegenüber den Konsortialbanken ab dem Datum des Aktienübernahmevertrags verpflichtet, für den Zeitraum bis sechs Monate nach der Lieferung der im Bezugsangebot erworbenen Neuen Aktien und ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Sole Lead Managers, (A) keine (i) Anleihen, die in Aktien der Gesellschaft wandelbar oder gegen diese austauschbar sind, (ii) Aktien der Gesellschaft oder (iii) sonstige in Aktien der Gesellschaft wandelbare oder gegen Aktien der Gesellschaft austauschbare bzw. mit einem Recht auf Bezug oder Erhalt dieser Aktien ausgestattete Wertpapiere anzubieten oder zu verkaufen bzw. diesbezügliche Verpflichtungen zum Verkauf oder zur Veräußerung einzugehen, und (B) keine Swaps oder sonstigen Vereinbarungen einzugehen, durch die die wirtschaftlichen Folgen des Eigentums an den Aktien der Gesellschaft ganz oder teilweise an eine andere Partei übertragen werden, unabhängig davon, ob die Abwicklung der jeweiligen Transaktion durch Lieferung von Wertpapieren, in bar oder in sonstiger Weise erfolgt. Diese Verpflichtung gilt nicht für die Ausgabe der Neuen Aktien.

Die Abtretenden Aktionäre haben sich gegenüber dem Sole Lead Manager verpflichtet, ab dem Datum des Abtretungsvertrags für den Zeitraum bis zwölf Monate nach der Lieferung der im Bezugsangebot bezogenen Neuen Aktien, weder selbst noch durch von ihnen abhängige Unternehmen ohne die vorherige schriftliche Zustimmung des Sole Lead Managers, (x) Aktien der Gesellschaft oder sonstige in Aktien der Gesellschaft (einschließlich Neuer Aktien) wandelbare oder umtauschbare bzw. mit einem Recht auf Bezug oder Erhalt von Aktien der Gesellschaft (einschließlich Neuer Aktien) ausgestattete Wertpapiere, anzubieten oder zu verkaufen oder diesbezügliche Verpflichtungen zum Verkauf oder zur Übertragung einzugehen oder (y) Swaps oder sonstige Vereinbarungen einzugehen, durch die

die wirtschaftlichen Folgen des Eigentums an Aktien der Gesellschaft (einschließlich Neuer Aktien) ganz oder teilweise an eine andere Partei übertragen werden, unabhängig davon, ob die Abwicklung der jeweiligen Transaktion durch Lieferung von Wertpapieren, in bar oder auf sonstige Weise erfolgt. Den Abtretenden Aktionären ist es allerdings gestattet, nach Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung im Handelsregister ohne Zustimmung des Sole Lead Managers Aktien der Gesellschaft außerhalb der Börse zu verkaufen, wenn sich der Käufer in gleicher Weise wie die Abtretenden Aktionäre gegenüber dem Sole Lead Manager zuvor verpflichtet, die vorstehenden Beschränkungen im Hinblick auf die zu erwerbenden Aktien der Gesellschaft bis zum Ablauf der vorgenannten 12-Monatsfrist einzuhalten.

4.6 Verkaufsbeschränkungen

Die Neuen Aktien und die Bezugsrechte sind und werden weder nach den Vorschriften des U.S. Securities Act noch bei den Wertpapieraufsichtsbehörden von Einzelstaaten der Vereinigten Staaten von Amerika registriert. Die Neuen Aktien und die Bezugsrechte dürfen in den Vereinigten Staaten von Amerika weder angeboten noch verkauft oder direkt oder indirekt dorthin geliefert werden, sofern nicht ein Befreiungstatbestand von den Registrierungs- und Mitteilungspflichten des U.S.-amerikanischen Wertpapier- und Börsenrechts erfüllt ist und nicht alle weiteren anwendbaren U.S.-amerikanischen Rechtsvorschriften eingehalten werden. Die Konsortialbanken sind daher nach dem Aktienübernahmevertrag dazu verpflichtet, dass weder sie noch ein in ihrem Namen handelnder Dritter bezüglich der Neuen Aktien und Bezugsrechte in den Vereinigten Staaten von Amerika (i) *Directed Selling Efforts* im Sinne von Regulation S zum U.S. Securities Act oder (ii) *General Advertising* oder *General Solicitation*, jeweils im Sinne von Regulation D zum U.S. Securities Act durchgeführt haben oder durchführen werden.

Die Gesellschaft hat nicht die Absicht, das Angebot oder einen Teil davon in den Vereinigten Staaten von Amerika zu registrieren oder ein öffentliches Aktien- oder Bezugsrechtsangebot in den Vereinigten Staaten von Amerika durchzuführen.

Der Verkauf im Vereinigten Königreich unterliegt ebenfalls Beschränkungen. Die Konsortialbanken haben sich jeweils gegenüber der Gesellschaft verpflichtet, dass

- (i) sie im Zusammenhang mit dem Angebot oder dem Verkauf der Neuen Aktien zu Investmentaktivitäten im Sinne von § 21 des Financial Services and Markets Act 2000 (“FSMA”) nur einladen oder einladen werden bzw. solche Investmentaktivitäten nur veranlassen oder veranlassen werden, soweit § 21 (1) FSMA auf die Gesellschaft keine Anwendung findet; und
- (ii) sie alle anwendbaren Bestimmungen des FSMA eingehalten haben und einhalten werden, und zwar in Bezug auf alle Tätigkeiten, die von ihnen im Zusammenhang mit den Neuen Aktien im Vereinigten Königreich oder vom Vereinigten Königreich aus oder in sonstiger Weise das Vereinigte Königreich betreffend ausgeführt wurden bzw. werden.

Die Konsortialbanken haben des Weiteren in dem Aktienübernahmevertrag gewährleistet, dass sie in allen Mitgliedsstaaten des Europäischen Wirtschaftsraums (EWR), welche die Prospektrichtlinie (Richtlinie 2003/71/EC) umgesetzt haben, ab dem Tag der Umsetzung der Prospektrichtlinie die Neuen Aktien weder öffentlich angeboten haben noch anbieten werden, es sei denn, dass (i) vorher ein Prospekt für die Neuen Aktien veröffentlicht worden ist, der durch die zuständige Behörde in diesem Mitgliedsstaat gebilligt worden ist oder in einem anderen Mitgliedsstaat des EWR, der die Prospektrichtlinie umgesetzt hat, gebilligt worden und die zuständige Behörde in dem Mitgliedsstaat, in dem das Angebot stattfindet, davon in Einklang mit der Prospektrichtlinie unterrichtet worden ist; (ii) das Angebot an juristische Personen erfolgt, die in Bezug auf ihre Tätigkeit auf den Finanzmärkten zugelassen sind bzw. beaufsichtigt werden oder, falls diese nicht zugelassen oder beaufsichtigt werden, deren einziger Geschäftszweck in der Wertpapieranlage besteht; (iii) das Angebot an Unternehmen erfolgt, die laut ihrem letzten Jahresabschluss bzw. konsolidierten Abschluss zumindest zwei der nachfolgenden

drei Kriterien erfüllen (x) eine durchschnittliche Beschäftigtenzahl im letzten Geschäftsjahr von 250 oder mehr (y) eine Gesamtbilanzsumme von mehr als EUR 43.000.000,00 und (z) ein Jahresnettoumsatz von mehr als EUR 50.000.000,00; oder (iv) das Angebot unter sonstigen Umständen erfolgt, in denen nach § 3 Wertpapierprospektgesetz i.V.m. Art. 3 der Prospektrichtlinie die Veröffentlichung eines Prospekts durch die Gesellschaft nicht erforderlich ist.

4.7 Konsortialbanken, Aktienübernahmevertrag

Die das Angebot begleitenden Konsortialbanken sind die WestLB AG, Joh. Berenberg, Gossler & Co. KG und Kempen & Co N.V. Die Gesellschaft und die Konsortialbanken haben am 23. September 2010 einen Aktienübernahmevertrag abgeschlossen. In diesem Aktienübernahmevertrag haben sich die Konsortialbanken verpflichtet, sämtliche Neue Aktien zu übernehmen und den Aktionären der Gesellschaft zum Bezug anzubieten.

Die nachfolgende Tabelle listet die Quote an Neuen Aktien auf, für deren Übernahme sich die jeweilige Konsortialbank in dem Aktienübernahmevertrag verpflichtet hat:

<u>Konsortialbank</u>	<u>Übernahmequote</u>
WestLB AG	55%
Joh. Berenberg, Gossler & Co. KG	15%
Kempen & Co N. V.	30%

Auf Grund des Bezugsangebots nicht bezogene Neue Aktien werden von den Konsortialbanken vor dem Beginn des Bezugsangebots im Rahmen der Vorabplatzierung zum Erwerb angeboten.

Nach dem Aktienübernahmevertrag ist die Gesellschaft verpflichtet, den Konsortialbanken Provisionen i.H.v. insgesamt bis zu EUR 4,0 Mio. zu zahlen, basierend auf der Annahme, dass die maximale Anzahl Neuer Aktien zum maximalen Bezugspreis platziert wird und die im freien Ermessen der Gesellschaft zu zahlende zusätzliche Anreizgebühr vollständig gezahlt wird. Die tatsächlich zu zahlenden Provisionen werden in dem Maße geringer ausfallen, in dem der Bezugspreis unter dem maximalen Bezugspreis und/oder die tatsächliche Anzahl Neuer Aktien unter der maximalen Anzahl Neuer Aktien liegt und/oder die zusätzliche Anreizgebühr nicht oder nicht vollständig gezahlt wird.

Die Konsortialbanken sind berechtigt, unter bestimmten Umständen vom Aktienübernahmevertrag zurückzutreten.

Zu diesen Umständen zählen insbesondere wesentliche nachteilige Veränderungen in der Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage von HAMBORNER, soweit diese nicht in diesem Prospekt dargelegt sind, wesentliche Einschränkungen des Börsenhandels oder des Bankgeschäfts in Frankfurt am Main, London oder New York; wesentlich nachteilige Veränderungen der nationalen oder internationalen finanziellen, politischen oder wirtschaftlichen Gegebenheiten, die wesentlich nachteilige Auswirkungen auf die Finanzmärkte in der Bundesrepublik Deutschland, in Großbritannien oder den Vereinigten Staaten von Amerika zur Folge haben können oder erwarten lassen; der Ausbruch oder die Eskalation von Feindseligkeiten mit der Folge eines nationalen Notstandes oder Kriegs in der Bundesrepublik Deutschland, Großbritannien oder den Vereinigten Staaten von Amerika; oder terroristische Anschläge, andere Katastrophen, Krisen oder andere nachteilige Änderungen der finanziellen, politischen oder wirtschaftlichen Gegebenheiten in der Bundesrepublik Deutschland, in Großbritannien oder den Vereinigten Staaten von Amerika.

Die Verpflichtung der Konsortialbanken endet ferner, wenn die Durchführung der Kapitalerhöhung nicht bis zum Ablauf des 12. Oktober 2010 in das Handelsregister des Amtsgerichts Duisburg eingetragen worden ist und sich die Gesellschaft sowie die Konsortialbanken nicht auf einen späteren Termin einigen können.

Sofern die Konsortialbanken nach Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister vom Aktienübernahmevertrag zurücktreten, können die Aktionäre, die ihr Bezugsrecht ausgeübt und nicht widerrufen haben, die Neuen Aktien zum Bezugspreis erwerben.

Sollte der Aktienübernahmevertrag nach Lieferung der Neuen Aktien, die im Rahmen der Vorabplatzierung Investoren zugeteilt wurden, durch die Konsortialbanken gekündigt werden, würde sich diese Kündigung nur auf die Rücktrittsvorbehaltsaktien beziehen. Investoren, denen im Rahmen der Vorabplatzierung Rücktrittsvorbehaltsaktien zugeteilt wurden, können diese auf eigenen Wunsch trotz Kündigung des Übernahmevertrags gegen Zahlung des Angebotspreises erhalten, wenn und soweit nicht von dem Rücktrittsvorbehalt Gebrauch gemacht wurde, weil Bezugsberechtigte ihre Bezugsrechte ausgeübt und nicht widerrufen und die darauf entfallenden Neuen Aktien erhalten haben.

Ein Rücktritt vom Übernahmevertrag ist auch nach Einbeziehung der Neuen Aktien in die laufende Notierung möglich. Für weitere Angaben zur Möglichkeit des Rücktritts der Konsortialbanken vom Aktienübernahmevertrag siehe den Abschnitt 4.3 *“Bezugsangebot – Wichtige Hinweise”*.

4.8 Informationen über die angebotenen Neuen Aktien

4.8.1 Form, Stimmrecht

Die Neuen Aktien der Gesellschaft werden als auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital der Gesellschaft i.H.v. EUR 1,00 ausgegeben. Jede Aktie gewährt eine Stimme.

Für eine ausführliche Beschreibung des Grundkapitals und der Aktien der Gesellschaft siehe den Abschnitt 17.1 *“Grundkapital und Aktien”*.

4.8.2 Gewinnanteilberechtigung, Anteil am Liquidationserlös

Die Neuen Aktien sind mit voller Gewinnanteilberechtigung ab dem 1. Januar 2010, das heißt für das gesamte Geschäftsjahr 2010 und sämtliche folgenden Geschäftsjahre, ausgestattet. Nach der Satzung der Gesellschaft kann die Gewinnbeteiligung von Aktien, die im Rahmen einer Kapitalerhöhung ausgegebenen wurden, auch abweichend von den Vorschriften des Aktiengesetzes geregelt werden.

An einem etwaigen Liquidationserlös nehmen die Neuen Aktien entsprechend ihrem rechnerischen Anteil am Grundkapital teil.

4.8.3 Börsenzulassung, Verbriefung, Lieferung

Die Zulassung der Neuen Aktien zum Börsenhandel im regulierten Markt an der Frankfurter Wertpapierbörse mit gleichzeitiger Zulassung zum Börsenhandel im Teilbereich des regulierten Markts mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (Prime Standard) sowie an den Wertpapierbörsen zu Berlin, Düsseldorf, Hamburg, München und Stuttgart wird voraussichtlich am 30. September 2010 beantragt werden und voraussichtlich am 12. Oktober 2010 erfolgen. Die vorgesehene Einbeziehung der Neuen Aktien in die bestehende Notierung der Aktien der Gesellschaft wird voraussichtlich am 30. September 2010 beantragt werden und voraussichtlich am 13. Oktober 2010 erfolgen. Über die Zulassung und die Einbeziehung der Neuen Aktien entscheidet die Geschäftsführung der jeweiligen Börse.

Die Neuen Aktien werden den Erwerbern als Miteigentumsanteile an einer bei der Clearstream Banking AG, Neue Börsenstraße 1, 60487 Frankfurt am Main, Deutschland, hinterlegten Globalurkunde im Girosammelverkehr zur Verfügung gestellt. Ein Anspruch der Aktionäre auf Einzelverbrieferung ihrer Neuen Aktien ist ausgeschlossen.

Die Lieferung der Neuen Aktien erfolgt durch Girosammeldepotgutschrift. Die Erwerber erfahren von der Zuteilung durch Einbuchung der Neuen Aktien in ihr Wertpapierdepot. Die Aufnahme des Handels ist hiervon nicht abhängig. Die im Rahmen der Vorabplatzierung erworbenen Neuen Aktien, die auf die Abgetretenen Bezugsansprüche entfallen, werden voraussichtlich am 13. Oktober 2010 geliefert. Die im Rahmen des Bezugsangebots bezogenen Neuen Aktien sowie die im Rahmen der Vorabplatzierung zugeteilten Neuen Aktien, bezüglich derer ein Rücktrittsvorbehalt besteht und kein Rücktritt erfolgt ist, werden, sofern die Bezugsfrist nicht verlängert wird, voraussichtlich jeweils am 28. Oktober 2010 geliefert.

4.8.4 ISIN, WKN, Börsenkürzel

International Securities Identification Number (ISIN):

- für die Neuen Aktien: DE0006013006
- für die Bezugsrechte auf die Neuen Aktien: DE000A1EYHN6

Wertpapier-Kenn-Nummer (WKN):

- für die Neuen Aktien: 601300
- für die Bezugsrechte auf die Neuen Aktien: A1EYHN

Börsenkürzel für Aktien der Gesellschaft: HAB

WKN und ISIN der Neuen Aktien entsprechen denen der alten Aktien.

4.8.5 Übertragbarkeit, Veräußerungsverbote

Die Neuen Aktien sind frei übertragbar. Rechtliche Einschränkungen ihrer Handelbarkeit bestehen nicht, abgesehen von den Beschränkungen, die in den Abschnitten 4.6 “*Verkaufsbeschränkungen*” und 4.5 “*Marktschutzvereinbarungen*” genannt sind.

4.8.6 Bekanntmachungen

Die Bekanntmachungen der Gesellschaft erfolgen satzungsgemäß im elektronischen Bundesanzeiger. Die Aktien der Gesellschaft betreffende Mitteilungen werden ebenfalls im elektronischen Bundesanzeiger und in einem überregionalen Pflichtblatt der Wertpapierbörsen in Frankfurt am Main und an den Börsen zu Berlin, Düsseldorf, Hamburg, München und Stuttgart veröffentlicht.

Die börsenrechtlichen Veröffentlichungen erfolgen in einem überregionalen Pflichtblatt der Wertpapierbörsen in Frankfurt am Main und an den Wertpapierbörsen zu Berlin, Düsseldorf, Hamburg, München und Stuttgart sowie, sofern erforderlich, im Bundesanzeiger.

4.8.7 Zahl- und Anmeldestelle

Zahl- und Anmeldestelle für die Aktien der Gesellschaft ist die Commerzbank AG, Theodor-Heuss-Allee 44-46, 60486 Frankfurt am Main, Deutschland.

4.9 Interessen beteiligter Personen an dem Angebot

Die Konsortialbanken stehen im Zusammenhang mit dem Angebot und der Börsenzulassung der Neuen Aktien der Gesellschaft in einem vertraglichen Verhältnis mit der Gesellschaft. Die WestLB AG, Joh. Berenberg, Gossler & Co. KG und Kempen & Co N.V. wurden von der Gesellschaft als Konsortialbanken für das Angebot mandatiert. Bei erfolgreicher Durchführung der Transaktion erhalten die Konsortialbanken eine Provision. Die Konsortialbanken oder mit ihnen verbundene Unternehmen können gelegentlich in Geschäftsbeziehungen mit HAMBORNER treten oder Dienstleistungen im Rahmen der üblichen Geschäftsabläufe für HAMBORNER erbringen. So stehen Konsortialbanken oder mit ihnen verbundene Unternehmen derzeit in verschiedenen Geschäftsbeziehungen mit HAMBORNER.

5. GRÜNDE FÜR DAS ANGEBOT UND DIE VERWENDUNG DES EMISSIONSERLÖSES

5.1 Emissionserlös und Kosten der Emission

Der Gesellschaft fließt im Rahmen des Angebots ein Nettoemissionserlös zu, der sich aus der Differenz zwischen dem Bruttoemissionserlös aus dem Verkauf der Neuen Aktien und den von der Gesellschaft zu tragenden Gesamtkosten der Emission ergibt. Die Höhe des Bruttoemissionserlöses aus dem Verkauf der Neuen Aktien hängt von der Anzahl der tatsächlich verkauften Neuen Aktien und dem festgelegten Bezugspreis ab. Unter der Annahme, dass die maximale Anzahl Neuer Aktien zum maximalen Bezugspreis verkauft wird, beträgt der Bruttoemissionserlös vor Kosten und Provisionen bzw. Gebühren rund EUR 113,5 Mio.

Die der Gesellschaft entstehenden Gesamtkosten setzen sich aus der Provision bzw. Gebühren der Konsortialbanken und den übrigen mit der Emission zusammenhängenden Kosten, zum Beispiel für die Rechtsberater, den Druck und die Übersetzung des Wertpapierprospekts, Vermarktungsmaßnahmen, die Billigung dieses Wertpapierprospekts und die Zulassung der Neuen Aktien zum Börsenhandel usw. zusammen. Unter der Annahme, dass die maximale Anzahl Neuer Aktien zum maximalen Bezugspreis platziert wird, schätzt die Gesellschaft die im Rahmen des öffentlichen Angebots und der Zulassung der Neuen Aktien anfallenden Gesamtkosten (einschließlich Bankenprovisionen und -gebühren in voller Höhe) auf rund EUR 4,9 Mio. Unter der Annahme, dass die maximale Anzahl Neuer Aktien (11.350.000 Aktien) zum maximalen Bezugspreis von EUR 10,00 platziert wird, würde der der Gesellschaft zufließende Nettoemissionserlös voraussichtlich rund EUR 108,6 Mio. betragen. In diesem Fall würden die Bankenprovisionen bis zu rund EUR 4,0 Mio. betragen.

Für den Fall, dass der tatsächliche Bezugspreis niedriger als der maximale Bezugspreis von EUR 10,00 pro Neuer Aktie oder die Anzahl der tatsächlich verkauften Neuen Aktien geringer als die maximale Anzahl von 11.350.000 Neuen Aktien ist, sind der Bruttoemissionserlös, die Bankenprovisionen und sonstigen Kosten der Emission und der Nettoemissionserlös auf Basis des niedrigeren Bezugspreises bzw. des geringeren Emissionsvolumens zu berechnen und dementsprechend geringer. Zum Zwecke der Veranschaulichung: Beträgt bei vollständiger Platzierung der maximalen Anzahl Neuer Aktien der Bezugspreis beispielsweise EUR 7,85 (was dem XETRA-Schlusskurs der Aktien am 31. August 2010 entspräche), würde der Bruttoemissionserlös voraussichtlich rund EUR 89,1 Mio., die Gesamtkosten rund EUR 4,0 und der Nettoemissionserlös voraussichtlich rund EUR 85,1 Mio. betragen. In diesem Fall würden die Bankenprovisionen bis zu rund EUR 3,1 Mio. betragen.

5.2 Gründe für das Angebot und Verwendung des Emissionserlöses

Der Nettoemissionserlös aus dem Angebot der Neuen Aktien soll der weiteren Stärkung der Eigenkapitalbasis und der finanziellen Leistungsfähigkeit von HAMBORNER dienen. Die Gesellschaft beabsichtigt, den Emissionserlös für das weitere Wachstum von HAMBORNER zu verwenden. Dabei soll insbesondere die Finanzierung zum Erwerb weiterer Immobilien im Rahmen der Investitionsstrategie ermöglicht sowie die strategische Flexibilität von HAMBORNER im Rahmen von Akquisitionsvorhaben (einschließlich der in den Abschnitten 12.8 *“Investitionen”* und 22. *“Angaben über jüngsten Geschäftsgang und Geschäftsaussichten”* beschriebenen, aber noch nicht vollzogenen oder beurkundeten Immobilienerwerbe) erhöht werden.

Für die Gesellschaft sind dabei insbesondere die folgenden Schwerpunkte bedeutsam, die den strategischen Zielen von HAMBORNER entsprechen:

- Wachstum und Ausbau des eigenen Immobilienportfolios mit Konzentration auf großflächige Einzelhandelsobjekte an stark frequentierten Standorten, Geschäftshäuser in 1-A-Lagen (sog. *High Street*-Objekte) sowie qualitativ hochwertige Bürohäuser;
- Regionale Diversifizierung mit Schwerpunkt auf Regionen mit langfristigen Wachstumschancen, insbesondere in Süd- und Südwestdeutschland;

- Flexibilität zur Nutzung von Kaufopportunitäten unter Beachtung einer ausgewogenen Finanzierungsstruktur der Gesellschaft.

Die Gesellschaft beabsichtigt ferner, den Nettoemissionserlös festverzinslich anzulegen, bis strategiekonforme Investitionen getätigt werden können, oder für allgemeine Gesellschaftszwecke zu verwenden.

6. ANTEILIGES ERGEBNIS UND DIVIDENDENPOLITIK

6.1 Allgemeine Regelungen zur Gewinnverwendung und zu Dividendenzahlungen

Die Neuen Aktien sind mit voller Gewinnanteilberechtigung für das Geschäftsjahr ab dem 1. Januar 2010 und für alle folgenden Geschäftsjahre der Gesellschaft ausgestattet.

Die Dividende für das abgelaufene Geschäftsjahr wird vom Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft gemeinsam vorgeschlagen und von den Aktionären auf der Hauptversammlung im darauffolgenden Geschäftsjahr zur Zahlung beschlossen. Auf der Hauptversammlung beschlossene Dividenden sind am ersten Geschäftstag nach der Hauptversammlung zahlbar, sofern der Dividendenbeschluss nichts anderes vorsieht. Der Anspruch auf Auszahlung von Dividenden verjährt nach drei Jahren. Im Falle der Verjährung der Dividendenberechtigung verfällt der Dividendenanspruch und die Dividende verbleibt bei der Gesellschaft. Die Zahlstelle für die Dividenden der Gesellschaft ist die Commerzbank AG, Theodor-Heuss-Allee 44-46, 60486 Frankfurt am Main, Deutschland.

Einzelheiten zu den Dividenden werden im elektronischen Bundesanzeiger sowie zumindest einem überregionalen Börsenpflichtblatt veröffentlicht. Dividenden dürfen nur aus dem Bilanzgewinn der Gesellschaft gemäß deren Jahresabschluss ausgeschüttet werden. Dieser Jahresabschluss wird, zusätzlich zu dem nach IFRS aufgestellten Einzelabschluss der Gesellschaft, nach HGB aufgestellt. Die Rechnungslegungsregeln von HGB und IFRS weisen Unterschiede auf. Bei der Ermittlung des zur Ausschüttung zur Verfügung stehenden Bilanzgewinns ist das Periodenergebnis um Gewinn-/Verlustvorträge des Vorjahres sowie um Entnahmen bzw. Einstellungen in Rücklagen zu korrigieren. Bestimmte Rücklagen sind kraft Gesetzes zu bilden und müssen bei der Berechnung des zur Ausschüttung verfügbaren Bilanzgewinns abgezogen werden. Die Auszahlung der Dividenden erfolgt grundsätzlich unter Abzug von 25% Kapitalertragsteuer sowie des auf die Kapitalertragsteuer zu entrichtenden Solidaritätszuschlags von 5,5% (siehe auch die Abschnitte 19.2 *“Besteuerung der Aktionäre”* sowie 19.3 *“Besteuerung von Dividenden”*).

Die nachfolgende Tabelle stellt die Ergebnisse von HAMBORNER nach IFRS und die Ergebnisse des Jahresabschlusses von HAMBORNER nach HGB, sowie das jeweils entsprechende Ergebnis pro Aktie – jeweils zum 31. Dezember 2009, 2008 und 2007 – dar. Zudem enthält die Tabelle Angaben über die ausgeschüttete Dividende je Aktie der Gesellschaft:

	1. Januar bis 31. Dezember		
	2009 (geprüft)	2008 (geprüft)	2007 (geprüft)
Jahresüberschuss der HAMBORNER REIT AG nach IFRS (in TEUR)	5.073	17.341	52.226
je Stückaktie (in EUR)	0,22	0,76	2,29
je Stückaktie nach Kapitalerhöhung (ungeprüft) (in EUR) ¹	0,15	0,51	1,53
Jahresüberschuss nach Steuern der HAMBORNER REIT AG nach HGB (in TEUR)	7.076	56.258	7.828
Anzahl der Stückaktien (in Tsd. Stück) am 31.12.	22.770	22.770	22.770
Ausgeschüttete Dividende je Stückaktie (in EUR)	0,37	0,35	0,35

¹ Unter der Annahme, dass die Kapitalerhöhung, die Gegenstand dieses Prospekts ist, mit der maximalen Anzahl von 11.350.000 neuen Aktien durchgeführt wird.

Die Fähigkeit der Gesellschaft, in zukünftigen Jahren eine Dividende zu zahlen, hängt grundsätzlich vom Betrag des ausschüttungsfähigen Bilanzgewinns ab. Die Gesellschaft kann keine Aussage zur Höhe künftiger Bilanzgewinne bzw. dazu treffen, ob überhaupt künftig Bilanzgewinne erzielt werden, und demzufolge nicht gewährleisten, dass in künftigen Jahren Dividenden gezahlt werden. Ferner geben in früheren Jahren gezahlte Dividenden keine Anhaltspunkte für die Höhe zukünftiger Dividenden.

6.2 Besondere Regelungen zur Gewinnverwendung und zu Dividendenzahlungen

Bei börsennotierten Aktiengesellschaften richtet sich die Ausschüttung von Dividenden nach den Vorschriften des § 174 Abs. 1 AktG i.V.m. § 158 Abs. 1 Nr. 5 AktG. Als Dividende kann danach nur der Bilanzgewinn an die Aktionäre ausgeschüttet werden. Der Bilanzgewinn setzt sich aus dem

Jahresüberschuss nach Anpassung durch einen Gewinn-/Verlustvortrag aus dem Vorjahr sowie den Entnahmen aus der bzw. der Einstellung in die Kapital- und Gewinnrücklage zusammen.

Für börsennotierte Aktiengesellschaften im REIT-Status ist zudem für die Dividendenausschüttung § 13 Abs. 1 REITG maßgebend. Danach ist die Gesellschaft verpflichtet, mindestens 90% ihres handelsrechtlichen Jahresüberschusses im Sinne des § 275 HGB, gegebenenfalls gemindert um die Dotierung bzw. erhöht um die Auflösung der sog. Reinvestitionsrücklage nach § 13 Abs. 3 REITG sowie gemindert um einen Verlustvortrag des Vorjahres, bis zum Ende des folgenden Geschäftsjahres an die Aktionäre als Dividende auszuschütten. Die Ausschüttung bemisst sich ausdrücklich nicht nach dem IFRS-Einzelabschluss, sondern nach dem handelsrechtlichen Jahresabschluss. Bei der Ermittlung des ausschüttungsfähigen Jahresüberschusses sind gemäß § 13 Abs. 2 REITG, unberührt von dem eventuellen Erfordernis einer außerplanmäßigen Abschreibung, in Abhängigkeit von der jeweiligen Nutzungsdauer planmäßige Abschreibungen nur in gleich bleibenden Jahresraten zu berücksichtigen. Dementsprechend kann es zu Abweichungen zwischen dem auszuschüttenden Jahresüberschuss und dem Bilanzgewinn kommen.

Zur Besteuerung von Dividendenausschüttungen siehe Abschnitt 19.3 "Besteuerung von Dividenden".

7. KAPITALAUSSTATTUNG UND VERSCHULDUNG

Die nachfolgenden Tabellen zeigen jeweils auf Grundlage der Finanzinformationen von HAMBORNER zum 30. Juni 2010 die Kapitalausstattung, die Nettofinanzschulden sowie die Eventualverbindlichkeiten. Die Kapitalausstattung von HAMBORNER wird sich nach dem Angebot je nach Umfang der Durchführung der Kapitalerhöhung verändern. Für Details zu den Erlösen aus dem Angebot siehe den Abschnitt 5. "Gründe für das Angebot und die Verwendung des Emissionserlöses". Die Angaben in den nachfolgenden Tabellen beruhen – soweit nicht anders angegeben – auf dem einer prüferischen Durchsicht gemäß § 37w WpHG unterzogenen IFRS-Halbjahresabschluss von HAMBORNER für das am 30. Juni 2010 endende Halbjahr, der auf der Grundlage der International Financial Reporting Standards, so wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind ("IFRS"), erstellt wurde und im Abschnitt 20. "Finanzteil" dieses Prospekts abgedruckt ist, und sollten im Zusammenhang mit diesem, einer prüferischen Durchsicht gemäß § 37w WpHG unterzogen IFRS-Halbjahresabschluss und den dazugehörigen Erläuterungen gelesen werden.

Kapitalausstattung

Die nachfolgende Tabelle zeigt auf Grundlage der Finanzinformationen von HAMBORNER zum 30. Juni 2010 die Kapitalausstattung von HAMBORNER. Die in der mittleren Spalte eingestellten Informationen zeigen die hypothetische Anpassung der Kapitalausstattung zum 30. Juni 2010 basierend auf der Annahme, dass eine vollständige Platzierung der maximalen Anzahl Neuer Aktien i.H.v. 11.350.000 Neuen Aktien zum maximalen Bezugspreis i.H.v. EUR 10,00 je Neuer Aktie und einem damit einhergehenden Nettoemissionserlös i.H.v. rund EUR 108,6 Mio. erfolgt. Zum Zwecke der Veranschaulichung zeigen die in der rechten Spalte eingestellten Informationen die hypothetische Anpassung der Kapitalausstattung zum 30. Juni 2010 unter der Annahme einer vollständigen Platzierung der maximalen Anzahl Neuer Aktien zum Schlusskurs (XETRA) vom 31. August 2010 i.H.v. EUR 7,85 und einem damit einhergehenden Nettoemissionserlös i.H.v. rund EUR 85,1 Mio.

	Zum 30. Juni 2010 vor Durchführung des Angebots (ungeprüft)	Zum 30. Juni 2010 nach Durchführung des Angebots (basierend auf der maximalen Anzahl Neuer Aktien und dem maximalen Bezugspreis von EUR 10,00) (ungeprüft)	Zum 30. Juni 2010 nach Durchführung des Angebots (basierend auf der maximalen Anzahl Neuer Aktien und dem Schlusskurs (XETRA) am 31. August 2010 von EUR 7,85) (ungeprüft)
in TEUR			
Kurzfristige Finanzschulden¹ . . .	4.577⁹	4.577	4.577
davon von Dritten garantiert . . .	—	—	—
davon von Dritten besichert . . .	—	—	—
davon durch eigene Vermögenswerte besichert	3.796	3.796	3.796
davon unbesichert/ungarantiert .	781	781	781
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten²	4.591¹⁰	4.591	4.591
davon von Dritten garantiert . . .	—	—	—
davon von Dritten besichert . . .	—	—	—
davon durch eigene Vermögenswerte besichert	—	—	—
davon unbesichert/ungarantiert .	4.591	4.591	4.591
Langfristige Finanzschulden³ . . .	133.013⁹	133.013	113.013
davon von Dritten garantiert . . .	—	—	—
davon von Dritten besichert . . .	—	—	—
davon durch eigene Vermögenswerte besichert	108.177	108.177	108.177
davon unbesichert/ungarantiert ⁴ .	24.836	24.836	24.836
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten⁵	10.220¹⁰	10.220	10.220
davon von Dritten garantiert . . .	—	—	—
davon von Dritten besichert . . .	—	—	—
davon durch eigene Vermögenswerte besichert	—	—	—
davon unbesichert/ungarantiert .	10.220	10.220	10.220
Eigenkapital	142.376⁹	251.004	227.455
Gezeichnetes Kapital	22.770 ⁹	34.120	34.120
Kapitalrücklage	—	97.278	73.729
Gewinnrücklagen ⁶	95.716 ¹⁰	95.716	95.716
Bilanzgewinn ⁷	23.890 ¹⁰	23.890	23.890
Summe⁸	294.777⁹	403.405	379.856

- ¹ Entspricht dem Bilanzposten kurzfristige Finanzverbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente.
- ² Setzt sich aus den Bilanzposten kurzfristige Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern, kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten sowie kurzfristige sonstige Rückstellungen zusammen.
- ³ Entspricht dem Bilanzposten langfristige Finanzverbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente.
- ⁴ Darin enthalten ist ein Darlehen über EUR 13,7 Mio., bei dem das Grundpfandrecht zum 30. Juni 2010 noch nicht im Grundbuch eingetragen war.
- ⁵ Setzt sich aus den Bilanzposten langfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten, Rückstellungen für Pensionen und langfristige sonstige Rückstellungen zusammen.
- ⁶ Setzt sich aus den Bilanzposten gesetzliche Rücklage, andere Gewinnrücklagen sowie der Neubewertungsrücklage zusammen.
- ⁷ Setzt sich aus den Bilanzposten Gewinnvortrag und Periodenüberschuss zusammen.
- ⁸ Entspricht der Bilanzsumme.
- ⁹ Dem prüferisch durchgesehenen Zwischenabschluss zum 30. Juni 2010 entnommen.
- ¹⁰ Ergibt sich rechnerisch aus dem prüferisch durchgesehenen Zwischenabschluss zum 30. Juni 2010.

Nettofinanzschulden

Die nachfolgende Tabelle zeigt auf Grundlage der Finanzinformationen von HAMBORNER zum 30. Juni 2010 die Nettofinanzschulden von HAMBORNER. Die in der mittleren Spalte dargestellten Informationen zeigen die hypothetische Anpassung der Nettofinanzschulden zum 30. Juni 2010 basierend auf der Annahme, dass eine vollständige Platzierung der maximalen Anzahl Neuer Aktien zum maximalen Bezugspreis und einem damit einhergehenden Nettoemissionserlös i.H.v. rund EUR 108,6 Mio. erfolgt. Zum Zwecke der Veranschaulichung zeigen die in der rechten Spalte dargestellten Informationen die hypothetische Anpassung der Nettofinanzschulden zum 30. Juni 2010 unter der Annahme einer vollständigen Platzierung der maximalen Anzahl Neuer Aktien zum Schlusskurs (XETRA) vom 31. August 2010 i.H.v. EUR 7,85 und einem damit einhergehenden Nettoemissionserlös i.H.v. rund EUR 85,1 Mio.

	Zum 30. Juni 2010 vor Durchführung des Angebots (ungeprüft)	Zum 30. Juni 2010 nach Durchführung des Angebots (basierend auf der maximalen Anzahl Neuer Aktien und dem maximalen Bezugspreis von EUR 10,00) (ungeprüft)	Zum 30. Juni 2010 nach Durchführung des Angebots (basierend auf der maximalen Anzahl Neuer Aktien und dem Schlusskurs (XETRA) am 31. August 2010 von EUR 7,85) (ungeprüft)
in TEUR			
Kassenbestand	10	10	10
Guthaben bei Kreditinstituten	6.930	115.558	92.009
Wertpapiere	—	—	—
Liquidität¹	6.940⁵	115.568	92.019
Kurzfristige Finanzforderungen	—	—	—
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-781	-781	-781
Kurzfristiger Anteil der langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-3.796	-3.796	-3.796
Sonstige kurzfristige Finanzschulden	—	—	—
Kurzfristige Finanzschulden²	-4.577⁵	-4.577	-4.577
Kurzfristige Nettofinanzschulden	2.363	110.991	87.442
Langfristige Finanzforderungen³	32⁵	32	32
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-133.013	-133.013	-133.013
Anleihen	—	—	—
Sonstige langfristige Finanzschulden	—	—	—
Langfristige Finanzschulden⁴	-133.013⁵	-113.013	-113.013
Langfristige Nettofinanzschulden	-132.981	-132.981	-132.981
Gesamt-Nettofinanzschulden	-130.618	-21.990	-45.539

- ¹ Entspricht dem Bilanzposten Bankguthaben und Kassenbestände.
- ² Entspricht dem Bilanzposten kurzfristige Finanzverbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente.
- ³ Entspricht dem Bilanzposten langfristige finanzielle Vermögenswerte.
- ⁴ Entspricht dem Bilanzposten langfristige Finanzverbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente.
- ⁵ Dem prüferisch durchgesehenen Zwischenabschluss zum 30. Juni 2010 entnommen.

Eventualverbindlichkeiten

Zum 30. Juni 2010 bestehen keine Eventualverbindlichkeiten der Gesellschaft.

Keine wesentlichen Veränderungen in der Finanzlage oder Handelsposition

In der Zeit vom 30. Juni 2010 bis zum Datum dieses Prospekts gab es keine wesentlichen Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition von HAMBORNER.

Erklärung zum Geschäftskapital

Die Gesellschaft ist der Auffassung, dass sie aus heutiger Sicht über ausreichend Geschäftskapital verfügt, um in den nächsten zwölf Monaten ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

8. VERWÄSSERUNG

Der Buchwert des bilanziellen Eigenkapitals von HAMBORNER nach IFRS belief sich per 30. Juni 2010 auf TEUR 142.376 und damit auf EUR 6,25 pro Stückaktie, wobei für diese Berechnung der Stand von 22.770.000 Stückaktien zum 30. Juni 2010 herangezogen wurde. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Gesellschaft ihre als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten unter Berücksichtigung linearer Abschreibungen und nicht nach der *Fair Value*-Methode bilanziert (siehe hierzu auch Abschnitt 10.3.1 “*Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden*”).

Wäre die maximale Anzahl Neuer Aktien, die Gegenstand dieses Prospekts sind, bereits am 30. Juni 2010 zu einem Ausgabebetrag i.H.v. EUR 10,00 je Neuer Aktie (maximaler Bezugspreis) ausgegeben worden, so hätte der Buchwert des bilanziellen Eigenkapitals von HAMBORNER nach IFRS zu diesem Zeitpunkt nach Abzug der Gebühren und Provisionen der Konsortialbanken und anderer Kosten des Angebots und der Zulassung der Neuen Aktien i.H.v. rund EUR 4,9 Mio., die der Gesellschaft im Zusammenhang mit der Durchführung der Kapitalerhöhung auf dieser Grundlage entstehen würden, insgesamt TEUR 251.004 bzw. rund EUR 7,36 pro Stückaktie betragen (berechnet auf der Grundlage der nach vollständiger Durchführung der Kapitalerhöhung insgesamt maximal ausstehenden 34.120.000 Stückaktien der Gesellschaft).

Für Investoren, die Neue Aktien erwerben, ohne bisher an der Gesellschaft beteiligt gewesen zu sein, bedeutet dies bei einem angenommenen Bezugspreis von EUR 10,00 pro Neuer Aktie (maximaler Bezugspreis) einen unmittelbaren Buchwertverlust von EUR 2,64 bzw. 26,4% pro Stückaktie, da der Buchwert des bilanziellen Eigenkapitals von HAMBORNER nach IFRS den angenommenen Bezugspreis je Neuer Aktie um diesen Wert unterschreitet. Dies entspricht einer Erhöhung des Buchwerts des bilanziellen Eigenkapitals der Gesellschaft um EUR 1,11 bzw. 17,8% pro Stückaktie für die bisherigen Aktionäre.

Sollte der tatsächlich realisierte Bezugspreis niedriger als der maximale Bezugspreis sein, müsste der Buchwert des bilanziellen Eigenkapitals von HAMBORNER und dessen Verwässerung auf Basis des tatsächlich realisierten Bezugspreises berechnet werden. Zur Veranschaulichung: Sollte der tatsächlich realisierte Bezugspreis EUR 7,85 entsprechen (entspricht dem XETRA-Schlusskurs der Stückaktien am 31. August 2010), so ergäbe sich ein Buchwert des bilanziellen Eigenkapitals von HAMBORNER nach IFRS von insgesamt TEUR 227.455 bzw. von EUR 6,67 pro Stückaktie und dementsprechend eine Erhöhung des Buchwerts des bilanziellen Eigenkapitals der Gesellschaft von EUR 0,42 bzw. 6,7% pro Stückaktie für die bisherigen Aktionäre sowie einen unmittelbaren Buchwertverlust von EUR 1,18 bzw. 15,0% für die neuen Aktionäre.

Die zum 30. Juni 2010 vorhandenen 22.770.000 Stückaktien der Gesellschaft würden nach Durchführung der Kapitalerhöhung in maximalem Umfang um EUR 11.350.000,00 bei dann 34.120.000 ausstehenden Aktien nur noch 66,74% des Grundkapitals vertreten. Altaktionäre der Gesellschaft, die an der Kapitalerhöhung nicht teilnehmen, würden dadurch eine Verwässerung ihres Anteils am Grundkapital sowie an den Dividenden der Gesellschaft von 33,26% erleiden. Da gemäß § 17 Abs. 1 der Satzung der Gesellschaft eine Stückaktie in der Hauptversammlung eine Stimme gewährt, entspricht die Verwässerung der Stimmrechte der Verwässerung am Grundkapital.

9. AUSGEWÄHLTE FINANZ- UND GESCHÄFTSINFORMATIONEN

Die nachstehend zusammengefassten Finanzinformationen für die Geschäftsjahre 2009 und 2008 beruhen auf dem geprüften IFRS-Einzelabschluss der HAMBORNER REIT AG für das am 31. Dezember 2009 endende Geschäftsjahr, der von der Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen wurde. Des Weiteren beruhen die nachstehend zusammengefassten Finanzinformationen für das Geschäftsjahr 2007 (vorbehaltlich von Rundungen) auf dem geprüften IFRS-Konzernabschluss der HAMBORNER REIT AG für das am 31. Dezember 2007 endende Geschäftsjahr, der von der BDO Deutsche Warentreuhand Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Zweigniederlassung Essen, geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen wurde (die **“IFRS-Abschlüsse”**). Die Finanzinformationen zur Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2007 wurden an die neue Gliederungsstruktur in den Geschäftsjahren 2009 und 2008, die in Anlehnung an die für Immobilienunternehmen weit verbreiteten Gliederungsvorschläge der European Real Estate Association (EPRA) vorgenommen wurde, angepasst.

Die nachstehend zusammengefassten Finanzinformationen für das erste Halbjahr 2010 und 2009 beruhen auf dem IFRS-Zwischenabschluss der HAMBORNER REIT AG für das am 30. Juni 2010 endende Halbjahr (der **“IFRS-Halbjahresabschluss”**). Der IFRS-Halbjahresabschluss wurde von der Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, einer prüferischen Durchsicht gemäß § 37w Wertpapierhandelsgesetz (**“WpHG”**) unterzogen und mit einer Bescheinigung versehen.

Die IFRS-Abschlüsse und der IFRS-Halbjahresabschluss wurden auf der Grundlage der International Financial Reporting Standards, so wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind (**“IFRS”**), erstellt und sind im Abschnitt 20. **“Finanzteil”** dieses Prospekts abgedruckt.

Ausgewählte Informationen aus der Gewinn- und Verlustrechnung von HAMBORNER

in TEUR	1. Halbjahr 2010 (prüferische Durchsicht)	1. Halbjahr 2009 (prüferische Durchsicht)	2009 (geprüft)	2008 (geprüft)	2007 (ungeprüft) ¹
Erlöse aus Mieten und Pachten	11.840	11.076	22.451	19.725	13.318
Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter	1.347	1.145	2.419	1.873	1.229
Laufende Betriebsaufwendungen	-1.819	-1.675	-3.666	-3.026	-1.860
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung	-452	-270	-1.264	-1.109	-1.594
Nettomieteinnahmen	10.916	10.276	19.940	17.463	11.093
Verwaltungsaufwand	-428	-413	-751	-1.042	-860
Personalaufwand	-1.314	-1.369	-2.740	-2.973	-2.520
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-3.607	-3.195	-7.268	-10.257	-3.177
Sonstige betriebliche Erträge	307	796	2.128	12.475	1.896
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-335	-386	-872	-1.587	-1.410
	-5.377	-4.567	-9.503	-3.384	-6.071
Betriebsergebnis	5.539	5.709	10.437	14.079	5.022
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	64	250	434	6.689	5.621
Ergebnis aus Beteiligungen	-	14	13	643	449
Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)	5.603	5.973	10.884	21.411	11.092
Zinserträge	77	354	489	1.717	544
Zinsaufwendungen	-2.853	-2.669	-5.508	-4.644	-1.234
Erträge aus Wertpapieren einschließlich Veräußerungsgewinne	-	-	-	-	654
Finanzergebnis	-2.776	-2.315	-5.019	-2.927	-36
Ergebnis vor Steuern (EBT)	2.827	3.658	5.865	18.484	11.056
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-2.781	-342	-792	-1.517	6.645
Ergebnis aus fortzuführenden Aktivitäten	-	-	5.073	16.967	17.701
Ergebnis aus nicht fortzuführenden Aktivitäten	-	-	-	374	34.525
Jahresüberschuss/Periodenergebnis	46	3.316	5.073	17.341	52.226
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	23.844	27.196	35.165	53.922	1.554 ²
Ausschüttung	-	-	-7.970	-7.970	0 ²
Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen	-	-	-	-28.128	0 ²
Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen	-	-	-	-	142
Bilanzgewinn	23.890	30.512	32.268	35.165	53.922
Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,00	0,15	0,22	0,76	2,29
davon aus fortzuführenden Aktivitäten	-	-	0,22	0,75	0,78
davon aus nicht fortzuführenden Aktivitäten	-	-	-	0,01	1,51

- ¹ Angepasst an die neue Gliederungsstruktur der Gewinn- und Verlustrechnung in den Geschäftsjahren 2009 und 2008, die in Anlehnung an die für Immobilienunternehmen weit verbreiteten Gliederungsvorschläge der *European Public Real Estate Association* (EPRA) geändert wurde. Dies betrifft (i) die Aufwendungen und Erträge aus der Veräußerung von Immobilien, die in der Gewinn- und Verlustrechnung nunmehr nicht mehr unter den sonstigen betrieblichen Erträgen erfasst, sondern separat dargestellt werden, (ii) Verwaltungsaufwendungen, die in den Vorjahren noch in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten waren, (iii) Erträge aus den Mietgarantien, welche in den Vorjahren unter den sonstigen betrieblichen Erträgen erfasst wurden, sowie (iv) andere aktivierte Eigenleistungen, die nicht mehr separat, sondern unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen werden.
- ² Der Gewinnvortrag aus dem Vorjahr, die Ausschüttung und die Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen wurden unter dem Posten "Gewinnvortrag aus dem Vorjahr" saldiert und betragen bei Auflösung dieser Saldierung TEUR 9.497 (Gewinnvortrag), TEUR -6.831 (Ausschüttung) bzw. TEUR -1.112 (Einstellung).

Ausgewählte Informationen aus der Bilanz von HAMBORNER

Aktiva in TEUR	30. Juni 2010 (prüferische Durchsicht)	31. Dezember 2009 (geprüft)	31. Dezember 2008 (geprüft)	31. Dezember 2007 (geprüft)
Langfristige Vermögenswerte				
Immaterielle Vermögenswerte	26	6	12	22
Sachanlagen	146	151	176	174
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	284.620	257.386	223.342	201.702
Finanzielle Vermögenswerte	32	38	38	632
Sonstige Vermögenswerte	359	365	366	365
Latente Steueransprüche	—	2.170	1.914	156
	285.183	260.116	225.848	203.051
Kurzfristige Vermögenswerte				
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Vermögenswerte	1.073	487	799	967
Forderungen aus Ertragsteuern	46	44	557	454
Bankguthaben und Kassenbestände	6.940	37.942	54.012	6.442
	8.059	38.473	55.368	7.863
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	1.535	—	130	19.813
Vermögenswerte aus nicht fortzuführenden Aktivitäten	—	—	—	59.470
	9.594	38.473	55.498	87.146
Summe Vermögenswerte	294.777	298.589	281.346	290.197
Passiva in TEUR	30. Juni 2010 (prüferische Durchsicht)	31. Dezember 2009 (geprüft)	31. Dezember 2008 (geprüft)	31. Dezember 2007 (geprüft)
Eigenkapital				
Gezeichnetes Kapital	22.770	22.770	22.770	22.770
Gewinnrücklagen				
Gesetzliche Rücklage	2.277	2.277	2.277	2.277
Andere Gewinnrücklagen	104.575	104.575	104.575	76.448
Neubewertungsrücklage	-11.136	-6.594	-4.737	90
Bilanzgewinn	95.716	100.258	102.115	78.815
	23.890	32.269	35.165	53.922
	142.376	155.297	160.050	155.507
Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen				
Finanzverbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente	133.013	109.052	87.350	48.034
Latente Steuerverbindlichkeiten	—	14.708	15.188	14.219
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Verbindlichkeiten	3.961	4.075	3.784	3.860
Rückstellungen für Pensionen	5.545	5.603	5.780	5.923
Sonstige Rückstellungen	714	702	678	555
	143.233	134.140	112.780	72.591
Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen				
Finanzverbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente	4.577	4.620	3.754	36.397
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	24	402	660	102
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Verbindlichkeiten	3.239	1.877	1.823	18.137
Sonstige Rückstellungen	1.328	2.253	2.279	2.318
	9.168	9.152	8.516	56.954
Verbindlichkeiten aus nicht fortzuführenden Aktivitäten	—	—	—	5.145
Summe Eigenkapital, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	294.777	298.589	281.346	290.197

Ausgewählte Informationen aus der Kapitalflussrechnung von HAMBORNER

in TEUR	1. Januar bis 30. Juni 2010 (prüferische Durchsicht)	1. Januar bis 30. Juni 2009 (prüferische Durchsicht)	1. Januar bis 31. Dezember 2009 (geprüft)	1. Januar bis 31. Dezember 2008 (geprüft)	1. Januar bis 31. Dezember 2007 (geprüft)
Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit					
Ergebnis vor Steuern (EBT)	2.827	3.658	5.865	18.919 ¹	45.433 ¹
Abschreibungen/Zuschreibungen (-)	3.607	3.195	6.002	9.312	3.177
Zins- und Beteiligungsergebnis	2.776 ²	2.302	5.006	2.081	-1.258 ³
Veränderung der Rückstellungen	-971	-1.066	-180	-59	-917
Buchgewinne (-) /-verluste (+) (saldiert) aus dem Abgang von Sachanlagen, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	-52	-250	-434	-6.741	-5.621
Buchgewinne (-) /-verluste (+) (saldiert) aus dem Abgang von finanziellen Vermögenswerten	—	-676	-677	-11.477	-32.826
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)	8	-2	-4	3.711	-2.004
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte	-286	247	-115	-923	-1.050
Veränderung der Verbindlichkeiten	-37	-726	-1.040	-1.426	18.855
Erhaltene Dividende	—	14	13	643	1.313
Zinseinzahlungen	95	533	641	1.720	512
Steuerzahlungen	-16.936	-1.055	-948	-5.477	-2.086
	-8.969	6.174	14.129	10.283	23.528
Cashflow aus der Investitionstätigkeit					
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-31.128	-29.883	-39.349	-36.309	-98.008
Erlöse aus Abgängen von Sachanlagen, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	66	806	985	15.417	17.764
Investitionen in finanzielle Vermögenswerte	—	—	-20	—	-87.947
Erlöse aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten	6	139	698	62.601	95.087
Nettomittelabfluss aus der Aufgabe des Aktienspezialfonds Südinvest 107	—	—	—	-13	—
	-31.056	-28.938	-37.686	41.696	-73.104
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit					
Dividendenzahlungen	-8.425	-7.970	-7.970	-7.970	-6.831
Mittelzufluss aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	22.640	18.400	23.800	37.713	66.308
Mittelabfluss zur Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-2.004	-1.840	-3.257	-37.027	-551
Zinsauszahlungen	-3.188	-2.802	-5.086	-3.714	-498
	9.023	5.788	7.487	-10.998	58.428
Zahlungswirksame Veränderungen des					
Finanzmittelfonds	-31.002	-16.976	-16.070	40.981	8.852
Finanzmittelfonds am 1. Januar	37.942	54.012	54.012	13.031	4.179
Bankguthaben und Kassenbestände	37.942	54.012	54.012	13.031	4.175
Liquiditätsnahe Anlagen	—	—	—	—	4
Finanzmittelfonds am Periodenende	6.940	37.036	37.942	54.012	13.031
Bankguthaben und Kassenbestände	6.940	37.036	37.942	54.012	13.031

¹ Das Jahresergebnis vor Steuern (EBT) in der Kapitalflussrechnung entspricht der Summe des in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Ergebnisses vor Steuern (EBT) und Ergebnisses aus nicht fortzuführenden Aktivitäten, bereinigt um Steuereffekte i.H.v. TEUR 61 im Geschäftsjahr 2008 und i.H.v. TEUR - 148 im Geschäftsjahr 2007.

² Im ersten Halbjahr 2010 beinhaltet diese Position kein Beteiligungsergebnis.

³ Im Geschäftsjahr 2007 ausgewiesen als Finanzerträge.

Ausgewählte Kennzahlen

	1. Januar bis 30. Juni 2010 (ungeprüft)	1. Januar bis 30. Juni 2009 (ungeprüft)	1. Januar bis 31. Dezember 2009 (ungeprüft)	1. Januar bis 31. Dezember 2008 (ungeprüft)	1. Januar bis 31. Dezember 2007 (ungeprüft)
EBITDA in TEUR ¹	9.210	9.168	16.886	30.975	46.809
EBDA in TEUR ²	3.653	6.511	11.075	26.673	53.887
REIT Eigenkapitalquote in % ³	58,0	—	67,2	77,1	—
Bilanzielle Eigenkapitalquote in %	48,3	52,6	52,0	56,9	53,6
Loan to Value (LTV) in % ⁴	37,2	—	34,3	31,1	30,0
Ergebnis je Aktie in EUR	0,00	0,15	0,22	0,76	2,29
Funds from Operations (FFO) ⁵ in TEUR	6.371	5.325	9.620	8.536	6.037
Funds from Operations (FFO) ⁵ je Aktie in EUR	0,28	0,23	0,42	0,37	0,27
Dividende je Aktie in EUR	—	—	0,37	0,35	0,35
Börsenkurse je Stückaktie in EUR (XETRA- Schlusskurs)					
Höchstkurs	8,60	8,00	8,60	9,30	12,49 ⁷
Tiefstkurs	7,20	5,41	5,41	5,10	8,45 ⁷
Jahres-/Periodenschlusskurs	7,50	7,50	8,14	5,75	8,94 ⁷
Dividendenrendite bezogen auf den Jahres-/Periodenschlusskurs in %	—	—	4,55	6,09	3,91
Kurs-FFO ⁵ -Verhältnis	26,8	32,1	19,3	15,3	33,7
Marktkapitalisierung zum Jahres-/Periodenschluss in TEUR	170.775	170.775	185.348	130.928	203.564
Net Asset Value ⁶ je Aktie in EUR	9,51	—	10,37	10,57	11,36
Verkehrswert des Immobilienportfolios in TEUR ⁸	338.440	—	307.940	273.100	281.020
Net Asset Value ⁶ in TEUR	216.624	—	236.059	240.710	258.618
Anzahl der Mitarbeiter zum jeweiligen Stichtag einschließlich Vorstand	24	24	24	26	25

¹ Die *Earnings before interests, taxes, depreciation and amortization* (EBITDA) sind der Jahresüberschuss/das Periodenergebnis vor Zinsergebnis (Zinsaufwendungen abzüglich Zinserträge) vor Steuern vom Einkommen und vom Ertrag vor Abschreibungen/Zuschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.

² Die *Earnings before depreciation and amortization* (EBDA) sind der Jahresüberschuss/das Periodenergebnis vor Abschreibungen/Zuschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.

³ Die REIT-Eigenkapitalquote entspricht dem Eigenkapitaldeckungsgrad gemäß § 15 i.V.m. § 12 Abs. 1 Satz 2 REIT-Gesetz, das heißt, dem Verhältnis des Eigenkapitals (auf *Fair Value*-Basis) zum beizulegenden Zeitwert des unbeweglichen Vermögens. Das Eigenkapital auf *Fair Value*-Basis errechnet sich aus der Summe des bilanziellen Eigenkapitals und der stillen Reserven. Das unbewegliche Vermögen der Gesellschaft besteht aus dem Immobilienportfolio der Gesellschaft sowie unbebautem Grundbesitz, der vorwiegend aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen besteht. Als beizulegender Zeitwert des Immobilienportfolios der Gesellschaft wurde jeweils der Verkehrswert des Immobilienportfolios angesetzt, der auf Grundlage von Marktwertgutachten ermittelt wurde. Dabei wurden Aktivierungen für noch nicht zum Stichtag übergegangene Immobilien erhöhend berücksichtigt (zum 30. Juni 2010 TEUR 1.507, zum 31. Dezember 2009 TEUR 517, zum 31. Dezember 2008 TEUR 1.229 und zum 31. Dezember 2007 TEUR 329). Der unbebaute Grundbesitz wurde zu Anschaffungskosten i.H.v jeweils rund EUR 2,6 Mio. angesetzt, da ein anderer Wert verlässlich nicht ermittelbar war.

⁴ *Loan to Value* (LTV) entspricht den Finanzverbindlichkeiten der Gesellschaft im Verhältnis zum Verkehrswert des Immobilienportfolios. Die Finanzverbindlichkeiten ergeben sich dabei aus der Valuta der Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zum jeweiligen Stichtag zuzüglich abgegrenzter noch nicht fälliger Zinsen und betragen zum 30. Juni 2010 TEUR 126.451, zum 31. Dezember 2009 TEUR 105.827, zum 31. Dezember 2008 TEUR 85.297 und zum 31. Dezember 2007 TEUR 84.227. Diese Finanzverbindlichkeiten werden in der Bilanz unter der Position "Finanzverbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente" zusammengefasst mit den derivativen Finanzinstrumenten ausgewiesen. Bei der Berechnung des Verkehrswerts des Immobilienportfolios ist nur das bebaute Immobilienportfolio der Gesellschaft berücksichtigt. Die Hauptverwaltung der Gesellschaft in der Goethestraße 45 in Duisburg sowie der unbebaute Grundbesitz der Gesellschaft sind darin nicht enthalten.

- 5 *Funds from Operations* (FFO) ist eine Kennzahl für das operative Geschäft der Gesellschaft. Der FFO wird im Rahmen der wertorientierten Unternehmenssteuerung zur Darstellung der erwirtschafteten Finanzmittel, die für Investitionen, Tilgung und Dividendenausschüttungen an Aktionäre zur Verfügung stehen, verwendet. Die Gesellschaft berechnet den FFO nach folgender Formel:

in TEUR	1. Januar bis 30. Juni 2010 (ungeprüft)	1. Januar bis 30. Juni 2009 (ungeprüft)	1. Januar bis 31. Dezember 2009 (ungeprüft)	1. Januar bis 31. Dezember 2008 (ungeprüft)	1. Januar bis 31. Dezember 2007 (ungeprüft)
Nettomieteinnahmen	10.916	10.276	19.940	17.463	11.093
- Verwaltungsaufwand	-428	-413	-751	-1.042	-860
- Personalaufwand	-1.314	-1.369	-2.740	-2.973	-2.520
+ Sonstige betriebliche Erträge bereinigt um Wertaufholungszuschreibungen und Erträge aus dem Abgang von Beteiligungen	307	120	185	306	380
- Sonstige betriebliche Aufwendungen	-335	-387	-872	-1.587	-1.410
+ Ergebnis aus Beteiligungen und Erträge aus Wertpapieren einschl. Veräußerungsgewinne ..	—	14	13	643	1.103
+ Zinserträge	77	354	489	1.717	544
- Zinsaufwendungen	-2.853	-2.670	-5.508	-4.644	-1.234
FFO vor Steuern	6.371	5.925	10.756	9.883	7.096
- Zu zahlende Steuern auf Normal-Ertrag	0	-600	-1.136	-1.347	-1.259
FFO nach Steuern	6.371	5.325	9.620	8.536	5.837
FFO je Aktie in EUR	0,28	0,23	0,42	0,37	0,26

Die Angabe "zu zahlende Steuern auf Normal-Ertrag" ist ein Betrag, der die fiktive Steuerbelastung darstellt, die bestanden hätte, wenn das Ergebnis vor Steuern (EBT) dem FFO entsprochen hätte. Dabei wurden im Geschäftsjahr 2007 die steuerlichen Effekte der Fondserträge, im Geschäftsjahr 2008 die steuerlichen Effekte der Beteiligungsverkäufe und im Geschäftsjahr 2009 diverse steuerliche Effekte (u.a. Beteiligungsverkäufe, Verkauf von Grundstücken, Auflösung von Rücklagen) zur Berechnung dieser fiktiven Steuerbelastung eliminiert. Auf Grund der Befreiung der Gesellschaft von der Körperschaftsteuer mit Erlangung des REIT-Status entfällt die steuerliche Belastung, so dass nunmehr im Rahmen der FFO-Berechnung der Gesellschaft zu zahlende Steuern auf Normal-Ertrag nicht mehr anfallen.

- 6 Der *Net Asset Value* (NAV) oder Nettosubstanzwert spiegelt das wirtschaftliche Eigenkapital der Gesellschaft wider. Er bestimmt sich aus dem Verkehrswert (*Fair Value*) des Gesellschaftsvermögens – das ist im Wesentlichen der Verkehrswert (*Fair Value*) der Immobilien – abzüglich des Fremdkapitals. Die Gesellschaft berechnet den NAV nach folgender Formel:

in TEUR	1. Januar bis 30. Juni 2010 (ungeprüft)	1. Januar bis 31. Dezember 2009 (ungeprüft)	1. Januar bis 31. Dezember 2008 (ungeprüft)	1. Januar bis 31. Dezember 2007 (ungeprüft)
Bilanzielle langfristige Vermögenswerte ohne latente Steuern und derivative Finanzinstrumente	285.183	257.946	223.934	202.895
+ Kurzfristige Vermögenswerte	8.058	38.473	55.368	7.863
+ Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	1.535	—	130	19.813
+ Vermögenswerte aus nicht fortzuführenden Aktivitäten	—	—	—	59.470
- Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen ohne latente Steuern und derivative Finanzinstrumente	-132.097	-111.597	-91.785	-58.167
- Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen ohne latente Steuern und derivative Finanzinstrumente	-9.164	-9.151 ⁹	-8.516	-56.955
- Verbindlichkeiten aus nicht fortzuführenden Aktivitäten	—	—	—	-195 ¹⁰
Bilanzieller NAV	153.515	175.671	179.131	174.724
+ Stille Reserven langfristiger Vermögenswerte	63.109	60.388	61.579	83.894
NAV	216.624	236.059	240.710	258.618
NAV je Aktie in EUR	9,51	10,37	10,57	11,36

Kurzfristige Vermögenswerte sind alle kurzfristigen Vermögenswerte ohne zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und Vermögenswerte aus nicht fortzuführenden Aktivitäten.

Die stillen Reserven ermitteln sich aus dem Unterschied der Buchwerte und den anzusetzenden Verkehrswerten (*Fair Value*) der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte der Gesellschaft, letztere allerdings nur sofern sie aus unbeweglichem Vermögen bestehen, zu den jeweiligen Stichtagen. Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien der Gesellschaft bestehen aus dem Immobilienportfolio der Gesellschaft und unbebautem Grundbesitz. Die Verkehrswerte (*Fair Value*) des Immobilienportfolios der Gesellschaft wurden auf Grundlage von Markwertgutachten ermittelt. Dabei wurden Aktivierungen für noch nicht zum Stichtag übergegangene Immobilien erhöhend berücksichtigt (zum 30. Juni 2010 TEUR 1.507, zum 31. Dezember 2009 TEUR 517, zum 31. Dezember 2008 TEUR 1.229 und zum 31. Dezember 2007 TEUR 329). Der Wert des unbebauten Grundbesitzes ist verlässlich nicht ermittelbar und wurde daher im Rahmen der NAV-Berechnung auf Grund eigener Annahmen der Gesellschaft angesetzt. Bei den zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten wurden lediglich die zum 30. Juni 2010 ausgewiesenen TEUR 1.535 berücksichtigt, da sich die TEUR 130 zum 31. Dezember 2008 nicht auf Immobilien bezogen. Die Berechnung der stillen Reserven bezieht sich zu allen Stichtagen (bis auf den 31. Dezember 2007) ausschließlich auf Unterschiede beim Ansatz des unbeweglichen Vermögens. Sonstige Sachanlagen und sonstige Vermögenswerte enthielten keine stillen Reserven. Lediglich zum 31. Dezember 2007 sind stille Reserven in Höhe von TEUR 14.731 in die NAV-Berechnung einbezogen worden, die den Unterschied zwischen dem Buchwert und dem Verkehrswert (*Fair Value*) der Beteiligung an der Wohnbau Dinslaken GmbH betrafen.

- 7 Angepasst auf das zum 2. August 2007 erhöhte Grundkapital von EUR 22.770.000,00, eingeteilt in 22.770.000 Stückaktien mit einem rechnerischen Nennwert von je EUR 1,00 (siehe auch den Abschnitt 17.2 "Entwicklung des Grundkapitals").

- ⁸ Der hier dargestellte Verkehrswert des Immobilienportfolios bezieht sich ausschließlich auf das bebaute Immobilienportfolio der Gesellschaft. Die Hauptverwaltung der Gesellschaft in der Goethestraße 45 in Duisburg sowie der unbebaute Grundbesitz der Gesellschaft sind darin nicht enthalten. Die Ermittlung der Verkehrswerte des Immobilienportfolios zu den Halbjahren 30. Juni 2010 und 30. Juni 2009 geht von den zum jeweils vorhergehenden Jahresabschluss ermittelten Verkehrswerten der Immobilien aus, soweit sich zu den Halbjahresstichtagen keine Anhaltspunkte für von der letzten Bewertung wesentlich abweichende Wertansätze ergeben. Zu den Halbjahren 30. Juni 2010 und 30. Juni 2009 haben sich keine derartigen Anhaltspunkte ergeben, so dass die Verkehrswerte der Immobilien zum 30. Juni 2010 bzw. 30. Juni 2009, die bereits jeweils zum vorangegangenen 31. Dezember Bestandteil des Immobilienportfolios der Gesellschaft waren, den zum jeweils vorangegangenen 31. Dezember angesetzten Verkehrswerten entsprechen. Neuzugänge wurden mit gutachterlich ermittelten indikativen Marktwerten (soweit vorhanden) oder aber mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten in die Verkehrswertberechnung zum 30. Juni 2010 und 30. Juni 2009 einbezogen. Soweit Abgänge vorliegen, werden diese mit ihren Verkehrswerten in Abzug gebracht. Im ersten Halbjahr 2010 gab es allerdings keine Abgänge.
- ⁹ Zum 31. Dezember 2009 beinhaltet diese Position kurzfristige derivative Finanzinstrumente i.H.v. TEUR -11.
- ¹⁰ Ohne latente Steuerverbindlichkeiten.

Hinweis: Die oben beschriebenen Kennzahlen EBITDA, EBDA, FFO, LTV und NAV sind keine nach IFRS eindeutig definierten Kennzahlen. Potenzielle Investoren sollten beachten, dass diese Kennzahlen keine einheitlich angewandten oder standardisierten Kennzahlen sind, ihre Berechnung variieren kann und dass diese Kennzahlen für sich alleine genommen keine Basis für Vergleiche mit anderen Unternehmen darstellen. EBITDA und EBDA sind zudem nach IFRS nicht als Kennzahlen anerkannt und ersetzen nicht die Kennzahlen der Gewinn- und Verlustrechnung oder der Kapitalflussrechnung, die in Übereinstimmung mit IFRS ermittelt wurden.

10. DARSTELLUNG UND ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Anleger sollten die nachfolgende Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der HAMBORNER REIT AG insbesondere in Verbindung mit den Abschnitten 12. "Beschreibung der Geschäftstätigkeit von HAMBORNER", 2. "Risikofaktoren", den entsprechenden Abschlüssen und den Erläuterungen hierzu sowie den übrigen in diesem Prospekt enthaltenen Finanzinformationen lesen. Die in diesem Abschnitt und in diesem Prospekt enthaltenen Finanzinformationen in den Tabellen für die ersten Halbjahre 2010 und 2009 sind – soweit nicht anders angegeben – dem einer prüferischen Durchsicht gemäß § 37w WpHG unterzogenen IFRS-Zwischenabschluss von HAMBORNER für das am 30. Juni 2010 endende Halbjahr, für die Geschäftsjahre 2009 und 2008 – soweit nicht anders angegeben – dem geprüften IFRS-Einzelabschluss von HAMBORNER für das am 31. Dezember 2009 endende Geschäftsjahr und für das Geschäftsjahr 2007 – soweit nicht anders angegeben und vorbehaltlich von Rundungen – dem geprüften IFRS-Konzernabschluss von HAMBORNER für das am 31. Dezember 2007 endende Geschäftsjahr entnommen (zusammen die "IFRS-Abschlüsse"). Die IFRS-Abschlüsse wurden auf der Grundlage der International Financial Reporting Standards, so wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind ("IFRS"), erstellt. Die IFRS weichen in einigen wesentlichen Aspekten von den deutschen Rechnungslegungsgrundsätzen ab. Der geprüfte Jahresabschluss von HAMBORNER für das zum 31. Dezember 2009 endende Geschäftsjahr wurde nach deutschen Rechnungslegungsgrundsätzen und den deutschen Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung erstellt (der "HGB-Jahresabschluss"). Die geprüften bzw. einer prüferischen Durchsicht gemäß § 37w WpHG unterzogenen IFRS-Abschlüsse sowie der geprüfte HGB-Jahresabschluss sind im Abschnitt 20. "Finanzteil" abgedruckt. Für eine Übersicht wichtiger ausgewählter Finanzinformationen siehe auch den Abschnitt 9. "Ausgewählte Finanz- und Geschäftsinformationen".

Die nachfolgende Darstellung enthält zukunftsgerichtete Aussagen und Prognosen. Diese unterliegen Risiken, Unwägbarkeiten und anderen Faktoren, die dazu führen können, dass die tatsächlichen Ergebnisse von den in den zukunftsgerichteten Aussagen und Prognosen enthaltenen oder angedeuteten Ergebnissen erheblich abweichen. Siehe hierzu die Abschnitte 3. "Allgemeine Informationen" und 2. "Risikofaktoren". Auf Grund der Darstellung der Zahlen in TEUR und der kaufmännischen Rundungen auf ganze Zahlen können sich Zahlenangaben unter Umständen nicht zu den genannten Summen aufaddieren.

Eine Investition in Aktien birgt grundsätzlich Risiken. Dies gilt auch für die Aktien von HAMBORNER. Die Darstellung bestimmter Risiken ist im Abschnitt 2. "Risikofaktoren" zu finden.

10.1 Überblick über die Geschäftstätigkeit

Die HAMBORNER REIT AG als eine börsennotierte Aktiengesellschaft in Form eines Real Estate Investment Trust ("REIT") ist im Immobiliensektor tätig und hat sich als Bestandhalter für renditestarke Gewerbeimmobilien positioniert. Die Gesellschaft verfügt nach eigener Ansicht über ein attraktives, diversifiziertes Immobilienportfolio, das sich im Wesentlichen aus großflächigen Einzelhandelsobjekten an stark frequentierten Standorten, Geschäftshäusern in 1-A-Lagen (sog. *High-Street*-Objekte) und qualitativ hochwertigen Bürohäusern an etablierten Bürostandorten zusammensetzt. Mit dem – trotz des historisch bedingten regionalen Schwerpunkts in Nordrhein-Westfalen – deutschlandweit gestreuten Immobilienportfolio und einer nach Einschätzung der Gesellschaft im Marktvergleich attraktiven Vermietungsquote werden stabile Mieterträge erzielt.

Die HAMBORNER REIT AG zeichnet sich durch umfangreiche Erfahrung im deutschen Immobilienmarkt beim Erwerb und der Bewirtschaftung von Gewerbeimmobilien und langjährige Kapitalmarkterfahrung aus. Die Gesellschaft verfügt über eine ausgewogene Mieterstruktur, eine nach ihrer Einschätzung vergleichsweise niedrigen Leerstandsquote und zum Teil langjährige Geschäftsbeziehungen zu den Mietern. HAMBORNER weist eine gesunde Finanzierungsstruktur mit nach eigenen Beobachtungen derzeit vergleichsweise niedrige Finanzierungskosten auf und genießt auf Grund ihres REIT-Status verschiedene Vorteile, wie etwa die Befreiung von der Körperschaft- und Gewerbesteuer. Darüber hinaus zeichnet sich die Gesellschaft durch flache hierarchische und effiziente Strukturen aus.

Mit Stichtag zum 31. August 2010 verfügte HAMBORNER über ein Immobilienportfolio von 60 Bestandsimmobilien an 43 Standorten in Deutschland mit einem Verkehrswert (*Fair Value*) von EUR 354.160.000. Die Objekte verfügen über eine Gesamtnutzfläche von rund 208.070 qm, wovon rund 198.330 qm gewerblich und rund 9.740 qm als Wohnflächen genutzt werden. Die wirtschaftliche Leerstandsquote (unter Berücksichtigung von Mietgarantien), ermittelt auf Basis der Gesamtmieterträge des Immobilienportfolios (exklusive Pachtverträge), betrug im Zeitraum vom 1. Januar 2010 bis 31. August 2010 insgesamt 1,18%. Das in diesem Prospekt enthaltene Marktwertgutachten von Jones Lang LaSalle weist für den Monat August 2010 eine wirtschaftliche Leerstandsquote von 1,38% aus.

HAMBORNER hat am 18. Februar 2010 den REIT-Status rückwirkend zum 1. Januar 2010 erlangt. Am 8. Juni 2009 wurden die Aktien der HAMBORNER REIT AG im Prime Standard Segment der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen und am 22. Februar 2010 in das REIT-Segment der Deutsche Börse AG aufgenommen.

Es ist das Ziel der Gesellschaft, durch den Erwerb von ausgewählten Immobilien und durch ein strategisches Bestandsmanagement ein nachhaltiges und renditeorientiertes Wachstum mit einem möglichst ausgewogenen und diversifizierten, in Deutschland gelegenen Immobilienportfolio zu erzielen. Dies soll durch Konzentration auf großflächige Einzelhandelsobjekte, Geschäftshäuser in 1-A-Lagen sowie Bürohäuser in mittelgroßen Städten und Regionen in Deutschland mit langfristigen Wachstumschancen erfolgen. Bei der Nutzung von Kaufopportunitäten soll jedoch immer der Fokus auf der Beibehaltung einer gesunden Finanzierungsstruktur und der kontinuierlichen Ausschüttung einer attraktiven Dividende liegen.

Die Gesellschaft ist nur in einem Geschäftssegment (Immobilien) und lediglich in einem geografischen Segment (Deutschland) tätig und erstellt daher keine Segmentberichterstattung. Die Gesellschaft hat keine Beteiligungen oder Aktivitäten im Ausland.

10.2 Wesentliche die Ertragslage beeinflussende Faktoren

Nachfolgend werden die nach Auffassung der Gesellschaft wesentlichen, die Erträge und Aufwendungen beeinflussenden marktbezogenen externen sowie aus dem operativen Geschäft der Gesellschaft stammenden Faktoren dargestellt, die im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2010, den Geschäftsjahren 2009, 2008 und 2007 sowie bis zum Datum dieses Prospekts wesentlichen Einfluss auf die Geschäftsentwicklung von HAMBORNER hatten und auch weiterhin haben können. (siehe zur Beeinflussung durch Sondereffekte auch den Abschnitt 10.3.2 "*Vergleichbarkeit von Vorjahreszahlen*").

Auf der Einnahmenseite ist die Ertragslage wesentlich geprägt von den Mieteinnahmen und Verkaufserlösen der Bestandsimmobilien. Die Aufwandsseite wird wesentlich geprägt von Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand, den Betriebsaufwendungen zur Erzielung der Mieteinnahmen sowie Finanzierungskosten. Zudem wird die Ertragslage von der regelmäßigen Neubewertung der Immobilien gemäß IAS 40 beeinflusst.

Konjunkturelle und wirtschaftliche Rahmenbedingungen im Markt für Gewerbeimmobilien – Die Höhe der zu erzielenden Mieten bei der Neu- oder Anschlussvermietung von Gewerbeimmobilien sowie die Verkaufserlöse aus dem Verkauf von Immobilien und die Verkehrswerte für Gewerbeimmobilien hängen von den jeweils vorherrschenden allgemeinen konjunkturellen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Markt für Gewerbeimmobilien ab, wie zum Beispiel der demografischen Entwicklung, Zu- oder Abwanderungsbewegungen, Änderungen des Zins- oder Preisniveaus, der Inflationsrate, der steuerlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen, Angebot und Nachfrage nach Gewerbeimmobilien sowie der generellen Attraktivität des Standorts Deutschland gegenüber anderen Ländern. Daneben spielen auch regionale Sonderfaktoren in den lokalen Gewerbeimmobilienmärkten, wie beispielsweise die regionale bzw. lokale Wirtschaftsentwicklung, die Entwicklung der Arbeitslosigkeit und die Entwicklung der Infrastruktur für die Ertragslage von HAMBORNER eine wesentliche Rolle.

Politische und regulatorische Faktoren – Politische und rechtliche Entscheidungen haben auf die Entwicklung des Markts für Gewerbeimmobilien in Deutschland und die Geschäftstätigkeit von HAMBORNER einen maßgeblichen Einfluss. So können zum Beispiel Veränderungen von bau- und umweltrechtlichen Bestimmungen sowie Veränderungen im Steuerrecht, insbesondere der Grund- und Grunderwerbsteuer, einen erheblichen Einfluss auf die Entwicklung des Markts für Gewerbeimmobilien in Deutschland und damit auf die Ertragslage von HAMBORNER haben.

Wettbewerb im deutschen Gewerbeimmobilienmarkt und Verfügbarkeit von Immobilien – Das Geschäftsmodell von HAMBORNER beruht darauf, dass sie auch zukünftig in der Lage sein wird, durch entsprechende Zukäufe ihr Portfolio von Gewerbeimmobilien in den nächsten Jahren deutlich auszubauen und die erworbenen Gewerbeimmobilien zu wirtschaftlich attraktiven Konditionen zu vermieten. Der Anschaffungspreis für Immobilien hängt dabei von der Angebots- und Nachfragesituation auf den Märkten für Gewerbeimmobilien ab. HAMBORNER befindet sich dabei im Wettbewerb mit zahlreichen inländischen und ausländischen Immobilieninvestoren, die sich ebenfalls mit dem Erwerb und der Verwaltung von Immobilien beschäftigen. Der Ausbau des Gewerbeimmobilienportfolios von HAMBORNER ist daher davon abhängig, dass auf dem Gewerbeimmobilienmarkt weiterhin ein hinreichendes Angebot an geeigneten Immobilien zu angemessenen Ankaufspreisen besteht und die Gesellschaft den Zugang zu den entsprechenden Anbietern aufrecht erhalten kann.

Planmäßige und außerplanmäßige Abschreibung von Immobilien – Die Gesellschaft bilanziert die von ihr gehaltenen Immobilien nach dem Anschaffungskostenmodell, bei dem die Immobilien planmäßig in gleichbleibenden Beträgen über ihre Nutzungsdauer abgeschrieben und zu ihren fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten ausgewiesen werden. Für die bebauten Investment Properties (wie nachstehend definiert) werden ihre beizulegenden Zeitwerte regelmäßig ermittelt. Liegt der Zeitwert einer Immobilie unterhalb ihres Buchwerts, wird dieser Wertminderung in Höhe des Differenzbetrags zwischen Buchwert und Verkehrswert durch eine außerplanmäßige Abschreibung Rechnung getragen. Zuschreibungen werden vorgenommen, wenn zu den Berichtsstichtagen festgestellt wird, dass ein Wertminderungsaufwand, der für die jeweiligen Immobilien in früheren Perioden erfasst wurde, nicht länger besteht oder sich vermindert hat. Der in Folge einer Wertaufholung erhöhte Buchwert einer Immobilie darf nicht den Buchwert übersteigen, der unter Berücksichtigung planmäßiger Abschreibungen bestimmt worden wäre, wenn in den früheren Perioden kein Wertminderungsaufwand erfasst worden wäre. Diese Zu- und Abschreibungen werden über die Gewinn- und Verlustrechnung gebucht und können somit zu einer positiven oder negativen Auswirkung auf die Ertragslage führen.

Einnahmen aus der Vermietung von Immobilien – Die Höhe der Einnahmen aus der Vermietung ihrer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist ein wesentlicher Faktor für die Erträge von HAMBORNER. Viele von HAMBORNER abgeschlossene oder in Zukunft abzuschließende Mietverträge enthalten Wertsicherungsklauseln bzw. werden solche enthalten, die die Höhe der Mietzahlungen an einen Referenzindex, meist den Verbraucherpreisindex für Deutschland koppeln, wobei allerdings die Mietzinsansprüche nur bei Unter- bzw. Überschreitung vereinbarter Schwellenwerte und nicht immer zu 100% an die Indexänderung angepasst bzw. nicht sofort oder überhaupt nicht durchgesetzt werden können und eine Anpassung teilweise erst nach einer mehrjährigen Laufzeit mit festen Mietzahlungen erfolgen kann. Auf Grund dieser Indexierung hat insbesondere die Entwicklung der Inflationsrate einen Einfluss auf die Höhe der erzielbaren Mieterlöse von HAMBORNER. Bei Neu- und Anschlussvermietungen hängt die Höhe der Mieteinnahmen im Wesentlichen von dem allgemeinen Mietpreisniveau, der Lage und Größe der entsprechenden Immobilien oder anderen objektspezifischen Gründen sowie der zum Zeitpunkt der Vermietung vorherrschenden Leerstandsquote ab.

Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen – Die Höhe des Ergebnisses aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien entspricht den Einnahmen aus der Vermietung der Immobilien abzüglich der betrieblichen Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen und wird demgemäß auch von der Höhe der betrieblichen Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen für die jeweilige Immobilie beeinflusst. Die Aufwendungen umfassen im Wesentlichen die Betriebskosten der Immobilien sowie die Vergütungen für Dienstleistungsverträge (z.B. Facility Management, allgemeine Verwaltung, Beratung).

Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen – Die Höhe der von HAMBORNER zu tragenden Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen hat unmittelbaren Einfluss auf die Höhe der betrieblichen Aufwendungen für die Erzielung von Mieteinnahmen. Insbesondere im Zusammenhang mit der Anschlussvermietung von Gewerbeimmobilien nach Ablauf der entsprechenden Mietverträge kann HAMBORNER auf Grund des Alterungsprozesses einzelner Immobilien, des technologischen Wandels, veränderter Markterwartungen, geänderter rechtlicher Anforderungen oder den zeitgemäßen Anforderungen der Mieter in Zukunft gezwungen sein, bestimmte Immobilien umfassend zu renovieren, um diese anschließend wieder zu angemessenen wirtschaftlichen Konditionen vermieten zu können.

Finanzierungskosten – Die Kosten einer Fremdfinanzierung für den Erwerb von Immobilien haben wesentlichen Einfluss auf die Ertragslage der Gesellschaft. Eine Erhöhung bzw. Verringerung des allgemeinen Zinsniveaus könnte zu einem Anstieg bzw. zu einer Reduzierung der Refinanzierungskosten der Gesellschaft führen.

10.3 Grundlagen der Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

10.3.1 Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

In die Aufstellung der IFRS-Abschlüsse sind teilweise Beurteilungen und Annahmen der Unternehmensführung eingeflossen. Ansatz und Bewertung von Vermögenswerten und Schulden sowie die in der Gewinn- und Verlustrechnung enthaltenen Erträge und Aufwendungen werden durch diese Beurteilungen und Annahmen beeinflusst. Die tatsächlichen Werte können von den Einschätzungen des Vorstands der Gesellschaft abweichen.

Nachstehend sind Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze aufgeführt, für deren Anwendung der Vorstand der Gesellschaft Ermessensspielräume ausüben und Annahmen treffen musste, da die zu Grunde liegenden Tatsachen ihrer Natur nach unsicher sind, so dass eine Änderung dieser Tatsachen die Ergebnisse der IFRS-Abschlüsse erheblich beeinflussen kann.

Aufwands- und Ertragsrealisierung – Die Erfassung von Umsatzerlösen und sonstigen betrieblichen Erträgen richtet sich grundsätzlich danach, wann die Leistungen erbracht bzw. wann bei Veräußerungsgeschäften alle wesentlichen Chancen und Risiken im Zusammenhang mit dem Eigentum auf den Erwerber übertragen wurden. Betriebliche Aufwendungen werden mit Inanspruchnahme der Leistung bzw. zum Verursachungszeitpunkt als Aufwand erfasst.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien – Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (sog. *Investment Properties*) werden in Ausübung des Wahlrechts nach IAS 40 (30) i.V.m. (56) zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten unter Berücksichtigung linearer Abschreibungen und nicht nach der *Fair Value*-Methode bilanziert. Als *Investment Properties* werden alle unbebauten und bebauten Grundstücke sowie Gebäude und Gebäudeteile angesehen, die zur Erzielung künftiger Mieteinnahmen, zur Erzielung von Gewinnen aus Wertsteigerungen und/oder für eine gegenwärtig unbestimmte Nutzung gehalten werden. Sie sind nicht für Verwaltungszwecke oder zum kurzfristigen Handel im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit bestimmt. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Das Ergebnis aus dem Verkauf von “als Finanzinvestition gehaltene Immobilien” wird in der Gewinn- und Verlustrechnung in einem gesonderten Posten dargestellt. Zur Ermittlung des nach IAS 40 im Anhang anzugebenden Verkehrswerts (sog. *Fair Value*) lässt HAMBORNER sein Immobilienportfolio regelmäßig, zuletzt am 31. Dezember 2009, von dem unabhängigen Sachverständigen Jones Lang LaSalle bewerten. Im Hinblick auf die in diesem Prospekt beschriebene Kapitalerhöhung wurde zum 31. August 2010 ein weiteres Bewertungsgutachten von Jones Lang LaSalle erstellt, das im Abschnitt 21. “*Marktwertgutachten*” auf den Seiten M-1 ff. dieses Prospekts abgedruckt ist.

Der Verkehrswert wird dabei von Jones Lang LaSalle definiert als “*der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem*

kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden sollte, wobei jede der Parteien mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang gehandelt hat.“ Hierbei erfolgt die Ermittlung nach international üblichen Bewertungsmethoden, u.a. nach dem *Discounted Cashflow* (DCF)-Verfahren unter Verwendung der aktuellen und nachhaltigen Mieteinnahmen. Bei diesem Verfahren wird der Wert von Renditeobjekten auf der Basis der kapitalisierten Erträge, die mit diesen Immobilien voraussichtlich erwirtschaftet werden können, ermittelt.

Die auch im Marktwertgutachten von Jones Lang LaSalle enthaltenen vertraglich gesicherten Jahresmieten sind definiert als „*die zurzeit tatsächlich existierenden Einnahmen aus der Immobilie*“, (i) ohne Berücksichtigung von Sondereinnahmen oder Abzügen, die sich aus der Immobilie ergeben, und (ii) ohne Mehrwertsteuer und vor sonstigen Steuern (Ertragsteuern und Zinsen auf Eigen- oder Fremdkapital).

Für die Ermittlung des Barwerts der Erträge wird auf marktübliche Kapitalisierungszinssätze abgestellt. Diese lagen in 2010 bei 4,85% bis 8,5%, in 2009 bei 5,1% bis 8,35%, in 2008 bei 5,1% bis 10,25% und in 2007 bei 5,3% bis 10,0%.

Der unbebaute Grundbesitz ist zu den historischen Anschaffungskosten bilanziert. Auf Grund seiner Struktur als land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen ist ein anderer Wert verlässlich nicht zu ermitteln.

Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte - Ein langfristiger Vermögenswert wird als zur Veräußerung gehalten klassifiziert, wenn der zugehörige Buchwert überwiegend durch ein Veräußerungsgeschäft und nicht durch fortgesetzte Nutzung realisiert wird. Damit dies der Fall ist, muss der Vermögenswert im gegenwärtigen Zustand zu Bedingungen, die für den Verkauf derartiger Vermögenswerte gängig und üblich sind, sofort veräußerbar und eine solche Veräußerung höchstwahrscheinlich sein. Als zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte unterliegen nicht der planmäßigen Abschreibung.

Außerplanmäßige Ab- und Zuschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien – Bei allen immateriellen Vermögenswerten, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wird die Werthaltigkeit der Bilanzansätze turnusmäßig überprüft. Daneben erfolgt eine Prüfung der Wertansätze, wenn Ereignisse oder Änderungen der Umstände anzeigen, dass der bilanzierte Buchwert nicht mehr erzielbar erscheint. Soweit der erzielbare Betrag dieser Vermögenswerte am Abschlussstichtag den Buchwert wesentlich unterschreitet, wird dem durch außerplanmäßige Abschreibungen Rechnung getragen.

Zur Bestimmung des erzielbaren Betrags wird der von einem aktiven Markt abgeleitete Nettoveräußerungserlös oder – falls höher – der Barwert der geschätzten zukünftigen Cashflows aus der Nutzung herangezogen. Bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bildet der gutachterlich ermittelte Marktwert den Wertmaßstab für den Nutzungswert. Soweit die Ursachen für in den Vorjahren vorgenommene außerplanmäßige Abschreibungen nicht mehr bestehen, werden Zuschreibungen bis zu den fortgeführten Buchwerten vorgenommen. Der Ausweis der außerplanmäßigen Abschreibungen erfolgt in der Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Posten “Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien”, Zuschreibungen werden in den “sonstigen betrieblichen Erträgen” erfasst.

Finanzinstrumente – Finanzinstrumente sind Verträge, die bei einem Unternehmen zu einem finanziellen Vermögenswert und bei einem anderen zu einer finanziellen Schuld oder einem Eigenkapitalinstrument führen.

Finanzinstrumente werden in Übereinstimmung mit IAS 39 bei ihrem erstmaligen Ansatz mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet, der die Transaktionskosten beim Erwerb berücksichtigt. Die Folgebewertung richtet sich danach, welcher Kategorie ein finanzieller Vermögenswert zugeordnet wird.

- Darlehen und Forderungen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Erkennbaren Einzelrisiken wird gegebenenfalls durch Wertberichtigungen Rechnung getragen.
- Die bis zur Endfälligkeit gehaltenen finanziellen Vermögenswerte werden zu fortgeführten Anschaffungskosten oder zum niedrigeren Zeitwert bewertet. Die darin enthaltenen sonstigen Ausleihungen haben eine feste Laufzeit und werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet.
- Die zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerte wurden mit Ausnahme der veräußerten früheren Beteiligungen der Gesellschaft mit ihrem Zeitwert bilanziert. Diese wurden mit den ursprünglichen Anschaffungskosten angesetzt, da die beizulegenden Zeitwerte nicht zuverlässig ermittelbar waren. Unrealisierte Gewinne werden – soweit es sich um Eigenkapitalinstrumente handelt – unter Berücksichtigung latenter Steuern bis zu ihrer Realisierung in einem gesonderten Posten im Eigenkapital erfasst (Neubewertungsrücklage). Bei einem Absinken des Marktwerts unter die Anschaffungskosten werden die Marktwertänderungen direkt erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Erfolgswirksam erfasste Wertminderungen werden nicht mehr ergebniswirksam zugeschrieben. Die erstmalige Bilanzierung erfolgt am Handelstag.

Derivative Finanzinstrumente – HAMBORNER setzt derivative Finanzinstrumente in Form von Zinsswaps zur Absicherung von zukünftigen Zahlungsströmen (sog. Grundgeschäfte) ein.

Die derivativen Finanzinstrumente werden erstmalig am Handelstag bilanziert.

Bei sog. Cashflow-Hedges, die der Absicherung von Risiken dienen, die sich auf die Beträge oder den zeitlichen Ablauf zukünftiger Geldflüsse auswirken, werden Marktwertänderungen unter Berücksichtigung latenter Steuern erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst (Neubewertungsrücklage). Positive Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente werden unter den sonstigen Vermögenswerten, negative Marktwerte unter den Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. Voraussetzung für die Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen nach den Regeln des sog. *Hedge Accounting* ist, dass der eindeutige Sicherungszusammenhang zwischen Grundgeschäft und Sicherungsinstrument dokumentiert und die Effektivität solcher Instrumente prospektiv und retrospektiv nachgewiesen wird.

Die Bewertung von Zinsderivatgeschäften, die nicht die Voraussetzungen des Hedge Accounting erfüllen, erfolgt zu Marktwerten. Der Ausweis der aus Marktwertänderungen dieser Finanzinstrumente resultierenden Gewinne und Verluste erfolgt in der Gewinn- und Verlustrechnung innerhalb des Finanzergebnisses.

Die Zinsderivate der Gesellschaft erfüllen mit Ausnahme eines am 31. Dezember 2010 auslaufenden Derivats die Voraussetzungen des Hedge Accounting und werden demnach im Eigenkapital erfasst.

Latente Steuern – Steuerabgrenzungen wurden für die Abschlüsse bis zum 31. Dezember 2009 auf temporäre Abweichungen zwischen den Wertansätzen der Aktiva und Passiva in der Steuerbilanz und ihren Buchwerten in der IFRS-Bilanz vorgenommen (sog. Verbindlichkeitsmethode) und als latente Steueransprüche bzw. -verbindlichkeiten ausgewiesen.

Bei der Ermittlung der Latenten Steuern werden die für HAMBORNER zum Abschlussstichtag gültigen Steuersätze und Steuervorschriften zu Grunde gelegt. Die Folgen der REIT-Umwandlung wurden erst zum Zeitpunkt des Statuswechsels mit der Eintragung als REIT AG im Geschäftsjahr 2010 bilanziell erfasst. Dementsprechend werden zur Ermittlung der künftig erwarteten Steuerbelastungen

die Steuersätze herangezogen, die bei Wegfall der temporären Abweichungen und Eintritt der effektiven Zahllast nach dem Steuerstatus zum Abschlussstichtag zu erwarten wären.

Latente Steuern werden als Steuerertrag oder -aufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, es sei denn, sie betreffen erfolgsneutral unmittelbar im Eigenkapital erfasste Posten. In diesem Fall werden die latenten Steuern ebenfalls erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst.

Latente Steueransprüche werden in dem Umfang erfasst, in dem es nach dem Steuerstatus zum Abschlussstichtag wahrscheinlich wäre, dass ein zu versteuerndes Einkommen zur Verfügung stehen wird, gegen das die abzugsfähige temporäre Differenz verwendet werden kann.

Rückstellungen für Pensionen – Die versicherungsmathematische Bewertung der Pensionsrückstellungen beruht auf dem in IAS 19 vorgeschriebenen Anwartschaftsbarwertverfahren für leistungsorientierte Zusagen auf Altersversorgung. Bei diesem Verfahren werden neben den am Bilanzstichtag bekannten Renten und erworbenen Anwartschaften auch künftig zu erwartende Steigerungen von Gehältern und Renten berücksichtigt.

Für versicherungsmathematische Gewinne und Verluste wird das nach IAS 19 zulässige Korridorverfahren angewendet. Danach werden versicherungsmathematische Gewinne und Verluste, soweit sie 10% des Verpflichtungsumfangs überschreiten, auf die durchschnittliche Restdienstzeit der Anwärter verteilt. Der Dienstzeitaufwand und die für das laufende Jahr zu erfassenden versicherungsmathematischen Gewinne/Verluste werden innerhalb der Personalaufwendungen, der in den Pensionsaufwendungen enthaltene Zinsanteil innerhalb der Zinsaufwendungen ausgewiesen.

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

Sonstige Rückstellungen – Gemäß IAS 37 werden Rückstellungen gebildet, soweit gegenüber Dritten eine gegenwärtige Verpflichtung aus einem vergangenen Ereignis besteht, die künftig wahrscheinlich zu einem Abfluss von Ressourcen führt und deren Höhe zuverlässig geschätzt werden kann.

Die kurzfristigen Rückstellungen werden in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme (sog. *Best Estimate*) ohne Abzinsung gebildet und berücksichtigen sämtliche, am jeweiligen Bilanzstichtag erkennbaren Verpflichtungen, die auf Geschäftsvorfällen oder Ereignissen der Vergangenheit beruhen und deren Höhe und/oder Fälligkeit unsicher ist. Dabei werden nur Drittverpflichtungen berücksichtigt, bei denen wahrscheinlich ist, dass es zu einem Vermögensabfluss kommen wird. Rückstellungen für Verpflichtungen, die nicht bereits im Folgejahr zu einer Vermögensbelastung führen, werden in Höhe des Barwerts des erwarteten Vermögensabflusses gebildet.

10.3.2 Vergleichbarkeit von Vorjahreszahlen

Beeinflussung durch Sondereffekte – Die Ergebnisse im ersten Halbjahr 2010 sowie in den Geschäftsjahren 2009, 2008 und 2007 waren auch durch verschiedene Sondereinflüsse geprägt.

Das Geschäftsjahr 2007 war in erheblichem Umfang durch die Auflösung des Aktienspezialfonds Südinvest 107 beeinflusst. Die daraus erzielten Erträge sind mit TEUR 34.525 im Ergebnis aus nicht fortzuführenden Aktivitäten ausgewiesen. Außerdem fielen im Geschäftsjahr 2007 aus der Veräußerung von acht Bestandsimmobilien Erträge i.H.v. TEUR 5.621 an. Ferner wurden die bilanzierten latenten Steuern zum 31. Dezember 2007 an die auf Grund der Unternehmenssteuerreform ab 2008 anzuwendenden Steuersätze angepasst. Daraus resultierte ein nicht zahlungswirksamer steuerlicher Einmalertrag von TEUR 10.454.

Im Geschäftsjahr 2008 waren die Erträge unter anderem geprägt durch die Veräußerung von Immobilien in Osnabrück und Oldenburg sowie eines Wohnportfolios mit einem Verkaufserlös von zusammen TEUR 6.689. Ferner wurde aus der Veräußerung der Beteiligung an der Wohnbau Dinslaken GmbH ein Erlös in Höhe von TEUR 11.223 erzielt. Ein weiterer Sondereffekt i.H.v. TEUR 374 auf das Ergebnis aus nicht fortzuführenden Aktivitäten beruht auf der Auflösung des Aktienspezial-

fonds Südinvest 107. Zur Anpassung der zum 31. Dezember 2008 ausgewiesenen Restbuchwerte der Investment Properties an die maßgeblichen Verkehrswerte war eine außerplanmäßige Abschreibung von TEUR 4.717 vorzunehmen.

Im Geschäftsjahr 2009 sind Buchgewinne aus der Veräußerung einer Immobilie in Bad Oeynhausens sowie von unbebautem Grundbesitz i.H.v. TEUR 434 im Ergebnis enthalten. Aus der Veräußerung der Beteiligung an der Montan GmbH Assekuranz Makler sowie einer Kaufpreisnachzahlung für die Wohnbau Dinslaken GmbH resultierten Erträge in Höhe von TEUR 677.

Mit Erlangung des REIT-Status ist die Gesellschaft seit dem 1. Januar 2010 von der Gewerbe- und Körperschaftsteuer befreit. Bei Eintritt in den REIT-Status waren die stillen Reserven der Gesellschaft zum 31. Dezember 2009 aufzudecken und der Schlussbesteuerung (sog. *Exit Tax*) zu unterwerfen. Gegen die im IFRS-Abschluss im ersten Halbjahr 2010 aufwandswirksam erfasste und geleistete Steuernachzahlung i.H.v. TEUR 16.577 konnte die Gesellschaft bereits in Vorperioden gebildete latente Steuern im Saldo von TEUR 13.778 auflösen, so dass daraus im ersten Halbjahr 2010 eine Ergebnisbelastung von TEUR 2.799 verblieb. Latente Steuern entfallen für die Zukunft, solange die Gesellschaft den REIT-Status hat.

Veränderungen im Konsolidierungskreis – In den Konsolidierungskreis der IFRS-Abschlüsse für die Geschäftsjahre 2008 und 2007 wurden neben der Gesellschaft die Hambornberg Immobilien- und Verwaltungs-GmbH sowie – bis zu seiner Auflösung am 6. Februar 2008 – der Aktienspezialfonds Südinvest 107 einbezogen, an denen die Gesellschaft jeweils unmittelbar 100% der Stimmrechte bzw. Anteile hielt.

Mit der Verschmelzung der Hambornberg Immobilien- und Verwaltungs-GmbH auf die Gesellschaft mit Wirkung vom 1. Oktober 2009 entfiel die Verpflichtung zur Aufstellung eines Konzernabschlusses. Als börsennotierte Aktiengesellschaft erstellt und veröffentlicht HAMBORNER jedoch gemäß § 325 Abs. 2a HGB freiwillig einen Einzelabschluss nach den Vorschriften der IFRS.

Geänderte Anwendung von Rechnungslegungsmethoden und Ausweisänderungen – Im Geschäftsjahr 2009 ergaben sich folgende Ausweisänderungen, die in den im IFRS-Abschluss der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2009 angepassten Vergleichszahlen für das Geschäftsjahr 2008, jedoch nicht für das Geschäftsjahr 2007, bereits berücksichtigt sind:

In Anlehnung an die für Immobilienunternehmen weit verbreiteten Gliederungsvorschläge der *European Public Real Estate Association* (EPRA) wurde die Gewinn- und Verlustrechnung zur besseren Darstellung der Ertragslage im Geschäftsjahr 2009 mit Vergleichszahlen für das Geschäftsjahr 2008 angepasst und zusätzliche Posten in die Gewinn- und Verlustrechnung aufgenommen bzw. eine Umgliederung zwischen einzelnen Posten vorgenommen.

Die Aufwendungen und Erträge im Zusammenhang mit der Veräußerung von Immobilien werden in der Gewinn- und Verlustrechnung nicht mehr unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen bzw. Erträgen erfasst, sondern separat dargestellt. Dies führt zu folgenden Anpassungen der Vergleichszahlen des Geschäftsjahres 2008:

Anpassungen im Geschäftsjahr 2008 in TEUR	(geprüft)
Sonstige betriebliche Erträge	-6.737
Sonstige betriebliche Aufwendungen	48
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	6.689

Verwaltungsaufwendungen, die in den Vorjahren in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten waren, werden gesondert ausgewiesen. Daraus ergeben sich folgende Anpassungen der Vergleichszahlen des Geschäftsjahres 2008:

Anpassungen im Geschäftsjahr 2008 in TEUR	(geprüft)
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.042
Verwaltungsaufwendungen	-1.042

Eine weitere Anpassung betrifft die Erträge aus den Mietgarantien, welche in den Vorjahren unter den sonstigen betrieblichen Erträgen erfasst wurden. Hier wurden folgende Anpassungen der Vergleichszahlen des Geschäftsjahres 2008 vorgenommen:

Anpassungen im Geschäftsjahr 2008 in TEUR	(geprüft)
Erlöse aus Mieten und Pachten	288
Sonstige betriebliche Erträge	-288

Die Angaben für das Geschäftsjahr 2007 wurden in den Tabellen in den Abschnitten 1.3 “Ausgewählte Finanz- und Geschäftsinformationen”, 9. “Ausgewählte Finanz- und Geschäftsinformationen” und 10.4.2 “Vergleich der Geschäftsjahre 2009, 2008 und 2007” dieses Prospekts entsprechend der Ausweisänderung für das Geschäftsjahr 2009 zur besseren Vergleichbarkeit wie folgt angepasst:

Anpassungen im Geschäftsjahr 2007 in TEUR	(ungeprüft)
Sonstige betriebliche Erträge	-5.699
Erlöse aus Mieten und Pachten	78
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	5.621
Verwaltungsaufwendungen	- 860
Sonstige betriebliche Aufwendungen	860
Andere aktivierte Eigenleistungen	- 27
Sonstige betriebliche Erträge	27

Entsprechend den Anforderungen des überarbeiteten IAS 1 “Darstellung des Abschlusses” enthält der IFRS-Abschluss für das Geschäftsjahr 2009 neben der Gewinn- und Verlustrechnung eine Gesamtergebnisrechnung. In dieser Aufstellung über die gesamten im Geschäftsjahr erfassten Erträge und Aufwendungen werden sowohl das Jahresergebnis als auch erfolgsneutrale Eigenkapitalveränderungen ausgewiesen.

Alle weiteren ab dem 1. Januar 2009 verpflichtend anzuwendenden Standards haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den IFRS-Abschluss der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2009. Die Gesellschaft erwartet, dass sich zukünftig aus der Anwendung der am Bilanzstichtag herausgegebenen Standards und Interpretationen keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ergeben werden.

10.4 Ertragslage

Die nachfolgenden Darstellungen vergleichen die Ertragslage von HAMBORNER für die jeweils zum 30. Juni 2010 und 2009 endenden ersten Halbjahre der Geschäftsjahre 2010 und 2009 sowie für die jeweils zum 31. Dezember endenden Geschäftsjahre 2009, 2008 und 2007.

10.4.1 Vergleich des ersten Halbjahrs der Geschäftsjahre 2010 und 2009

Die nachfolgende Darstellung vergleicht die Ertragslage von HAMBORNER für die jeweils zum 30. Juni endenden ersten Halbjahre der Geschäftsjahre 2010 und 2009.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die wesentlichen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung der Gesellschaft für die zum 30. Juni 2010 und 2009 endenden ersten Halbjahre der Geschäftsjahre 2010 und 2009 auf der Grundlage des einer prüferischen Durchsicht gemäß § 37w WpHG unterzogenen IFRS-Zwischenabschlusses für das erste Halbjahr 2010:

in TEUR	1. Halbjahr 2010 (prüferische Durchsicht)	1. Halbjahr 2009 (prüferische Durchsicht)
Erlöse aus Mieten und Pachten	11.840	11.076
Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter	1.347	1.145
Laufende Betriebsaufwendungen	-1.819	-1.675
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung	-452	-270
Nettomieteinnahmen	10.916	10.276
Verwaltungsaufwand	-428	-413
Personalaufwand	-1.314	-1.369
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-3.607	-3.195
Sonstige betriebliche Erträge	307	796
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-335	-386
Betriebsergebnis	5.539	5.709
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	64	250
Ergebnis aus Beteiligungen	—	14
Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)	5.603	5.973
Zinserträge	77	354
Zinsaufwendungen	-2.853	-2.669
Finanzergebnis	-2.776	-2.315
Ergebnis vor Steuern (EBT)	2.827	3.658
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-2.781	-342
Periodenergebnis	46	3.316
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	23.844	27.196
Bilanzgewinn	23.890	30.512
Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,00	0,15

Erlöse aus Mieten und Pachten – Die Erlöse aus Mieten und Pachten der gemäß IAS 40 als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betragen im ersten Halbjahr 2010 TEUR 11.840 und lagen damit um TEUR 764 bzw. 6,9% über dem ersten Halbjahr 2009 mit TEUR 11.076.

Dieser Anstieg entfällt in erster Linie mit TEUR 973 auf die Mieterträge aus in 2009 und im ersten Halbjahr 2010 neu erworbenen Immobilien. Unterstützt wird diese Entwicklung durch die niedrige Leerstandsquote, die ohne Berücksichtigung von Mietgarantien, die meist neuere Immobilien betreffen, im ersten Halbjahr 2010 2,29% betrug (erstes Halbjahr 2009: 3,70%). Unter Berücksichtigung der Mietgarantien ergab sich im ersten Halbjahr 2010 eine Leerstandsquote von 1,15% (erstes Halbjahr 2009: 0,95%).

Dem stehen entfallene Mieten i.H.v. TEUR 28 für im Geschäftsjahr 2009 veräußerte Immobilien gegenüber. Die Mieterträge aus Immobilien, die seit 1. Januar 2009 durchgängig im Bestand waren, sind wegen der weiterhin unter Druck stehenden Mietmärkte im ersten Halbjahr 2010 gegenüber dem ersten Halbjahr 2009 im Saldo um TEUR 181 bzw. 1,9% zurückgegangen.

Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter – Die Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten im Rahmen der bestehenden Mietverträge betragen im ersten Halbjahr 2010 TEUR 1.347 und lagen damit um TEUR 202 bzw. 17,6% über dem ersten Halbjahr 2009 mit TEUR 1.145. Dieser Anstieg gegenüber der Vergleichsperiode ist hauptsächlich auf die Ausweitung des Immobilienportfolios zurückzuführen.

Laufende Betriebsaufwendungen – Die laufenden Betriebsaufwendungen zur Bewirtschaftung der Immobilien von HAMBORNER betragen im ersten Halbjahr 2010 TEUR 1.819 und waren damit um TEUR 144 bzw. 8,6% höher als im ersten Halbjahr 2009 mit TEUR 1.675. Hintergrund für diese Entwicklung ist im Wesentlichen das vergrößerte Immobilienportfolio der Gesellschaft.

Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung – Die Aufwendungen für die Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung betragen im ersten Halbjahr 2010 TEUR 452 und lagen damit um TEUR 182 bzw. 67,4% über dem ersten Halbjahr 2009 mit TEUR 270. Dieser Anstieg ist mit TEUR 92 vor allem auf die im zweiten Quartal 2010 begonnenen Umbaumaßnahmen im Zuge der Neuvermietung einer Bürofläche in Münster zurückzuführen.

Verwaltungsaufwand – Der Verwaltungsaufwand betrug im ersten Halbjahr 2010 TEUR 428 und war damit um TEUR 15 bzw. 3,6% höher und bewegte sich damit in etwa auf dem Niveau des ersten Halbjahrs 2009 mit TEUR 413.

Personalaufwand – Der Personalaufwand betrug im ersten Halbjahr 2010 TEUR 1.314 und war damit um TEUR 55 bzw. 4,0% niedriger als im ersten Halbjahr 2009 mit TEUR 1.369. Der Auflösung gebildeter Tantiemerückstellungen standen hierbei gestiegene Aufwendungen für Altersversorgung gegenüber. Die Auflösung der Tantiemerückstellung betraf nicht zur Auszahlung gelangte Tantiemen für das Vorjahr. Die Erhöhung der Aufwendungen für Altersversorgung war hauptsächlich durch die im ersten Halbjahr 2010 für die laufende Periode zu berücksichtigenden versicherungsmathematischen Verluste verursacht.

Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien – Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien betragen im ersten Halbjahr 2010 TEUR 3.607 und lagen damit um TEUR 412 bzw. 12,9% über dem ersten Halbjahr 2009 mit TEUR 3.195. Dieser Anstieg ist im Wesentlichen auf den gegenüber der Vergleichsperiode höheren Bestand an Immobilien zurückzuführen, der zu entsprechend höheren planmäßigen Abschreibungen führt.

Sonstige betriebliche Erträge – Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen im ersten Halbjahr 2010 TEUR 307 und waren damit um TEUR 489 bzw. 61,4% niedriger als im ersten Halbjahr 2009 mit TEUR 796.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen Rückstellungsaufhebungen, vereinnahmte Baukostenzuschüsse von Mietern für durchgeführte Umbauten an deren Mietflächen sowie Schadenersatz- und Entschädigungszahlungen. Die Schadenersatzzahlung i.H.v. TEUR 44 resultierte aus der vorzeitigen Beendigung eines Mietvertrags, und die Entschädigungszahlung i.H.v. TEUR 75 erfolgte für die Aufwendungen der Gesellschaft im Zusammenhang mit der Prüfung des Ankaufs einer Immobilie, der nicht realisiert wurde. Der Rückgang gegenüber der Vergleichsperiode ist hauptsächlich darin begründet, dass die sonstigen betrieblichen Erträge des ersten Halbjahrs 2009 durch den Erlös aus dem Verkauf der Beteiligung an der Montan GmbH Assekuranz Makler und eine Kaufpreisanzahlung für die bereits in 2008 veräußerten Geschäftsanteile an der Wohnbau Dinslaken GmbH im Umfang von insgesamt TEUR 677 beeinflusst waren.

Sonstige betriebliche Aufwendungen – Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen im ersten Halbjahr 2010 TEUR 335 und waren damit um TEUR 51 bzw. 13,2% niedriger als im ersten Halbjahr 2009 mit TEUR 386. Der Rückgang war im Wesentlichen auf die gegenüber der Vergleichsperiode um TEUR 180 niedrigeren Aufwendungen für Rechts- und Beratungskosten zurückzuführen. Gegenläufig hierzu wirkte sich vor allem ein allgemeiner Anstieg verschiedener sonstiger betrieblicher Aufwendungen aus.

Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien – Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien betrug im ersten Halbjahr 2010 TEUR 64 und war damit um TEUR 186 bzw. 74,4% niedriger als im ersten Halbjahr 2009 mit TEUR 250. Der Rückgang ist darauf zurückzuführen, dass im ersten Halbjahr 2010 ausschließlich unbebaute Grundstücke veräußert wurden, während in der Vergleichsperiode des Vorjahres ein landwirtschaftlich genutztes bebautes Grundstück verkauft wurde.

Ergebnis aus Beteiligungen – Nach Umwandlung der Gesellschaft in einen Real Estate Investment Trust (REIT) und der in diesem Zusammenhang erfolgten Veräußerung sämtlicher Beteiligungen weist die Gesellschaft in 2010 kein Ergebnis aus Beteiligungen mehr aus.

Finanzergebnis – Das Finanzergebnis betrug im ersten Halbjahr 2010 TEUR -2.776 und war damit um TEUR 461 bzw. 19,9% niedriger als im ersten Halbjahr 2009 mit TEUR -2.315.

Der Rückgang ist überwiegend auf den weiteren Anstieg der Kreditaufnahme zur Finanzierung der Investitionen in neue Immobilien und den damit zusammenhängenden Anstieg der Zinsaufwendungen zurückzuführen. Gleichzeitig gingen auf Grund des weiterhin niedrigen Zinsniveaus sowie in Folge des durch Investitionen sowie Steuerzahlung verminderten Geldmittelbestands die Zinserträge im ersten Halbjahr 2010 um TEUR 277 gegenüber der Vergleichsperiode zurück und betragen TEUR 77.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag – Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betragen im ersten Halbjahr 2010 TEUR 2.781 und lagen damit um TEUR 2.439 höher als im ersten Halbjahr 2009 mit TEUR 342.

Der Anstieg der Steuerbelastung resultierte ganz überwiegend aus der Aufdeckung stiller Reserven und der Schlussbesteuerung dieser stillen Reserven (sog. *Exit Tax*) nach Eintritt der Gesellschaft in den REIT-Status. Mit Erlangung des REIT-Status ist die Gesellschaft zukünftig von der Gewerbe- und der Körperschaftsteuer befreit. Gegen die im ersten Halbjahr 2010 aufwandswirksam erfasste und geleistete Steuernachzahlung i.H.v. TEUR 16.577 konnte die Gesellschaft bereits in Vorperioden gebildete latente Steuern im Saldo von TEUR 13.778 auflösen, so dass daraus im ersten Halbjahr 2010 eine Ergebnisbelastung von TEUR 2.799 verblieb.

10.4.2 Vergleich der Geschäftsjahre 2009, 2008 und 2007

Die nachfolgende Darstellung vergleicht die Ertragslage von HAMBORNER für die jeweils zum 31. Dezember endenden Geschäftsjahre 2009, 2008 und 2007.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die wesentlichen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung der Gesellschaft für die zum 31. Dezember 2009 und 2008 endenden Geschäftsjahre auf der Grundlage des geprüften IFRS-Einzelabschlusses für das Geschäftsjahr 2009 sowie für das zum 31. Dezember 2007 endende Geschäftsjahr (vorbehaltlich von Rundungen) auf der Grundlage des geprüften IFRS-Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2007:

in TEUR	2009 (geprüft)	2008 (geprüft)	2007 (ungeprüft) ¹
Erlöse aus Mieten und Pachten	22.451	19.725	13.318
Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter	2.419	1.873	1.229
Laufende Betriebsaufwendungen	-3.666	-3.026	-1.860
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung	-1.264	-1.109	-1.594
Nettomieteinnahmen	19.940	17.463	11.093
Verwaltungsaufwand	-751	-1.042	-860
Personalaufwand	-2.740	-2.973	-2.520
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-7.268	-10.257	-3.177
Sonstige betriebliche Erträge	2.128	12.475	1.896
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-872	-1.587	-1.410
	-9.503	-3.384	-6.071
Betriebsergebnis	10.437	14.079	5.022
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	434	6.689	5.621
Ergebnis aus Beteiligungen	13	643	449
Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)	10.884	21.411	11.092
Zinserträge	489	1.717	544
Zinsaufwendungen	-5.508	-4.644	-1.234
Erträge aus Wertpapieren einschließlich Veräußerungsgewinne	-	-	654
Finanzergebnis	-5.019	-2.927	-36
Ergebnis vor Steuern (EBT)	5.865	18.484	11.056
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-792	-1.517	6.645
Ergebnis aus fortzuführenden Aktivitäten	5.073	16.967	17.701
Ergebnis aus nicht fortzuführenden Aktivitäten	-	374	34.525
Jahresüberschuss	5.073	17.341	52.226
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	35.165	53.922	1.554 ²
Ausschüttung	-7.970	-7.970	0 ²
Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen	-	-28.128	0 ²
Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen	-	-	142
Bilanzgewinn	32.268	35.165	53.922
Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,22	0,76	2,29
davon aus fortzuführenden Aktivitäten	0,22	0,75	0,78
davon aus nicht fortzuführenden Aktivitäten	-	0,01	1,51

¹ Angepasst an die neue Gliederungsstruktur der Gewinn- und Verlustrechnung in den Geschäftsjahren 2009 und 2008, die in Anlehnung an die für Immobilienunternehmen weit verbreiteten Gliederungsvorschläge der *European Public Real Estate Association* (EPRA) vorgenommen wurde. Dies betrifft (i) die Aufwendungen und Erträge aus der Veräußerung von Immobilien, die in der Gewinn- und Verlustrechnung nunmehr nicht mehr unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen bzw. Erträgen erfasst, sondern separat dargestellt werden, (ii) Verwaltungsaufwendungen, die in den Vorjahren noch in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten waren, (iii) Erträge aus den Mietgarantien, welche in den Vorjahren unter den sonstigen betrieblichen Erträgen erfasst wurden, sowie (iv) andere aktivierte Eigenleistungen, die nicht mehr separat, sondern unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen werden.

² Der Gewinnvortrag aus dem Vorjahr, die Ausschüttung und die Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen wurden unter dem Posten "Gewinnvortrag aus dem Vorjahr" saldiert und betragen bei Auflösung dieser Saldierung TEUR 9.497 (Gewinnvortrag), TEUR -6.831 (Ausschüttung) bzw. TEUR -1.112 (Einstellung).

Erlöse aus Mieten und Pachten – Die Erlöse aus Mieten und Pachten der gemäß IAS 40 als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stiegen von TEUR 19.725 im Geschäftsjahr 2008 um TEUR 2.726 bzw. 13,8% auf TEUR 22.451 im Geschäftsjahr 2009, nachdem sie von TEUR 13.318 im Geschäftsjahr 2007 bereits um TEUR 6.407 bzw. 48,1% auf TEUR 19.725 im Geschäftsjahr 2008 gestiegen waren.

Der Anstieg der Erlöse aus Mieten und Pachten im Geschäftsjahr 2009 gegenüber 2008 ergibt sich im Wesentlichen aus dem Saldo der Objektzugänge der Geschäftsjahre 2009 und 2008 mit TEUR 3.178, Mietausfällen als Folge von Objektverkäufen mit TEUR 485, sonstigen Mieterückgängen mit TEUR 372 und höheren Einnahmen aus Mietgarantien mit TEUR 405. Der Rückgang der Mieterträge bei Immobilien, die in den Geschäftsjahren 2009 und 2008 durchgängig im Bestand waren, ist dabei auf die unter Druck stehenden Mietmärkte zurückzuführen. Der Anstieg im Geschäftsjahr 2008 gegenüber 2007 setzt sich im Wesentlichen wie folgt zusammen: Objektzugänge der Geschäftsjahre 2008 und 2007 mit TEUR 6.730, Immobilienverkäufe mit Mindereinnahmen von TEUR 675, Mieterhöhungen auf Grund von Index- oder Staffelmietvereinbarungen mit TEUR 244, Mietausfälle, Mietsenkungen bei Mieterwechseln und zur Vermeidung von Leerständen eingeräumte Mietnachlässe mit TEUR 101 sowie höheren Einnahmen aus Mietgarantien mit TEUR 210.

Die nachfolgende Tabelle zeigt ergänzend die Verteilung der Erlöse aus Mieten und Pachten nach den jeweiligen Immobilientypen bzw. die Einnahmen aus Mietgarantien:

in TEUR	2009 (geprüft)	2008 (geprüft)	2007 ¹ (ungeprüft)
Einzelhandelsflächen	14.205	13.233	9.567
Büroflächen und Arztpraxen	6.176	4.636	2.019
Produktions- und sonstige Gewerbeflächen	627	627	614
Wohnungen	536	695	751
Garagen / Pkw-Stellplätze	84	55	90
Sonstige Vermietungen und Verpachtungen (landwirtschaftl. Verpachtungen, Gestattungen etc.)	130	191	199
Einnahmen aus Mietgarantien	693	288	78
Summe	22.451	19.725	13.318

¹ Angepasst an die neue Gliederungsstruktur der Gewinn- und Verlustrechnung in den Geschäftsjahren 2009 und 2008, die in Anlehnung an die für Immobilienunternehmen weit verbreiteten Gliederungsvorschläge der *European Public Real Estate Association* (EPRA) vorgenommen wurde. Dies betrifft die Erträge aus den Mietgarantien, welche in den Vorjahren unter den sonstigen betrieblichen Erträgen erfasst wurden.

Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter – Die Erlöse aus Weiterberechnungen von Nebenkosten an Mieter umfassen hauptsächlich Heizkosten, Grundbesitzabgaben und sonstige Mietnebenkosten, die nach den mietvertraglichen Vereinbarungen umlagefähig sind. Sie stiegen von TEUR 1.873 im Geschäftsjahr 2008 um TEUR 546 bzw. 29,2% auf TEUR 2.419 im Geschäftsjahr 2009, nachdem sie von TEUR 1.229 im Geschäftsjahr 2007 bereits um TEUR 644 bzw. 52,4% auf TEUR 1.873 im Geschäftsjahr 2008 gestiegen waren.

Die Erhöhung der Weiterbelastungserlöse im Geschäftsjahr 2009 gegenüber 2008 (bzw. im Geschäftsjahr 2008 gegenüber 2007) ergab sich i.H.v. TEUR 564 (TEUR 660) als Saldo aus der Veränderung im Objektbestand, während bei den übrigen im Bestand verbliebenen Immobilien die Erlöse aus der Weiterbelastung von Nebenkosten um insgesamt TEUR 18 (TEUR 16) zurückgingen. Der Rückgang in beiden Jahren resultiert aus der Anpassung von Vorauszahlungen und aus unterschiedlichen Abrechnungsspitzen der einzelnen Objekte.

Laufende Betriebsaufwendungen – Die laufenden Betriebsaufwendungen umfassen unter anderem den Aufwand für Energien, Grundbesitzabgaben, Versicherungsprämien, Erbbauzinsen und Grundsteuern und können größtenteils im Rahmen der mietvertraglichen Vereinbarungen an die Mieter weiterberechnet werden. Sie stiegen von TEUR 3.026 im Geschäftsjahr 2008 um TEUR 640 bzw. 21,2% auf TEUR 3.666 im Geschäftsjahr 2009, nachdem sie bereits von TEUR 1.860 im Geschäftsjahr 2007 um TEUR 1.166 bzw. 62,7% auf TEUR 3.026 im Geschäftsjahr 2008 gestiegen waren.

Die Steigerung im Geschäftsjahr 2009 gegenüber 2008 beruht im Wesentlichen auf den Zugängen neuer Immobilienobjekte im Jahr 2008, bei denen auf Grund der Objektgröße zum Teil erhebliche Betriebskosten (insbesondere Heiz- und Stromkosten) anfallen. Bei diesen Objekten hatten die Mieter mit dem Voreigentümer noch relativ geringe Vorauszahlungsbeträge vereinbart.

Die Steigerung der Betriebskosten vom Geschäftsjahr 2007 auf 2008 beruht im Wesentlichen auf dem Zugang des Kaufland-Portfolios Ende 2007. Der überproportionale Anstieg im Vergleich zu den Erlösen aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter ist hauptsächlich darauf zurückzu-

führen, dass die aus diesem Erwerb resultierenden Betriebskosten sich erstmals im Geschäftsjahr 2008 in voller Höhe ergebnismindernd ausgewirkt haben und zum Teil nicht umlagefähig sind.

Die nachfolgende Tabelle zeigt ergänzend die Verteilung der laufenden Betriebsaufwendungen nach den jeweiligen Aufwandsarten:

in TEUR	2009 (geprüft)	2008 (geprüft)	2007 (ungeprüft)
Energie, Wasser u.a.	1.451	1.235	574
Grundbesitzabgaben	412	368	321
Grundsteuern	642	574	308
Erbbauszinsen	729	552	348
Versicherungsprämien	298	221	154
Mieten und Pachten für fremde Grundstücke	16	14	12
Übrige	118	62	143
Summe	3.666	3.026	1.860

Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung – Die Aufwendungen für die Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung sind von TEUR 1.109 im Geschäftsjahr 2008 um TEUR 155 bzw. 14,0% auf TEUR 1.264 im Geschäftsjahr 2009 gestiegen, nachdem sie von TEUR 1.594 im Geschäftsjahr 2007 um TEUR 485 bzw. 30,4% auf TEUR 1.109 im Geschäftsjahr 2008 zurückgegangen waren.

Der Anstieg im Geschäftsjahr 2009 gegenüber 2008 ergibt sich im Wesentlichen als Saldo aus dem Sanierungsaufwand für ein Objekt in Sankt Augustin im Jahr 2009 (TEUR 320) und dem Rückgang von im Jahr 2008 aufwandswirksamen Maßnahmen an zwei Objekten in Leverkusen und Erfurt um TEUR 170. Der Rückgang vom Geschäftsjahr 2007 auf 2008 ist in erster Linie auf den Wegfall der in 2007 durchgeführten Maßnahmen an einer in Hamburg gelegenen Büroimmobilie zurückzuführen.

Verwaltungsaufwand – Der Verwaltungsaufwand enthält die Kosten für Hauptversammlung, Aufsichtsrat und Abschlussprüfer sowie sachliche Kosten der Verwaltung. Er ging von TEUR 1.042 im Geschäftsjahr 2008 um TEUR 291 bzw. 27,9% auf TEUR 751 im Geschäftsjahr 2009 zurück, nachdem er von TEUR 860 im Geschäftsjahr 2007 um TEUR 182 bzw. 21,2% auf TEUR 1.042 im Geschäftsjahr 2008 gestiegen war.

Die Verminderung des Verwaltungsaufwands vom Geschäftsjahr 2008 auf 2009 ergibt sich hauptsächlich durch einen Rückgang der zu einem wesentlichen Teil ergebnisabhängigen Aufsichtsratsvergütung und den Kosten der Hauptversammlung. Demgegenüber ist der Anstieg des Verwaltungsaufwands im Geschäftsjahr 2008 gegenüber 2007 unter anderem mit TEUR 84 auf Erhöhungen der Kosten im Zusammenhang mit der Hauptversammlung zurückzuführen, die im Wesentlichen Rechtsberatungskosten umfassen. Der Aufwand für den bestellten Abschlussprüfer, insbesondere für die Abschlussprüfung und die Steuerberatung, betrug im Geschäftsjahr 2009 TEUR 221 nach TEUR 157 im Geschäftsjahr 2008 und TEUR 181 im Geschäftsjahr 2007.

Personalaufwand – Der Personalaufwand umfasst Löhne und Gehälter, soziale Abgaben und Aufwendungen für Unterstützung sowie Aufwendungen für Altersversorgung und Pensionsaufwendungen. Der Personalaufwand ging von TEUR 2.973 im Geschäftsjahr 2008 um TEUR 233 bzw. 7,8% auf TEUR 2.740 im Geschäftsjahr 2009 zurück, nachdem er von TEUR 2.520 im Geschäftsjahr 2007 um TEUR 453 bzw. 18,0% auf TEUR 2.973 im Geschäftsjahr 2008 gestiegen war.

Die nachfolgende Tabelle zeigt ergänzend die Verteilung des Personalaufwands nach den jeweiligen Aufwandsarten:

in TEUR	2009 (geprüft)	2008 (geprüft)	2007 (geprüft)
Löhne und Gehälter	2.306	2.599	2.199
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Unterstützung	262	258	239
Aufwendungen für Altersversorgung/Pensionsaufwendungen	172	116	82
Gesamt	2.740	2.973	2.520

Die Löhne und Gehälter gingen im Geschäftsjahr 2009 gegenüber 2008 um insgesamt TEUR 293 oder 11,3% zurück, während sie vom Geschäftsjahr 2007 nach 2008 um TEUR 400 oder 18,2% anstiegen. Hauptgrund für die Veränderungen war eine im Geschäftsjahr 2008 gezahlte Abfindung an ein ausgeschiedenes Vorstandsmitglied. Zusätzlich trugen Personalveränderungen des Jahres 2007 im Rahmen der normalen Mitarbeiterfluktuation, die in 2008 erstmals in voller Höhe aufwandswirksam wurden, zu einem Anstieg der Personalkosten in 2008 bei. Die Mitarbeiterzahl von HAMBORNER betrug ohne die Vorstandsmitglieder im Jahresdurchschnitt 23 Mitarbeiter im Jahr 2009, 24 Mitarbeiter im Jahr 2008 und 22 Mitarbeiter im Jahr 2007.

Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien – Die Abschreibungen gingen von TEUR 10.257 im Geschäftsjahr 2008 um TEUR 2.989 bzw. 29,1% auf TEUR 7.268 im Geschäftsjahr 2009 zurück, nachdem sie von TEUR 3.177 im Geschäftsjahr 2007 um TEUR 7.080 bzw. 222,9% auf TEUR 10.257 im Geschäftsjahr 2008 gestiegen waren.

Im Geschäftsjahr 2009 kamen bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien Nutzungsdauern von 33 bis 50 Jahren bei Geschäfts- und Bürohäusern, 33 bis 40 Jahren bei SB-Märkten und 40 bis 50 Jahren bei sonstigen Gewerbebauten zur Anwendung. Der Abschreibungsermittlung der Hauptverwaltung der Gesellschaft liegt eine Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren und am 31. Dezember 2009 eine Restnutzungsdauer von zehn Jahren zu Grunde. Die Betriebs- und Geschäftsausstattung hat eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer zwischen drei und 15 Jahren.

Die Abschreibungen im Geschäftsjahr 2009 entfielen mit TEUR 7.228 (2008: TEUR 10.215; 2007: 3.140) auf die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Darin enthalten sind außerplanmäßige Abschreibungen im Geschäftsjahr 2009 i.H.v. TEUR 714 (2008: TEUR 4.717; 2007: TEUR 370) durch die Anpassung der zum Geschäftsjahresende ausgewiesenen Restbuchwerte an die maßgeblichen, durch ein externes Marktwertgutachten festgestellten Verkehrswerte (*Fair Value*). Dem gegenüber standen im Geschäftsjahr 2009 Wertaufholungszuschreibungen i.H.v. TEUR 1.266 (2008: TEUR 945; 2007: TEUR 1.516), die in den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen sind.

Die außerplanmäßigen Abschreibungen des Geschäftsjahres 2008 i.H.v. TEUR 4.717 waren auf die Anpassung der zum 31. Dezember 2008 ausgewiesenen Restbuchwerte an die maßgeblichen Verkehrswerte für insgesamt acht Bestandsimmobilien zurückzuführen. In den Geschäftsjahren 2007 und 2009 fiel der Anpassungsbedarf auf Grundlage der durchgeführten externen Bewertung deutlich geringer aus.

Sonstige betriebliche Erträge – Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich aus Erträgen aus dem Abgang von Beteiligungen, Wertaufholungszuschreibungen, Zuschreibungen abgezinster Wohnungsbaudarlehen sowie den übrigen sonstigen betrieblichen Erträgen zusammen und sind von TEUR 12.475 im Geschäftsjahr 2008 um TEUR 10.347 bzw. 82,9% auf TEUR 2.128 im Geschäftsjahr 2009 zurückgegangen, nachdem sie von TEUR 1.896 im Geschäftsjahr 2007 um TEUR 10.579 bzw. 558,0% auf TEUR 12.475 im Geschäftsjahr 2008 gestiegen waren.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Verteilung der sonstigen betrieblichen Erträge nach den jeweiligen Ertragsarten:

in TEUR	2009 (geprüft)	2008 (geprüft)	2007 (ungeprüft)
Erträge aus dem Abgang von Beteiligungen	677	11.223	0
Wertaufholungszuschreibung	1.266	945	1.516
Zuschreibung abgezinster Wohnungsbaudarlehen	1	1	1
Übrige sonstige betriebliche Erträge			
Vereinnahmung von Entschädigungen und Erstattungen	20	144	101
Rückstellungsauflösung	64	66	223
Weiterbelastungen an Mieter und Pächter	66	55	13
Rückdeckungsversicherung	4	3	13
Sonstige	30	38	29
Summe	184	306	379
Gesamt	2.128	12.475	1.896

Der Ertrag aus dem Abgang von Beteiligungen setzt sich im Geschäftsjahr 2009 aus einer Kaufpreisnachzahlung i.H.v. TEUR 548 für den in 2008 abgewickelten Verkauf der Anteile an der Wohnbau Dinslaken GmbH sowie aus der Anteilsveräußerung an der Montan GmbH Assekuranz Makler i.H.v. TEUR 129 zusammen. Der Unterschiedsbetrag zwischen Buchwert und beizulegendem Zeitwert wurde bereits im Vorjahr in der Neubewertungsrücklage erfasst. Die Wertaufholungszuschreibung i.H.v. TEUR 1.266 ergibt sich aus der Anpassung von in Vorjahren außerplanmäßig abgeschriebenen Immobilien an die gutachterlich ermittelten Verkehrswerte zum 31. Dezember 2009.

Der Ertrag aus dem Abgang von Beteiligungen i.H.v. TEUR 11.223 Mio. resultierte im Geschäftsjahr 2008 aus dem Verkauf der Anteile an der Wohnbau Dinslaken GmbH. Die Wertaufholungszuschreibung ergibt sich aus der Anpassung von in Vorjahren auf den niedrigeren Teilwert abgeschriebenen Immobilien an die gutachterlich ermittelten Verkehrswerte zum 31. Dezember 2008.

Die Wertaufholungszuschreibung im Geschäftsjahr 2007 ergibt sich aus der Anpassung von in Vorjahren außerplanmäßig abgeschriebenen Immobilien an die Verkehrswerte zum 31. Dezember 2007 auf Basis der vorliegenden Marktwertgutachten.

Sonstige betriebliche Aufwendungen – Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind von TEUR 1.587 im Geschäftsjahr 2008 um TEUR 715 bzw. 45,1% auf TEUR 872 im Geschäftsjahr 2009 zurückgegangen, nachdem sie von TEUR 1.410 im Geschäftsjahr 2007 um TEUR 177 bzw. 12,6% auf TEUR 1.587 im Geschäftsjahr 2008 gestiegen waren.

Der Rückgang im Geschäftsjahr 2009 gegenüber 2008 resultiert hauptsächlich aus einer Verminderung der im Vorjahr durch Sondervorgänge beeinflussten Rechts- und Beratungskosten im Umfang von TEUR 594 im Zusammenhang mit der Prüfung einer auf den Erwerb eines größeren Immobilienportfolios gerichteten Transaktion sowie aus der gegenüber dem Vorjahr um TEUR 174 geringeren Zuführung zur Bergschadenrückstellung. Demgegenüber war der Anstieg vom Geschäftsjahr 2007 zu 2008 im Wesentlichen auf die gegenüber dem Geschäftsjahr 2007 um TEUR 155 höheren Zuführungen zur Bergschadenrückstellung zurückzuführen. Im Übrigen enthielten die sonstigen betrieblichen Aufwendungen des Geschäftsjahres 2008 Beratungshonorare i.H.v. TEUR 1.179. Diese lagen insgesamt auf dem Niveau des Geschäftsjahres 2007 (TEUR 1.162).

Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien – Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien ist von TEUR 6.689 im Geschäftsjahr 2008 um TEUR 6.255 bzw. 93,5% auf TEUR 434 im Geschäftsjahr 2009 zurückgegangen, nachdem es von TEUR 5.621 im Geschäftsjahr 2007 um TEUR 1.068 bzw. 19,0% auf TEUR 6.689 im Geschäftsjahr 2008 gestiegen war.

Während im Geschäftsjahr 2008 zwei Bestandsimmobilien und ein aus insgesamt vier Immobilien bestehendes Wohnportfolio veräußert werden konnten, umfassten die Verkäufe im Geschäftsjahr 2009 lediglich eine Bestandsimmobilie sowie kleinere Abgänge aus dem unbebauten Grundbesitz. Im Geschäftsjahr 2007 wurden acht Bestandsimmobilien, eine landwirtschaftliche Kattstelle und ein unbebautes Grundstück verkauft.

Ergebnis aus Beteiligungen – Das Ergebnis aus Beteiligungen ist von TEUR 643 im Geschäftsjahr 2008 um TEUR 630 bzw. 98,0% auf TEUR 13 im Geschäftsjahr 2009 zurückgegangen, nachdem es von TEUR 449 im Geschäftsjahr 2007 um TEUR 194 bzw. 43,2% auf TEUR 643 im Geschäftsjahr 2008 gestiegen war.

Das Ergebnis aus Beteiligungen enthält in den Geschäftsjahren 2008 und 2007 im Wesentlichen den Beteiligungsertrag der Wohnbau Dinslaken GmbH. Der Rückgang im Geschäftsjahr 2009 gegenüber den Vorjahren resultierte aus dem Wegfall der Dividende der Wohnbau Dinslaken GmbH nach dem Verkauf der Beteiligung durch die Gesellschaft.

Finanzergebnis – Das Finanzergebnis – bezogen auf das Ergebnis aus fortzuführenden Aktivitäten – ist von TEUR -2.927 im Geschäftsjahr 2008 um TEUR 2.092 bzw. 71,5% auf TEUR -5.019 im Geschäftsjahr 2009 zurückgegangen, nachdem es bereits von TEUR -36 im Geschäftsjahr 2007 um TEUR 2.891 auf TEUR -2.927 im Geschäftsjahr 2008 zurückgegangen war.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die einzelnen Posten des Finanzergebnisses aufgeteilt in das gesamte Finanzergebnis sowie die Finanzergebnisse nicht fortzuführender und fortzuführender Aktivitäten:

in TEUR	2009			2008			2007		
	Gesamt (geprüft)	nicht fortzuf. Aktivi- täten (geprüft)	fortzuf. Aktivi- täten (geprüft)	Gesamt (geprüft)	nicht fortzuf. Aktivi- täten (geprüft)	fortzuf. Aktivi- täten (geprüft)	Gesamt (geprüft)	nicht fortzuf. Aktivi- täten (geprüft)	fortzuf. Aktivi- täten (geprüft)
Erträge aus Wertpapieren einschl.									
Veräußerungsgewinne	—	—	—	277	277	—	35.566	34.912	654
Veräußerungsverluste und Abschreibungen auf Finanzanlagen	—	—	—	-20	-20	—	-1.426	-1.426	0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	489	—	489	1.919	202	1.717	1.519	974	544
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-5.508	—	-5.508	-4.644	—	-4.644	-1.234	0	-1.234
Finanzergebnis	-5.019	—	-5.019	-2.468	459	-2.927	34.425	34.460	-36

Das Finanzergebnis des Geschäftsjahres 2009 enthält nach der Veräußerung des Aktienspezialfonds Südinvest 107 Anfang 2008 ausschließlich Zinserträge und Zinsaufwendungen. Die Zinserträge setzen sich überwiegend aus Tages- oder Festgeldzinsen für Geldanlagen bei verschiedenen Banken zusammen. Ihr Rückgang um TEUR 1.430 im Geschäftsjahr 2009 gegenüber 2008 ist im Wesentlichen auf das allgemein niedrigere Zinsniveau, die geringere Liquidität der Gesellschaft auf Grund getätigter Immobilieninvestitionen sowie die Ausschüttung der Dividende für das Geschäftsjahr 2008 zurückzuführen. Der Anstieg der Zinsaufwendungen vom Geschäftsjahr 2008 auf 2009 um TEUR 864 ist überwiegend auf die in 2009 getätigten Immobilieninvestitionen zurückzuführen und resultiert aus den in voller Höhe aufwandswirksam werdenden Zinszahlungen für die in 2008 aufgenommenen sowie die zeitanteiligen Zinszahlungen für die in 2009 aufgenommenen Immobilienkredite. Die Zinsaufwendungen enthalten Zahlungsströme aus abgeschlossenen Zinssicherungsgeschäften im Saldo von TEUR 2.499.

Im Geschäftsjahr 2008 sind die Erträge aus Wertpapieren einschließlich der Veräußerungsgewinne auf TEUR 277 nach TEUR 35.566 im Geschäftsjahr 2007 zurückgegangen. Sie betrafen mit TEUR 34.912 Zins-, Investment- und Veräußerungserträge aus dem Aktienspezialfonds Südinvest 107 und wurden unter den Erträgen aus nicht fortzuführenden Aktivitäten ausgewiesen. Die Veräußerungsverluste in den Geschäftsjahren 2008 (TEUR 20) und 2007 (TEUR 1.426) wurden ebenfalls unter den nicht fortzuführenden Aktivitäten ausgewiesen und betrafen Veräußerungsverluste aus dem Aktienspezialfonds Südinvest 107. Der Anstieg der Zinserträge im Geschäftsjahr 2008 gegenüber 2007 um TEUR 400 ist im Wesentlichen auf die Anlage zusätzlicher Mittel als Termingelder zurückzuführen. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Gewinne aus der Veräußerung der Anteile am Aktienspezialfonds Südinvest 107, aus Sach- und Finanzanlagenabgängen sowie aus der Veräußerung der Beteiligung an der Wohnbau Dinslaken GmbH und zwei Immobilien und einem Wohnportfolio. Die Zunahme der Zinsaufwendungen vom Geschäftsjahr 2007 auf 2008 ist überwiegend auf die gestiegene Kreditfinanzierung der Immobilieninvestitionen zurückzuführen. Zudem enthielt der Zinsaufwand im Geschäftsjahr 2008 Zinsen i.H.v. TEUR 50 für die auf Grund der abgeschlossenen Betriebsprüfung zu erwartenden Steuernachzahlungen.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag – Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind von TEUR 1.517 im Geschäftsjahr 2008 um TEUR 725 bzw. 47,8% auf TEUR 792 im Geschäftsjahr 2009 zurückgegangen, nachdem sie von einem Steuerertrag i.H.v. TEUR 6.645 im Geschäftsjahr 2007 um TEUR 8.162 bzw. 122,8% auf eine Steuerbelastung i.H.v. TEUR 1.517 im Geschäftsjahr 2008 gestiegen waren.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Zusammensetzung der Steuern vom Einkommen und vom Ertrag:

in TEUR	2009 (geprüft)	2008 (geprüft)	2007 (geprüft)
Laufender Ertragsteueraufwand	1.204	5.998	1.678
Latente Steuern	-411	-4.475	-8.323
Ausländische Quellensteuer	-1	-6	0
Gesamt	792	1.517	-6.645

Der laufende Ertragsteueraufwand beinhaltet die Körperschaft- und Gewerbeertragsteuer der Gesellschaft. Der gegenüber den Geschäftsjahren 2009 und 2007 höhere laufende Ertragsteueraufwand im Geschäftsjahr 2008 ist im Wesentlichen auf die im Geschäftsjahr 2008 berücksichtigte Schlussbesteuerung des Veräußerungsertrags des Aktienspezialfonds Südinvest 107 zurückzuführen. Darüber hinaus wurde im Geschäftsjahr 2008 ein Steueraufwand für Vorjahre von TEUR 500 in Folge einer steuerlichen Betriebsprüfung für die Jahre 2001 bis 2006 sowie ein Steuerertrag i.H.v. TEUR 400 aus der Anpassung der Körperschaftsteuerrückstellung für 2007 berücksichtigt.

Der auf das Ergebnis vor Ertragsteuern anzuwendende Unternehmensteuersatz betrug im Geschäftsjahr 2009 15,8% (2008: 15,8%; 2007: 26,4%). Zur Ermittlung der latenten Steuern wurde der zum jeweiligen Bilanzstichtag gültige Steuersatz verwendet.

Im Geschäftsjahr 2007 wurden die ausgewiesenen latenten Steuern (aktiv und passiv) im Zuge der Änderung des Körperschaftsteuergesetzes durch die am 1. Januar 2008 in Kraft getretene Unternehmenssteuerreform an die künftig anzuwendenden Steuersätze angepasst. Daraus resultierte ein einmaliger nicht zahlungswirksamer Ertrag von rund EUR 10,5 Mio. (saldiert).

Im Geschäftsjahr 2008 fand die Schlussbesteuerung des Auflösungsertrags aus dem Aktienspezialfonds Südinvest 107 statt. Damit zusammenhängend wurden die in den Vorperioden gebildeten latenten Steuern aufgelöst. Aus dieser Auflösung resultierte in 2008 ein latenter Steuerertrag von EUR 4,5 Mio.

In den latenten Steuern des Geschäftsjahres 2009 waren keine Sondervorgänge enthalten.

10.5 Liquidität und Kapitalausstattung

10.5.1 Kapitalflussrechnung

In der Kapitalflussrechnung werden die Zahlungsströme erläutert, und zwar getrennt nach Mittelzu- und Mittelabflüssen aus der operativen Geschäftstätigkeit, aus der Investitions- und aus der Finanzierungstätigkeit, unabhängig von der Gliederung der Bilanz.

Die Kapitalflussrechnung von HAMBORNER wird nach den Regelungen des IAS 7 aufgestellt. Einflüsse aus Wechselkursveränderungen oder aus Veränderungen des Konsolidierungskreises bestehen bei HAMBORNER nicht.

10.5.2 Vergleich des ersten Halbjahrs der Geschäftsjahre 2010 und 2009

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Kapitalflussrechnung der Gesellschaft für die zum 30. Juni 2010 und 2009 endenden ersten Halbjahre der Geschäftsjahre 2010 und 2009 auf der Grundlage des einer prüferischen Durchsicht gemäß. § 37w WpHG unterzogenen IFRS-Zwischenabschlusses für das erste Halbjahr 2010:

in TEUR	1. Halbjahr 2010 (prüferische Durchsicht)	1. Halbjahr 2009 (prüferische Durchsicht)
Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit		
Ergebnis vor Steuern (EBT)	2.827	3.658
Abschreibungen/Zuschreibungen (-)	3.607	3.195
Zins- und Beteiligungsergebnis	2.776 ¹	2.302
Veränderung der Rückstellungen	-971	-1.066
Buchgewinne (-) / -verluste (+) (saldiert) aus dem Abgang von Sachanlagen, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	-52	-250
Buchgewinne (-) / -verluste (+) (saldiert) aus dem Abgang von finanziellen Vermögenswerten	—	-676
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)	8	-2
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte	-286	247
Veränderung der Verbindlichkeiten	-37	-726
Erhaltene Dividende	—	14
Zinseinzahlungen	95	533
Steuerzahlungen	-16.936	-1.055
	-8.969	6.174
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-31.128	-29.883
Erlöse aus Abgängen von Sachanlagen, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	66	806
Erlöse aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten	6	139
	-31.056	-28.938
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Dividendenzahlungen	-8.425	-7.970
Mittelzufluss aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	22.640	18.400
Mittelabfluss zur Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-2.004	-1.840
Zinsauszahlungen	-3.188	-2.802
	9.023	5.788
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-31.002	-16.976
Finanzmittelfonds am 1. Januar	37.942	54.012
Bankguthaben und Kassenbestände	37.942	54.012
Finanzmittelfonds am 30. Juni	6.940	37.036
Bankguthaben und Kassenbestände	6.940	37.036

¹ Im ersten Halbjahr 2010 beinhaltet diese Position kein Beteiligungsergebnis.

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

Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit – Die Kapitalflussrechnung setzt auf das Ergebnis vor Steuern (EBT) auf.

Der Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit ist von TEUR 6.174 im ersten Halbjahr 2009 um TEUR 15.143 auf TEUR -8.969 im ersten Halbjahr 2010 zurückgegangen. Dieser Rückgang ist im Wesentlichen auf den negativen Beitrag i.H.v. TEUR 16.577 im ersten Halbjahr 2010 durch die Schlussbesteuerung aufgedeckter stiller Reserven (sog. *Exit Tax*) im Zusammenhang mit der Erlangung des REIT-Status zurückzuführen.

Cashflow aus der Investitionstätigkeit – Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit umfasst neben Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen, als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien und finanzielle Vermögenswerte auch Erlöse aus Abgängen von Sachanlagen, als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten sowie von finanziellen Vermögenswerten.

Der Mittelabfluss aus dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit ist von TEUR 28.938 im ersten Halbjahr 2009 um TEUR 2.118 bzw. 7,3% auf TEUR 31.056 angestiegen. Dieser umfasst mit TEUR 31.128 (erstes Halbjahr 2009: TEUR 29.883) im Wesentlichen die Investitionen in neue Immobilien. Bei der Berechnung des Cashflows aus der Investitionstätigkeit wurden die Zugänge in das Sachanlagevermögen um die noch nicht zahlungswirksamen Investitionen gekürzt, die hauptsächlich aus noch nicht fälligen Zahlungen für Grunderwerbsteuer und aus Kaufpreiseinbehalten im Zusammenhang mit dem Erwerb von Immobilien resultieren.

Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit – In dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit sind neben Zahlungsmittelabflüssen für Dividendenzahlungen, der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten und Zinsauszahlungen die Zuflüsse aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten enthalten.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ist von TEUR 5.788 im ersten Halbjahr 2009 um TEUR 3.235 bzw. 55,9% auf TEUR 9.023 angestiegen. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit umfasste im ersten Halbjahr 2010 – wie auch schon in der Vergleichsperiode – mit TEUR 22.640 (erstes Halbjahr 2009: TEUR 18.400) im Wesentlichen den Mittelzufluss aus der Kreditaufnahme für neu erworbene Immobilien sowie mit TEUR 3.188 (erstes Halbjahr 2009: TEUR 2.802) den Mittelabfluss aus Zinszahlungen sowie mit TEUR 2.004 (erstes Halbjahr 2009: TEUR 1.840) planmäßigen Tilgungsleistungen. Zudem wurden im ersten Halbjahr 2010 TEUR 8.425 (erstes Halbjahr 2009: TEUR 7.970) an die Aktionäre der Gesellschaft ausgeschüttet.

10.5.3 Vergleich der Geschäftsjahre 2009, 2008 und 2007

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Kapitalflussrechnung der Gesellschaft für die zum 31. Dezember 2009 und 2008 endenden Geschäftsjahre auf der Grundlage des geprüften IFRS-Einzelabschlusses für das Geschäftsjahr 2009 sowie für das zum 31. Dezember 2007 endende Geschäftsjahr (vorbehaltlich von Rundungen) auf der Grundlage des geprüften IFRS-Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2007:

in TEUR	1. Januar bis 31. Dezember 2009 (geprüft)	1. Januar bis 31. Dezember 2008 (geprüft)	1. Januar bis 31. Dezember 2007 (geprüft)
Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit			
Jahresergebnis vor Steuern (EBT)	5.865	18.919 ¹	45.433 ¹
Abschreibungen/Zuschreibungen (-)	6.002	9.312	3.177
Zins- und Beteiligungsergebnis	5.006	2.081	-1.258 ²
Veränderung der Rückstellungen	-180	-59	-917
Buchgewinne (-) / -verluste (+) (saldiert) aus dem Abgang von Sachanlagen, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	-434	-6.741	-5.621
Buchgewinne (-) / -verluste (+) (saldiert) aus dem Abgang von finanziellen Vermögenswerten	-677	-11.477	-32.826
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)	-4	3.711	-2.004
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte	-115	-923	-1.050
Veränderung der Verbindlichkeiten	-1.040	-1.426	18.855
Erhaltene Dividende	13	643	1.313
Zinseinzahlungen	641	1.720	512
Steuerzahlungen	-948	-5.477	-2.086
	14.129	10.283	23.528
Cashflow aus der Investitionstätigkeit			
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-39.349	-36.309	-98.008
Erlöse aus Abgängen von Sachanlagen, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten ..	985	15.417	17.764
Investitionen in finanzielle Vermögenswerte	-20	—	-87.947
Erlöse aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten	698	62.601	95.087
Nettomittelabfluss aus der Aufgabe des Aktienspezialfonds Südinvest 107	—	-13	—
	-37.686	41.696	-73.104
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit			
Dividendenzahlungen	-7.970	-7.970	-6.831
Mittelzufluss aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	23.800	37.713	66.308
Mittelabfluss zur Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-3.257	-37.027	-551
Zinsauszahlungen	-5.086	-3.714	-498
	7.487	-10.998	58.428
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-16.070	40.981	8.852
Finanzmittelfonds am 1. Januar	54.012	13.031	4.179
Bankguthaben und Kassenbestände	54.012	13.031	4.175
Liquiditätsnahe Anlagen	—	—	4
Finanzmittelfonds am 31. Dezember	37.942	54.012	13.031
Bankguthaben und Kassenbestände	37.942	54.012	13.031

¹ Das Jahresergebnis vor Steuern (EBT) in der Kapitalflussrechnung entspricht der Summe des in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Ergebnisses vor Steuern (EBT) und Ergebnisses aus nicht fortzuführenden Aktivitäten, bereinigt um Steuereffekte i.H.v. TEUR 61 im Geschäftsjahr 2008 und i.H.v. TEUR - 148 im Geschäftsjahr 2007.

² Im Geschäftsjahr 2007 ausgewiesen als Finanzerträge.

Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit – Die Kapitalflussrechnung setzt unter Berücksichtigung des Ergebnisses aus nicht fortzuführenden Aktivitäten auf das Jahresergebnis vor Steuern (EBT) auf.

Im Wesentlichen bedingt durch die Veräußerung der Beteiligung an der Wohnbau Dinslaken GmbH in 2008 lag das Jahresergebnis vor Steuern (EBT) im Geschäftsjahr 2008 mit TEUR 18.919 um TEUR 13.054 über dem EBT des Geschäftsjahres 2009 von TEUR 5.865. Aus der Schlussbesteuerung im Zusammenhang mit dem Verkauf des Aktienspezialfonds Südinvest 107 ergaben sich im Geschäftsjahr 2008 gegenüber 2009 um TEUR 4.529 höhere Steuerzahlungen.

Der Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit ist von TEUR 23.528 im Geschäftsjahr 2007 um TEUR 13.245 bzw. 56,3% auf TEUR 10.283 im Geschäftsjahr 2008 zurückgegangen. Der Buchgewinn aus dem Abgang von finanziellen Vermögenswerten i.H.v. TEUR 11.477 ist mit TEUR 11.223 im Wesentlichen auf den Verkauf der Beteiligung an der Wohnbau Dinslaken GmbH zurückzuführen und wurde aus dem Cashflow des operativen Ergebnisses eliminiert. Der Wert im Geschäftsjahr 2007 i.H.v. TEUR 32.826 resultiert aus dem realisierten Buchgewinn aus den im Aktien-spezialfonds Südinvest 107 vorgenommenen Umschichtungen. Hierbei wurden die gesamten Aktienbestände des Fonds veräußert und innerhalb des Fonds in Investmentanteile und festverzinsliche Papiere reinvestiert. Die zahlungsunwirksamen Aufwendungen ergeben sich im Wesentlichen durch die ergebniswirksame Veränderung der latenten Steuern von TEUR 4.470 sowie Zinsaufwendungen und -erträge von TEUR -731, die zu keinem Mittelabfluss bzw. -zufluss im Geschäftsjahr 2008 führten.

Cashflow aus der Investitionstätigkeit – Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit ist nach einem Mittelzufluss i.H.v. TEUR 41.696 im Geschäftsjahr 2008 um TEUR 79.382 bzw. 190,4% auf einen Mittelabfluss i.H.v. TEUR 37.686 im Geschäftsjahr 2009 zurückgegangen. Während der Cashflow im Geschäftsjahr 2008 im Wesentlichen durch die Veräußerung des Aktienspezialfonds Südinvest 107 und der Beteiligung an der Wohnbau Dinslaken GmbH beeinflusst war, ist der Cashflow des Geschäftsjahres 2009 durch die weitere Ausweitung des Immobilienbestands der Gesellschaft und die damit verbundenen Auszahlungen geprägt.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit ist nach einem Mittelabfluss i.H.v. TEUR 73.104 im Geschäftsjahr 2007 um TEUR 114.800 bzw. 157,0% auf einen Mittelzufluss i.H.v. TEUR 41.696 im Geschäftsjahr 2008 gestiegen. Wesentlich für diese Veränderung war der Mittelzufluss von TEUR 50.785 aus der Veräußerung des Aktienspezialfonds Südinvest 107 und TEUR 11.800 aus der Veräußerung der Beteiligung an der Wohnbau Dinslaken GmbH. Der Mittelabfluss aus Investitionen resultiert in 2008 hauptsächlich aus einer Zahlung einer Kaufpreisverbindlichkeit aus dem Geschäftsjahr 2007 sowie aus dem Mittelabfluss für zwei neu erworbene Immobilien.

Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit – Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ist nach einem Mittelabfluss i.H.v. TEUR 10.998 im Geschäftsjahr 2008 um TEUR 18.485 bzw. 168,1% auf einen Mittelzufluss i.H.v. TEUR 7.487 im Geschäftsjahr 2009 gestiegen. Der Cashflow des Geschäftsjahres 2009 ergibt sich im Wesentlichen aus der Darlehensaufnahme für die in 2009 erworbenen Immobilien i.H.v. TEUR 23.800 unter Berücksichtigung von Zinszahlungen und planmäßigen Darlehenstilgungen. Zudem wurden wie im Geschäftsjahr 2008 rund TEUR 7.970 als Dividende an die Aktionäre der Gesellschaft ausgeschüttet.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ist nach einem Mittelzufluss i.H.v. TEUR 58.428 im Geschäftsjahr 2007 um TEUR 69.426 bzw. 118,8% auf einen Mittelabfluss i.H.v. TEUR 10.998 im Geschäftsjahr 2008 zurückgegangen. Der Mittelabfluss im Geschäftsjahr 2008 resultiert aus der planmäßigen Darlehenstilgung sowie der Ablösung einer kurzfristigen Immobilien-Zwischenfinanzierung, zu dessen Refinanzierung ein langfristiges Darlehen in Anspruch genommen wurde. Weiterhin wurde zur Finanzierung einer Immobilie ein bereits in 2007 eingeräumter Finanzierungsrahmen ausgeschöpft. Außerdem wurden im Geschäftsjahr 2008 TEUR 7.970 und damit TEUR 1.139 mehr als im Geschäftsjahr 2007 als Dividende an die Aktionäre der Gesellschaft ausgeschüttet.

Der Mittelzufluss im Geschäftsjahr 2007 resultierte aus der Darlehensaufnahme im Zusammenhang mit dem Erwerb neuer Immobilien.

10.5.4 Refinanzierungs- und andere Liquiditätsquellen

Die Gesamtverschuldung (Summe aus lang- und kurzfristigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen) der Gesellschaft betrug zum 30. Juni 2010 TEUR 152.401 (31. Dezember 2009: TEUR 143.292), wovon TEUR 143.233 (31. Dezember 2009: TEUR 134.140) auf langfristige und TEUR 9.168 (31. Dezember 2009: TEUR 9.152) auf kurzfristige Schulden entfielen. Demgegenüber betrug die Gesamtverschuldung der Gesellschaft zum 31. Dezember 2008 TEUR 121.296 (31. Dezember

2007: TEUR 129.545), wovon TEUR 112.780 (31. Dezember 2007: TEUR 72.591) langfristige Schulden und TEUR 8.516 (31. Dezember 2007: TEUR 56.954) kurzfristige Schulden waren.

Die nachfolgende Tabelle enthält eine Übersicht der lang- und kurzfristigen Finanzschulden der Gesellschaft jeweils zum 31. Dezember 2009, 2008 und 2007 sowie zum 30. Juni 2010:

in TEUR	30.06.2010 (ungeprüft)		31.12.2009 (geprüft)		31.12.2008 (geprüft)		31.12.2007 (geprüft)	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Finanzverbindlichkeiten	121.877	4.574	101.218	4.609	81.543	3.754	47.830	36.397
Derivative								
Finanzinstrumente	11.136	3	7.834	11	5.807	—	204	0
Gesamt	133.013	4.577	109.052	4.620	87.350	3.754	48.034	36.397

Langfristig sind Finanzverbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr und kurzfristig sind Finanzverbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Betriebsmittellinien oder ähnliche Finanzierungsmittel bestehen nicht. Die Gesellschaft finanziert sich damit – abgesehen von den Objektfinanzierungen – ausschließlich aus dem operativen Cashflow.

Die Gesellschaft nimmt Objektfinanzierungsmittel verschiedener Banken in Anspruch. Bei den Finanzierungsmitteln handelt es sich um objektgebundene Annuitätendarlehen, die von der Gesellschaft erstrangig durch Grundpfandrechte dinglich besichert sind. Zum 30. Juni 2010 waren Grundpfandrechte im Umfang von EUR 123,1 Mio. zu Lasten der Gesellschaft eingetragen.

Entsprechend den Darlehensvereinbarungen erfolgen die Tilgungen quartalsweise, halbjährlich bzw. jährlich. Die nachfolgende Tabelle enthält einen Überblick über die Fälligkeit der vertraglich vereinbarten Tilgungsleistungen jeweils zum 31. Dezember 2009, 2008 und 2007 sowie zum 30. Juni 2010:

in TEUR	30.06.2010 (ungeprüft)	31.12.2009 (geprüft)	31.12.2008 (geprüft)	31.12.2007 (geprüft)
Finanzverbindlichkeiten davon				
innerhalb eines Jahres fällig	4.574	4.620	3.754	36.397
innerhalb zwei bis fünf Jahre fällig	27.520	27.235	12.153	8.396
nach fünf Jahren fällig	94.357	81.817	69.390	39.433
Gesamt	126.451	113.672	85.297	84.227

Die nachfolgende Tabelle enthält eine Aufstellung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zum 30. Juni 2010:

	anfängliches Kreditvolumen in TEUR (ungeprüft)	Stand 30.06.2010 in TEUR (ungeprüft)	Zinssatz in %	Festzins- vereinbarung bis
Darlehen 1	3.972	3.411	4,41%	31.12.2016
Darlehen 2	2.420	2.078	4,41%	31.12.2016
Darlehen 3	9.000	8.160	5,09%	31.07.2017
Darlehen 4	40.400	37.727	5,16%	31.10.2017
Darlehen 5	31.000	29.519	5,20%	03.04.2018
Darlehen 6	13.400	12.814	4,54%	02.12.2013
Darlehen 7	5.000	4.806	4,86%	31.12.2018
Darlehen 8	5.400	5.296	4,70%	30.07.2019
Darlehen 9	8.940	8.940	4,19%	28.02.2020
Darlehen 10	13.700	13.700	3,99%	30.06.2020
	<u>133.232</u>	<u>126.451</u>		

Den Immobilienkrediten liegen sowohl langjährige Festzinsvereinbarungen als auch – zur Erreichung größerer Flexibilität – Zinsvereinbarungen auf Basis des EURIBOR zu Grunde. Das Zins-

änderungsrisiko wurde in letzteren Fällen durch den Abschluss von Zinsswaps ausgeschaltet, bei denen die Gesellschaft den EURIBOR erhält und andererseits einen über die Swap-Laufzeit vereinbarten Festzins zahlt. Die Laufzeit der Derivate endet in Abhängigkeit von den zu Grunde liegenden Kreditgeschäften. Daneben hält die Gesellschaft seit dem Jahr 2000 ein weiteres Finanzderivat, bei dem eine Sicherungsbeziehung zu einem Kreditgeschäft nicht gegeben ist. Die Laufzeit des Vertrags mit einem Sicherungsvolumen zum 30. Juni 2010 von lediglich EUR 0,1 Mio. endet in 2010.

Die nachfolgende Tabelle enthält einen Überblick über die zum 30. Juni 2010 bestehenden Zinsderivate:

lfd. Nr.	Art	Laufzeit bis	Nominalwert zum 30.06.2010 in EUR Mio. (ungeprüft)	Beizulegender Zeitwert zum 30.06.2010 in TEUR (ungeprüft)
1	Zinsswap	April 2018	16,9	-2.607
2	Zinsswap	April 2018	12,3	-1.888
3	Zinsswap	Dezember 2013	12,8	-928
4	Zinsswap	Dezember 2018	4,8	-514
5	Zinsswap	Oktober 2017	37,4	-5.199
			84,2	-11.136
6	Zinsswap	Dezember 2010	0,1	-3
	Gesamt		84,3	-11.139

10.5.5 Kredit-, Liquiditäts- und Marktrisiken

Die sich im Zusammenhang mit dem Einsatz dieser derivativen Finanzinstrumente ergebenden Risiken sind Gegenstand der Risikosteuerung und -kontrolle. Die aus den Finanzinstrumenten resultierenden Risiken betreffen Kredit-, Liquiditäts- und Marktrisiken.

Kreditrisiken bestehen in Form von Ausfallrisiken finanzieller Vermögenswerte. Dieses Risiko besteht maximal in Höhe der Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte. Für die Derivate ist dies die Summe aller positiven Marktwerte und für die originären Finanzinstrumente die Summe der Buchwerte. Soweit Ausfallrisiken bestehen, werden diese durch Wertberichtigungen berücksichtigt.

Liquiditätsrisiken stellen Refinanzierungsrisiken und damit Risiken einer fristgerechten Erfüllung bestehender Zahlungsverpflichtungen dar. Zur frühzeitigen Erkennung der zukünftigen Liquiditätssituation werden die Strategie sowie die Ergebnisse des Planungsprozesses zu Grunde gelegt. In der Mittelfristplanung, die einen Zeitraum von fünf Jahren umfasst, wird der erwartete Liquiditätsbedarf geplant. Der laufende Liquiditätsbedarf wird anhand täglicher, wöchentlicher und monatlicher Planungsrechnungen mit den Ist-Daten abgeglichen.

Bei den Marktrisiken sind für die Gesellschaft vor allem Zinsänderungsrisiken aus Veränderungen des Marktzinsniveaus relevant. Zur Steuerung dieser Risiken werden Sensitivitätsanalysen durchgeführt, die die Auswirkungen von Änderungen des Marktzinsniveaus auf Zinszahlungen, Zinsaufwendungen und -erträge sowie auf das Eigenkapital aufzeigen. Hierfür gelten folgende Prämissen: Originäre Finanzinstrumente mit fester Verzinsung unterliegen nur dann Zinsrisiken, wenn sie zum beizulegenden Zeitwert bewertet sind. Finanzinstrumente, die zu Anschaffungskosten bewertet sind, unterliegen keinen Zinsänderungsrisiken. Bei Cashflow-Hedges zur Absicherung zinsbedingter Zahlungsschwankungen haben Änderungen des Marktzinsniveaus Auswirkungen auf die Rücklage im Eigenkapital. Daher sind diese Finanzinstrumente in der Sensitivitätsanalyse berücksichtigt. Ebenfalls sind originäre Finanzinstrumente mit einer variablen Verzinsung einer Sensitivitätsanalyse zu unterziehen, da auch sie einem Marktzinsänderungsrisiko unterliegen. Bei der Sensitivitätsanalyse wird die indikative Bewertung auf Basis des Marktwerts unter Berücksichtigung aufgelaufener Stückzinsen stichtagsbezogen berechnet.

Die nachfolgende Tabelle enthält die Sensitivitätsanalyse hinsichtlich Zinsänderungen jeweils zum 31. Dezember 2009, 2008 und 2007 (zum 30. Juni 2010 wurde keine Sensitivitätsanalyse erstellt):

in TEUR	30.06.2010 (ungeprüft)	31.12.2009 (geprüft)	31.12.2008 (geprüft)	31.12.2007 (geprüft)
Zeitwert variabel verzinsten Finanzinstrumente	-11.139	-7.845	-5.807	-205
Veränderung der Neubewertungsrücklage				
Zins + 1%	—	3.908	4.492	1.861
Zins - 1%	—	-4.272	-4.879	-1.861
Gewinn- und Verlustrechnung				
Zins + 1%	—	1	5	15
Zins - 1%	—	-1	-5	-15

10.5.6 Rückstellungen für Pensionen

Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen werden auf Grund von Versorgungsplänen für Zusagen auf Alters- und Hinterbliebenenleistungen gebildet. Die Leistungen von HAMBORNER hängen in der Regel von der Beschäftigungsdauer und der Entgelthöhe der Mitarbeiter ab.

Für die betriebliche Altersversorgung bestehen bei der Gesellschaft sowohl beitragsorientierte als auch leistungsorientierte Zusagen. Bei den beitragsorientierten Zusagen (*Defined Contribution Plans*) zahlt die Gesellschaft auf Grund gesetzlicher oder vertraglicher Bestimmungen beziehungsweise auf freiwilliger Basis Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung, zu Direktversicherungen und zu einer rückgedeckten Unterstützungskasse. Mit Zahlung der Beiträge bestehen für die Gesellschaft keine weiteren Leistungsverpflichtungen. Die laufenden Beitragszahlungen werden im Personalaufwand des jeweiligen Geschäftsjahres ausgewiesen.

Die Pensionsrückstellungen für leistungsorientierte Zusagen (*Defined Benefit Plans*) werden gemäß IAS 19 nach dem international üblichen Anwartschaftsbarwertverfahren (*Projected Unit Credit-Methode*) ermittelt. Dabei werden die zukünftigen Verpflichtungen auf der Grundlage der zum Bilanzstichtag anteilig erworbenen Leistungsansprüche bewertet. Bei der Bewertung werden Trendannahmen für die relevanten Größen, die sich auf die Leistungshöhe auswirken, berücksichtigt. Versicherungsmathematische Gewinne oder Verluste ergeben sich aus Bestandsänderungen und Abweichungen der tatsächlichen Trends (zum Beispiel Einkommens-, Rentenerhöhungen, Zinssatzänderungen) gegenüber den Rechnungsannahmen. Die Aufwendungen aus den Zusagen werden gemäß versicherungsmathematischer Gutachten über die Dienstzeit der Beschäftigten verteilt und bestehen aus dem Dienstzeitaufwand und den für das laufende Jahr erfassten versicherungsmathematischen Gewinnen oder Verlusten, die unter dem Personalaufwand ausgewiesen werden, sowie dem Zinsaufwand, der in das Finanzergebnis einfließt.

Zur Vermeidung größerer Volatilitäten werden in Übereinstimmung mit dem nach IAS 19 zulässigen Korridorverfahren bei der Dotierung der Pensionsrückstellungen am jeweiligen Bilanzstichtag noch nicht erfasste versicherungsmathematische Verluste außer Betracht gelassen. Diese Verluste werden in Anwendung des Korridorverfahrens nur berücksichtigt, soweit sie die in IAS 19 definierten Grenzen des Korridors (10% der tatsächlichen Pensionsverpflichtung "*Actual Defined Benefit Obligation*") überschreiten. Korridorüberschreitungen werden auf die erwartete durchschnittliche Restdienstzeit der Berechtigten verteilt. Dieser anteilige, noch unberücksichtigte Verlust ist nach IAS 19 jeweils erst in der sich anschließenden Periode zu verrechnen.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Pensionsrückstellungen für leistungsorientierte Zusagen in den Geschäftsjahren 2009, 2008 und 2007:

in TEUR	2009 (geprüft)	2008 (geprüft)	2007 (geprüft)
Bilanzwert 1. Januar	5.780	5.923	6.140
Laufender Dienstzeitaufwand	11	11	41
Zinsaufwand	381	375	317
Für das lfd. Jahr erfasste versicherungsmathematische Gewinne / Verluste	80	83	13
Pensionszahlungen	-649	-612	-588
Bilanzwert 31. Dezember	5.603	5.780	5.923
Nicht erfasste versicherungsmathematische Verluste	1.380	1.060	1.174
Defined Benefit Obligation (DBO) zum Jahresende	6.983	6.840	7.097
Erfahrungsbedingte Anpassung von Planverbindlichkeiten	199	171	641

Zum 31. Dezember 2009 wurden noch nicht erfasste versicherungsmathematische Verluste i.H.v. TEUR 1.380 außer Betracht gelassen. Die Korridorgrenze zum 31. Dezember 2009 betrug TEUR 698, so dass sich für das Geschäftsjahr 2009 eine Korridorüberschreitung von TEUR 682 ergab, die auf die erwartete durchschnittliche Restdienstzeit der Berechtigten zu verteilen ist. Davon wird im Geschäftsjahr 2010 ein Betrag von TEUR 179 zu berücksichtigen sein. Aus der Korridorüberschreitung des Geschäftsjahres 2008 haben sich im Geschäftsjahr 2009 versicherungsmathematische Verluste i.H.v. TEUR 80 ausgewirkt.

10.5.7 Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen der Gesellschaft resultieren aus vier langfristigen Erbbaurechtsverträgen und stellen sich zum 31. Dezember 2009 wie folgt dar:

Vertragslaufzeit bis	Zahlungsverpflichtung in TEUR p.a. (geprüft)	Weiterbelastung an Mieter in TEUR p.a. (geprüft)
31. Dezember 2034	184	184
31. März 2060	113	0
30. Juni 2012 ¹	228	0
30. Juni 2023	210	0
Gesamt	735	184

¹ Das Erbbaurecht geht am 30. Juni 2012 auf Grund vertraglicher Vereinbarung gegen Zahlung von EUR 3,2 Mio. in den Besitz der Gesellschaft über.

Ferner bestehen zum 30. Juni 2010 finanzielle Verpflichtungen i.H.v. TEUR 43.192 aus bereits abgeschlossenen, jedoch noch nicht vollzogenen Verträgen über den Erwerb neuer Immobilien.

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

10.6 Vermögenslage

10.6.1 Vergleich 30. Juni 2010 mit 31. Dezember 2009

Die nachfolgende Darstellung vergleicht ausgewählte Aspekte der Vermögenslage von HAMBORNER jeweils zum 30. Juni 2010 mit dem 31. Dezember 2009.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die wesentlichen Posten der Bilanz der Gesellschaft zum 30. Juni 2010 und 31. Dezember 2009 auf der Grundlage des einer prüferischen Durchsicht gemäß § 37w WpHG unterzogenen IFRS-Zwischenabschlusses für das erste Halbjahr 2010:

Aktiva in TEUR	30. Juni 2010 (prüferische Durchsicht)	31. Dezember 2009 (geprüft)
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	26	6
Sachanlagen	146	151
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	284.620	257.386
Finanzielle Vermögenswerte	32	38
Sonstige Vermögenswerte	359	365
Latente Steueransprüche	—	2.170
	285.183	260.116
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Vermögenswerte	1.073	487
Forderungen aus Ertragsteuern	46	44
Bankguthaben und Kassenbestände	6.940	37.942
	8.059	38.473
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	1.535	—
	9.594	38.473
Summe Vermögenswerte	294.777	298.589
Passiva in TEUR		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	22.770	22.770
Gewinnrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	2.277	2.277
Andere Gewinnrücklagen	104.575	104.575
Neubewertungsrücklage	-11.136	-6.594
	95.716	100.258
Bilanzgewinn	23.890	32.269
	142.376	155.297
Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen		
Finanzverbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente	133.013	109.052
Latente Steuerverbindlichkeiten	—	14.708
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Verbindlichkeiten	3.961	4.075
Rückstellungen für Pensionen	5.545	5.603
Sonstige Rückstellungen	714	702
	143.233	134.140
Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen		
Finanzverbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente	4.577	4.620
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	24	402
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Verbindlichkeiten	3.239	1.877
Sonstige Rückstellungen	1.328	2.253
	9.168	9.152
Summe Eigenkapital, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	294.777	298.589

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien – Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betragen zum 30. Juni 2010 TEUR 284.620 und lagen damit um TEUR 27.234 bzw. 10,6% höher als zum 31. Dezember 2009 mit TEUR 257.386.

Der Anstieg ergibt sich als Saldo aus dem Zugang neuer Immobilien i.H.v. TEUR 32.365, i.H.v. TEUR 1.535 aus der Umgliederung von zum Verkauf vorgesehener bebauter und unbebauter Grundstücke in den Posten "zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte" sowie Abgängen und Abschreibungen des Berichtszeitraumes i.H.v. TEUR 3.596. Die Abgänge betreffen mit TEUR 2 den Verkauf unbebauten Grundbesitzes. Die Abschreibungen des ersten Halbjahrs 2010 betreffen mit TEUR 3.594 die planmäßige Abschreibung.

Bankguthaben und Kassenbestände – Die Bankguthaben und Kassenbestände betragen zum 30. Juni 2010 TEUR 6.940 und waren damit um TEUR 31.002 bzw. 81,7% niedriger als zum 31. Dezember 2009 mit TEUR 37.942.

Dieser Rückgang ist im Wesentlichen auf den Abfluss von Eigenmitteln im Zusammenhang mit dem Erwerb neuer Immobilien (TEUR 8.447), den Liquiditätsabfluss durch die Schlussbesteuerung in Folge der Erlangung des REIT-Status (TEUR 16.577) sowie die Ausschüttung der Dividende für das Geschäftsjahr 2009 (TEUR 8.425) zurückzuführen.

Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte – Die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte betragen zum 30. Juni 2010 TEUR 1.535. Zum 31. Dezember 2009 wurden keine zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte ausgewiesen.

Der Posten betraf zum 30. Juni 2010 den Verkehrswert von zum Verkauf vorgesehener bebauter und unbebauter Grundstücke. Mit notarieller Urkunde vom 18. Mai 2010 wurde aus diesem Posten ein Geschäfts- und Wohnhaus in Hamm veräußert. Der erzielte Veräußerungspreis betrug EUR 1 Mio. Das Grundstück ging am 1. Juli 2010 in den Besitz des Erwerbers über. Nach dem Abgang verbleibt in diesem Posten noch ein Betrag von TEUR 539, der ausschließlich zum Verkauf stehende unbebaute Grundstücke mit land- und forstwirtschaftlicher Nutzung betrifft.

Finanzverbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente – Die Finanzverbindlichkeiten und derivativen Finanzinstrumente betragen zum 30. Juni 2010 TEUR 137.590 und lagen damit um TEUR 23.918 bzw. 21,0% höher als zum 31. Dezember 2009 mit TEUR 113.672.

Langfristig sind Finanzverbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr und kurzfristig sind Finanzverbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Der Anstieg ergab sich aus der Auszahlung von langfristigen Immobilienfinanzierungen i.H.v. TEUR 22.640 für neu erworbene Immobilien sowie mit TEUR 3.294 aus der Neubewertung der Zinsderivate zum 30. Juni 2010 (siehe auch den Abschnitt 10.5.4 "Refinanzierungs- und andere Liquiditätsquellen"). Gegenläufig dazu wurden im ersten Halbjahr 2010 Kredite i.H.v. TEUR 2.004 getilgt.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten – Die lang- und kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten betragen zum 30. Juni 2010 TEUR 7.200 und lagen damit um TEUR 1.248 bzw. 21,0% höher als zum 31. Dezember 2009 mit TEUR 5.952. Der Anstieg resultierte aus Grunderwerbsteuerverbindlichkeiten für noch nicht vollzogene Grundstückserwerbe, aus zur Jahresmitte fälligen Grundbesitzabgaben für das erste Halbjahr 2010 sowie aus Kaufpreiseinbehalten im Zusammenhang mit Immobilienerwerben zur Absicherung noch nicht übergebener Handwerkerbürgschaften bzw. fehlender Objektunterlagen.

10.6.2 Vergleich 31. Dezember 2009, 2008 und 2007

Die nachfolgende Darstellung vergleicht ausgewählte Aspekte der Vermögenslage von HAMBORNER jeweils zum 31. Dezember 2009, 2008 und 2007.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die wesentlichen Posten der Bilanz zum 31. Dezember 2009 und 2008 endenden Geschäftsjahre auf der Grundlage des geprüften IFRS-Einzelabschlusses für das Geschäftsjahr 2009 sowie zum 31. Dezember 2007 (vorbehaltlich von Rundungen) auf der Grundlage des geprüften IFRS-Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2007:

Aktiva in TEUR	31. Dezember 2009 (geprüft)	31. Dezember 2008 (geprüft)	31. Dezember 2007 (geprüft)
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	6	12	22
Sachanlagen	151	176	174
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	257.386	223.342	201.702
Finanzielle Vermögenswerte	38	38	632
Sonstige Vermögenswerte	365	366	365
Latente Steueransprüche	2.170	1.914	156
	260.116	225.848	203.051
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Vermögenswerte	487	799	967
Forderungen aus Ertragsteuern	44	557	454
Bankguthaben und Kassenbestände	37.942	54.012	6.442
	38.473	55.368	7.863
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	—	130	19.813
Vermögenswerte aus nicht fortzuführenden Aktivitäten	—	—	59.470
	38.473	55.498	87.146
Summe Vermögenswerte	298.589	281.346	290.197
Passiva in TEUR			
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	22.770	22.770	22.770
Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.277	2.277	2.277
Andere Gewinnrücklagen	104.575	104.575	76.448
Neubewertungsrücklage	-6.594	-4.737	90
Bilanzgewinn	32.269	35.165	53.922
	155.297	160.050	155.507
Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen			
Finanzverbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente	109.052	87.350	48.034
Latente Steuerverbindlichkeiten	14.708	15.188	14.219
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Verbindlichkeiten	4.075	3.784	3.860
Rückstellungen für Pensionen	5.603	5.780	5.923
Sonstige Rückstellungen	702	678	555
	134.140	112.780	72.591
Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen			
Finanzverbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente	4.620	3.754	36.397
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	402	660	102
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Verbindlichkeiten	1.877	1.823	18.137
Sonstige Rückstellungen	2.253	2.279	2.318
	9.152	8.516	56.954
Verbindlichkeiten aus nicht fortzuführenden Aktivitäten	—	—	5.145
Summe Eigenkapital, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	298.589	281.346	290.197

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien – Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stiegen von TEUR 223.342 im Geschäftsjahr 2008 um TEUR 34.044 bzw. 15,2% auf TEUR 257.386 im Geschäftsjahr 2009, nachdem sie bereits von TEUR 201.702 im Geschäftsjahr 2007 um TEUR 21.640 bzw. 10,7% auf TEUR 223.342 im Geschäftsjahr 2008 gestiegen waren.

Bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien waren im Geschäftsjahr 2009 Zugänge von TEUR 40.558 zu verzeichnen, die mit TEUR 40.545 auf die im Geschäftsjahr 2009 erworbenen Immobilien sowie darauf geleistete Anzahlungen und mit TEUR 13 auf Nachaktivierungen auf Bestandsimmobilien entfielen. Neben kleineren Verkäufen unbebauter Grundstücke wurde im dritten Quartal eine Immobilie in Bad Oeynhausien mit einem Gewinn von TEUR 23 veräußert. Zur Anpassung der zum 31. Dezember 2009 bilanzierten fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten an die maßgeblichen Verkehrswerte wurde das Ergebnis durch eine außerplanmäßige Abschreibung i.H.v. TEUR 714 gemindert. Andererseits wurde auf in Vorjahren außerplanmäßig abgeschriebene Immobilien eine Wertaufholungszuschreibung im Umfang von TEUR 1.266 vorgenommen.

Die Zugänge entfielen im Geschäftsjahr 2008 mit TEUR 17.363 auf die im Geschäftsjahr 2008 erworbenen Bestandsimmobilien und darauf geleistete Anzahlungen sowie mit TEUR 1.994 auf Nachaktivierungen auf Zugänge des Geschäftsjahres 2007. Aus den in der Bilanz des Geschäftsjahres 2007 mit TEUR 19.813 ausgewiesenen "zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte" wurden im Geschäftsjahr 2008 Immobilien mit einem Buchwert von TEUR 8.259 verkauft, nachdem unterjährig eine weitere Immobilie mit einem Buchwert von TEUR 4.975 (diese wurde im Oktober 2008 verkauft) von den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte umgegliedert wurde. Die zum 31. Dezember 2008 in den "zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte" verbliebenen Immobilien sind wieder den "als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien" zugeordnet worden, da am Bilanzstichtag die Vermarktung dieser Immobilien nicht mehr höchstwahrscheinlich erschien. Aus den Umgliederungen der Objekte resultiert im Saldo ein Buchwertzugang zu den "als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien" von TEUR 11.553. Zur Anpassung der zum 31. Dezember 2008 ausgewiesenen fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten an die maßgeblichen Verkehrswerte wurde das Konzernergebnis durch eine außerplanmäßige Abschreibung i.H.v. TEUR 4.717 gemindert. Andererseits wurde im Geschäftsjahr 2008 für in Vorjahren außerplanmäßig abgeschriebene Immobilien eine Wertaufholungszuschreibung im Umfang von TEUR 945 vorgenommen.

Bankguthaben und Kassenbestände – Die Bankguthaben und Kassenbestände sind von TEUR 54.012 im Geschäftsjahr 2008 um TEUR 16.070 bzw. 29,8% auf TEUR 37.942 im Geschäftsjahr 2009 zurückgegangen, nachdem sie von TEUR 6.442 im Geschäftsjahr 2007 um TEUR 47.570 bzw. 738,4% auf TEUR 54.012 im Geschäftsjahr 2008 gestiegen waren.

Der Rückgang im Geschäftsjahr 2009 gegenüber 2008 resultierte hauptsächlich aus dem Abfluss der für die Investitionen in neue Immobilien eingesetzten Eigenmittel und die Auszahlung der Dividende für das Geschäftsjahr 2008. Der Anstieg der liquiden Mittel im Geschäftsjahr 2008 gegenüber 2007 stammt im Wesentlichen aus den Mittelzuflüssen, die durch den Verkauf des Aktienspezialfonds Südinvest 107, der Beteiligung an der Wohnbau Dinslaken GmbH sowie von Immobilien gewonnen wurden. Gegenläufig hierzu reduzierten sich die Vermögenswerte aus nicht fortzuführenden Aktivitäten von TEUR 59.470 im Geschäftsjahr 2007 auf TEUR 0 im Geschäftsjahr 2008.

Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte – Die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte betragen im Geschäftsjahr 2008 TEUR 130 und waren im Geschäftsjahr 2009 ohne Ausweis, nachdem sie von TEUR 19.813 im Geschäftsjahr 2007 um TEUR 19.683 zurückgegangen waren.

Der Ausweis der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte entsprach im Geschäftsjahr 2008 dem Beteiligungsbuchwert der Montan GmbH Assekuranz Makler, die im Januar 2009 veräußert wurde.

Soweit die in der Bilanz des Geschäftsjahres 2007 in die "zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte" umgegliederten Immobilien im Geschäftsjahr 2008 nicht verkauft wurden, sind sie zum 31. Dezember 2008 wieder den "als Finanzinvestition gehaltene Immobilien" zugeordnet worden. Auf Grund der damaligen Lage an den Immobilien- und Finanzmärkten erschien eine Veräußerung nicht mehr höchstwahrscheinlich. Im Zuge dieser Umgliederung wurden die unterlassenen planmäßigen Abschreibungen der Immobilien, solange diese als zur Veräußerung gehalten klassi-

fiziert wurden, i.H.v. TEUR 467 nachgeholt. Zum 31. Dezember 2008 bestand der Posten aus der Beteiligung an der Montan GmbH Assekuranz Makler.

Finanzverbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente – Die Finanzverbindlichkeiten stiegen von TEUR 91.104 im Geschäftsjahr 2008 um TEUR 22.568 bzw. 24,8% auf TEUR 113.672 im Geschäftsjahr 2009, nachdem sie bereits von TEUR 84.431 im Geschäftsjahr 2007 um TEUR 6.673 bzw. 7,9% auf TEUR 91.104 im Geschäftsjahr 2008 gestiegen waren.

Der Anstieg im Geschäftsjahr 2009 gegenüber 2008 ergibt sich als Saldo aus der Aufnahme weiterer Kredite zur Finanzierung von Investitionen in neue Immobilien, durch Marktwertänderungen der abgeschlossenen Zinssicherungsderivate und durch planmäßige Tilgungsleistungen. Die Kredite valutierten zum 31. Dezember 2009 mit EUR 105,8 Mio.

Mit TEUR 5.602 betraf der Anstieg im Geschäftsjahr 2008 gegenüber 2007 überwiegend den Zugang von Finanzderivaten sowie die Marktwertänderung bestehender Derivate. Das in den beiden Geschäftsjahren 2008 und 2007 erfolgte Wachstum des Immobilienportfolios wurde zum Teil durch die Aufnahme von Krediten im Umfang von nominell EUR 86,8 Mio. finanziert. Zum 31. Dezember 2008 valutierten diese Kredite mit EUR 84,5 Mio. nach EUR 83,8 Mio. zum 31. Dezember 2007.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten – Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten sind von TEUR 18.137 im Geschäftsjahr 2007 um TEUR 16.314 bzw. 89,9% auf TEUR 1.823 im Geschäftsjahr 2008 zurückgegangen, während sie im Geschäftsjahr 2009 gegenüber 2008 mit TEUR 1.877 nahezu unverändert blieben.

Der starke Rückgang vom Geschäftsjahr 2007 zu 2008 ist hauptsächlich durch den Abfluss verschiedener Verbindlichkeiten begründet, die in der Vorjahresbilanz im Zusammenhang mit Immobiliengeschäften ausgewiesen waren. Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten des Geschäftsjahres 2007 betrafen mit EUR 14,9 Mio. eine Kaufpreisverbindlichkeit für eine Immobilie in Bremen und mit EUR 2,1 Mio. Grunderwerbsteuerverbindlichkeiten und restliche Kaufpreisverbindlichkeiten für verschiedene Immobilienzugänge. Die Verbindlichkeiten wurden im Jahr 2008 beglichen.

10.7 Erläuterungen zum Jahresabschluss (HGB) der HAMBORNER REIT AG für das Geschäftsjahr 2009

Der Jahresabschluss der HAMBORNER REIT AG für das Geschäftsjahr 2009 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuchs und des Aktiengesetzes aufgestellt.

Die Erlöse der Gesellschaft aus der Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung waren im Geschäftsjahr 2009 mit TEUR 24.176 um TEUR 2.867 bzw. 13,5% höher als im Geschäftsjahr 2008 (TEUR 21.309). Die Aufwendungen für die Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung erhöhten sich um TEUR 793 auf TEUR 5.051 (TEUR 4.258 im Geschäftsjahr 2008). Grund für den Anstieg der Erlöse sowie der Bewirtschaftungskosten war die Ausweitung des Immobilienportfolios. Mit TEUR 5.730 lagen die sonstigen betrieblichen Erträge in erster Linie auf Grund des Wegfalls des Erlöses aus der Veräußerung der Anteilsscheine am Aktienspezialfonds Südinvest 107, aber auch des Rückgangs der Immobilienverkäufe um 92,4% unter dem des Geschäftsjahres 2008 (TEUR 75.909). Das Betriebsergebnis ging in der Folge auf TEUR 13.271 zurück (2008: TEUR 64.559). Ein verringerter Liquiditätsbestand und der Rückgang des allgemeinen Zinsniveaus führten zu einer Abnahme der allgemeinen Zinserträge um TEUR 1.256 gegenüber dem Geschäftsjahr 2008. Gleichzeitig erhöhten sich die Aufwendungen für Kreditzinsen einschließlich Zinsen für Zinssicherungsgeschäfte um TEUR 1.010. Aus diesen Gründen betrug das Finanzergebnis TEUR -5.006 gegenüber TEUR -2.898 im Geschäftsjahr 2008. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit der Gesellschaft verringerte sich im Geschäftsjahr 2009 insgesamt um TEUR 54.025 bzw. 86,7% auf TEUR 8.279 (2008: TEUR 62.304). Nach Abzug der Steuern betrug der Jahresüberschuss im Geschäftsjahr 2009 TEUR 7.076 (2008: TEUR 56.258). Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betragen TEUR 1.203 und verringerten

sich somit gegenüber dem Geschäftsjahr 2008 um TEUR 4.843. Die Ertragsteuern des Vorjahres waren geprägt durch die Schlussbesteuerung des Verkaufs des Aktienspezialfonds Südinvest 107 sowie durch die Rückstellungszuführung für Steuernachzahlungen auf Grund einer bereits abgeschlossenen steuerlichen Außenprüfung.

Die Bilanzsumme der Gesellschaft belief sich zum 31. Dezember 2009 auf TEUR 300.357 (31. Dezember 2008: TEUR 283.931). Das Anlagevermögen war zum Bilanzstichtag mit TEUR 261.519 um TEUR 33.612 bzw. 14,7% höher als zum 31. Dezember 2008. Einem um TEUR 1.105 bzw. 73,3% verminderten Bestand an Forderungen einschließlich sonstiger Vermögensgegenstände i.H.v. TEUR 402 zum 31. Dezember 2009 (31. Dezember 2008: TEUR 1.507) standen liquide Mittel (Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten) von TEUR 37.942 (31. Dezember 2008: TEUR 54.011) gegenüber. Das Eigenkapital (einschließlich 2/3 des ausgewiesenen Sonderpostens mit Rücklageanteil) sank um TEUR 3.009 bzw. 2,0% auf TEUR 148.503. Die Eigenkapitalquote (das heißt das Eigenkapital einschließlich 2/3 des ausgewiesenen Sonderpostens mit Rücklageanteil im Verhältnis zur Bilanzsumme) ging zum 31. Dezember 2009 auf 49,4% (31. Dezember 2008: 53,4%) zurück.

11. MARKTÜBERBLICK UND WETTBEWERB

11.1 Einführung

Der Immobilienmarkt in Deutschland wird durch zahlreiche Faktoren beeinflusst. Neben der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung sowie den demographischen Faktoren gehören hierzu insbesondere das Vertrauen der Investoren und Verbraucher in die wirtschaftliche und die politische Entwicklung.

11.2 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland

Die deutsche Wirtschaft erholt sich laut Bundesbank allmählich von dem schwersten konjunkturellen Einbruch der Nachkriegszeit. Die Konjunkturdaten des ersten Halbjahres 2010 zeigen, dass sich die Gesamtwirtschaft in Deutschland wieder stabil entwickelt. Im ersten Quartal 2010 stieg das reale Bruttoinlandsprodukt ("BIP") um 0,2% nach 0,2% im Vorquartal (*Quelle: Statistisches Bundesamt*). Steigende Auftragseingänge aus dem In- und Ausland führen zu einem Anstieg der Produktion und tragen dazu bei, die Kapazitätsauslastung zu verbessern.

Der Arbeitsmarkt hat sich in der Krise bislang als erstaunlich robust erwiesen. Trotzdem bleiben nach Ansicht der Gesellschaft Zweifel an der Konjunkturentwicklung trotz guter Quartalszahlen für das 2. Quartal 2010. Die Arbeitsmarktentwicklung wird nicht mehr ausschließlich von Sondereffekten getragen, sondern sie basiert inzwischen auf einem realen Beschäftigungszuwachs. Im Jahresdurchschnitt 2009 waren in Deutschland rund 3,42 Millionen Personen arbeitslos, im Juni 2010 waren rund 3,15 Millionen Personen arbeitslos. Die Arbeitslosenquote unterschritt mit 7,5% somit den Stand im Juni 2009 um rund 0,6 Prozentpunkte (*Quelle: Bundesagentur für Arbeit*).

Die Verbraucherpreise in Deutschland lagen laut Statistischem Bundesamt im Dezember 2009 um 0,9% höher als vor einem Jahr. Im Durchschnitt des Jahres 2009 sind sie dagegen nur um rund 0,4% gestiegen. Im Jahresverlauf hatten die starken Preisrückgänge bei Kraftstoffen, leichtem Heizöl und bei Nahrungsmitteln in Kombination mit einer moderaten Preisentwicklung im Dienstleistungsbereich für die einzelnen Monate des Jahres 2009 niedrige Inflationsraten ergeben. Im Resultat weist das Jahr 2009 die niedrigste Inflationsrate seit der Wiedervereinigung auf.

Allerdings führen die Schuldenkrisen einzelner Staaten zu Verunsicherungen an den Finanzmärkten und belasten die konjunkturellen Perspektiven. Zwar ist eine steigende Investorennachfrage nach Immobilien zu verzeichnen, dem steht aber eine weiterhin restriktive Kreditvergabe der Banken gegenüber.

11.3 Markt

11.3.1 Überblick

Im Gegensatz zu anderen Ländern wie z.B. Frankreich oder Großbritannien ist Deutschland kein zentralistisch geprägtes Land, in dem sich der Markt für Gewerbeimmobilien auf wenige Zentren konzentriert. Dieser besteht vielmehr aus einer Vielzahl von regionalen und lokalen Einzelmärkten. Dies spiegelt sich auch im Portfolio der HAMBORNER wider, das regional diversifiziert ist, wobei es einen historischen Schwerpunkt in Nordrhein-Westfalen aufweist. Eine regionale Aufteilung der Umsätze ist auf Grund der Streuung und der Größe des Portfolios für die Gesellschaft nicht sinnvoll. Innerhalb der Einzelmärkte bestehen verschiedene Nutzungsarten.

Insgesamt hat die Zahl der Insolvenzen im Einzelhandel 2009 lediglich um rund 9% zugenommen, deutlich weniger als in anderen Branchen mit hohen zweistelligen Zuwächsen (*Quelle: HDE Statement, 2009*). Die Diskussion um die Bedeutung von Waren- und Kaufhäusern ist damit erneut entbrannt und wird insbesondere Immobilienunternehmen vor neue Herausforderungen stellen, aber auch gleichzeitig Chancen bieten. Viele gut positionierte Anbieter nutzen die gegenwärtige Marktphase für Standortoptimierungen. Mehrere international etablierte Konzerne haben 2009 den deutschen Markt erschlossen. Textil- und Schuhdiscounter, aber auch der Lebensmittelhandel, profitieren mit neuen Innenstadtkonzepten von den guten Anmietungschancen in Mittel- und Kleinstädten.

11.3.2 Investmentmarkt

Die konjunkturelle Situation in Deutschland hatte direkte Auswirkungen auf den Investmentmarkt. Nachdem das Transaktionsvolumen im Zeitraum von Herbst 2008 bis Sommer 2009 drastisch gesunken war, erholt sich der Investmentmarkt seither (*Quelle: DIP, Markt und Fakten 2010*).

Der bundesweit registrierte Investmentumsatz in Immobilien lag im Jahr 2009 mit EUR 41,6 Mrd. um EUR 10,7 Mrd. (21%) niedriger als im Vorjahr, wobei im letzten Quartal 2009 mit einem Anteil von über 38% der stärkste Umsatz zu verbuchen war. Die Immobilienklasse "Wohnen" machte mit einem Anteil von 51% am gesamten Transaktionsvolumen den Schwerpunkt aus (*Quelle: DIP, Markt und Fakten 2010*). Betrachtet man den Markt für Gewerbeimmobilien, mit einem bundesweit registrierten Investmentumsatz von EUR 10,59 Mrd. im Jahr 2009, so standen sowohl Büroimmobilien mit einem Gesamtumsatz von gut EUR 3,7 Mrd. (rund 35%) als auch Einzelhandelsobjekte im Fokus, in die rund EUR 3,3 Mrd. investiert wurden (rund 31%). Auf Logistikimmobilien entfielen gut 7% des Transaktionsvolumens (*Quelle: BNP PARIBAS Real Estate, Investment Market Report 2010*). Lediglich 12% des Umsatzes entfielen auf Portfolios, während es im Vorjahr noch 36% waren. (*Quelle: BNP PARIBAS Real Estate, Investment Market Report Germany 2010*). Hier zeigt sich nach Ansicht der Gesellschaft, dass sich die Käufer wieder stärker auf die Qualität der Immobilien konzentrieren und der Ansatz, möglichst viel Volumen zu kaufen, in den Hintergrund gerückt ist.

An den sieben wichtigsten deutschen Investmentstandorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart wurde ein Transaktionsvolumen von rund EUR 6 Mrd. erfasst. Das bedeutet, dass rund 36% des deutschlandweiten Transaktionsvolumens auf diese Städte entfiel. Dies entspricht einem Rückgang von rund 26% gegenüber 2008, wobei der Rückgang insbesondere auf das Ausbleiben von großvolumigen Einzel- und Portfoliotransaktionen zurückzuführen ist. Umsatzstärkste Standorte im Jahr 2009 waren Berlin mit rund EUR 1,3 Mrd., Hamburg mit rund EUR 1,2 Mrd. und München mit rund EUR 1,0 Mrd. Transaktionsvolumen (*Quelle: DIP, Markt und Fakten 2010*).

Im Bereich der Einzelinvestments waren Einzelhandelsobjekte und Geschäftshäuser die gefragtesten Immobilienklassen. Hauptkäufer sind strategische Eigenkapitalinvestoren wie geschlossene und offene Fonds, Family Offices und Privatpersonen. Die Dominanz inländischer Investoren ist mit über 80% wieder deutlich ausgeprägter (*Quelle: BNP PARIBAS Real Estate, Investment Market Report 2010*). Die Netto-Spitzenrenditen für deutsche Top-Büroimmobilien haben sich im Jahr 2009 bei 5% bis 5,5% stabilisiert bzw. sind im vierten Quartal an einigen Standorten bereits wieder leicht gesunken. Das gestiegene Interesse an nachhaltig vermieteten Kern-Objekten führt zu einem stärkeren Wettbewerb (*Quelle: BNP PARIBAS Real Estate, Investment Market Report 2010*).

Für die nach Umsätzen gewichteten mittleren Anfangsrenditen für Geschäftshäuser- und Büroimmobilien in Citylagen ist im Jahr 2009 ein Anstieg um 30 Basispunkte auf 6,2% zu verzeichnen. München und Stuttgart weisen mit 5,3% bzw. 5,5% ein relativ geringes, dafür aber stabiles Renditenniveau auf. Es folgen Frankfurt am Main, Hamburg und Nürnberg mit einer durchschnittlichen Anfangsrendite von rund 5,6% (*Quelle: DIP, Markt und Fakten 2010*).

11.3.3 Markt für Einzelhandelsimmobilien

Die Rahmenbedingungen für den Einzelhandel werden durch die konjunkturelle Lage unmittelbar beeinflusst. So ist der Einzelhandelsumsatz nach bisheriger Schätzung des Statistischen Bundesamtes im Jahr 2009 um real rund 1,8% gegenüber dem Vorjahr gesunken. Nach Ansicht der Gesellschaft befindet sich der Markt für Einzelhandelsimmobilien in einer Restrukturierungsphase. Die großen Warenhäuser in 1-A-Lagen verlieren an Bedeutung, das Verkaufsflächenwachstum vor allem durch neue Shoppingcenter hält an, der Trend zur Großfläche ist ungebrochen, die Konzentration der Handelsunternehmen nimmt weiter zu und Discounter und Filialisten dominieren immer stärker die Stadtbilder.

In den letzten Jahren war eine Verlagerung der Verkaufsflächen in die Innenstädte zu beobachten, wobei insbesondere die hochfrequentierten Innenstadtlagen von expandierenden Filialisten und ausländischen Ketten profitierten. Dies führte in den 1-A-Lagen zu einem Anstieg bzw. in konjunkturschwachen Phasen zumindest zu einer Stabilisierung der Spitzenmieten (*Quelle: DIP, Markt und Fakten 2010*).

Das Flächenwachstum im Einzelhandel hat sich im Jahr 2008 im Vergleich zum Vorjahr abgeschwächt. So kamen im Jahre 2008 rund 1,3 Mio. qm hinzu, im Vorjahr waren es noch rund 1,6 Mio. qm gewesen (*Quelle: Hahn Gruppe, Retail Real Estate Report – Germany, 2009/2010*).

Nach Ansicht der Gesellschaft sind die Leerstandsquoten in B- und Nebenlagen sowie in A-Lagen strukturschwacher Städte weiter angestiegen. In A-Lagen von Städten mit insgesamt positiver Gesamtprognose war eine stärkere Fluktuation auf Grund von Mieterinsolvenzen zu verzeichnen. Da frei werdende Flächen relativ schnell vom Markt absorbiert wurden, können Vermietungsleistung und Mietpreise in A-Lagen im Jahr 2009 als stabil bis leicht rückläufig bezeichnet werden. Viele der leerstandsbedrohten Warenhausflächen sind aber noch nicht im Angebot und somit bleibt abzuwarten, wie sich der Vermietungsmarkt in den nächsten Jahren entwickelt.

11.3.4 Markt für Büroimmobilien

Die Auswirkungen der Wirtschafts- und Finanzkrise waren auf den deutschen Büromärkten im Jahr 2009 deutlich zu spüren. An den sieben wichtigsten deutschen Bürostandorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart wurden im Jahr 2009 rund 2,3 Mio. qm Bürofläche umgesetzt, knapp 28% weniger als in 2008, und so der niedrigste Umsatz seit 2004 (*Quelle: DIP, Markt und Fakten 2010*).

Der Umfang der verfügbaren Büroflächen ist in 15 von DIP untersuchten Märkten im Jahr 2009 um rund 350.000 qm auf 9,8 Mio. qm gestiegen, damit erhöhte sich die durchschnittliche Leerstandsquote von 9,1% auf 9,3% (*Quelle: DIP, Markt und Fakten 2010*). Mit Ausnahme von Leipzig (Flächenumsatz rund 110.000 qm, +24%) ging der Flächenumsatz in den anderen Standorten deutlich zurück. Der größte Umsatz wurde trotz insgesamt starker Rückgänge erneut in München erzielt mit rund 540.000 qm (-31%), gefolgt von Frankfurt am Main mit rund 422.000 qm (-29%) und Berlin mit rund 414.000 qm (-12%). Düsseldorf verzeichnete mit rund 220.000 qm (-48%) die stärksten Verluste. Die Leerstände haben sich in 2009 sehr differenziert entwickelt. So reicht die Spannweite von einem moderaten Anstieg, wie etwa in München (+4%), bis zu sehr deutlichen Veränderungen wie in Essen (+22%) oder in Hamburg (+23%) (*Quelle: BNP PARIBAS Real Estate, Office Market Germany 2010*).

Bis auf Hannover und Leipzig sanken die Spitzenmieten im vergangenen Jahr durchschnittlich um rund 7,5%. Den stärksten Rückgang verzeichnete Köln mit rund 11% (*Quelle: DIP, Markt und Fakten 2010*). Gleichzeitig war nach Ansicht der Gesellschaft ein Anstieg der angebotenen Mietanreize zu beobachten und teilweise liegen die effektiven Mieten bis zu 15% unter den nominalen Vertragsmieten.

11.4 Wettbewerb

Der deutsche Immobilienmarkt ist im internationalen Vergleich nach wie vor durch höhere Mietrenditen und investitionsfreundliche Marktstrukturen gekennzeichnet und daher für eine Vielzahl von Investoren und Vermietern, insbesondere auch für ausländische Investoren und Vermieter, von hohem Interesse. HAMBORNER ist nach eigener Analyse des Wettbewerbs sowohl bei Immobilieninvestitionen als auch bei der Vermietung einem intensiven Wettbewerb ausgesetzt:

11.4.1 Investitionswettbewerb

Beim Ankauf von Immobilien steht HAMBORNER regelmäßig im Wettbewerb mit anderen Kaufinteressenten. Das Wettbewerbsumfeld im Bereich der Gewerbeimmobilien ist insgesamt von einer großen Heterogenität geprägt.

Die Wettbewerbsstruktur ist abhängig vom Investitionsvolumen und den Eigenschaften der Immobilien. Der Wettbewerb ist hierbei unterschiedlich stark ausgeprägt und lässt sich mit verschiedenen Strategien bezüglich Lage, Marktkenntnis und Käuferstruktur nur schwer vergleichen. Grundsätzlich sind die Eintrittsbarrieren für Immobilieninvestments gering. Sie beschränken sich im Wesentlichen auf die Verfügbarkeit von Kapital, Kenntnis des Immobilienmarkts im relevanten Segment und

den Zugang zu Vermarktungsangeboten. Der Investitionsmarkt im Bereich der Mittelzentren hingegen ist, da für diesen Bereich keine Marktstudien verfügbar sind, intransparent. Investoren sind auf eigene oder externe, lokale Marktkenntnis angewiesen. Ohne diese Marktkenntnis sind die Markteintrittsbarrieren in den Investitionsmarkt für Mittelzentren hoch.

HAMBORNER zielt insbesondere auf die Akquisition von Immobilien mit einem mittleren Investitionsvolumen in mittelgroßen Städten. Als Wettbewerber beim Erwerb von einzelnen Gewerbeimmobilien treten an diesen Standorten hauptsächlich Initiatoren sowohl von offenen als auch geschlossenen Immobilienfonds, institutionelle Investoren, wie z.B. Versicherungen und Pensionskassen, Immobilieninvestoren mit regionalem Fokus, lokal bzw. regional ausgerichtete Immobiliengesellschaften sowie Privatinvestoren auf. Ferner konkurrieren auch größere internationale Immobilienfinanzinvestoren (Private Equity-Gesellschaften) und börsennotierte Immobiliengesellschaften einschließlich REIT-Aktiengesellschaften um diese Immobilien. Auf Grund der langjährigen Erfahrungen im Ankauf solcher Immobilien sowie der intensiven Beziehungen des Managements von HAMBORNER zu potenziellen Verkäufern und ihrer auf schnelle Reaktionszeiten ausgerichteten Organisationsstruktur hat HAMBORNER nach eigener Auffassung eine gute Wettbewerbsposition, was den Ankauf von einzelnen oder Portfolios von Gewerbeimmobilien anbelangt. Solche Objekte werden häufig nicht in Auktionsverfahren veräußert, sondern exklusiv oder einem kleineren Kreis potenzieller Investoren angeboten.

Insofern HAMBORNER sich zukünftig auch in den deutschen Großstädten und Wirtschaftszentren um große Einzelprojekte bzw. Immobilienportfolios bewerben würde, wären primär internationale Finanzinvestoren, börsennotierte Immobiliengesellschaften einschließlich REIT-Aktiengesellschaften, Anbieter von offenen Immobilienfonds und andere institutionelle deutsche Investoren als Wettbewerber anzusehen. Diese Wettbewerber konzentrieren sich vor allem auf Großstädte mit über 500.000 Einwohnern, Städte mit 100.000 bis 500.000 Einwohnern sowie auf Randgebiete, wohingegen Kleinstädte und Mittelstädte für den überwiegenden Teil dieser Investoren nicht in Frage kommen (*Quelle: Hahn Gruppe, Retail Real Estate Report – Germany, 2009/2010*). Die Wettbewerbsintensität und die Professionalität des Wettbewerbs sind bei diesen Immobilientransaktionen, die häufig in Form von Bieterverfahren durchgeführt werden, oft höher als bei kleineren Einzelobjekten und Portfolios. Derzeit liegt der Fokus von HAMBORNER aber auf Grund des Wettbewerbs und der damit verbundenen nach Ansicht der Gesellschaft hohen Preise mit der entsprechenden negativen Auswirkung auf die hiermit erzielbaren Renditen nicht auf solchen Immobilientransaktionen.

Soweit HAMBORNER als Verkäuferin von Immobilien am Markt auftritt, ist sie auch in diesen Bereichen mit Wettbewerb konfrontiert, der im Wesentlichen davon abhängig ist, welche anderen vergleichbaren Immobilien zum Verkauf stehen und wie viel Nachfrage an den jeweiligen Standorten und in dem jeweiligen Segment besteht.

11.4.2 Vermieterwettbewerb

Wenn im Rahmen der Bestandshaltung Bedarf zur Neuvermietung von Immobilien besteht, konkurriert HAMBORNER mit anderen Investoren, die ihre Objekte zur Vermietung anbieten. Hierzu zählen neben anderen überregionalen institutionellen Investoren auch regionale, private und institutionelle Investoren. Insgesamt zeichnet sich der Vermieterwettbewerb durch einen hohen Grad an Atomisierung aus. In mittelgroßen Städten ist die Wettbewerbssituation nach den Erfahrungen der Gesellschaft derzeit auf Grund einer im Verhältnis zum jeweiligen Gesamtmarkt gesehen geringeren Neubautätigkeit nicht so intensiv wie in den Großstädten und Wirtschaftszentren.

Bei großflächigen Einzelhandelsimmobilien ist die Wettbewerbssituation zusätzlich geprägt von einem geringen Angebot geeigneter Immobilien auf Grund einer restriktiven Genehmigungssituation für solche Großprojekte. Gleichzeitig können auch die baulichen und baurechtlichen Besonderheiten solcher Immobilien die Verwendung für alternative Nutzungen erschweren.

12. BESCHREIBUNG DER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT VON HAMBORNER

12.1 Einleitung

Die HAMBORNER REIT AG als eine börsennotierte Aktiengesellschaft in Form eines Real Estate Investment Trust (“REIT”) ist im Immobiliensektor tätig und hat sich als Bestandhalter für renditestarke Gewerbeimmobilien positioniert. Die Gesellschaft verfügt nach eigener Ansicht über ein attraktives, diversifiziertes Immobilienportfolio, das sich im Wesentlichen aus großflächigen Einzelhandelsobjekten an stark frequentierten Standorten, Geschäftshäusern in 1-A-Lagen (sog. *High Street*-Objekte) und qualitativ hochwertigen Bürohäusern an etablierten Bürostandorten zusammensetzt. Mit dem – trotz des historisch bedingten regionalen Schwerpunkts in Nordrhein-Westfalen – deutschlandweit gestreuten Immobilienportfolio und einer nach Einschätzung der Gesellschaft im Marktvergleich attraktiven Vermietungsquote werden stabile Mieterträge erzielt.

Die HAMBORNER REIT AG zeichnet sich durch umfangreiche Erfahrung im deutschen Immobilienmarkt beim Erwerb und der Bewirtschaftung von Gewerbeimmobilien und langjährige Kapitalmarkterfahrung aus. Die Gesellschaft verfügt über eine ausgewogene Mieterstruktur, eine nach ihrer Einschätzung vergleichsweise niedrige Leerstandsquote und zum Teil langjährige Geschäftsbeziehungen zu den Mietern. HAMBORNER weist eine gesunde Finanzierungsstruktur mit nach eigenen Beobachtungen derzeit vergleichsweise niedrigen Finanzierungskosten auf und genießt auf Grund ihres REIT-Status verschiedene Vorteile, wie etwa die Befreiung von der Körperschaft- und Gewerbesteuer. Darüber hinaus zeichnet sich die Gesellschaft durch flache hierarchische und effiziente Strukturen aus.

Mit Stichtag zum 31. August 2010 verfügte HAMBORNER über ein Immobilienportfolio von 60 Bestandsimmobilien an 43 Standorten in Deutschland mit einem Verkehrswert (*Fair Value*) von EUR 354.160.000. Die Objekte verfügen über eine Gesamtnutzfläche von rund 208.070 qm, wovon rund 198.330 qm gewerblich und rund 9.740 qm als Wohnflächen genutzt werden. Die wirtschaftliche Leerstandsquote (unter Berücksichtigung von Mietgarantien), ermittelt auf Basis der Gesamtmieterträge des Immobilienportfolios (exklusive Pachtverträge), betrug im Zeitraum vom 1. Januar 2010 bis 31. August 2010 insgesamt 1,18%. Das in diesem Prospekt enthaltene Marktwertgutachten von Jones Lang LaSalle weist für den Monat August 2010 eine wirtschaftliche Leerstandsquote von 1,38% aus.

HAMBORNER hat am 18. Februar 2010 den REIT-Status rückwirkend zum 1. Januar 2010 erlangt. Am 8. Juni 2009 wurden die Aktien der HAMBORNER REIT AG im Prime Standard Segment der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen und am 22. Februar 2010 in das REIT-Segment der Deutsche Börse AG aufgenommen.

Es ist das Ziel der Gesellschaft, durch den Erwerb von ausgewählten Immobilien und durch ein strategisches Bestandsmanagement ein nachhaltiges und renditeorientiertes Wachstum mit einem möglichst ausgewogenen und diversifizierten, in Deutschland gelegenen Immobilienportfolio zu erzielen. Dies soll durch Konzentration auf großflächige Einzelhandelsobjekte, Geschäftshäuser in 1-A-Lagen sowie Bürohäuser in mittelgroßen Städten und Regionen in Deutschland mit langfristigen Wachstumschancen erfolgen. Bei der Nutzung von Kaufopportunitäten soll jedoch immer der Fokus auf der Beibehaltung einer gesunden Finanzierungsstruktur und der kontinuierlichen Ausschüttung einer attraktiven Dividende liegen.

12.2 Wettbewerbsstärken

HAMBORNER zeichnet sich durch folgende Stärken aus:

Ein führendes Immobilienunternehmen in Deutschland – Mit einem Marktwert des Immobilienportfolios von EUR 354.160.000 zum 31. August 2010 gehört HAMBORNER nach eigenen Erkenntnissen zu den großen börsennotierten Immobilienunternehmen in Deutschland. Zudem ist HAMBORNER nach eigenen Berechnungen, gemessen an der Marktkapitalisierung zum 31. August 2010, der zweitgrößte REIT von aktuell drei deutschen REITs.

Langjährige Erfahrung im Immobiliensektor beim Erwerb und der Bewirtschaftung von Immobilien – HAMBORNER verfügt über eine langjährige und erfolgreiche Historie beim Erwerb

und der Bewirtschaftung sowie auch dem Verkauf von Gewerbeimmobilien. Im Rahmen der Fokussierung auf das Immobiliengeschäft ab dem Jahr 2007 hat HAMBORNER ihr Immobilienportfolio seit 2006 bezogen auf den Verkehrswert mehr als verdoppelt. Meilenstein hierbei war u.a. der Erwerb des sog. Kaufland-Portfolios in 2007 mit einem Gesamtaufpreis inkl. Kaufnebenkosten von rund EUR 66 Mio. Seit Anfang 2009 hat HAMBORNER Immobilien mit einem Investitionsvolumen von rund EUR 130 Mio. erworben bzw. entsprechende Kaufverträge beurkundet, davon rund EUR 90 Mio. seit Anfang des Jahres 2010. Unterstützt wird diese Entwicklung durch ein erfahrenes Management mit langjähriger Expertise nicht nur in der Immobilienbranche, sondern auch am Kapitalmarkt.

Substanzstarkes Immobilienportfolio – HAMBORNER verfügt über ein ausgewogenes Immobilienportfolio mit Fokus auf großflächige Einzelhandelsobjekte an stark frequentierten Standorten, Geschäftshäuser in 1-A-Lagen (sog. *High-Street*-Objekte) und qualitativ hochwertige Bürohäuser an ausgesuchten Standorten überwiegend in mittelgroßen Städten in Deutschland. Das bestehende Portfolio zeichnet sich durch einen hohen Vermietungsstand, langjährige Mietsicherheit und stabile Kapitalflüsse aus. Die Mieterstruktur weist im Wesentlichen finanzstarke Mieter aus (z.B. Kaufland, EDEKA, Areva, Bundesagentur für Arbeit, Nordsee, Douglas).

Gesunde Finanzierungsstruktur – Die bilanzielle Eigenkapitalquote von HAMBORNER betrug zum 30. Juni 2010 48,3% und die REIT-Eigenkapitalquote 58,0%. Zudem verfügt HAMBORNER mit 37,2% zum 30. Juni 2010 über eine nach Kenntnis der Gesellschaft im Branchenvergleich niedrige Loan to Value-Quote. Damit besteht für die Gesellschaft neben den bereits in 2010 getätigten Investitionen in Immobilien derzeit ein weiterer Spielraum für Akquisitionen, der durch die Kapitalerhöhung signifikant erhöht werden soll.

Attraktive Ausschüttungen, stabile Ertragsituation und konservative Bilanzierung – Für das Geschäftsjahr 2007 wurden EUR 0,35, für das Geschäftsjahr 2008 wurden EUR 0,35 und für das Geschäftsjahr 2009 wurden EUR 0,37 je Aktie als Dividende an die Aktionäre ausgeschüttet. Dies entsprach bezogen auf die Jahresschlusskurse einer Dividendenrendite von 3,91% (Schlusskurs 2007 von EUR 8,94), 6,09% (Schlusskurs 2008 von EUR 5,75) bzw. 4,55% (Schlusskurs 2009 von EUR 8,14). Die Funds from Operations (FFO) je Aktie lagen für die Geschäftsjahre 2007, 2008 und 2009 bei EUR 0,27, EUR 0,37 und EUR 0,42. Die Immobilien werden konservativ zu Anschaffungs- und Herstellungskosten, gemindert um jährliche Normalabschreibungen sowie ggf. außerplanmäßige Abschreibungen, bilanziert.

REIT-Status – Auf Grund des REIT-Status besteht ab dem Jahr 2010 keine Körperschaftsteuer- und Gewerbesteuerpflicht auf Ebene von HAMBORNER, die Besteuerung erfolgt auf der Ebene der Anteilseigner. Damit können grundsätzlich höhere Ausschüttungen geleistet werden. Ferner besteht eine erhöhte Flexibilität bei der Optimierung des Immobilienportfolios, weil der Verkauf von Objekten, die weniger als zehn Jahre im Bestand der Gesellschaft gehalten wurden, dadurch erleichtert wird, dass die Einschränkungen, die für diese Verkäufe unter der erweiterten Gewerbesteuerkürzung bestanden, durch § 14 Abs. 2 REITG weitestgehend entfallen sind. REIT-Aktien werden zudem bei Versicherungen oder Pensionskassen nicht der Aktien-, sondern der risikoärmeren Immobilienquote zugerechnet.

Transparente und effiziente Unternehmens- und Organisationsstruktur – Die Gesellschaft übt ihre Geschäftstätigkeit in flachen hierarchischen und effizienten Strukturen aus. HAMBORNER hält ihre Objekte jeweils direkt zu 100% (ausgenommen sind Miteigentumsanteile an Garagen in geringem Umfang sowie Erbbaurechte) und verfügt damit als Einzelgesellschaft über eine einfache und damit kostengünstige Unternehmensstruktur. Die Gesellschaft hat unmittelbaren Zugriff auf die Cashflows der Immobilien und kann Entscheidungen beim Erwerb, in der Bewirtschaftung sowie beim Verkauf von Immobilien auf Grund der flachen Unternehmenshierarchie schnell und ohne Abhängigkeiten von Dritten bei einem vergleichsweise geringen Verwaltungsaufwand treffen. Die Organisation ist mit nur zwei Vorständen und zur Zeit 22 Mitarbeitern effizient und schlank aufgestellt.

Langjährige Kapitalmarkterfahrung – HAMBORNER ist seit dem Jahr 1954 börsennotiert und verfügt damit über eine langjährige Kapitalmarkterfahrung. Weiterhin sind ihre Aktien auf Grund der börsentäglichen Handelbarkeit liquide und fungibel. Ferner sind mit der Börsennotierung hohe Transparenz- und Corporate Governance Standards verbunden.

12.3 Unternehmensstrategie

Die Unternehmensstrategie von HAMBORNER ist auf wertschaffendes Wachstum durch renditeorientierten Ausbau des bestehenden Gewerbeimmobilienportfolios in den Bereichen großflächiger Einzelhandel, Geschäftshäuser in 1-A-Lagen und Büro bei gleichzeitiger regionaler Diversifizierung ausgerichtet. Durch den Erwerb von zusätzlichen, überdurchschnittlich renditestarken Objekten soll die Profitabilität des Immobilienportfolios weiter erhöht werden. Zur Erhöhung der Profitabilität sollen außerdem Immobilien mit einem stark unterdurchschnittlichen absoluten Verkehrswert (*Fair Value*) bzw. Objekte an weniger zukunftsträchtigen Standorten veräußert und durch Objekte mit einem höheren Verkehrswert (*Fair Value*) sowie deutlich besseren Kosten-Erlösstrukturen ersetzt werden.

Die Gesellschaft beabsichtigt, mit dieser Zielrichtung langfristig eine höhere Rendite zu erwirtschaften sowie Portfoliorisiken zu reduzieren, um auch zukünftig eine kontinuierliche und attraktive Dividendenausschüttung vornehmen zu können.

Im Einzelnen sollen die strategischen Ziele von HAMBORNER durch folgende Maßnahmen erreicht werden:

Konzentration auf großflächige Einzelhandelsobjekte an stark frequentierten Standorten, Geschäftshäuser in 1-A-Lagen (sog. High Street-Objekte) sowie qualitativ hochwertige Bürohäuser – HAMBORNER konzentriert sich mit ihrem Immobilienportfolio auf einen ausgewogenen Mix der folgenden drei Immobilien-Klassen: großflächige Einzelhandelsobjekte an stark frequentierten Standorten, die den Mietern eine exponierte Marktstellung ermöglichen, Geschäftshäuser in 1-A-Lagen (sog. *High Street*-Objekte), die in Fußgängerzonen von Städten mit einer hohen Kaufkraft liegen, sowie qualitativ hochwertige Bürohäuser.

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

Wachstum und Ausbau des eigenen Immobilienportfolios – Die Gesellschaft plant einen kontinuierlichen Ausbau des Immobilienportfolios durch den Erwerb von weiteren Gewerbeimmobilien. Bei zukünftigen Investments soll das Investitionsvolumen für eine einzelne Gewerbeimmobilie bei großflächigen Einzelhandelsobjekten sowie Geschäftshäusern in 1-A-Lagen in einem Bereich zwischen EUR 5 Mio. und EUR 30 Mio. und bei Büroimmobilien zwischen EUR 10 Mio. und EUR 30 Mio. liegen.

Außerdem plant die Gesellschaft, gezielte Maßnahmen der Portfolio-Optimierung durchzuführen. Zur Erhöhung der Profitabilität sollen Immobilien im Bestand mit einem niedrigen Verkehrswert (*Fair Value*) bzw. an weniger zukunftsträchtigen Standorten veräußert werden. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Objekte mit einem Verkehrswert (*Fair Value*) von jeweils weniger als EUR 3 Mio., die im Verhältnis zu ihren Mieteinnahmen überproportionale Kosten verursachen. Ziel ist, diese Objekte durch Immobilien mit einem höheren Verkehrswert (*Fair Value*) und an attraktiven Standorten mit deutlich besseren Kosten-Erlösstrukturen zu ersetzen. In begründeten Einzelfällen wird die Gesellschaft opportunistische Verkäufe von Immobilien tätigen, auch wenn diese ihrer strategischen Ausrichtung entsprechen.

Dieses aktive Portfolio- und Akquisitionsmanagement beschränkt sich ausschließlich auf den eigenen Bestand. Eigene Projektentwicklung ist nicht Bestandteil der Geschäftsstrategie, ebenso werden keine Dienstleistungen für Dritte erbracht.

Ankäufe von Gewerbeimmobilien-Portfolios stehen nicht im Fokus der Strategie von HAMBORNER, da die Zusammensetzung dieser Portfolios regelmäßig hinsichtlich der Qualität der Immobilien zu heterogen ist und nicht vollumfänglich die Investitionskriterien der Gesellschaft erfüllt. Die Gesellschaft schließt allerdings nicht aus, dass bei sich bietenden Opportunitäten und entsprechender Qualität zukünftig auch Immobilienportfolios erworben werden.

Konzentration auf mittelgroße Städte und Regionen in Deutschland mit langfristigen Wachstumschancen – Die Strategie von HAMBORNER sieht vor, deutschlandweit Gewerbeimmobilien zu halten. Ein Vermögensaufbau im Ausland ist derzeit nicht geplant. Ausgehend von einem zum 31. August 2010 noch mit rund 46% in Nordrhein-Westfalen befindlichen Immobilienportfolio (bezogen auf Mieteinnahmen) plant die Gesellschaft, zukünftig Ankäufe von Gewerbeimmobilien insbesondere in Süd- und Südwestdeutschland vorzunehmen, da diese Regionen langfristiges Wachstum versprechen, und um das Portfolio weiter regional zu diversifizieren. In den neuen Bundesländern soll nur selektiv und nur in Metropolregionen investiert werden.

Hinsichtlich der Größenklassen der Städte liegt der Fokus bei großflächigen Einzelhandelsobjekten und bei Geschäftshäusern in 1-A-Lagen auf Städten mit über 60.000 Einwohnern sowie bei Büroimmobilien auf Städten mit über 100.000 Einwohnern. Die Konzentration auf Immobilien in Städten mittlerer Größe hat nach Ansicht der Gesellschaft den Vorteil, dass die Marktpreise in diesen Regionen geringere Volatilitäten und in der Regel höhere Renditen aufweisen als in Ballungszentren. Nach Auffassung der Gesellschaft besteht außerdem eine bessere Auswahl an geeigneten Immobilien und es gibt in der Regel ein geringeres Maß an Wettbewerb, da insbesondere große und professionelle Konkurrenten nur vereinzelt am Markt aktiv sind und sich dadurch nur selten Auswirkungen auf die Marktpreise ergeben. Auf diese Weise sind die Entwicklungen der Marktpreise, die Kapitalflüsse aus der Vermietung und die erzielbaren Renditen nach Ansicht der Gesellschaft in diesen Zielmärkten insgesamt stabiler und besser planbar.

Grundsätzlich schließt die Gesellschaft im Falle von günstigen Kaufgelegenheiten auch den Erwerb von Gewerbeimmobilien in den großen deutschen Ballungszentren nicht aus.

Nutzung von Kaufopportunitäten unter Beibehaltung der gesunden Finanzierungsstruktur und der kontinuierlichen Ausschüttung einer attraktiven Dividende – Als REIT-Aktiengesellschaft ist HAMBORNER u.a. verpflichtet, 90% des jeweiligen HGB-Jahresüberschusses auszuschütten und eine REIT-Eigenkapitalquote von 45% einzuhalten. Außerdem richtet das Management der Gesellschaft die Unternehmensführung an den Kennzahlen Funds from Operations (FFO) und Net Asset Value (NAV) je Aktie aus.

Die gesunde Finanzierungsstruktur von HAMBORNER mit einem niedrigen LTV und einer hohen Eigenkapitalquote begünstigt die Nutzung von Kaufopportunitäten im derzeitigen Marktumfeld. Da als REIT-Aktiengesellschaft die Überschüsse überwiegend ausgeschüttet werden müssen, plant die Gesellschaft, das zukünftige Wachstum des Immobilienportfolios mit einem ausgewogenen Mix aus Eigen- und Fremdmitteln zu finanzieren. Die Gesellschaft beabsichtigt dabei, den historisch niedrigen Anteil von Fremdkapital sowohl bei zukünftigen Akquisitionsfinanzierungen als auch bei bestehenden Finanzierungen zur Optimierung der Profitabilität ggf. in Maßen zu erhöhen. Die Gesellschaft strebt an, die REIT-Eigenkapitalquote langfristig über dem gesetzlich vorgeschriebenen Niveau von 45% bei rund 50% zu halten.

12.4 Geschäftstätigkeit

Im Folgenden wird die Geschäftstätigkeit von HAMBORNER hinsichtlich der Investitionstätigkeit sowie des Bestandsmanagements beschrieben.

12.4.1 Investitionsprofil und Investitionsprozess

Investitionsprofil

HAMBORNER beobachtet kontinuierlich den deutschen Markt für Gewerbeimmobilien. Hierbei richtet sie ihren Fokus auf den Erwerb von großflächigen Einzelhandelsobjekten, Geschäftshäusern in 1-A-Lagen und Büroimmobilien. HAMBORNER verfügt auf Grund der Expertise ihres Managements, ihres Netzwerks zu anderen Marktteilnehmern wie z.B. Projektentwicklern, Investoren oder Maklern sowie ihrer langjährigen Marktpräsenz über den Zugang zu entsprechenden Investitionsmöglichkeiten, die dem nachfolgend beschriebenen Investitionsprofil entsprechen.

Sektoraler Fokus – HAMBORNER investiert in Immobilienobjekte in den Bereichen großflächiger Einzelhandel sowie Geschäftshäuser in 1-A-Lagen und Büroimmobilien. Grund für die Fokussierung auf diese Bereiche ist ein ausgewogenes Rendite-/Risikoprofil gemäß der Unternehmensstrategie.

Regionaler Fokus – Die Investitionen von HAMBORNER sollen deutschlandweit in Wachstumsregionen getätigt werden, wobei der Fokus insbesondere auf Städten mit über 60.000 Einwohnern, bei Büroimmobilien auf Städten mit über 100.000 Einwohnern liegt. Grundsätzlich soll mit einer Präferenz für die Wachstumsregionen in Süd- und Südwestdeutschland investiert werden. Die Konzentration auf Immobilien in Städten mittlerer Größe hat nach Einschätzung der Gesellschaft den Vorteil, dass die Marktpreise in diesen Regionen weniger volatil sind als in großen Städten sowie die Renditen in der Regel höher als in den Ballungszentren sind. Ferner besteht nach Ansicht der Gesellschaft in den mittelgroßen Städten eine bessere Auswahl an geeigneten und potenziell ertragreichen Immobilieninvestitionen. Es gibt in der Regel nicht so viele große Immobilienprojekte, die sich auf die Marktpreise und Mieten auswirken, wie dies in den Ballungszentren oftmals der Fall ist. Auf diese Weise sind die Marktpreise und Mieten nach Ansicht der Gesellschaft in ihren Zielmärkten insgesamt stabiler und besser planbar. Die Gesellschaft erwartet, mit dieser Zielrichtung langfristig eine höhere Rendite zu erwirtschaften sowie Portfoliorisiken zu reduzieren.

Geplante Investitionsvolumina – Die geplanten Investitionsvolumina einzelner Transaktionen sollen in der Regel bei großflächigen Einzelhandelsobjekten und Geschäftshäusern in 1-A-Lagen in einem Bereich von EUR 5 Mio. bis EUR 30 Mio. und bei Büroimmobilien in einem Bereich von EUR 10 Mio. bis EUR 30 Mio. liegen. In diesen Bereichen ist nach Ansicht der Gesellschaft einerseits die Mehrzahl der privaten Investoren nicht mehr aktiv, andererseits treten viele der großen (internationalen) institutionellen Investoren noch nicht auf. Die Risiken aus Investitionen dieser Größenordnung lassen sich zudem im Gesamtportfolio auf eine größere Zahl von Investitionsobjekten diversifizieren, während Investitionen mit größeren Volumina zumeist mit erhöhten Klumpenrisiken verbunden sind.

Lage – Die Anforderungen von HAMBORNER an die Lage der Investitionen richten sich nach den einzelnen Nutzungsarten. Geschäftshäuser in 1-A-Lagen müssen im frequenzstärksten Teil der Fußgängerzone liegen, großflächige Einzelhandelsobjekte an infrastrukturell optimal erreichbaren Standorten. Büroimmobilien sollen in zentralen innerstädtischen Lagen mit guter Verkehrsanbindung oder in gut erschlossenen Gewerbegebieten gelegen sein.

Mietprofil – Bei Investitionsobjekten sind für HAMBORNER hinsichtlich des Mietprofils vor allem langfristige Mietverträge mit namhaften Mietern guter Bonität auf einem marktgerechten Mietniveau das ausschlaggebende Ankaufsargument. Der Cashflow aus den Immobilien muss bei geringem Ausfallrisiko dauerhaft gesichert sein. Bei allen Mietverträgen wird neben der Indexierung der Mieten auch die Umlegung möglichst aller Nebenkosten und der Instandhaltungsverpflichtungen auf die Mieter angestrebt. Von HAMBORNER werden auf Grund der Risikostreuung Mehrmieter-Immobilien bevorzugt. Einzelmietter-Objekte werden nur bei ausgesprochen guter Bonität der Mieter und langfristig laufenden Mietverträgen in Betracht gezogen.

Objektprofil – Beim Ankauf achtet HAMBORNER insbesondere darauf, Immobilien neueren Baujahres in einem guten Erhaltungszustand mit einer ausreichenden Stellplatzanzahl und einer geringen Verwaltungsintensität zu erwerben. Die Mietflächen sollen modern ausgestattet und flexibel aufteilbar sein. Begehrte Lagen und marktgängige Flächengrößen sollen das Nachvermietungsrisiko minimieren.

Rentabilität – Schließlich soll die Bruttoanfangsrendite bei Immobilien, die die oben beschriebenen Investitionskriterien erfüllen, im Fall von großflächigen Einzelhandelsobjekten sowie Büroimmobilien bei 7% und bei Geschäftshäusern in 1-A-Lagen bei 6% liegen.

Investitionsprozess

Beim Erwerb einer Gewerbeimmobilie durchläuft das Investitionsobjekt den im Folgenden beschriebenen Investitionsprozess, der sich in die folgenden Phasen unterteilen lässt:

Vorauswahl – Der Investitionsprozess beginnt meist entweder durch Ansprache seitens eines Verkäufers oder Vermittlers, aber auch durch Kontaktaufnahme von HAMBORNER mit potenziellen Verkäufern. Die Informationen über das zum Verkauf anstehende Investitionsobjekt werden zentral in einer Datenbank bei HAMBORNER erfasst. Der Leiter Immobilien bei HAMBORNER trifft nach der Identifizierung von Akquisitionsmöglichkeiten eine Vorauswahl der Investitionsobjekte und fordert zu diesem Zweck weitere Informationen vom Verkäufer für die Beurteilung des Investitionsobjekts an. Stimmt das Investitionsobjekt mit dem Investitionsprofil überein, legt der Leiter Immobilien die Investitionsmöglichkeit dem Vorstand zur Prüfung vor. Im Fall einer positiven Entscheidung besichtigt der Leiter Immobilien das Objekt und HAMBORNER gibt ein indikatives Kaufangebot als Basis für eine Due Diligence und für die zukünftigen Vertragsverhandlungen ab. Das indikative Kaufangebot beinhaltet in der Regel eine Vertraulichkeitsvereinbarung zwischen den Parteien, einen indikativen Kaufpreis sowie die Vereinbarung einer Exklusivitätsfrist für beide Parteien.

Durchführung einer Due Diligence – Im weiteren Verlauf der Investitionsentscheidung wird eine wirtschaftliche, technische und rechtliche Due Diligence des Investitionsobjekts durchgeführt. Diese Due Diligence wird zum Teil durch HAMBORNER selbst, bei größeren Investitionsobjekten oder -portfolios sowie bei Erfordernis besonderer Fachkenntnisse durch externe Berater durchgeführt.

Kernpunkt der wirtschaftlichen Due Diligence ist die Analyse des langfristigen Wertpotenzials des jeweiligen Investitionsobjekts. Hierzu werden die Makro- und Mikrolage, die Konditionen der bestehenden oder in Verhandlung befindlichen Mietverträge sowie deren Relation zu jeweils aktuellen Marktkonditionen für vergleichbare Objekte, die Mieterbonitäten, die generellen Möglichkeiten der Eigen- und Fremdmittelfinanzierung, das zukünftige Ertragspotenzial sowie Möglichkeiten der Erzielung zusätzlicher Einnahmen bzw. der zusätzlichen Nutzung des betreffenden Grundstücks untersucht. In diesem Zusammenhang werden auch die steuerlichen und versicherungstechnischen Faktoren analysiert.

Die technische Grundstücks- und Gebäudeprüfung ist wesentlicher Bestandteil einer Due Diligence. Ihr kommt sowohl beim Erwerb von Bestandsimmobilien als auch von Neubauobjekten große Bedeutung zu. Zentraler Punkt ist hierbei neben der handwerklich ordnungsgemäßen baulichen Ausführung die Beachtung der brandschutztechnischen Vorschriften sowie etwaiger Vorgaben und Auflagen aus den Baugenehmigungsunterlagen. Bei Bestandsimmobilien kommen in verstärktem Maße auch eine qualitative Prüfung der Bausubstanz sowie eine Überprüfung auf Gebäudealtlasten (z.B. Asbest oder PCB) sowie auf Altlasten aus dem Baugrund auf Grundlage der vorhandenen technischen Gutachten hinzu.

Im Rahmen der rechtlichen Due Diligence werden insbesondere die bestehenden oder abzuschließenden Mietverträge, das Grundbuch, das Baulastenverzeichnis, relevante Verträge (z.B. städtebauliche Verträge, Nachbarschaftsvereinbarungen), soweit vorhanden, das Altlastenkataster und die bauplanungsrechtliche Situation sowie ggf. der Kaufvertrag der Verkäuferin geprüft.

Vertragsverhandlung – Nach Abschluss der Due Diligence bzw. bei zeitkritischen Akquisitionen schon während der Due Diligence tritt HAMBORNER mit der Verkäuferin eines Investitionsobjekts in Vertragsverhandlungen über wesentliche Kaufvertragsbestandteile ein. Grundlage der Verhandlungen bildet das indikative Kaufangebot. Die Ergebnisse der Due Diligence fließen in die Bewertung des Investitionsobjekts zur Findung eines angemessenen Kaufpreises ein. In dieser Phase finden weitere Kaufpreisverhandlungen mit der Verkäuferin statt, sollten sich aus der Due Diligence kaufpreismindernde Erkenntnisse ergeben haben.

Investmententscheidung – Die Entscheidung über die weitere Verfolgung einer Investitionsmöglichkeit trifft der Vorstand der Gesellschaft auf der Grundlage einer Entscheidungsvorlage. Solche Entscheidungsvorlagen enthalten neben einer Beschreibung und Bewertung des Investitionsobjekts auf Basis der durchgeführten Due Diligence Angaben zu den Chancen und Risiken der Investitionsmaßnahme sowie etwaiger Handlungsalternativen und die wesentlichen Eckpunkte des Kaufvertrags. Übersteigt innerhalb des genehmigten Budgets das Transaktionsvolumen einen Betrag von EUR 5 Mio., bedarf die Entscheidung nach Maßgabe der Geschäftsordnung des Vorstands zusätzlich der Zustimmung des Aufsichtsrats.

Abschluss und Durchführung des Kaufvertrags – Nach der Zustimmung des Vorstands und – soweit erforderlich – des Aufsichtsrats wird der Kaufvertrag endverhandelt und abgeschlossen. HAMBORNER ist erst dann zur Übernahme des Investitionsobjekts und Zahlung des vereinbarten Kaufpreises verpflichtet, wenn alle kaufvertraglich vereinbarten Fälligkeitsvoraussetzungen erfüllt sind. Dies können z.B. die Lastenfreistellung einer Immobilie, die Durchführung von Gutachten, die Bodenuntersuchungen und Übergabe relevanter Unterlagen (z.B. Bürgschaften) oder der Abschluss wichtiger Mietverträge sein.

12.4.2 Bestandsmanagement

Das Bestandsmanagement von HAMBORNER umfasst die Tätigkeiten der kaufmännischen und technischen Objektverwaltung.

Kaufmännische Objektverwaltung

Zu den Kernaufgaben der kaufmännischen Objektverwaltung gehören das Portfolio-Management, Asset-Management und kaufmännische Property-Management.

Das Portfolio-Management umfasst die laufende Analyse und performanceorientierte Steuerung des Immobilienportfolios und Fortschreibung der Portfoliostrategie sowie das Risikomanagement, begleitet von einer fortlaufenden Beobachtung der relevanten Märkte.

Die wichtigsten Tätigkeiten im Bereich Asset-Management sind die Objektanalyse, die Entwicklung von Objektstrategien, die Vermietung von Leerstandsflächen und der An-/Verkauf von Immobilien. Zudem beinhaltet es die Auswahl, Steuerung, Kontrolle und Qualitätssicherung von externen Dienstleistern in den Bereichen Vermietung, An-/Verkauf und Bewertung sowie die Mitwirkung, Freigabe und Kontrolle von strategisch relevanten Entscheidungen im Property- und technischen Management im Rahmen der Vermietungstätigkeit.

Unter kaufmännischem Property-Management wird bei HAMBORNER insbesondere die Mietvertragsverwaltung, die Mieterbetreuung, das Mietinkasso, die Erstellung der Nebenkostenabrechnungen und das Management von Dienstleistern (z.B. Hausmeister, Reinigung) und Versorgungsverträgen verstanden.

Technische Objektverwaltung

Die technische Objektverwaltung umfasst vor allem die Planung, Steuerung und Kontrolle der laufenden Instandhaltung und von Sanierungs-/Modernisierungsarbeiten sowie die technische Objektbetreuung. Die personalintensiven, aber von geringer strategischer Relevanz geprägten Tätigkeiten des technischen Managements wie die Wartung und Pflege von technischen Anlagen sind an externe Dienstleister ausgelagert.

12.5 Beschreibung des Immobilienportfolios

12.5.1 Überblick

Zum 31. August 2010 verfügt HAMBORNER über ein Immobilienportfolio von 60 Bestandsimmobilien. Die Objekte befinden sich überwiegend in großen und mittelgroßen Städten an 43 verschiedenen Standorten in Deutschland und verfügen über eine Gesamtnutzfläche von rund 208.070 qm, wovon rund 198.330 qm gewerblich und rund 9.740 qm als Wohnfläche genutzt werden.

Die nachfolgenden Darstellungen und Tabellen geben jeweils zum 31. August 2010 einen Überblick über das Immobilienportfolio von HAMBORNER. Die Gesellschaft hält das Eigentum an den jeweiligen Objekten direkt.

Die folgende Karte zeigt grafisch die regionalen Schwerpunkte der bisherigen Investitionstätigkeit:



12.5.2 Wesentliche Kennzahlen des Immobilienportfolios

Bei den 60 Immobilien von HAMBORNER zum 31. August 2010 handelt es sich um 46 Einzelhandelsimmobilien (großflächige Einzelhandelsobjekte und Geschäftshäuser in 1-A-Lagen, mit Wohnanteil) (rund 77%), 11 Büroimmobilien (rund 18%) und 3 sonstige, gewerblich genutzte Immobilien (rund 5%). Die Objekte verfügen zum 31. August 2010 über eine Gesamtnutzfläche von rund

208.070 qm, wovon rund 59% der Flächen auf Einzelhandelsflächen, rund 33% der Flächen auf Büroflächen, einschl. Arztpraxen, rund 3% der Flächen auf Produktions- und sonstige Gewerbeflächen und rund 5% der Flächen auf Wohnungen entfallen (diese Flächenangaben enthalten Lagerflächen). Die wirtschaftliche Leerstandsquote (unter Berücksichtigung von Mietgarantien), ermittelt auf Basis der Gesamtmietträge des Immobilienportfolios (exklusive Pächterträge) betrug im Zeitraum vom 1. Januar 2010 bis 31. August 2010 1,18%.

Die gesamten Objekte von HAMBORNER generieren mit Stand zum 31. August 2010 annualisierte Mieteinnahmen (inklusive Mietgarantien und exklusive Umsatzmieten, Erbbauzinsen) von EUR 25.418.418. Rund 64% der Mieterträge werden über die Einzelhandelsflächen, rund 30% über Büroflächen und Arztpraxen, rund 2% über Produktions- und sonstige Gewerbeflächen, rund 2% über Wohnungen (diese Angaben enthalten teilweise Stellplatzmieten) und rund 2% über Garagen, Pkw-Stellplätze und sonstige Mieten (z.B. Gestattungen) erzielt.

Das Immobilienportfolio der HAMBORNER umfasst zudem rund 4,5 Mio. qm vorwiegend landwirtschaftliche Flächen oder Forstgrundstücke, die während der früheren Bergbautätigkeit der Gesellschaft erworben wurden. Diese im Wesentlichen unbebauten Grundstücksflächen befinden sich überwiegend im Duisburger Norden und in den angrenzenden Kommunen Dinslaken und Hünxe. Auf Grund der Lage dieser Flächen in peripheren Außenbereichen besteht langfristig nur vereinzelt die Perspektive für eine zukünftige Umwidmung in Gewerbe- oder Wohnbauland. Bilanziell wurde der unbebaute Grundbesitz mit den ursprünglichen Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Die annualisierten Pächterträge aus diesen landwirtschaftlichen Flächen oder Forstgrundstücken betrugen zum 31. August 2010 rund EUR 138.000. HAMBORNER hat im August 2010 Kaufverträge für rund 2,06 Mio. qm dieser Flächen unterzeichnet, die voraussichtlich im vierten Quartal 2010 auf die Erwerber übergehen werden.

An den Grundstücken der Objekte in Solingen, Friedenstraße 64, Gütersloh, Berliner Straße 29-31, Geldern, Bahnhofstraße 8 und Freiburg, Robert-Bunsen-Straße 9a bestehen Erbbaurechte; diese Grundstücke stehen nicht bzw. nur teilweise im Eigentum von HAMBORNER. Der Erbbaurechtsvertrag für das Objekt in Solingen hat eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2034, für das Objekt in Gütersloh bis zum 31. März 2060, für das Objekt in Geldern bis zum 31. Dezember 2102 und für das Objekt in Freiburg bis zum 30. Juni 2023. Das Eigentum an dem Erbbaugrundbesitz bezüglich des Objekts in Geldern wird im Jahr 2012 gegen Zahlung eines Kaufpreises auf HAMBORNER übergehen. Die drei weiteren Erbbaurechtsverträge sehen einseitige Verlängerungsoptionen zugunsten von HAMBORNER vor, so dass eine langfristige Nutzung dieser Objekte für HAMBORNER gesichert ist.

Zum 30. Juni 2010 waren an den Immobilien der Gesellschaft zur dinglichen Besicherung ihrer Objektfinanzierungen Grundpfandrechte im Umfang von TEUR 123,1 Mio. eingetragen.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die wesentlichen Kennzahlen der Immobilien von HAMBORNER für die drei Objektkategorien:

	Großflächiger Einzelhandel	Geschäftshäuser (mit Wohnanteil) ²	Büro/Gewerbe	Gesamt
Anzahl der Immobilien in Stück	15	31	14	60
Vertragsmietflächen in qm, rund	95.620	43.411	69.039	208.070
Leerstand in % ¹	0,86	1,04	1,67	1,18
Annualisierte vertragliche Miete in TEUR (inkl. Mietgarantien, exkl. Umsatzmieten, Erbbauzinsen)	9.668	7.760	7.990	25.418
Gewichtete Restlaufzeit der gewerblichen Mietverträge in Jahren	10,2	4,4	3,7	6,6
Marktwert in TEUR	124.960	118.560	110.640	354.160
Bruttorendite in % ³	7,7%	6,6%	7,2%	7,2%

¹ Wirtschaftlicher Leerstand nach Mietgarantien im Zeitraum vom 1. Januar 2010 bis zum 31. August 2010

² Überwiegend Einzelhandel, Objekte verfügen zu geringem Anteil auch über Büroflächen und Wohnungen

³ Annualisierte vertragliche Miete dividiert durch Marktwert

12.5.3 Regionale Verteilung des Immobilienportfolios

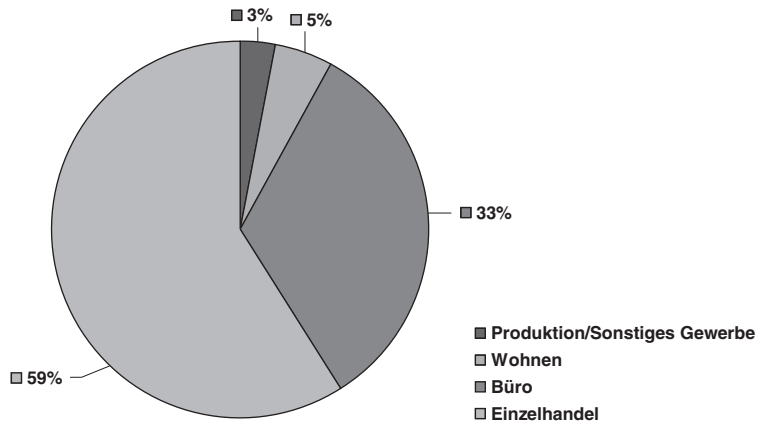
Legt man die annualisierten Mieteinnahmen (inklusive Mietgarantien, exklusive Umsatzmieten, Erbbauzinsen) und die Marktwerte der Immobilien zu Grunde, verteilt sich das Immobilienportfolio von HAMBORNER zum 31. August 2010 wie folgt auf die einzelnen Bundesländer:

Bundesland	Anzahl der Objekte	Anteil der Mieteinnahmen am Gesamtportfolio in %	Anteil der Marktwerte am Gesamtportfolio in %
Nordrhein-Westfalen	31	46	45
Baden-Württemberg	4	12	10
Niedersachsen	6	10	11
Bremen	2	7	7
Hessen	5	7	8
Bayern	2	6	6
Hamburg	3	3	4
Sachsen	1	3	3
Rheinland-Pfalz	2	3	3
Thüringen	3	2	2
Berlin	1	1	1
Summe	60	100%	100%

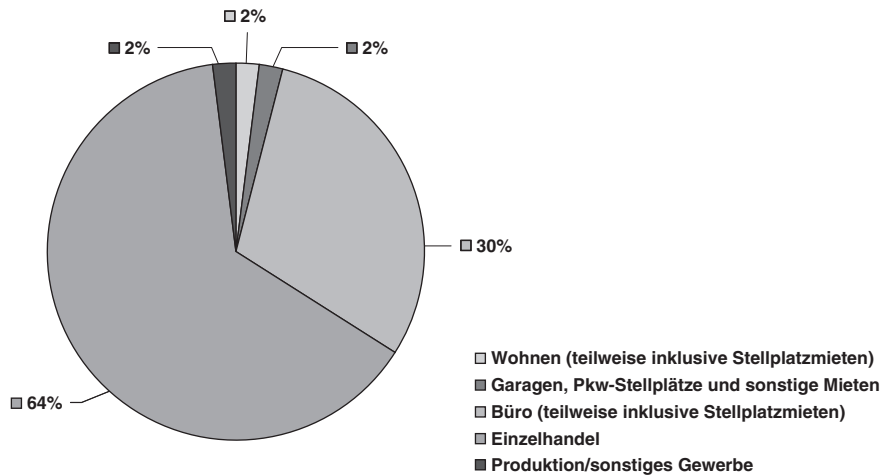
12.5.4 Verteilung des Immobilienportfolios nach Nutzungsarten

Legt man die annualisierten Mieteinnahmen (inklusive Mietgarantien, exklusive Umsatzmieten, Erbbauzinsen) und die Nutzflächen der Immobilien zu Grunde, verteilt sich das Immobilienportfolio von HAMBORNER zum 31. August 2010 wie folgt auf die verschiedenen Nutzungsarten:

Vermietbare Fläche nach Nutzungsarten



Mieteinnahmen nach Nutzungsarten



12.6 Vermietungsstruktur

12.6.1 Überblick

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Mieterstruktur des Immobilienportfolios von HAMBORNER zum 31. August 2010 (Immobilien sortiert nach Erwerbsjahr):

Nr.	Stadt	Adresse	Kaufjahr	Nutzung	annualisierte Miete (exkl. Umsatzmiete, Erbbauszinsen)	Marktwert laut Marktwert- gutachten	Hauptmieter	Vermietungs- quote 1. Januar bis 31. August 2010 (bezogen auf Miete inkl. Mietgarantien)	Vermietungs- quote zum 31. August 2010 (bezogen auf qm)
1	Stuttgart	Stammheimer Str. 2	2010	G	1.200.000	16.840.000	EDEKA	100%	100%
2	Hilden	Westring 5	2010	G	898.978	11.930.000	OBI	100%	100%
3	Kamp-Lintfort	Moerser Str. 247	2010	G	250.397	3.390.000	C&A, dm	100%	100%
4	Erlangen	Wetterkreuz 15	2010	B	1.079.501	15.360.000	AREVA	100%	100%
5	Münster	Martin-Luther-King- Weg 18-28	2009	B	1.688.103	22.090.000	Bundesagentur für Arbeit, IHK	100%	99%
6	Hamburg	Fuhlsbüttler Str. 107-109	2009	G/B/W	465.042	6.900.000	Budnikowsky, Commerzbank	100%	100%
7	Hamburg	Ziethenstr. 10	2009	Gew/B/W	170.181	1.970.000	Riba Edelstahl	100%	100%
8	Duisburg	Albertstraße 2-10 (Kaßlerfelder-Kreisel)	2009	G	659.159	8.940.000	Welkes Mega-Pet, Netto, dm, Kik	100%	100%
9	Rheine	Emsstr. 10-12	2008	G/B/W	334.102	5.260.000	Rossmann	100%	93%
10	Bremen	Hermann-Köhl-Str. 3	2008	B	614.433	9.700.000	Flyline	89%	88%
11	Osnabrück	Sutthausen Straße 285/287	2008	B	480.162	6.840.000	Hochtief, PBR, ProOffice	96%	96%
12	Bremen	Linzer Str. 7, 9, 9a	2008	B	1.161.735	16.000.000	OAS, Universität Bremen, O ₂	100%	100%
13	Herford	Bäckerstr. 24 - 28	2008	G	274.800	4.220.000	Mayersche Buchhandlung, Rossmann	100%	100%
14	Freiburg	Robert-Bunsen-Str. 9a	2008	G	930.210	7.570.000	EDEKA	100%	100%
15	Münster	Johann-Krane-Weg 21-27	2007	B	1.050.987	14.770.000	Fachhochschule Münster	99%	84%
16	Neuwied	Allensteiner Str. 61/61a	2007	G	297.696	4.740.000	dm, Fressnapf, Takko, Kik	81%	71%
17	Freital	Wilsdruffer Str. 52	2007	G	738.453	10.080.000	Kaufland	100%	100%
18	Geldern	Bahnhofstr. 8	2007	G	813.615	8.290.000	Kaufland	100%	100%
19	Lüneburg	Am Alten Eisenwerk 2	2007	G	428.790	5.910.000	Kaufland	100%	100%
20	Meppen	Am Neuen Markt 1	2007	G	949.040	13.490.000	Kaufland	100%	100%
21	Mosbach	Hauptstr. 96	2007	G	603.825	8.430.000	Kaufland	100%	100%
22	Villingen- Schwenningen	Auf der Steig 10	2007	G	320.340	3.820.000	EDEKA	100%	100%
23	Krefeld	Hochstr. 123 - 127	2006	G	503.873	8.310.000	Douglas	100%	100%
24	Minden	Bäckerstr. 8 - 10	2006	G/W	295.122	4.780.000	Jeans Fritz, Tally Weijl	100%	100%
25	Oldenburg	Achternstr. 47/48	2004	G	240.000	4.160.000	E-Plus	100%	100%
26	Leverkusen	Wiesdorfer Platz 33	2003	G/W	149.414	2.510.000	NORDSEE	92%	75%
27	Düren	Wirtelstr. 30	2002	G/W	181.095	1.920.000	Xanaka (demnächst Tchibo)	100%	100%
28	Osnabrück	Große Str. 82/83	2002	G	306.000	5.620.000	Mexx	100%	100%
29	Hamburg	An der Alster 6	2001	B	237.840	3.730.000	Rechtsanwalt Rasch	99%	100%
30	Gütersloh	Berliner Str. 29-31	2000	G/W	343.356	3.680.000	Telekom, Deichmann	99%	93%
31	Dinslaken	Klosterstr. 8-10 / Neustr. 60, 62	1999	G/B/W	168.154	2.220.000	TARGOBANK	100%	100%
32	Kaiserslautern	Fackelstr. 12-14	1999	G/B/W/U	427.271	7.090.000	Wissmach, O ₂ , Six	99%	96%
33	Kassel	Quellhofstr. 22	1999	G	182.310	1.820.000	SPAR	100%	100%
34	Augsburg	Bahnhofstr. 2	1997	G/B/W	459.123	6.910.000	Orsay, TARGOBANK	100%	100%
35	Duisburg	Fischerstr. 93	1996	G/W	47.520	640.000	Kamps	90%	79%
36	Hannover	Karmarschstr. 24	1996	G/B/W	261.055	4.560.000	NORDSEE	100%	100%
37	Berlin	Schloßstr. 23	1995	G/W	212.160	3.930.000	NORDSEE	100%	100%
38	Erfurt	Marktstr. 2	1992	G/B/W	143.469	1.950.000	Machleit Spezialschuhhaus	92%	75%
39	Erfurt	Marktstr. 7-9	1992	G/B/W	89.923	1.240.000	Klepp Handel	100%	100%
40	Oberhausen	Marktstr. 116 / Nohlstr. 56, 58	1991	G/W	105.679	1.390.000	NKD	91%	84%

Nr.	Stadt	Adresse	Kaufjahr	Nutzung	annualisierte Miete (exkl. Umsatzmiete, Erbbauszinsen)	Marktwert laut Marktwert- gutachten	Hauptmieter	Vermietungs- quote 1. Januar bis 31. August 2010 (bezogen auf Miete inkl. Mietgarantien)	Vermietungs- quote zum 31. August 2010 (bezogen auf qm)
41	Dortmund	Königswall 36	1991	G/B/W	314.405	4.320.000	ver.di Dienstleistungsgewerkschaft	100%	100%
42	Erfurt	Neuwerkstr. 2	1991	G/B/W	182.896	2.160.000	ReSales	100%	100%
43	Duisburg	Fischerstr. 91	1989	G/W	83.201	1.000.000	KODI	100%	100%
44	Dortmund	Westfalendamm 84-86	1988	B/W	281.610	3.910.000	Progas	100%	100%
45	Wuppertal	Turmhof 6	1988	G/B/W	247.206	3.310.000	Stadtwerke Wuppertal	100%	100%
46	Lüdenscheid	Wilhelmstr.9	1987	G	66.000	950.000	The Phone House	100%	100%
47	Oberhausen	Marktstr. 69	1987	G/W	115.627	1.130.000	Telekom	98%	83%
48	Frankfurt am Main	Königsteiner Str. 69a / 73-77	1986	G	325.767	4.380.000	REWE	100%	100%
49	Solingen	Kirchstr. 14, 16 / Eiland 19, 21 / Linkgasse 2, 4	1985	G/W	283.502	4.110.000	dm	94%	74%
50	Frankfurt am Main	Steinweg 8	1984	G/B/W	313.710	5.770.000	Bailly Textil, Mandarin Duck	100%	100%
51	Wiesbaden	Kirchgasse 21	1983	G/W	534.300	11.060.000	Deichmann, O ₂	100%	93%
52	Moers	Hombberger Straße 41	1983	G/W	212.820	2.760.000	Vestino	100%	100%
53	Duisburg	Rathausstr. 18-20	1983	G/B/W	181.592	2.120.000	Netto Marken-Discount	100%	96%
54	Frankfurt am Main	Cronstettenstr. 66	1982	B	356.389	5.790.000	Keil u. Schaaflhausen	100%	100%
55	St. Augustin	Einsteinstr. 26	1982	Gew	300.000	3.660.000	MAN	100%	100%
56	Krefeld	Emil-Schäfer-Str. 22-24	1982	Gew	162.677	1.530.000	HPZ Krefeld	100%	100%
57	Essen	Hofstr. 10-12	1982	G/B	282.090	3.510.000	EDEKA	100%	100%
58	Köln	Von-Bodelschwingh- Str. 6	1981	G	296.746	3.720.000	REWE	100%	100%
59	Krefeld	Krützpoort 1	1980	B	91.557	970.000	Grönheit & Weigel	85%	100%
60	Solingen	Friedenstr. 64	1976	G	1.023.408	15.000.000	Kaufland	100%	100%
GESAMT					25.418.418	354.160.000		99%	97%

- B: Büroflächen
G: Geschäftsflächen (Handel, Gastronomie)
Gew: sonstige Gewerbe- und Produktionsflächen
W: Wohnflächen
U: Unbebaute Reserveflächen

Auf die zehn Immobilien mit dem größten Marktwert entfällt rund 41,4% des Gesamtmarktwertes des Immobilienportfolios von HAMBORNER zum 31. August 2010.

12.6.2 Hauptmieter

Die nachfolgende Tabelle zeigt die zehn, gemessen an den annualisierten Mieteinnahmen, größten Mieter des Immobilienportfolios von HAMBORNER zum 31. August 2010.

	Annualisierte vertragliche Miete in EUR	Anteil an Gesamtmieter p.a. (inkl. Mietgarantien) in %
Kaufland Gruppe ¹	4.557.131	17,9%
EDEKA ²	2.830.350	11,1%
Areva	978.362	3,8%
OBI	889.978	3,5%
Telefónica O ₂	789.573	3,1%
Bundesagentur für Arbeit	772.149	3,0%
REWE	622.513	2,5%
Nordsee	547.486	2,2%
Douglas	544.743	2,1%
Flyline	526.383	2,0%
Summe	13.058.668	51,4%

¹ Ohne Erbbauzinsen.

² Ohne Umsatzmietanteile.

12.6.3 Restlaufzeiten der Mietverträge

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Restlaufzeiten der Mietverträge des Immobilienportfolios von HAMBORNER zum 31. August 2010:

<u>Jahr</u>	<u>Mietvertragsausläufe (im Bezug auf aktuelle vertragliche Ist-Miete, inkl. Mietgarantien)</u>
2010	1%
2011	4%
2012	7%
2013	15%
2014	9%
2015ff.	60%
unbefristet	4%

Die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge im großflächigen Einzelhandel beträgt rund 10,2 Jahre, der gewerblichen Mietverträge in Geschäftshäusern rund 4,4 Jahre und der Mietverträge der Objektkategorie Büro und sonstige gewerblich genutzte Immobilien rund 3,7 Jahre.

12.6.4 Miet- und Pächterlöse sowie Leerstandsquoten

Die annualisierten Mieterlöse (inklusive Mietgarantien, exklusive Umsatzmieten, Erbbauzinsen) betragen zum 31. August 2010 rund EUR 25.418.418 Mio. Hinzu kommen rund TEUR 138 an Pächterlösen. Bei den vorgenannten Umsatzmieten handelt es sich um zusätzliche, regelmäßig im Folgejahr geschuldete Mietzahlungen von Einzelhandelsmietern, deren Höhe sich aus einem vertraglich festgelegten prozentualen Anteil an den Umsätzen des Mieters in der Immobilie errechnet und die nur fällig werden, wenn die errechneten Umsatzmieten über den vereinbarten Mindestmieten liegen (die Mindestmieten sind unabhängig von den Umsätzen fest vereinbart). Bei den annualisierten Mieterlösen wurden Erbbauzinsen, die an Mieter weiterbelastet werden können, nicht berücksichtigt.

Die Leerstandsquote, d.h. die Sollmiete für die Leerstandsflächen bezogen auf die Gesamtsollmiete, betrug im Zeitraum vom 1. Januar 2010 bis 31. August 2010 rund 2,27%. Am 31. August 2010 standen insgesamt rund 5.800 qm leer. Die wirtschaftliche Leerstandsquote betrug im Zeitraum vom 1. Januar bis 31. August 2010 rund 1,18%. Das in diesem Prospekt enthaltene Marktwertgutachten von Jones Lang LaSalle weist für den Monat August 2010 eine wirtschaftliche Leerstandsquote von 1,38% aus. Bei Ermittlung der wirtschaftlichen Leerstandsquote werden die Mietausfälle für die Leerstandsflächen um vertraglich bestehende Mietgarantieansprüche bereinigt.

12.7 Sachanlagen und Grundbesitz

Mit Ausnahme ihres Immobilienportfolios (siehe dazu in diesem Abschnitt 12.5 “*Beschreibung des Immobilienportfolios*”) einschließlich ihrer Hauptverwaltung in der Goethestraße 45 in Duisburg, verfügte die Gesellschaft zum 30. Juni 2010 sowie in den vorhergehenden Geschäftsjahren 2009, 2008 und 2007 über keine weiteren wesentlichen Sachanlagen.

12.8 Investitionen

Nachfolgend sind die wichtigsten Investitionen von HAMBORNER in den Geschäftsjahren 2007, 2008 und 2009, die bisher im Geschäftsjahr 2010 getätigten Investitionen sowie die wichtigsten laufenden und künftigen Investitionen von HAMBORNER beschrieben.

12.8.1 Investitionen im Geschäftsjahr 2007

In 2007 wurden insgesamt Investitionen i.H.v. rund EUR 114 Mio. (einschließlich Kaufnebenkosten) getätigt. Den größten Anteil am Investitionsvolumen hatte ein Paket von fünf Kaufland-SB-Warenhäusern und zwei EDEKA-Großmärkten mit einer Gesamtmietfläche von über 54.000 qm, das von der Kaufland-Gruppe erworben wurde, wobei ein EDEKA-Großmarkt in Freiburg erst im Jahr 2008 in den Besitz von HAMBORNER übergang. Daneben wurde im Bereich des großflächigen Einzelhandels ein Fachmarktzentrum in Neuwied erworben. Ein weiterer Schwerpunkt der Investitionstätigkeit im Geschäftsjahr 2007 waren Büroimmobilien. Hierbei hat sich HAMBORNER

auf neuwertige Objekte in mittelgroßen Städten konzentriert. In Bremen wurden zwei Büroimmobilien erworben. In Münster wurde eine Immobilie direkt neben dem Leonardo-Campus der Universität / FH erworben und in Osnabrück ein Neubauprojekt. Im Bereich *High Street*-Objekt konnte die Gesellschaft im Jahr 2007 ein Objekt in Rheine erwerben. Im Einzelnen wurden folgende Investitionen mit Besitzübergang im Geschäftsjahr 2007 getätigt:

<u>Stadt</u>	<u>Adresse</u>	<u>Nutzung</u>	<u>Hauptmieter</u> <u>(Stand: 31. August 2010)</u>	<u>Nutzfläche m²</u>
Münster	Johann-Krane-Weg 21-27	Büro	Fachhochschule Münster GeBioM Hamburg Mannheimer	9.424
Kaufland-Portfolio:				
Freital	Wilsdruffer Straße 52	Handel	Kaufland	7.940
Geldern	Bahnhofstraße 8	Handel	Kaufland	8.749
Lüneburg	Am Alten Eisenwerk 2	Handel	Kaufland	4.611
Meppen	Am Neuen Markt 1	Handel	Kaufland	10.205
Mosbach	Hauptstraße 96	Handel	Kaufland	6.493
Villingen-Schwenningen	Auf der Steig 10	Handel	EDEKA	7.270
Neuwied	Allensteiner Straße 61/61a	Handel	dm, Fressnapf	3.548
Rheine	Emsstraße 10-12	Handel/Büro/Wohnen	Dirk Rossmann Akademie Überlingen	2.308
Bremen	Hermann-Köhl-Straße 3	Büro	Flyline, Maxima	7.157
Osnabrück	Sutthausen Straße 285/287	Büro	Hochtief Projektentwicklung ProOffice, PBR Planungsbüro	3.833
Bremen	Linzer Straße 9,9a	Büro	Universität Bremen, O ₂ OAS	9.034

Die Investitionen wurden zu rund 40% aus Eigenmitteln und im Übrigen durch die Aufnahme von Bankkrediten finanziert.

12.8.2 Investitionen im Geschäftsjahr 2008

Im Geschäftsjahr 2008 wurden Investitionen, einschließlich Kaufnebenkosten, i.H.v. EUR 16,1 Mio. getätigt. Bereits in 2007 wurden Kaufverträge für einen EDEKA-Großmarkt in Freiburg (Bestandteil des Kaufland-Portfolios), ein weiteres Büroobjekt im Technologiepark Bremen und ein Geschäftshaus in der Fußgängerzone von Herford beurkundet. Alle Immobilien sind in 2008 in das Eigentum der Gesellschaft übergegangen. Im Einzelnen wurden folgende Investitionen mit Besitzübergang im Geschäftsjahr 2008 getätigt:

<u>Stadt</u>	<u>Adresse</u>	<u>Nutzung</u>	<u>Hauptmieter</u> <u>(Stand: 31. August 2010)</u>	<u>Nutzfläche m²</u>
Bremen	Linzer Straße 7	Büro	OAS	1.107
Freiburg	Robert-Bunsen-Straße 9a	Handel	EDEKA	9.253
Herford	Bäckerstraße 24-28	Handel	Mayersche Buchhandlung Dirk Rossmann	1.787

Diese Investitionen wurden zu rund 40% aus Eigenmitteln und im Übrigen durch die Aufnahme von Bankkrediten finanziert.

12.8.3 Investitionen im Geschäftsjahr 2009

Im Geschäftsjahr 2009 wurden Investitionen, einschließlich Kaufnebenkosten, i.H.v. EUR 40,0 Mio. getätigt. Dies schließt bereits in 2008 beurkundete Kaufverträge für zwei gemischt genutzte Immobilien in Hamburg und ein weiteres Büroobjekt in Münster ein. Alle Objekte sind Anfang 2009 in das Eigentum der Gesellschaft übergegangen. Ferner wurde in der zweiten Jahreshälfte am Standort Duisburg ein neu errichtetes Fachmarktzentrum mit langfristigen Mietverträgen erworben. Besitzübergang war im August 2009. Im Einzelnen wurden folgende Investitionen mit Besitzübergang im Geschäftsjahr 2009 getätigt:

<u>Stadt</u>	<u>Adresse</u>	<u>Nutzung</u>	<u>Hauptmieter</u>	<u>Nutzfläche in m²</u>
Hamburg	Fuhlsbüttler Straße 107-109	Büro/Handel/Wohnen	Iwan Budnikowsky Kamps	2.960
Hamburg	Ziethenstraße 10	Büro/Produktion/ Wohnen	AOK Rheinland/Hamburg Riba Edelstahl	2.095
Münster	Martin-Luther-King-Weg 18-28	Büro	Bundesagentur für Arbeit IHK NRW con terra	13.799
Duisburg	Albertstraße 2-10	Handel	Welkes Mega-Pet Netto dm	5.119

Diese Investitionen wurden zu rund 40% aus Eigenmitteln und im Übrigen durch die Aufnahme von Bankkrediten finanziert.

12.8.4 Investitionen im Geschäftsjahr 2010

In Übereinstimmung mit ihrer Strategie konnte HAMBORNER im laufenden Jahr 2010 vier Akquisitionen tätigen. Neben einer Büroimmobilie in Erlangen wurden ein OBI-Markt in Hilden, ein *High Street*-Objekt in Kamp-Lintfort und ein EDEKA-Markt in Stuttgart erworben. Das Investitionsvolumen für diese Objekte lag insgesamt bei EUR 46,8 Mio. Des Weiteren wurden bereits Kaufverträge zu einem Kaufpreis von insgesamt EUR 43,0 Mio. für einen EDEKA-Markt in Freiburg, ein Geschäftshaus in 1-A-Lage der Fußgängerzone von Bad Homburg v.d.H., eine Büroimmobilie in Ingolstadt und ein *High Street*-Objekt in Lemgo beurkundet. Das Objekt in Freiburg wird voraussichtlich nach Fertigstellung Mitte 2012 übergehen, die Immobilien in Bad Homburg v.d.H., Ingolstadt und Lemgo voraussichtlich noch bis Ende 2010. Hinsichtlich der Immobilie in Bad Homburg v.d.H. besteht ein Rücktrittsrecht der Gesellschaft u.a. für den Fall, dass der Verkäufer vor Übergang bestimmte bauliche Maßnahmen nicht durchführt.

<u>Stadt</u>	<u>Adresse</u>	<u>Nutzung</u>	<u>Hauptmieter</u>	<u>Nutzfläche m²</u>
Erlangen	Wetterkreuz 15	Büro	AREVA	7.343
Hilden	Westring 5	Handel	OBI	10.845
Kamp-Lintfort	Moerser Str. 247	Handel	C&A, dm	2.093
Stuttgart	Stammheimer Str. 2	Handel	EDEKA	6.395
Lemgo	Mittelstr. 24-28	Handel	Hennes & Mauritz, C&A	4.600
Freiburg	Lörracher Str. 8	Handel	EDEKA	4.000
Bad Homburg v.d.H.	(vertraulich)	Handel/Büro	(vertraulich)	(vertraulich)
Ingolstadt	Despagstr. 3	Büro	Kaspersky	5.600

Das Investitionsvolumen für die bereits getätigten vier Akquisitionen wurde zu rund 40% aus Eigenmitteln und im Übrigen durch die Aufnahme von Bankkrediten finanziert. Die Finanzierung der Kaufpreise für die weiteren vier Immobilien, für die bereits Kaufverträge abgeschlossen wurden und deren Übergang noch aussteht, soll ebenfalls zu rund 40% aus Eigenmitteln und im Übrigen durch die Aufnahme von Bankkrediten finanziert werden. Sollten die Mittel aus der Kapitalerhöhung vor Kaufpreisfälligkeit zur Verfügung stehen, würden diese vorübergehend vorrangig verwendet.

12.8.5 Zukünftige Investitionen sowie Investitionspipeline

Gegenwärtig prüft die Gesellschaft gemäß ihres Investitionsprofils (siehe auch den Abschnitt 12.4.1 "Investitionsprofil und Investitionsprozess") konkret den Erwerb von acht Immobilien mit

einem Investitionsvolumen von insgesamt rund EUR 121 Mio. HAMBORNER hat diesbezüglich indikative Kaufangebote abgegeben oder Kaufinteresse gezeigt. Im Fall einer Immobilie in Sachsen wurde bereits ein Kaufvertrag beurkundet, von dem die Gesellschaft jedoch noch zurücktreten kann.

Im Einzelnen stellt sich die Investitionspipeline wie folgt dar:

<u>Bundesland</u>	<u>Nutzung</u>	<u>Nutzfläche in m² (geschätzt)</u>	<u>Investitionsvolumen in EUR Mio. (geschätzt)</u>
Baden-Württemberg	Büro	4.700	12
Baden-Württemberg	Handel (<i>High Street</i>)	3.800	12
Bayern	Büro/Handel	11.500	26
Bayern	Gewerbe (Fachärztezentrum)	8.400	20
Bayern	Büro/Gewerbe	6.500	12
Nordrhein-Westfalen	Handel (Fachmarktzentrum)	7.000	15
Nordrhein-Westfalen	Büro	6.500	12
Sachsen	Handel	11.000	12

Eine Aussage zur Realisierungswahrscheinlichkeit kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt im Investitionsprozess nicht getroffen werden. Die Gesellschaft geht davon aus, dass (mit Ausnahme des bereits beurkundeten Kaufvertrags für die Immobilie in Sachsen) Kaufverträge für die einzelnen Immobilien etwa hälftig im 4. Quartal 2010 und 1. Quartal 2011 beurkundet werden können. Der Übergang der Objekte wäre in 2011 möglich.

Derzeit geht die Gesellschaft davon aus, dass die Investitionen wie bisher unter Berücksichtigung der Vorgaben des REIT-Gesetzes zu rund 60% mit Bankkrediten finanziert werden. Die Durchführbarkeit der Akquisitionen der von der Investitionspipeline umfassten Immobilien sowie weiterer Investitionen hängt daher u.a. auch von der Durchführung der vorgesehenen Kapitalerhöhung ab.

12.9 Gewerbliche Schutzrechte

Die Gesellschaft ist Inhaber insbesondere der folgenden Internet-Domains: www.hamborner.de, www.hamborner.com, www.hamborner-reit-ag.de, www.hamborner-reit-ag.com und www.hamborner-reit-ag.eu. HAMBORNER hat keine Marken oder anderen gewerblichen Schutzrechte.

12.10 Forschung und Entwicklung

Auf Grund ihres Geschäftsgegenstands betreibt HAMBORNER keine Forschung und Entwicklung.

12.11 Mitarbeiter und Pensionsverpflichtungen

HAMBORNER beschäftigt mit Stand 30. Juni 2010 22 Mitarbeiter sowie zwei Vorstände. Die Anzahl der Mitarbeiter hat sich seither nicht geändert. Ein Mitarbeiterbeteiligungsprogramm oder Aktienoptionsprogramm ist nicht vorhanden. Die folgende Tabelle zeigt die funktionale Verteilung der Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
kaufmännische Objektverwaltung	6	5	4
technische Objektverwaltung	5	5	5
Administration	12	14	13
Gesamt	23	24	22

HAMBORNER hat Pensionsverpflichtungen gegenüber aktiven und ehemaligen Mitarbeitern auf Grund betrieblicher Altersversorgungszusagen. Bei den berechtigten Personen handelt es sich zum 30. Juni 2010 um einen aktiven Mitarbeiter, zehn Direkt pensionäre sowie um fünf Witwen ehemaliger Beschäftigter. Die Rückstellungen für Pensionen betragen zum 30. Juni 2010 TEUR 5.545. Siehe hierzu auch den Abschnitt 10.5.6 "Rückstellungen für Pensionen".

12.12 Wesentliche Verträge

Im Folgenden werden die wesentlichen Verträge zusammengefasst, bei denen die Gesellschaft Vertragspartei ist:

12.12.1 Mietverträge

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Mietverträge des Immobilienportfolios von HAMBORNER zum 31. August 2010 mit einem Mietaufkommen von insgesamt mindestens EUR 750.000 p.a.:

	Annualisierte vertragliche Miete (exkl. Umsatzmiete, Erbbauzinsen) in EUR, ca.	Anteil an Gesamtmiete p.a. (inkl. Mietgarantien exkl. Umsatzmiete, Erbbauzinsen) in %
EDEKA, Stuttgart	1.200.000	4,7%
Kaufland, Solingen	1.023.408	4,0%
Kaufland, Meppen	949.040	3,7%
EDEKA, Freiburg	930.210	3,7%
OBI, Hilden	889.978	3,5%
Kaufland, Geldern	813.615	3,2%
AREVA, Erlangen	758.743	3,0%

12.12.2 Finanzierungsverträge

Zur Finanzierung ihrer Geschäftstätigkeit hat HAMBORNER die folgenden Kreditverträge abgeschlossen:

HAMBORNER nimmt zum 30. Juni 2010 Objektfinanzierungsmittel verschiedener Banken im Umfang von rund TEUR 126.451 in Anspruch. Bei diesen Finanzierungsmitteln handelt es sich ausschließlich um objektgebundene Annuitätendarlehen, die von HAMBORNER erstrangig durch Grundpfandrechte besichert sind. Teilweise enthalten die Darlehensverträge im Rahmen banküblicher allgemeiner Geschäftsbedingungen außerordentliche Kündigungsrechte der kreditgebenden Banken für den Fall einer wesentlichen Verschlechterung der Vermögensverhältnisse von HAMBORNER als Darlehensnehmer. Die Zinsbindung der Finanzierungsverträge läuft innerhalb der Jahre 2013 bis 2020 aus, so dass HAMBORNER in diesen Jahren Refinanzierungen vornehmen muss.

Die nachfolgende Tabelle enthält eine Aufstellung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zum 30. Juni 2010:

	anfängliches Kreditvolumen in TEUR (ungeprüft)	Stand 30.06.2010 in TEUR (ungeprüft)	Zinssatz in %	Festzins- vereinbarung bis
Darlehen 1	3.972	3.411	4,41%	31.12.2016
Darlehen 2	2.420	2.078	4,41%	31.12.2016
Darlehen 3	9.000	8.160	5,09%	31.07.2017
Darlehen 4	40.400	37.727	5,16%	31.10.2017
Darlehen 5	31.000	29.519	5,20%	03.04.2018
Darlehen 6	13.400	12.814	4,54%	02.12.2013
Darlehen 7	5.000	4.806	4,86%	31.12.2018
Darlehen 8	5.400	5.296	4,70%	30.07.2019
Darlehen 9	8.940	8.940	4,19%	28.02.2020
Darlehen 10	13.700	13.700	3,99%	30.06.2020
	<u>133.232</u>	<u>126.451</u>		

Zur Finanzierung der Gesellschaft siehe auch den Abschnitt 10.5.4 "Refinanzierungs- und andere Liquiditätsquellen".

12.13 Versicherungen

Zur Begrenzung der Risiken hat HAMBORNER die betriebsüblichen Versicherungen, insbesondere Haftpflichtversicherungen für Personen-, Sach- und Vermögensschäden sowie Gebäudeversi-

cherungen (Feuer-, Leitungswasser-, Sturm- und Elementarschäden), einschließlich einer Mietausfallversicherung für Schäden an vermieteten Immobilien und einer Versicherung gegen Schäden aus terroristischen Angriffen für Objekte mit einer Versicherungssumme ab EUR 10 Mio., abgeschlossen. Des Weiteren hat die Gesellschaft für die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats eine sog. D&O-Versicherung (Organ- und Manager-Haftpflichtversicherung) für die Verletzung ihrer Pflichten aus ihrer Organtätigkeit abgeschlossen. Die Deckungssummen betragen je Versicherungsfall EUR 5 Mio., höchstens aber je Versicherungsjahr EUR 5 Mio. Seit dem 1. Dezember 2009 sind dabei in Übereinstimmung mit § 93 Abs. 2 AktG und Ziffer 3.8 Deutscher Corporate Governance Kodex Selbstbehalte für Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder i.H.v. mindestens 10% des Schadens bis mindestens zur Höhe des Eineinhalbfachen der jährlichen Festvergütung des Organmitglieds vereinbart worden.

Nach Auffassung der Gesellschaft sind die abgeschlossenen Versicherungen und deren jeweilige Bedingungen (Deckungssummen, Prämien, Haftungsbeschränkungen und Haftungsausschlüsse, Selbstbehalte usw.) branchenüblich und gewährleisten bei Abwägung von Kosten und potenziellen Risiken einen ausreichenden und angemessenen Schutz. Der Versicherungsschutz wird regelmäßig überprüft und im Bedarfsfall angepasst. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass der Gesellschaft Schäden entstehen oder dass Ansprüche gegen die Gesellschaft erhoben werden, die über Art und Umfang des bestehenden Versicherungsschutzes hinausgehen.

12.14 Wesentliche Rechtsstreitigkeiten

Wie andere Unternehmen war und ist auch die Gesellschaft im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit an Rechtsstreitigkeiten, Schiedsverfahren und behördlichen Verfahren beteiligt. Solche Rechtsstreitigkeiten und Verfahren können insbesondere im Verhältnis zu Mietern, Auftragnehmern, Erwerbern und Verkäufern von Immobilienobjekten, Mitarbeitern oder Behörden auftreten. Für die Gesellschaft können sich daraus Zahlungs- oder andere Verpflichtungen ergeben.

Soweit möglich, überschaubar und wirtschaftlich sinnvoll, wurden zur Absicherung dieser Risiken zum 30. Juni 2010 Rückstellungen in einem Umfang von TEUR 741 gebildet. Da einige Risiken jedoch nur begrenzt einschätzbar sind, ist nicht auszuschließen, dass gleichwohl Schäden eintreten können, die durch die zurückgestellten Beträge nicht gedeckt sind.

Die Gesellschaft ist derzeit keinen staatlichen Interventionen ausgesetzt und nicht an Verwaltungs-, Gerichts- oder Schiedsverfahren beteiligt, die sich erheblich auf die Finanzlage oder die Rentabilität der Gesellschaft auswirken könnten bzw. in jüngster Zeit ausgewirkt haben. Derartige Verfahren sind auch nicht angedroht oder nach Kenntnis der Gesellschaft zu erwarten und sind auch in den vergangenen zwölf Monaten weder anhängig gewesen noch abgeschlossen worden. Auch die im Folgenden beschriebenen Verfahren sind nach Einschätzung der Gesellschaft keine derartig erheblichen Verfahren.

Vor dem Landgericht Heilbronn führt HAMBORNER gegen die Lubis Grundbesitzverwaltung GmbH & Co. KG einen Rechtsstreit wegen der Beseitigung von Mängeln bei einer Immobilie mit einem Streitwert von TEUR 100. Gemäß einem Protokoll vom 15. Oktober 2009 laufen außergerichtliche Verhandlungen bezüglich einer Sanierung des Objekts. Aus diesem Grunde wurde ein Ruhen des Verfahrens angeordnet.

Des Weiteren besteht seit 2007 Kenntnis von einer möglichen Schadenersatzforderung der Stadt Duisburg wegen eingetretener Bergschäden gegen verschiedene Unternehmen von insgesamt EUR 1,3 Mio., die nach Ansicht der Stadt von einem stillgelegten Grubenfeld ausgehen, für das die HAMBORNER als ehemalige Miteigentümerin in einem Umfang von 50% mithaftet. Es besteht zum 30. Juni 2010 eine Rückstellung i.H.v. TEUR 700. Bisher hat die Stadt Duisburg keine Ansprüche gegen HAMBORNER geltend gemacht.

Darüber hinaus wurde gegen die Beschlüsse der ordentlichen Hauptversammlung vom 5. Juni 2008 zur Kapitalerhöhung und gegen die Beschlussfassung dieser Hauptversammlung zur Entlastung der Organe eine Anfechtungsklage beim Landgericht Duisburg anhängig gemacht. Dieser Anfecht-

tungsklage hat sich ein weiterer Aktionär als Nebenintervenient angeschlossen. Die Gesellschaft hat gemäß § 246 Abs. 4 AktG die Erhebung der Klage im elektronischen Bundesanzeiger unverzüglich bekannt gemacht. Die Satzungsänderung (Kapitalerhöhung) ist am 16. Juli 2008 in das Handelsregister eingetragen worden. Mit Beschluss vom 27. März 2009 hat das Landgericht Duisburg dem Freigabeantrag von HAMBORNER stattgegeben und mit Urteil vom 24. April 2009 die Anfechtungsklage abgewiesen. Gegen den Beschluss im Freigabeverfahren hat der Antragsgegner sofortige Beschwerde eingelegt. Gegen das Urteil im Anfechtungsprozess hat er Berufung eingelegt. Mit Beschluss vom 3. Juli 2009 hat das Oberlandesgericht Düsseldorf die sofortige Beschwerde des Antragsgegners gegen die Entscheidung des Landgerichts Duisburg im Freigabeverfahren hinsichtlich der in der Hauptversammlung 2008 beschlossenen Kapitalerhöhung abgewiesen. Im August 2009 hat der Antragsgegner die gegen das Urteil im Anfechtungsprozess eingelegte Berufung zurückgenommen.

HAMBORNER hat bei der Immobilie St. Augustin noch einen unerfüllten Eigentumsverschaffungsanspruch gegen die Stadt St. Augustin. Als die Stadt seinerzeit das Grundstück an den Voreigentümer veräußert hat, ging die Stadt St. Augustin davon aus, dass sie das Eigentum an allen Flächen erwerben und so dann weiter veräußern können würde. Bei zwei Parzellen scheiterte jedoch bisher der Eigentumserwerb. Beide Flurstücke stehen noch im Eigentum einer Erbengemeinschaft. Da einige Erben verstorben bzw. verschollen sind, ist es der Stadt bisher nicht gelungen, alle Anteile an der Erbengemeinschaft aufzukaufen. In Abstimmung mit der Stadt St. Augustin wurde ein Aufgebotsverfahren gemäß § 927 BGB angestoßen und HAMBORNER geht davon aus, dass im Jahr 2011 die Zuweisung des Eigentums an die HAMBORNER erfolgt.

13. REGULATORISCHES UMFELD

13.1 Deutsche REIT-Gesetzgebung

Das Gesetz zur Schaffung deutscher Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen (“REIT-G” oder “REITG”) wurde am 1. Juni 2007 im Bundesgesetzblatt verkündet. Es ist damit rückwirkend zum 1. Januar 2007 in Kraft getreten. Der Gesetzgeber hat somit entsprechend dem Vorbild der Vereinigten Staaten von Amerika und anderer Staaten in Europa eine neue Asset-Klasse im Rahmen einer steuerbefreiten Immobilien-Aktiengesellschaft geschaffen.

Die REIT-Aktiengesellschaft ist nach Erlangung des REIT-Status von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit, wenn sie die Voraussetzungen einer REIT-AG erfüllt. Diese Voraussetzungen sind im Wesentlichen:

- Status einer in Deutschland ansässigen Aktiengesellschaft (Sitz und Geschäftsleitung);
- Beschränkung des Unternehmensgegenstands auf den Erwerb, das Halten und Verwalten sowie den Verkauf von (i) Immobilien (einschließlich der zu deren Bewirtschaftung erforderlichen Gegenstände nach § 3 Abs. 7 REITG) abgesehen von Bestandswohnimmobilien und ausländischen Immobilien, die im Belegenheitsstaat nicht von REITs gehalten werden dürfen (Bestandswohnimmobilien sind inländische Immobilien, die überwiegend zu Wohnzwecken dienen und vor dem 1. Januar 2007 fertig gestellt worden sind), (ii) Aktien an Immobilienpersonengesellschaften, (iii) Aktien an REIT-Dienstleistungsgesellschaften, (iv) Anteile an Auslandsobjektgesellschaften sowie (v) Anteile an Kapitalgesellschaften, die persönlich haftende Gesellschafter von Immobilienpersonengesellschaften sind und an dieser vermögensmäßig nicht beteiligt sind. Entgeltliche Nebentätigkeiten für Dritte darf die REIT-AG ausschließlich über REIT-Dienstleistungsgesellschaften erbringen;
- Die Aktiengesellschaft darf keinen Immobilienhandel betreiben;
- Die Aktien der Aktiengesellschaft müssen zum Handel an einem organisierten Markt im Sinne von § 2 Abs. 5 WpHG in einem Mitgliedstaat der EU oder des EWR zugelassen sein;
- Mindestnennbetrag des Grundkapitals von 15 Millionen Euro;
- Kein Aktionär darf mit 10% oder mehr direkt oder über einen Treuhänder an der Aktiengesellschaft beteiligt sein (Höchstbeteiligungsgrenze);
- Mindestens 15%, bei Börsengang 25% der Aktien, müssen sich im Streubesitz befinden. Streubesitz bilden die Aktien derjenigen Aktionäre, denen direkt oder indirekt weniger als 3% der Stimmrechte zustehen (Streubesitzquote);
- Die Aktiengesellschaft hat in ihrer Satzung für den Fall der Beendigung der Steuerbefreiung bei Verstößen gegen die Höchstbeteiligungsgrenze und der Streubesitzquote eine Entschädigung für die Streubesitzaktionäre vorzusehen;
- Mindestens 90% des Jahresüberschusses muss an die Aktionäre ausgeschüttet werden (Mindestausschüttung);
- Das ausgewiesene Eigenkapital der Aktiengesellschaft darf 45% des Betrags, mit dem das unbewegliche Vermögen im Einzel- oder Konzernabschluss nach § 12 Abs. 1 REITG angesetzt ist, nicht unterschreiten;
- Mindestens 75% der Aktiva der Aktiengesellschaft müssen zum unbeweglichen Vermögen (einschließlich Beteiligungen an Immobiliengesellschaften) gehören (Vermögenszusammensetzung);

- Mindestens 75% der Umsatzerlöse müssen aus unbeweglichem Vermögen stammen (Ertragszusammensetzung).
- Die Summe der Umsatzerlöse von REIT-Dienstleistungsgesellschaften, die in den Konzernabschluss der Aktiengesellschaft einbezogen werden, darf höchstens 20% der gesamten Umsatzerlöse des Konzerns ausmachen.

Eine detaillierte Zusammenstellung der Voraussetzungen für eine REIT-Aktiengesellschaft und für deren Steuerbefreiung findet sich in Abschnitt 19.1.1 “Qualifikation einer REIT-Aktiengesellschaft”.

Die Einführung von REIT-Aktiengesellschaften wurde durch eine sog. *Exit Tax* (steuerliche Begünstigung der Aufdeckung stiller Reserven) gefördert. Auf deren Grundlage versteuern Unternehmen, die bei einer vor dem 1. Januar 2010 erfolgten Veräußerung von Immobilien (Grund und Boden, Gebäude) an einen deutschen REIT oder an einen sog. “Vor-REIT” einen Gewinn realisieren, unter bestimmten Voraussetzungen nur die Hälfte dieses Gewinns. Entsprechendes gilt für Gesellschaften bei Erlangung des REIT-Status im Hinblick auf die erforderliche Aufdeckung stiller Reserven in qualifizierendem Immobilienvermögen, d.h. Immobilien der Aktiengesellschaft, die von dieser vor dem 1. Januar 2005 angeschafft oder hergestellt wurden, und die Besteuerung dieser stillen Reserven (siehe auch Abschnitt 19. “*Besteuerung in der Bundesrepublik Deutschland – REIT-Aktiengesellschaft*”) sofern diese Schlussbesteuerung vor dem 1. Januar 2010 erfolgt.

Die Firma der REIT-Aktiengesellschaft ist nach Börsenzulassung an einem organisierten Markt in der EU oder im europäischen Wirtschaftsraum (“**EWR**”) bei dem zuständigen Gericht mit der Bezeichnung “REIT-Aktiengesellschaft” oder “REIT-AG” zur Eintragung in das Handelsregister anzu-melden.

Diese Bezeichnungen genießen ebenso wie Bezeichnungen, in welchen der Begriff “Real Estate Investment Trust” oder die Abkürzung “REIT” alleine oder im Zusammenhang mit anderen Worten vorkommt, einen Bezeichnungsschutz, d.h. sie dürfen in der Firma oder als Zusatz zur Firma von Gesellschaften, die ihren Sitz im Geltungsbereich des REIT-Gesetzes haben, nur geführt werden, wenn sie REIT-Aktiengesellschaften im Sinne des REIT-Gesetzes sind.

Bei Verstößen gegen die Anforderungen an eine REIT-Aktiengesellschaft sind im REITG Sanktionsmechanismen vorgesehen.

Die Steuerbefreiung einer REIT-Aktiengesellschaft endet, wenn

- sie die Börsenzulassung verliert;
- sie Handel mit unbeweglichem Vermögen betreibt, d.h. innerhalb der letzten fünf Jahre Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien erzielt wurden, die mehr als die Hälfte des durchschnittlichen Immobilienvermögens dieses Zeitraums übersteigen;
- sich während dreier aufeinander folgender Wirtschaftsjahre weniger als 15% der Aktien der REIT-Aktiengesellschaft im Streubesitz befinden oder wenn während drei aufeinander folgender Wirtschaftsjahre ein Anleger 10% oder mehr der Aktien der REIT-Aktiengesellschaft hält;
- die Mindesteigenkapitalvoraussetzungen in drei aufeinander folgenden Wirtschaftsjahren nicht erfüllt sind;
- wenn die REIT-Aktiengesellschaft mehrfach und dauerhaft gegen die Anforderungen an die Vermögens- und Ertragszusammensetzung oder Mindestausschüttung verstößt; oder
- die Voraussetzungen einer REIT-Aktiengesellschaft nicht oder nicht mehr vorliegen.

Verstößt eine REIT-Aktiengesellschaft gegen die Gebote zur Vermögenszusammensetzung, der Ertragszusammensetzung oder der Mindestausschüttung oder des Verbots der Durchführung entgeltlicher Nebentätigkeiten, setzt die zuständige Finanzbehörde sanktionierende Zahlungen gegen die REIT-Aktiengesellschaft fest. Die sanktionierenden Zahlungen variieren je nach Schwere und ggf. Häufigkeit des Verstoß in früheren Wirtschaftsjahren. Die Sanktionszahlungen werden wie folgt bemessen:

- Verletzung der erforderlichen Vermögenszusammensetzung: 1% bis 3% des Betrags, um den der Anteil des unbeweglichen Vermögens hinter dem Anteil von 75% zurückbleibt;
- Verletzung der erforderlichen Ertragszusammensetzung: 10% bis 20% des Betrags, um den die Bruttoerträge aus der Vermietung und Verpachtung oder Veräußerung von unbeweglichem Vermögen hinter der Vorgabe von 75% zurückbleiben;
- Verletzung des 90% Ausschüttungserfordernisses: 20% bis 30% des Betrags, um den die tatsächliche Ausschüttung hinter der Vorgabe von 90% zurückbleibt;
- Verletzung des Verbots der Durchführung entgeltlicher Nebentätigkeiten: 20% bis 30% der dadurch erzielten Einnahmen.

Eine kumulative Festsetzung der Zahlungen ist möglich.

13.2 Einschränkungen des deutschen Mietrechts

Schriftformerfordernis – Im Allgemeinen gilt im deutschen Mietrecht, dass Mietverträge, die eine Laufzeit von mehr als einem Jahr vorsehen, in schriftlicher Form abgeschlossen werden müssen. Die Anforderungen zur Einhaltung der Schriftform sind durch eine umfangreiche Rechtsprechung spezifiziert worden. Bei einem Verstoß gegen das Schriftformerfordernis ist der betreffende Mietvertrag allerdings nicht unwirksam. Vielmehr gilt er als auf unbestimmte Zeit geschlossen mit der Folge, dass er frühestens zum Ablauf eines Jahres nach Überlassung der Mietsache unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist (d.h. sechs Monate zum Ende des Quartals abzgl. drei Tage bei Gewerberaummietverträgen) gekündigt werden kann. Vor dem Hintergrund der in den vergangenen Jahren ergangenen Rechtsprechung zur Formunwirksamkeit von Mietverträgen besteht das Risiko, dass Mietverträge, die ursprünglich schriftformkonform waren, den aktuell geltenden Anforderungen nicht mehr genügen und – ungeachtet der vereinbarten Festlaufzeit – kurzfristig gekündigt werden können.

Betriebskosten – Im Bereich der Betriebskosten gewerblicher Mietverhältnisse sind grundsätzlich nahezu alle laufenden, dem Vermieter entstehenden Kosten der Immobilie auf den Mieter umlegbar. Eine Einschränkung besteht zum einen für die Kosten der Instandhaltung von Dach und Fach, die in Verträgen, die den Regelungen über allgemeine Geschäftsbedingungen unterliegen (“AGB-Verträge”), nicht umlegbar sind und zum anderen für Kosten der Instandhaltung von im Mietgegenstand befindlichen Allgemeinflächen. Bezüglich letzterer fordert die Rechtsprechung bei AGB-Verträgen eine vertragliche Beschränkung der Höhe nach. Darüber hinaus ist jedoch derzeit keine Tendenz erkennbar, dass die Rechtsprechung hierzu weitere Einschränkungen macht.

Schönheitsreparaturen, Endrenovierung – Die Instandhaltungspflicht in Bezug auf die Mietsachen kann im Allgemeinen nur in gewerblichen Mietverträgen weitgehend auf den Mieter übertragen werden. Die Kosten für Schönheitsreparaturen können dagegen im Grundsatz sowohl in gewerblichen Mietverhältnissen als auch in Wohnraummietverhältnissen auf den Mieter abgewälzt werden, sofern die Pflicht zur Ausführung der Schönheitsreparaturen nicht an starre Fristen geknüpft oder mit einer Endrenovierungsklausel kombiniert wird bzw. hierdurch der Mieter – bei Verwendung allgemeiner Geschäftsbedingungen – nicht anderweitig unangemessen benachteiligt wird.

Es ist eine Tendenz der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs erkennbar, dass ursprünglich zum Wohnraummietrecht entwickelte Einschränkungen zunehmend auch auf gewerbliche Mietverhältnisse übertragen werden. Dies kann dazu führen, dass die in gewerblichen Mietverträgen vorgesehenen Klauseln zu Schönheitsreparaturen, Endrenovierungspflichten sowie zu Instandhaltungspflichten in

Zukunft unter Umständen nicht mehr gegenüber Mietern durchsetzbar sind und auf diese Weise die Kosten einer Anschlussrenovierung oder ggf. auch von Maßnahmen der laufenden Instandhaltung den Vermieter treffen. Gleiches könnte für durch Mieter erfolgte Maßnahmen gelten, wenn diese auf Basis einer zukünftigen Anpassung der Rechtsprechung selbst gezahlte Renovierungskosten zurückverlangen.

Als weiterer Punkt könnte sich in Zukunft die Gesetzgebung zur Energieeinsparung in Gebäuden – etwa in der Energieeinsparverordnung (“**EnEV**”) – ändern. Es ist zu erwarten, dass die EnEV und vergleichbare Regelungen weiter modifiziert und insbesondere bei Neubauten und Modernisierungen erhöhte Anforderungen an den Energieverbrauch von Gebäuden stellen werden. Dieser Sachverhalt wird bei den langfristigen Planungen bereits berücksichtigt, so dass nennenswerte Änderungen auch durch eine Verschärfung der Gesetzeslage nicht zu erwarten sind.

13.3 Haftung für Altlasten

HAMBORNER unterliegt mit ihrer Geschäftstätigkeit als Immobilienunternehmen den öffentlich-rechtlichen und zivilrechtlichen Vorschriften über die Haftung für Altlasten und schädliche Bodenverunreinigungen. Erstere kann im Gegensatz zu den zivilrechtlichen Gewährleistungen durch privatrechtliche Vereinbarungen nicht ausgeschlossen werden.

Die Verantwortung für Altlasten trifft nach dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) unter anderem den Verursacher der Kontamination, dessen Rechtsnachfolger, den ehemaligen Eigentümer des kontaminierten Grundstücks, wenn er sein Eigentum nach dem 1. März 1999 übertragen hat und die Kontamination kannte oder kennen musste sowie den Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück. Auf das BBodSchG gestützte Ordnungsbefugnisse können sich auf Gefährdungsabschätzungen, Untersuchungsanordnungen, Sanierungsanordnungen und sonstige notwendige Maßnahmen zur Abwehr von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten beziehen. Unabhängig von einer behördlichen Inanspruchnahme besteht zwischen den nach dem BBodSchG Verpflichteten ein gesetzlicher Ausgleichsanspruch, der sich nach den jeweiligen Verursachungsbeiträgen bemisst. Der Ausgleichsanspruch kann durch ausdrückliche vertragliche Vereinbarung abbedungen werden.

Eine zivilrechtliche Haftung für Altlasten kann sich entweder aus vertraglichen Gewährleistungsansprüchen oder gesetzlichen Ansprüchen ergeben. Die Gewährleistungsansprüche können durch vertragliche Regelungen grundsätzlich abbedungen oder eingeschränkt werden. Die gesetzlichen Ansprüche können den Verursacher einer Bodenkontamination zum Schadensersatz oder zur Beseitigung der Kontamination und ihrer Folgen verpflichten. Die Gesellschaft kann einer solchen Haftung auf Schadensersatz oder Beseitigung ausgesetzt sein, wenn von einem Grundstück, das im Eigentum/Besitz der Gesellschaft steht oder stand, Einwirkungen ausgehen, die das Eigentum Dritter beeinträchtigen. Diese zivilrechtliche Haftung besteht unabhängig von einer behördlichen Inanspruchnahme nach den Vorschriften des BBodSchG.

Nach Kenntnis der Gesellschaften gibt es keine konkreten Hinweise auf das Vorliegen von Altlasten hinsichtlich der von ihr gehaltenen Immobilien.

13.4 Raumordnungs-, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

HAMBORNER unterliegt mit ihren Geschäftstätigkeiten den Bestimmungen des öffentlichen Raumordnungs-, Bauplanungs- und des Bauordnungsrechts. Das Raumordnungs-, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht vollzieht sich in zwei Schritten, nämlich dem Erlass eines Flächennutzungsplans durch die Gemeinde, dem dann der Bebauungsplan folgt. Während der Flächennutzungsplan die Flächennutzung anhand übergeordneter Planungsziele und der Bedürfnisse der jeweiligen Gemeinde festlegt, definiert der Bebauungsplan die zulässige Nutzung bestimmter Flächen innerhalb des Flächennutzungsplans. So trifft der Bebauungsplan Festlegungen über die zulässigen Nutzungen zu errichtender Gebäude, ihre Höhe und die Bauverdichtung. Im Bebauungsplan können bestimmte Flächen auch für Sonderzwecke wie etwa Infrastruktur, unbebaute Flächen, Grünanlagen, Schutzgebiete und sozialer Wohnungsbau bestimmt werden. Der Flächennutzungsplan wie auch der Bebauungsplan können die Nutzung von Grundstücken daher beschränken. Bei der Aufstellung haben die Gemeinden zwar erhebliche Ermessensspielräume, jedoch sind die Gesetze zu berücksichtigen und die Interessen der Grundstückseigentümer und die übergeordneten Planungsziele zu beachten.

Soweit sich ein Grundstück nicht im Bereich eines Bebauungsplans befindet, richtet sich die Zulässigkeit der Errichtung und Nutzung von Gebäuden innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen (sog. unbepannter Innenbereich) nach den Regelungen des Baugesetzbuchs. Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise und die überbaute Grundstücksfläche haben sich hier grundsätzlich in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen. Außerdem muss die Erschließung gesichert sein. Soweit ein Bebauungsplan nicht vorhanden ist, kommt es daher entscheidend auf die Umgebung des zu bebauenden Grundstücks an. Soweit die Eigenart der näheren Umgebung faktisch einem Baugebiet der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entspricht, ist gemäß § 34 Abs. 2 BauGB die Zulässigkeit des Vorhabens danach zu beurteilen, ob es nach dieser Verordnung in dem Gebiet zulässig wäre.

Das deutsche Bauordnungsrecht stellt Regeln für die individuelle Errichtung von Gebäuden auf. Es ist sehr detailliert und trifft beispielsweise Bestimmungen über zulässige Baumaterialien, Mindestabstandsflächen, ordnungsgemäße Bauausführung, Feuerschutzbestimmungen, Belüftung und Lärmschutz.

13.5 Erbbaurecht

Im Immobilienportfolio von HAMBORNER befinden sich vier Erbbaugrundstücke, von denen eines im Jahr 2012 in das Eigentum der Gesellschaft übergehen wird. Grundsätzlich gibt ein Erbbaurecht dem Eigentümer des Erbbaurechts die gleichen Nutzungsrechte wie dem Eigentümer eines Grundstücks. Es ist allerdings ein regelmäßiger Erbbauzins zu zahlen. Zudem ist das Erbbaurecht nur auf eine gewisse Zeit bestellt. Gebäude auf dem Erbbaurechtsgrundstück gehen nach Erlöschen des Erbbaurechts in das Eigentum des Grundstückseigentümers über. In diesem Fall, wie auch beim Heimfall (d.h. der Rückübertragung eines Erbbaurechts auf den Grundstückseigentümer vor Ablauf der vereinbarten Laufzeit des Erbbauvertrages, z.B. wegen Verstoßes gegen Pflichten aus dem Erbbauvertrag) entsteht ein Entschädigungsanspruch des Erbbaurechtsnehmers für das Gebäude. Zudem ist das Erbbaurecht nur beschränkt verkehrsfähig. So kann es sein, dass eine Veräußerung oder eine Belastung mit Grundschulden oder Hypotheken nur nach vorheriger Zustimmung des Eigentümers zulässig ist. Dies muss jedoch ausdrücklich vereinbart sein. Ist eine Belastung möglich, kann diese zudem meist nicht in voller Höhe des Verkehrswerts des Erbbaurechts, sondern nur zu bis zu rund 80% erfolgen.

13.6 Denkmalschutz

Einzelne Gebäude oder Gebäudeteile im Eigentum/Besitz von HAMBORNER sind auf Grund eines Gesetzes oder einer Eintragung in einer Denkmalliste als Baudenkmal zu qualifizieren. Denkmäler sind Sachen, Mehrheiten von Sachen oder Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht. Das Eigentum erfährt damit eine zulässige öffentlich-rechtliche Beschränkung. Aus den Denkmalschutzgesetzen der einzelnen Bundesländer ergeben sich hierfür besondere Verpflichtungen, etwa zur Instandhaltung sachgemäßen Behandlung und zum Schutz von Baudenkmalern. Darüber hinaus sind Änderungen an Baudenkmalern oder Beseitigungen nicht zulässig, wenn gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des Zustands sprechen. Die denkmalschutzrechtlichen Aspekte sind auch im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren, etwa für eine Nutzungsänderung oder für Umbauten, zu beachten und können zu einer Versagung der erforderlichen Genehmigungen führen.

13.7 Bergschadenrecht

In Deutschland regelt das Bundesberggesetz ("BBergG") vom 13. August 1980 die Rechtsfragen zum Thema Bergschäden. Danach ist der Verursacher der Bergschäden nach den Regeln des Bürgerlichen Gesetzbuches ersatzpflichtig, wobei diese Haftung unbegrenzt ist. Zudem führt § 120 BBergG für die untertägige Aufsuchung oder Gewinnung im Rahmen einer Gefährdungshaftung zu einer Beweislastumkehr, d.h. der Bergbaubetrieb muss im Zweifelsfall beweisen, dass es sich um keinen Bergschaden handelt. Ein Bergschaden ist ein durch bergbauliche Aktivitäten, zumeist an Bauwerken und Grundeigentum, verursachter Schaden.

HAMBORNER stehen möglicherweise Bergschadensansprüche für eigene Grundstücke und Immobilien gegenüber Dritten zu. Aktuell liegen 31 Objekte des Immobilienportfolios der HAMBORNER in Nordrhein- Westfalen und einige davon in Gebieten, in denen früher Bergbau durch Dritte

betrieben wurde oder heute noch betrieben wird. Es ist daher nicht auszuschließen, dass für betroffene Immobilien im Eigentum von HAMBORNER ein Bergschadensrisiko besteht.

Andererseits ist HAMBORNER als ehemaliges Bergbauunternehmen für diejenigen Bereiche bergschadensersatzpflichtig, in deren Umfeld sie oder ihre Rechtsvorgänger Bergbauaktivitäten durchgeführt haben, beschränkt aber auf vor Einbringung in die damalige Ruhrkohle AG stillgelegte Bergwerke. Bei Verkauf oder Verpachtung von Grundstücken, die sich in Bereichen befinden, in denen von Dritten Bergbauaktivitäten durchgeführt wurden, ist HAMBORNER lediglich dafür verantwortlich, die Erwerber oder Pächter auf potenzielle Bergschadensrisiken hinzuweisen.

13.8 Allgemeine zivilrechtliche Vorschriften

Im Rahmen der Geschäftstätigkeit von HAMBORNER, z.B. beim Kauf und Verkauf von Grundstücken, der Vermietung von Gewerbeimmobilien, bei der Beauftragung von Dritten zur Errichtung von Gebäuden kommen die zivilrechtlichen Bestimmungen des Kauf-, Miet- und Vertragsrechts des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) sowie die dazu erlassenen Spezialgesetze zur Anwendung.

14. HAUPTAKTIONÄRE

14.1 Stimmrechtsmeldungen

Die folgende Tabelle enthält die Namen der juristischen und natürlichen Personen, die direkt oder indirekt Stimmrechte an der Gesellschaft zum Datum des Prospekts halten. Die Angaben beruhen auf den Mitteilungen der Meldepflichtigen gemäß §§ 21 ff. WpHG an die Gesellschaft. Danach halten folgende Meldepflichtige mehr als 3% der stimmberechtigten Stückaktien der Gesellschaft.

Folgende Stimmrechtsmeldungen sind der Gesellschaft zugegangen:

<u>Meldepflichtiger</u>	<u>Wohnsitz oder Ort</u>	<u>Anzahl der Stimmrechte</u>		
		<u>direkt gehalten</u>	<u>Zurechnung</u>	<u>Gesamt</u>
HSH Real Estate AG ¹	Hamburg	0,15	50,0%	50,15%
(sowie deren Aktionärin: HSH Nordbank AG ¹ und deren Aktionäre:	Hamburg		50,15%	50,15%
Freie und Hansestadt Hamburg	Hamburg		52,71%	52,71%
HSH Finanzfonds AöR	Hamburg		52,71%	52,71%
Land Schleswig-Holstein)	Kiel		52,71%	52,71%
HSH RE 2. Beteiligungs GmbH	Hamburg	9,0		9,0%
HSH RE 3. Beteiligungs GmbH	Hamburg	9,0		9,0%
HSH RE 4. Beteiligungs GmbH	Hamburg	9,0		9,0%
HSH RE 5. Beteiligungs GmbH	Hamburg	9,0		9,0%
HSH RE 6. Beteiligungs GmbH	Hamburg	9,0		9,0%
HSH RE 7. Beteiligungs GmbH	Hamburg	5,32		5,32%
Siegert, Prof. Dr. Theo ¹	Deutschland	1,0	9,37%	10,37%
de Haen-Carstanjen & Söhne GmbH	Düsseldorf	6,15		6,15%
SIEGERT & CIE. Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Düsseldorf	5,45		5,45%

¹ Bestand gemäß Meldung, Bestand erhöht sich auf Grund Zurechnung und zeitlicher Abfolge der Stimmrechtsmeldungen.

14.2 Aktionärsstruktur

Nach Kenntnis der Gesellschaft stellt sich die Aktionärsstruktur der Gesellschaft wie folgt dar:

Die HSH Real Estate AG, Hamburg, hält unmittelbar 2,39% der Aktien der Gesellschaft und weitere 50,32% der Aktien der Gesellschaft mittelbar über ihre Tochtergesellschaften HSH RE 2. Beteiligungs GmbH, HSH RE 3. Beteiligungs GmbH, HSH RE 4. Beteiligungs GmbH, HSH RE 5. Beteiligungs GmbH, HSH RE 6. Beteiligungs GmbH und HSH RE 7. Beteiligungs GmbH.

Prof. Dr. Siegert, Düsseldorf, hält mittelbar 11,60% der Aktien der Gesellschaft über die de Haen-Carstanjen & Söhne GmbH, Düsseldorf, und die SIEGERT & CIE GmbH, Düsseldorf.

Die Hauptaktionäre der Gesellschaft haben keine von den übrigen Aktionären abweichenden Stimmrechte.

35,69% der Aktien der Gesellschaft befinden sich in Streubesitz.

15. GESCHÄFTE UND RECHTSBEZIEHUNGEN MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Unternehmen und Personen gelten nach International Accounting Standard 24 (IAS 24) als einer Gesellschaft nahestehend, wenn das Unternehmen oder die Person:

- von dieser Gesellschaft beherrscht wird oder einen Anteil an dieser Gesellschaft besitzt, der ihm/ihr maßgeblichen Einfluss auf diese Gesellschaft gewährt oder an der gemeinsamen Führung der Gesellschaft beteiligt ist;
- ein mit dieser Gesellschaft assoziiertes Unternehmen im Sinne von IAS 28 ist oder ein Gemeinschaftsunternehmen, bei dem die Gesellschaft ein Partnerunternehmen im Sinne von IAS 31 ist;
- ein Mitglied des Vorstands oder des Aufsichtsrats dieser Gesellschaft ist, oder dessen naher Familienangehöriger ist;
- ein Unternehmen ist, das von einem Vorstands- oder Aufsichtsratsmitglied dieser Gesellschaft oder dessen nahen Familienangehörigen beherrscht wird, von diesen Personen maßgeblich beeinflusst wird oder an denen sie direkt oder indirekt einen wesentlichen Stimmrechtsanteil hält; oder
- eine zu Gunsten der Arbeitnehmer dieser Gesellschaft oder zu Gunsten eines dieser Gesellschaft nahestehenden Unternehmens bestehende Versorgungskasse für Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses ist.

Im Folgenden werden die wesentlichen Geschäfte und Rechtsbeziehungen dargestellt, die zwischen der Gesellschaft und den oben genannten nahestehenden Personen und Unternehmen in den Geschäftsjahren 2007 bis 2009 sowie im Geschäftsjahr 2010 bis einschließlich zum Zeitpunkt des Datums dieses Prospekts bestanden haben.

Zu den der Gesellschaft nahestehenden Personen und Unternehmen gehören unter anderem die Hauptaktionäre der Gesellschaft (siehe auch den Abschnitt 14. *“Hauptaktionäre”*). Dazu gehörte bis zum 22. Januar 2007 die Familie Julius Thyssen Verwaltungsgesellschaft mbH in Mülheim an der Ruhr, seit dem die HSH Real Estate AG in Hamburg, eine 100%-ige Tochtergesellschaft der HSH Nordbank AG.

Gemäß den Anforderungen des deutschen Aktienrechts haben abhängige Gesellschaften jährlich einen Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufzustellen (§ 312 AktG) (*“Abhängigkeitsbericht”*). Der Abhängigkeitsbericht muss durch den Abschlussprüfer geprüft werden. Sind nach dem abschließenden Ergebnis der Prüfung keine Einwendungen zu erheben, hat der Abschlussprüfer zu bestätigen, dass die tatsächlichen Angaben des Abhängigkeitsberichts richtig sind, dass bei den im Abhängigkeitsbericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war oder Nachteile ausgeglichen worden sind und dass bei den im Abhängigkeitsbericht aufgeführten Maßnahmen keine Umstände für eine wesentlich andere Beurteilung als die durch den Vorstand sprechen. Der Aufsichtsrat muss den Abhängigkeitsbericht prüfen und in seinem Bericht an die Hauptversammlung über das Ergebnis der Prüfung einschließlich des Ergebnisses der Prüfung durch den Abschlussprüfer berichten.

Die Gesellschaft hat für das Geschäftsjahr 2007 auf Grund der Beherrschung durch die Familie Julius Thyssen Verwaltungsgesellschaft mbH und der HSH Real Estate AG sowie für die Geschäftsjahre 2009 und 2008 auf Grund der Beherrschung durch die HSH Real Estate AG jeweils einen Abhängigkeitsbericht aufgestellt, der durch den Abschlussprüfer der Gesellschaft geprüft wurde. Die Prüfungen haben zu keinen Einwendungen geführt.

Die Gesellschaft hat in 2008 auf Grund eines im September 2008 mit der HSH Real Estate AG abgeschlossenen Vertrags über die Beratung bei einem möglichen Portfolioerwerb angefallene Neben-

kosten und Auslagen i.H.v. TEUR 11 zuzüglich Umsatzsteuer erstattet. Da die Transaktion nicht zu Stande kam, war die vertraglich vereinbarte erfolgsabhängige Provision nicht zu leisten.

Im Februar 2008 wurde zwischen der Gesellschaft und der HSH Capitalpartners GmbH, einer 100%-igen Tochtergesellschaft der HSH Real Estate AG, ein auf den Erwerb eines Immobilienportfolios gerichteter Vermittlungsvertrag geschlossen. Die der HSH Capitalpartners GmbH entstandenen Nebenkosten und Auslagen i.H.v. TEUR 17 zuzüglich Umsatzsteuer wurden in 2008 erstattet. Die vereinbarte Provision i.H.v. TEUR 100 zuzüglich Umsatzsteuer wurde wegen einer Verzögerung des Besitzübergangs erst Anfang 2009 geleistet.

Ein weiterer Beratungsvertrag zwischen der Gesellschaft und der HSH Real Estate AG aus Ende 2007 betraf die Unterstützung der Gesellschaft bei der Vermarktung eines bundesweit gestreuten gemischten Immobilienportfolios. Mit notarieller Beurkundung oder Unterzeichnung einer anderen bindenden Erklärung über eine Transaktion innerhalb definierter Fristen hatte die HSH Real Estate AG Anspruch auf ein Erfolgshonorar in Höhe von 1,5% des Transaktionsvolumens sowie bei Erreichen oder Überschreiten bestimmter Mietmultiplikatoren auf begrenzte Zuschläge. Ein erfolgreicher Abschluss der Transaktion hat nicht stattgefunden. Der Vertrag ist inzwischen beendet. Im Geschäftsjahr 2007 wurden lediglich Fremd- und Reisekosten sowie Auslagen i.H.v. TEUR 20,8 zuzüglich Umsatzsteuer durch die Gesellschaft an die HSH Real Estate AG erstattet.

Eine weitere Vereinbarung über Beratungsleistungen im Zusammenhang mit dem Erwerb von sieben Immobilien der Kaufland-Gruppe wurde Mitte 2007 mit der HSH Capitalpartners GmbH abgeschlossen. Es wurde eine erfolgsabhängige Provision i.H.v. 1,6% des Nettokaufpreises vereinbart, die im Falle des Zustandekommens eines notariellen Kaufvertrages fällig wurde. Anfang August 2007 hat die Gesellschaft einen notariellen Kaufvertrag über den Erwerb von sieben Immobilien zu einem Gesamtkaufpreis von EUR 66,4 Mio. geschlossen. Der Kaufvertrag sah ein Recht auf Zurückbehaltung eines Kaufpreisanteils vor, solange die Voraussetzungen für die Übertragung aller sieben Objekte noch nicht gegeben sind. Insofern wurden von der Gesellschaft auf den vereinbarten Gesamtkaufpreis von EUR 66,4 Mio. vertragsgemäß zunächst EUR 55,9 Mio. gezahlt. Gemäß der Beratungsvereinbarung und den Absprachen mit der HSH Capitalpartners GmbH wurde demzufolge von der vereinbarten Provision in Höhe von EUR 1,06 Mio. in 2007 ein anteiliger Betrag von TEUR 894,5 fällig und gezahlt. Der Restbetrag von TEUR 167,9 zuzüglich Umsatzsteuer wurde bei Besitzübergang des letzten Grundstücks im November 2008 gezahlt.

Im März 2007 wurde zwischen der Gesellschaft und der HSH Real Estate AG eine Beratungsvereinbarung über die Erstellung einer Portfolioanalyse, die Erarbeitung und Dokumentation einer Portfolio- und Unternehmensstrategie sowie die Entwicklung und Erarbeitung eines integrierten Planungsmodells abgeschlossen. Das vereinbarte Pauschalhonorar betrug TEUR 245 zuzüglich Umsatzsteuer und wurde – bis auf einen Restbetrag von TEUR 20 für ausstehende Restarbeiten – im Jahr 2007 gezahlt. Der Restbetrag zuzüglich in Rechnung gestellter Nebenkosten in Höhe von TEUR 6 wurde in 2008 bezahlt.

Daneben bestand in der Zeit vom 13. März 2007 bis 26. Februar 2010 zu Gunsten der Gesellschaft bei der HSH Nordbank AG ein Girokonto, das am 26. Februar 2010 bei einem Saldostand von EUR 440,10 aufgelöst wurde.

Die Gesellschaft hat in den Geschäftsjahren 2009, 2008 und 2007 Büroräume an die Progas GmbH & Co. KG in Dortmund, eine 100%-ige Tochtergesellschaft der Familie Julius Thyssen Beteiligungsgesellschaft mbH, vermietet. Der Jahresmietzins betrug in 2007 EUR 276.702 zuzüglich Umsatzsteuer. Zusätzlich zum wertgesicherten Mietzins werden anfallende Betriebskosten im Rahmen der mietvertraglichen Vereinbarungen vollständig an die Progas GmbH & Co. KG weiterbelastet.

Bis zu seinem Ausscheiden aus der Gesellschaft am 31. März 2007 hat ein Vorstandsmitglied auch Aufgaben in der Geschäftsführung der Familie Julius Thyssen Verwaltungsgesellschaft mbH, der Thyssen'sche Handelsgesellschaft m.b.H., der Thyssenhandel Beteiligungsgesellschaft mbH und der TH Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH wahrgenommen. Die Vergütungsansprüche dieses Vorstandsmitgliedes bei der Gesellschaft wurden deshalb entsprechend gekürzt.

Bei den Mitgliedern des Vorstands und Aufsichtsrats bestehen keine Interessenkonflikte oder potenziellen Interessenkonflikte zwischen ihren Verpflichtungen gegenüber dem Emittenten sowie ihren privaten Interessen oder sonstigen Verpflichtungen.

Den Vorstandsmitgliedern der Gesellschaft wurden von der Gesellschaft keine Kredite gewährt. Kein Mitglied des Vorstands hat im abgelaufenen Geschäftsjahr Leistungen oder entsprechende Zusagen von einem Dritten im Hinblick auf seine Tätigkeit als Vorstandsmitglied erhalten.

16. ALLGEMEINE ANGABEN ÜBER DIE GESELLSCHAFT

16.1 Gründung und Geschichte der Gesellschaft

- 1953 Die Gesellschaft wurde am 18. Juni 1953 unter der Firma "Hamborner Bergbau Aktiengesellschaft" mit Sitz in Duisburg gegründet. Satzungsmäßiger Gegenstand der Gesellschaft war: "Der Kohlenbergbau und die Weiterverarbeitung seiner Erzeugnisse einschließlich der Veredelung und Umwandlung der Kohle und der Kohlenwertstoffe sowie der Vertrieb dieser Produkte; die Vornahme damit zusammenhängender Geschäfte aller Art."
- 1954 Die Gesellschaft ist seit dem Jahr 1954 börsennotiert.
- 1969 Im Jahr 1969 brachte die Gesellschaft ihre Bergbauaktivitäten in die damalige Ruhrkohle AG ein. Zu diesem Zeitpunkt noch nicht entstandene mit den Bergbauaktivitäten zusammenhängende Verbindlichkeiten wurden nur insoweit übertragen, als Rückstellungen nicht gebildet waren. Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit möglichen Bergschäden, die über die damaligen Rückstellungen in der Einbringungsbilanz i.H.v. rund DEM 5 Mio. hinausgingen, sind bei der Gesellschaft verblieben. Die hierfür gebildeten Rückstellungen betragen zum 30. Juni 2010 TEUR 1.414.
- 1990 Im Jahr 1990 wurde der bisher direkt gehaltene Aktienbesitz der Gesellschaft in den Aktienspezialfonds Südinvest 107 eingebracht. Die Umschichtung erfolgte nach Novellierung des Gesetzes über Kapitalanlagegesellschaften (KAGG) zum 1. März 1990, mit der die Zweckbindung von Spezialfonds aufgehoben wurde. Nach Einbringung in das Fondsvermögen entstehende Umschichtungsgewinne blieben auf der Ebene des Anteilscheininhabers steuerfrei, solange die Gewinne im Fonds thesauriert wurden. Dieser Spezialfonds wurde im Jahr 2007 aufgelöst und die Anteile zurückgegeben.
- 1991 Im Jahr 1991 wurde die Gesellschaft in "Hamborner Aktiengesellschaft" umfirmiert.
- 2007 Im Rahmen eines freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots nach dem Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz (WpÜG) erwarben Tochtergesellschaften der damaligen HSH N Real Estate AG (die heutige HSH Real Estate AG) Anfang 2007 50,47% des damaligen Grundkapitals der Gesellschaft, insbesondere von der damaligen Großaktionärin, der Thyssen'schen Handelsgesellschaft mbH, sowie von weiteren Aktionären.
- 2008/2009 In der Folgezeit betrieb die Gesellschaft ihre Ausrichtung auf eine REIT-Aktiengesellschaft und trennte sich von allen Aktivitäten, die mit dem REIT-Status nicht kompatibel bzw. mit ihrer REIT-Strategie unvereinbar waren. So wurden die Anteile am Aktienspezialfonds Südinvest 107 zurückgegeben. Es folgten der Verkauf eines aus Wohnimmobilien bestehenden kleineren Portfolios sowie von Geschäftsanteilen an der Wohnbau Dinslaken GmbH und der Montan GmbH Assekuranz Makler.
- 2009 Die Hauptversammlung der Gesellschaft beschloss am 9. Juni 2009 sämtliche für die Umwandlung in eine REIT-Aktiengesellschaft erforderlichen Satzungsänderungen mit der Maßgabe, die Voraussetzungen für die Umwandlung in einen REIT erst im Jahr 2010 zu schaffen und die beschlossenen Satzungsänderungen nach Ablauf des 31. Dezember 2009 im Handelsregister anzumelden. Am 16. Dezember 2009 wurde die Verschmelzung der Hambornberg Immobilien- und Verwaltungs-GmbH mit Sitz in Duisburg auf die Gesellschaft in das Handelsregister eingetragen. Seitdem hat die Gesellschaft keine Konzerngesellschaften mehr. Am 8. Juni 2009 wurden die Aktien der HAMBORNER im Prime Standard zugelassen.
- 2010 Die neue Firmierung der Gesellschaft "HAMBORNER REIT AG" ist seit dem 18. Februar 2010 im Handelsregister eingetragen. Die Gesellschaft hat den REIT-Status erlangt, der rückwirkend zum 1. Januar 2010 gilt. Am 22. Februar 2010 wurde die Gesellschaft in das REIT-Segment der Deutschen Börse aufgenommen.

16.2 Rechtsform, Firma, Sitz, Geschäftsjahr und Dauer der Gesellschaft

Die Gesellschaft ist eine nach deutschem Recht bestehende REIT-Aktiengesellschaft und unterliegt, neben weiteren deutschen Rechtsvorschriften, den Regelungen des deutschen Aktienrechts sowie des Gesetzes über deutsche Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen (“REITG”) (siehe dazu auch den Abschnitt 13.1 “*Deutsche REIT-Gesetzgebung*”).

Die Gesellschaft ist in das Handelsregister des Amtsgerichts Duisburg unter HRB 4 eingetragen. Die Firma der Gesellschaft lautet “HAMBORNER REIT AG”. Sie verwendet den kommerziellen Namen “HAMBORNER”. Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Duisburg-Hamborn. Die Geschäftsanschrift der Gesellschaft lautet: Goethestraße 45, 47166 Duisburg (Telefon: +49-203-54405-0).

Das Geschäftsjahr der Gesellschaft entspricht dem Kalenderjahr. Die Gesellschaft ist auf unbegrenzte Zeit errichtet.

16.3 Gegenstand des Unternehmens

Entsprechend ihrem REIT-Status lautet der Gegenstand des Unternehmens gemäß § 2 der Satzung der Gesellschaft wie folgt:

- “1) Der Gegenstand des Unternehmens ist darauf beschränkt,
 - (a) Eigentum oder dingliche Nutzungsrechte an
 - (i) inländischem unbeweglichen Vermögen im Sinne von § 3 Absatz 8 REITG mit Ausnahme von Bestandsmietwohnimmobilien im Sinne von § 3 Absatz 9 REITG,
 - (ii) ausländischem unbeweglichen Vermögen im Sinne von § 3 Absatz 8 REITG, soweit dies im Belegenheitsstaat im Eigentum einer REIT-Körperschaft, -Personenvereinigung oder -Vermögensmasse oder einer einem REIT vergleichbaren Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse stehen darf, und
 - (iii) anderen Vermögensgegenständen im Sinne des § 3 Absatz 7 REITG, zu erwerben, zu halten, im Rahmen der Vermietung, der Verpachtung und des Leasings einschließlich notwendiger immobiliennaher Hilfstätigkeiten im Sinne von § 3 Absatz 4 und Absatz 6 REITG zu verwalten und zu veräußern,
 - (b) Anteile an Immobilienpersonengesellschaften im Sinne von § 3 Absatz 1 REITG, REIT-Dienstleistungsgesellschaften im Sinne von § 3 Absatz 2 REITG und Auslandsobjektgesellschaften im Sinne von § 3 Absatz 3 REITG zu erwerben, zu halten, zu verwalten und zu veräußern,
 - (c) Anteile an Kapitalgesellschaften zu erwerben, zu halten, zu verwalten und zu veräußern, die persönlich haftende Gesellschafter einer Immobilienpersonengesellschaft im Sinne von § 3 Absatz 1 REITG und an dieser vermögensmäßig nicht beteiligt sind.
- 2) Soweit gesetzlich zulässig und vereinbar mit dem Status der Gesellschaft als REIT-Gesellschaft im Sinne des REITG, ist die Gesellschaft zu allen Handlungen und Maßnahmen berechtigt, die geeignet erscheinen, dem Gegenstand des Unternehmens zu dienen.

- 3) Die Gesellschaft ist berechtigt, Unternehmen zu erwerben, sich an ihnen zu beteiligen sowie Unternehmensverträge abzuschließen oder Unternehmen unter einheitlicher Leitung zusammenzufassen, soweit diese Tätigkeit nicht § 2 Absatz 1 widerspricht.
- 4) Die Gesellschaft darf keinen Handel mit ihrem unbeweglichen Vermögen betreiben. Ein solcher Handel findet nur statt, wenn die Gesellschaft sowie ihre in einen Konzernabschluss einzubeziehenden Tochterunternehmen innerhalb der letzten fünf Geschäftsjahre Erlöse aus der Veräußerung von unbeweglichem Vermögen erzielt haben, die mehr als die Hälfte des Wertes des durchschnittlichen Bestandes an unbeweglichem Vermögen innerhalb desselben Zeitraums ausmachen. Zur Ermittlung des durchschnittlichen Bestandes ist auf die Bestände abzustellen, die im Einzel- bzw. Konzernabschluss der Gesellschaft gemäß § 12 Absatz 1 REITG am Ende jener Geschäftsjahre, die in den Fünfjahreszeitraum einzubeziehen sind, ausgewiesen werden. Besteht die Gesellschaft noch nicht fünf Jahre, ist auf die Einzel- bzw. Konzernabschlüsse der bisherigen Geschäftsjahre abzustellen.
- 5) Entgeltliche Nebentätigkeiten für Dritte darf die Gesellschaft ausschließlich über eine REIT-Dienstleistungsgesellschaft erbringen.“

16.4 Gesellschaftsstruktur

Die Gesellschaft hält keine Beteiligungen an anderen Unternehmen.

16.5 Abschlussprüfer

Abschlussprüfer der Gesellschaft ist die Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Schwannstraße 6, 40476 Düsseldorf, Deutschland (**“Deloitte & Touche”**). Deloitte & Touche hat den nach IFRS erstellten Einzelabschluss der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2009, den nach HGB erstellten Jahresabschluss der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2009 sowie den nach IFRS erstellten Konzernabschluss der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2008 geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der nach IFRS erstellte Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2007 wurde von der BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (vormals BDO Deutsche Warentreuhand Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft), Max-Keith-Straße 66, 45136 Essen, (**“BDO”**) geprüft. Deloitte & Touche und BDO sind Mitglieder der deutschen Wirtschaftsprüferkammer.

Für das Geschäftsjahr 2010 wurde ebenfalls die Deloitte & Touche als Abschlussprüfer der Gesellschaft bestellt.

16.6 Bekanntmachungen und Zahlstelle

Bekanntmachungen der Gesellschaft werden gemäß § 5 Abs. 1 der Satzung der Gesellschaft im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht, soweit das Gesetz nicht zwingend etwas anderes bestimmt.

Veröffentlichungen im Zusammenhang mit der Billigung dieses Prospekts oder von Nachträgen zu diesem Prospekt erfolgen in Übereinstimmung mit den Regelungen des Wertpapierprospektgesetzes entsprechend der für diesen Prospekt vorgesehenen Form der Veröffentlichung, d.h. insbesondere durch Veröffentlichung auf der Internetseite der Gesellschaft. Gedruckte Exemplare des Prospekts sind bei der HAMBORNER REIT AG, Goethestraße 45, 47166 Duisburg, Deutschland und der WestLB AG, Herzogstraße 15, 40217 Düsseldorf, Deutschland, erhältlich.

Zahlstelle ist die Commerzbank AG, Theodor-Heuss-Allee 44-46, 60486 Frankfurt am Main, Deutschland.

16.7 Besondere Satzungsregelungen nach dem REIT-Gesetz

Die Satzung der Gesellschaft enthält neben der REIT-spezifischen Firma (§ 1) und neben der Beschränkung des Gegenstands des Unternehmens gemäß § 2 der Satzung folgende besondere Bestimmungen nach dem REIT-Gesetz:

16.7.1 Streubesitz und Höchstbeteiligungsgrenze

§ 6 Abs. 2 bis 7 der Satzung der Gesellschaft enthalten zum Streubesitz und zur Höchstbeteiligungsgrenze folgende Regelungen:

- “2) Mindestens 15% der Aktien der Gesellschaft müssen sich im Eigentum derjenigen Aktionäre befinden, denen jeweils weniger als drei Prozent der Stimmrechte an der Gesellschaft zustehen (“**Streubesitz**”). Die Berechnung richtet sich nach §§ 22 und 23 WpHG. Die Gesellschaft hat der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht die Streubesitzquote ihrer Aktionäre jährlich zum 31. Dezember mitzuteilen.
- 3) Führt der Erwerb von Aktien zu einer Verletzung der Streubesitzquote nach § 11 Absatz 1 REITG, so informiert die Gesellschaft den jeweiligen Aktionär darüber. Maßgeblich für die Feststellung einer Verletzung der Streubesitzquote ist die Stimmrechtsmitteilung gemäß § 21 WpHG. Die Benachrichtigung erfolgt an die in der Stimmrechtsmitteilung genannte Anschrift des Aktionärs und gilt am dritten Tag nach Absendung als zugegangen. Der Aktionär ist ab Zugang der Benachrichtigung verpflichtet, vor dem Ablauf des nächsten 31. Dezember so viele seiner Aktien zu übertragen, dass sein Anteilsbesitz einschließlich der ihm zuzurechnenden Aktien wieder Streubesitz ist. Der Aktionär hat soweit möglich, insbesondere bei einer Übertragung außerhalb der Börse, sicherzustellen, dass durch die Übertragung die Streubesitzquote nicht erneut verletzt wird.
- 4) Kein Aktionär darf direkt 10% oder mehr der Aktien der Gesellschaft oder Aktien in einem Umfang halten, dass er über 10% oder mehr der Stimmrechte verfügt. Aktien, die für Rechnung eines Dritten gehalten werden, gelten als durch den Dritten gehalten.
- 5) Hält ein Aktionär direkt 10% oder mehr der Aktien oder der Stimmrechte der Gesellschaft im Sinne von § 6 Absatz 4, so ist der Aktionär verpflichtet, vor dem Ablauf des nächsten 31. Dezember so viele seiner Aktien zu übertragen, dass er mit seinem Anteilsbesitz nicht mehr gegen § 6 Absatz 4 verstößt. Der Aktionär hat soweit möglich, insbesondere bei der Übertragung außerhalb der Börse, sicherzustellen, dass durch die Übertragung keine Verletzung von § 6 Absatz 4 eintritt.
- 6) Zur Überwachung der Einhaltung der Schwellenwerte gemäß § 6 Absatz 2 und § 6 Absatz 4 ist der Vorstand berechtigt, von jedem Aktionär binnen einer Frist von fünf Börsenhandelstagen die Mitteilung der Zahl der Aktien und Stimmrechte zu verlangen, die dem Aktionär zum Zeitpunkt des Verlangens des Vorstands zustehen.
- 7) Ein Aktionär, der gegen die Regelungen des § 6 Absatz 3 und 5 dieser Satzung verstößt, ist verpflichtet, der Gesellschaft alle aus dem Verstoß entstehenden Schäden zu ersetzen.”

Ergänzend gestattet § 3 Abs. 4 der Satzung der Gesellschaft bei einer Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital einen Bezugsrechtsausschluss zur Sicherung der Streubesitzquote:

- “4) Soweit der Vorstand ermächtigt wird, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bei einer Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital das Bezugsrecht auszuschließen, kann von dieser Ermächtigung stets mit dem Ziel Gebrauch gemacht werden, die Voraussetzungen von § 6 Absatz 2 Satz 1 dieser Satzung aufrechtzuerhalten oder wieder herzustellen.”

16.7.2 Weitere REIT-spezifische Regelungen

§ 18 der Satzung der Gesellschaft regelt, dass sich die finanziellen Verhältnisse der Gesellschaft nach den gesetzlichen Vorschriften, insbesondere dem REITG bestimmen.

Nach § 19 der Satzung der Gesellschaft hat der Vorstand in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres für das vergangene Geschäftsjahr die Jahresbilanz und Gewinn- und Verlustrechnungen (Jahresabschluss) sowie den Geschäftsbericht aufzustellen und den Abschlussprüfern vorzulegen.

§ 20 der Satzung der Gesellschaft regelt die Gewinnverwendung wie folgt:

- “1) Die Hauptversammlung beschließt über die Verwendung des Bilanzgewinns.
- 2) Die Gewinnanteile der Aktionäre bestimmen sich nach ihrem Anteil am Grundkapital.
- 3) Im Falle der Erhöhung des Grundkapitals kann die Gewinnbeteiligung der neuen Aktien abweichend von § 60 Absatz 2 AktG bestimmt werden.
- 4) Die Ermittlung des Bilanzgewinns richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere dem REITG.
- 5) Die Hauptversammlung kann auch eine Sachausschüttung beschließen. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats nach Ablauf des Geschäftsjahrs auf den voraussichtlichen Bilanzgewinn einen Abschlag an die Aktionäre bezahlen, soweit dies gesetzlich zulässig ist.”

Im Falle der Beendigung der Steuerbefreiung der Gesellschaft gemäß § 18 Absatz 3 REITG können diejenigen Aktionäre, denen zum Zeitpunkt der Beendigung weniger als 3% der Stimmrechte zustehen, binnen drei Monaten die Einziehung ihrer Aktien durch den Vorstand verlangen, dabei gilt die Einziehung insoweit als angeordnet. Der Vorstand beschließt über die Einziehung unter Feststellung des an die betroffenen Aktionäre zu zahlenden Einziehungsentgelts. Das Einziehungsentgelt je Aktie entspricht dem volumengewichteten Dreimonatsdurchschnittskurs vor dem Tag des Bekanntwerdens des die Beendigung der Steuerbefreiung nach § 18 Absatz 3 REITG auslösenden Ereignisses. Der Vorstand hat den betroffenen Aktionären eine Durchschrift des Einziehungsbeschlusses zuzustellen und die durch die Einziehung bedingte Herabsetzung des Grundkapitals zur Eintragung in das Handelsregister anzumelden. Das Einziehungsentgelt ist sechs Monate nach Anmeldung der Kapitalherabsetzung zu zahlen. Das Einziehungsentgelt wird sechs Monate nach Anmeldung der Kapitalherabsetzung zur Zahlung an den Aktionär fällig. Wenn die finanziellen Verhältnisse der Gesellschaft es erfordern, kann der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrates beschließen, dass das Einziehungsentgelt in zwei gleich großen Teilbeträgen nach Ablauf von sechs und zwölf Monaten zu zahlen ist (§ 21 der Satzung der Gesellschaft).

17. ANGABEN ÜBER DAS KAPITAL DER GESELLSCHAFT

17.1 Grundkapital und Aktien

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 22.770.000, ist eingeteilt in 22.770.000 nennwertlose, auf den Inhaber lautende Stückaktien und ist voll eingezahlt. Jede Stückaktie hat einen anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00.

Inhabern von Aktien stehen Vermögens- und Verwaltungsrechte zu. Die Vermögensrechte umfassen vor allem das Recht auf Teilhabe am Gewinn und am Liquidationserlös sowie das Bezugsrecht auf Aktien aus einer Kapitalerhöhung. Zu den Verwaltungsrechten gehören das Recht, in der Hauptversammlung zu reden, Fragen und Anträge zu stellen sowie das Stimmrecht auszuüben. Aktionäre können diese Rechte insbesondere durch Auskunfts-, Anfechtungs- und Nichtigkeitsklagen durchsetzen.

Jede Aktie gewährt gemäß § 17 Abs. 1 der Satzung der Gesellschaft in der Hauptversammlung eine Stimme. Die Hauptversammlung beschließt insbesondere über die Verwendung des Bilanzgewinns, über die Entlastung des Vorstands und des Aufsichtsrats, über die Wahl des Abschlussprüfers und über bestimmte Maßnahmen von grundlegender Bedeutung wie Kapitalmaßnahmen und Unternehmensverträge (siehe hierzu auch den Abschnitt 18.4 *“Hauptversammlung”*).

Gemäß § 17 Abs. 2 der Satzung der Gesellschaft bedürfen alle Beschlüsse der Hauptversammlung einer einfachen Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals, soweit nicht das Gesetz zwingend eine andere Mehrheit vorschreibt.

Hinsichtlich der weiteren Rechte der Aktionäre im Zusammenhang mit der Hauptversammlung wird auf den nachstehenden Abschnitt 18.4 *“Hauptversammlung”* verwiesen.

17.2 Entwicklung des Grundkapitals

Das ursprüngliche Grundkapital der Gesellschaft betrug DEM 69 Mio.

Am 27. November 1970 beschloss die Hauptversammlung der Gesellschaft die Herabsetzung des Grundkapitals von DEM 69 Mio. auf DEM 34,5 Mio.; die Kapitalherabsetzung wurde am 4. Januar 1971 in das Handelsregister eingetragen.

Am 8. Juli 1977 beschloss die Hauptversammlung der Gesellschaft die Erhöhung des Grundkapitals auf DEM 37,95 Mio. durch Umwandlung eines Teils der gesetzlichen Rücklagen in Grundkapital; die Kapitalerhöhung wurde am 13. Juli 1977 in das Handelsregister eingetragen.

Am 15. Juni 1999 beschloss die Hauptversammlung der Gesellschaft die Umstellung des Grundkapitals auf Euro und die Erhöhung des Grundkapitals aus Gesellschaftsmitteln ohne Ausgabe neuer Aktien von EUR 19.403.526,89 auf EUR 19.430.400,00. Diese Satzungsänderung wurde am 23. Juni 1999 in das Handelsregister eingetragen.

Am 5. Juni 2007 beschloss die Hauptversammlung der Gesellschaft die Erhöhung des Grundkapitals aus Gesellschaftsmitteln auf EUR 22.770.000,00. Gleichzeitig wurde das in 7.590.000 Stückaktien mit einem anteiligen Grundkapital von EUR 2,56 je Aktie eingeteilte Grundkapital neu eingeteilt in 22.770.000 Stückaktien mit einem anteiligen Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie. Diese Satzungsänderungen wurden am 2. August 2007 in das Handelsregister eingetragen.

17.3 Verbriefung und Übertragbarkeit der Aktien

Der Vorstand der Gesellschaft bestimmt im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat der Gesellschaft die Form und den Inhalt der Aktienurkunden und der Gewinnanteils- und Erneuerungsscheine.

Der Anspruch eines Aktionärs auf Verbriefung seines Anteils ist ausgeschlossen, soweit nicht eine Verbriefung nach den Regeln erforderlich ist, die an einer Börse gelten, an der die Aktie zugelassen ist. Es können Sammelurkunden über Aktien ausgestellt werden. Die Aktien sind frei übertragbar.

Die Aktien der Gesellschaft sind als Globalurkunden verbrieft. Die globalverbrieften Aktien sind bei der Clearstream Banking AG, Neue Börsenstraße 1, 60487 Frankfurt am Main, Deutschland, hinterlegt.

17.4 Börsenzulassung

Sämtliche Aktien der Gesellschaft sind zum Börsenhandel im regulierten Markt mit gleichzeitiger Zulassung zum Börsenhandel im Teilbereich des regulierten Markts mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (*Prime Standard*) an der Frankfurter Wertpapierbörse sowie zum regulierten Markt an den Wertpapierbörsen in Berlin, Düsseldorf, Hamburg, München und Stuttgart zugelassen.

Den Stückaktien der Gesellschaft ist die deutsche Wertpapierkennnummer (WKN) 601300 bzw. die internationale Wertpapierkennnummer (ISIN) DE0006013006 zugeordnet.

17.5 Allgemeine Bestimmungen zur Veränderung des Grundkapitals

Ordentliche Kapitalerhöhung

Nach dem Aktiengesetz kann das Grundkapital einer Aktiengesellschaft durch einen Beschluss der Hauptversammlung erhöht werden, der grundsätzlich mit einer Mehrheit von mindestens drei Vierteln des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals gefasst wird.

Genehmigtes Kapital

Außerdem kann die Hauptversammlung nach dem Aktiengesetz grundsätzlich durch einen mit einer Mehrheit von mindestens drei Vierteln des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals ergangenen Beschluss ein genehmigtes Kapital schaffen, wonach der Vorstand ermächtigt wird, innerhalb eines Zeitraumes von höchstens fünf Jahren nach Eintragung der Satzungsänderung Aktien auszugeben. Der Nennbetrag des genehmigten Kapitals darf die Hälfte des Grundkapitals, das zur Zeit der Ermächtigung vorhanden ist, nicht übersteigen.

Bedingtes Kapital

Weiterhin kann die Hauptversammlung zum Zweck der Ausgabe von Aktien an Inhaber von Wandelschuldverschreibungen oder sonstigen Wertpapieren, die ein Recht zum Bezug von Aktien einräumen, oder zum Zweck der Ausgabe von Aktien, die als Gegenleistung bei einem Zusammenschluss mit einem anderen Unternehmen dienen, oder zum Zweck der Ausgabe von Aktien, die Führungskräften und Arbeitnehmern angeboten wurden, ein bedingtes Kapital schaffen. Dabei ist nach dem Aktiengesetz jeweils ein Beschluss der Hauptversammlung mit einer Mehrheit von grundsätzlich drei Vierteln des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals erforderlich. Der Nennbetrag des bedingten Kapitals darf für den Fall, dass das bedingte Kapital zum Zweck der Ausgabe von Aktien an Führungskräfte und Arbeitnehmer geschaffen wird, den zehnten Teil, in den übrigen Fällen die Hälfte des Grundkapitals, das zur Zeit der Beschlussfassung vorhanden ist, nicht übersteigen.

Kapitalherabsetzung

Nach Maßgabe der Bestimmungen des Aktiengesetzes kann auch eine Herabsetzung des Grundkapitals beschlossen werden. Dieser Beschluss erfordert nach dem Aktiengesetz grundsätzlich eine Mehrheit von drei Vierteln des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals. Die Satzung kann eine größere Kapitalmehrheit und weitere Erfordernisse bestimmen.

17.6 Kapitalerhöhung in Bezug auf die Neuen Aktien

Die gemäß diesem Prospekt angebotenen und deutschem Recht unterliegenden Neuen Aktien werden unter Ausnutzung des Hauptversammlungsbeschlusses vom 5. Juni 2008 über die Schaffung genehmigten Kapitals ausgegeben.

17.7 Genehmigtes Kapital

Das genehmigte Kapital der Gesellschaft beträgt zum Datum dieses Prospekts insgesamt EUR 11.350.000. Die genehmigten Kapitalia wurden durch zwei Ermächtigungsbeschlüsse vom 5. Juni 2008 geschaffen und wurden am 29. Juli 2008 ins Handelsregister eingetragen. Darüber hinaus hat die Hauptversammlung der Gesellschaft am 9. Juni 2009 vorsorglich beschlossen, die Ermächtigungsbeschlüsse mit demselben Inhalt zu genehmigen und neu vorzunehmen. Diese Neuvornahme wurde am 20. September 2010 in das Handelsregister der Gesellschaft eingetragen.

17.7.1 Genehmigtes Kapital gemäß § 3 Abs. 5 der Satzung

Gemäß § 3 Abs. 5 der Satzung der Gesellschaft ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital in der Zeit bis zum 4. Juni 2013 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Aktien gegen Bareinlagen um bis zu nominal EUR 2.270.000 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital I). Die Ermächtigung kann in Teilbeträgen ausgenutzt werden. Die Aktien sollen von Kreditinstituten mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats den weiteren Inhalt der Aktienrechte und die Bedingungen der Aktienaussgabe festzulegen, sowie etwaige Spitzenbeträge unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre zu verwerten.

17.7.2 Genehmigtes Kapital gemäß § 3 Abs. 6 der Satzung

Gemäß § 3 Abs. 6 der Satzung der Gesellschaft ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 4. Juni 2013 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 9.080.000 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital II).

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen für Spitzenbeträge, wenn die Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen erfolgt und der auf die neuen Aktien, für die das Bezugsrecht ausgeschlossen wird, insgesamt entfallende anteilige Betrag des Grundkapitals 10% des im Zeitpunkt der Ausgabe der neuen Aktien bestehenden Grundkapitals nicht übersteigt und der Ausgabebetrag den Börsenpreis nicht wesentlich unterschreitet. Diese Ermächtigung gilt nur mit der Maßgabe, dass die unter Ausschluss des Bezugsrechts gemäß § 186 Abs. 3 S. 4 AktG ausgegebenen Aktien insgesamt 10% des Grundkapitals nicht überschreiten dürfen, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung. Auf diese Begrenzung auf 10% des Grundkapitals ist die Veräußerung eigener Aktien anzurechnen, sofern sie auf Grund einer zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens dieser Ermächtigung geltenden Ermächtigung zur Veräußerung eigener Aktien gemäß § 186 Abs. 3 S. 4 AktG oder einer an deren Stelle tretenden Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts erfolgt. Ebenso sind auf diese Begrenzung auf 10% des Grundkapitals diejenigen Aktien anzurechnen, die zur Bedienung von Schuldverschreibungen mit Wandlungs- und/oder Optionsrechten ausgegeben werden oder auszugeben sind, sofern die Schuldverschreibungen auf Grund einer zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens dieser Ermächtigung geltenden Ermächtigung zur Ausgabe von Schuldverschreibungen in entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 S. 4 AktG oder einer an deren Stelle getretenen Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts ausgegeben wurden; bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen zur Gewährung von Aktien zum Zweck des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen an Unternehmen, einschließlich der Erhöhung eines bestehenden Anteilsbesitzes, oder anderen, mit einem solchen Akquisitionsvorhaben in Zusammenhang stehenden einlagefähigen Wirtschaftsgütern, einschließlich Forderungen gegen die Gesellschaft.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats den weiteren Inhalt der Aktienrechte und die Bedingungen der Aktienaussgabe festzulegen.

Bei vollständiger Ausnutzung der genehmigten Kapitalia erlöschen die Ermächtigungen.

17.8 Wandel- und Optionsschuldverschreibungen

Derzeit besteht keine Ermächtigung des Vorstands der Gesellschaft, Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen zu begeben.

17.9 Aktienoptionsprogramm

Es besteht bei der Gesellschaft kein Aktienoptionsprogramm.

17.10 Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien

Die Gesellschaft verfügt nicht über eine Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien.

17.11 Eigene Aktien

Die Gesellschaft hält keine eigenen Aktien.

17.12 Gewinnverwendung und Dividendenzahlungen

Gemäß § 20 Abs. 1 der Satzung der Gesellschaft beschließt die Hauptversammlung über die Verwendung des Bilanzgewinns. Die Gewinnanteile der Aktionäre bestimmen sich nach ihrem Anteil am Grundkapital. Im Falle der Erhöhung des Grundkapitals kann die Gewinnbeteiligung der neuen Aktien abweichend von § 60 Absatz 2 AktG bestimmt werden. Die Ermittlung des Bilanzgewinns richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere dem REITG (siehe hierzu die Ausführungen im Abschnitt 6.2 "*Besondere Regelungen zur Gewinnverwendung und zu Dividendenzahlungen*"). Die Hauptversammlung kann auch eine Sachausschüttung beschließen. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats nach Ablauf des Geschäftsjahrs auf den voraussichtlichen Bilanzgewinn einen Abschlag an die Aktionäre bezahlen, soweit dies gesetzlich zulässig ist.

17.13 Allgemeine Bestimmungen zu einer Liquidation der Gesellschaft

Neben der Auflösung auf Grund eines Insolvenzverfahrens kann die Gesellschaft nur durch einen Beschluss der Hauptversammlung aufgelöst werden.

17.14 Allgemeine Bestimmungen zu Bezugsrechten

Nach dem Aktiengesetz steht jedem Aktionär grundsätzlich ein Bezugsrecht auf die im Rahmen einer Kapitalerhöhung, mit Ausnahme einer bedingten Kapitalerhöhung, neu auszugebenden Aktien zu. Gleiches gilt für Wandelschuldverschreibungen, Optionsanleihen, Genussrechte oder Gewinnschuldverschreibungen. Konkrete Bezugsrechte sind frei übertragbar, so dass sie während der Bezugsfrist bis zu einem festgelegten Zeitpunkt vor deren Ablauf an den deutschen Wertpapierbörsen gehandelt werden können, soweit ein Bezugsrechtshandel eingerichtet wird. Ein Anspruch auf Einrichtung eines Bezugsrechtshandels besteht grundsätzlich nicht. Soweit die Satzung keine größere Kapitalmehrheit bestimmt, kann die Hauptversammlung im Festsetzungsbeschluss bzw. im Falle des genehmigten Kapitals im Ermächtigungsbeschluss mit einer Mehrheit von mindestens drei Vierteln des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals das Bezugsrecht ganz oder teilweise ausschließen oder, im Falle des genehmigten Kapitals, den Vorstand hierzu ermächtigen.

Ein wirksamer Bezugsrechtsausschluss setzt darüber hinaus unter anderem einen Vorstandsbericht und eine sachliche Rechtfertigung voraus. Der Vorstandsbericht muss hinsichtlich der sachlichen Begründung des Bezugsrechtsausschlusses darlegen, dass das Interesse der Gesellschaft am Ausschluss des Bezugsrechts das Interesse der Aktionäre an der Einräumung des Bezugsrechts überwiegt. Nach § 186 Abs. 3 S. 4 AktG (sog. vereinfachter Bezugsrechtsausschluss) ist der Bezugsrechtsausschluss insbesondere dann zulässig, wenn die Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen erfolgt, der Betrag der Kapitalerhöhung 10% des bestehenden Grundkapitals nicht übersteigt und der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenpreis nicht wesentlich unterschreitet.

Als Ausschluss des Bezugsrechts ist es nicht anzusehen, wenn nach dem Beschluss die neuen Aktien von einem Kreditinstitut oder einem nach § 53 Abs. 1 S. 1 oder § 53b Abs. 1 S. 1 oder Abs. 7 des Gesetzes über das Kreditwesen tätigen Unternehmen mit der Verpflichtung übernommen werden sollen, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten (§ 186 Abs. 5 S. 1 AktG, sog. mittelbares Bezugsrecht).

17.15 Ausschluss von Minderheitsaktionären

Aktienrechtlicher Squeeze out

Gemäß §§ 327a ff. AktG (sog. aktienrechtlicher Squeeze out) kann die Hauptversammlung einer Aktiengesellschaft auf Verlangen eines Aktionärs, dem Aktien der Gesellschaft i.H.v. 95% des Grundkapitals gehören (Hauptaktionär), die Übertragung der Aktien der übrigen Aktionäre (Minderheitsaktionäre) auf den Hauptaktionär gegen Gewährung einer angemessenen Barabfindung beschließen.

Übernahmerechtlicher Squeeze out

Nach §§ 39a f. Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz (sog. übernahmerechtlicher Squeeze out) sind dem Bieter, dem nach einem Übernahme- oder Pflichtangebot Aktien der Zielgesellschaft i.H.v. mindestens 95% des stimmberechtigten Grundkapitals gehören, auf seinen Antrag die übrigen stimmberechtigten Aktien gegen Gewährung einer angemessenen Abfindung durch Gerichtsbeschluss zu übertragen. Ein Antrag auf Übertragung der Aktien muss innerhalb von drei Monaten nach Ablauf der Annahmefrist gestellt werden. Über den Antrag entscheidet ausschließlich das Landgericht Frankfurt am Main. Die Art der Abfindung hat der Gegenleistung des Übernahme- oder Pflichtangebots zu entsprechen. Eine Geldleistung ist stets wahlweise anzubieten.

Eingliederung

Nach §§ 319 ff. AktG (Eingliederung) kann die Hauptversammlung einer Aktiengesellschaft die Eingliederung der Gesellschaft in eine andere Aktiengesellschaft mit Sitz im Inland (Hauptgesellschaft) beschließen, wenn sich alle Aktien der Gesellschaft oder Aktien der Gesellschaft, auf die zusammen 95% des Grundkapitals entfallen, in der Hand der zukünftigen Hauptgesellschaft befinden. Die ausgeschiedenen Aktionäre der eingegliederten Gesellschaft haben Anspruch auf eine angemessene Abfindung. Als Abfindung sind ihnen grundsätzlich eigene Aktien der Hauptgesellschaft zu gewähren. Werden als Abfindung Aktien der Hauptgesellschaft gewährt, so ist die Abfindung grundsätzlich als angemessen anzusehen, wenn die Aktien in dem Verhältnis gewährt werden, in dem bei einer Verschmelzung auf eine Aktie der Gesellschaft Aktien der Hauptgesellschaft zu gewähren wären, wobei Spitzenbeträge durch bare Zuzahlungen ausgeglichen werden können.

17.16 Anzeigepflichten für Anteilsbesitz

Stimmrechtsmitteilungen

Die Gesellschaft unterliegt auf Grund der Zulassung ihrer Aktien zum Börsenhandel im regulierten Markt deutscher Wertpapierbörsen unter anderem den Bestimmungen des Wertpapierhandelsgesetzes (“**WpHG**”) über Veröffentlichungspflichten im Zusammenhang mit Stimmrechten aus an der Gesellschaft gehaltenen Aktien. So hat jeder Inlandsemittent die Gesamtzahl der Stimmrechte am Ende eines jeden Kalendermonats, in dem es zu einer Zu- oder Abnahme von Stimmrechten gekommen ist, zu veröffentlichen. Darüber hinaus muss jeder, der durch Erwerb, Veräußerung oder auf sonstige Weise 3%, 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 30%, 50% oder 75% der Stimmrechte an einer börsennotierten Gesellschaft erreicht, über- oder unterschreitet, dies unverzüglich, spätestens jedoch innerhalb von vier Handelstagen, dem Emittenten und der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) mitteilen (sog. Stimmrechtsmitteilung). Die Vorschriften des WpHG werden bei einer REIT-Aktiengesellschaft gemäß § 11 Abs. 5 REITG dadurch ergänzt, dass die Meldepflichten auch für die Schwellen von 80% und 85% bestehen.

Für die Bestimmung, ob eine der Stimmrechtsschwellen erreicht, über- oder unterschritten wurde, enthält das WpHG verschiedene Regeln, die die Zuordnung der Stimmrechte zu der Person sicherstellen sollen, die Einfluss auf die mit den Aktien verbundenen Stimmrechte hat oder bei abstrakter Betrachtung haben kann. So werden einem Unternehmen Aktien, die einem anderen Unternehmen gehören, unter anderem dann zugerechnet, wenn das eine Unternehmen das andere kontrolliert, ebenso Aktien, die von einem anderen Unternehmen für Rechnung des ersten oder einem von diesem kontrollierten Unternehmen gehalten werden. Der Inlandsemittent muss eine erhaltene Stimmrechtsmitteilung unverzüglich, spätestens jedoch drei Handelstage nach Zugang der Mitteilung, in Medien veröffentlichen, einschließlich solcher, bei denen davon ausgegangen werden kann, dass sie die Informationen in der gesamten Europäischen Union und den übrigen Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum (EWR) verbreiten.

Erfüllt ein Meldepflichtiger, der selbst Stimmrechte hält, dem Aktien über ein Tochterunternehmen oder über einen Dritten, der die Stimmrechte für Rechnung des Meldepflichtigen hält, zugerechnet werden, die Stimmrechtsmitteilungspflichten nicht, so bestehen für die Dauer dieses Versäumnisses die mit den betreffenden Aktien verbundenen Rechte nicht (einschließlich des Stimmrechts und des Rechts zum Bezug von Dividenden, hinsichtlich des Bezugs von Dividenden jedoch nur, wenn die Mitteilung vorsätzlich unterlassen und nicht nachgeholt wurde). Sofern die Höhe des Stimmrechtsanteils betroffen ist, verlängert sich die Frist bei vorsätzlicher oder grob fahrlässiger Verletzung der Mitteilungspflichten um sechs Monate. Bei Nichteinhaltung der Pflicht zur Abgabe von Stimmrechtsmitteilungen kann die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) unabhängig von der einschlägigen Zurechnungsvorschrift eine Geldbuße verhängen.

Mitteilungspflichten beim Halten von Finanzinstrumenten

Wer unmittelbar oder mittelbar Finanzinstrumente hält, die ihrem Inhaber das Recht verleihen, einseitig im Rahmen einer rechtlich bindenden Vereinbarung mit Stimmrechten verbundene und bereits ausgegebene Aktien eines Emittenten, für den die Bundesrepublik Deutschland der Herkunftsstaat ist, zu erwerben, hat dies bei Erreichen, Überschreiten oder Unterschreiten der Stellen von 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 30%, 50% oder 75% der Stimmrechte unverzüglich dem Emittenten und gleichzeitig der Bundesanstalt mitzuteilen. Eine Zusammenrechnung mit den Beteiligungen, die im Rahmen von Stimmrechtsmitteilungen angegeben werden müssen, findet statt. Die Vorschriften des WpHG werden bei einer REIT-Aktiengesellschaft gemäß § 11 Abs. 5 REITG dadurch ergänzt, dass die Meldepflichten auch für die Schwellen von 80% und 85% bestehen.

Mitteilung von Geschäften von Personen mit Führungsaufgaben

Personen, die bei einem Emittenten von Aktien "Führungsaufgaben" im Sinne des WpHG wahrnehmen, haben eigene Geschäfte mit Aktien des Emittenten oder sich darauf beziehende Finanzinstrumente, insbesondere Derivate, dem Emittenten und der Bundesanstalt innerhalb von fünf Werktagen mitzuteilen. Die Verpflichtung obliegt auch Personen, die mit einer solchen Person im Sinne des WpHG "in einer engen Beziehung stehen".

Mitteilungspflichten für Inhaber wesentlicher Beteiligungen

Jeder, der die Schwelle von 10% der Stimmrechte aus Aktien oder eine höhere Schwelle erreicht oder überschreitet, muss dem Emittenten, für den die Bundesrepublik Deutschland Herkunftsstaat ist, grundsätzlich die mit dem Erwerb der Stimmrechte verfolgten Ziele und die Herkunft der für den Erwerb verwendeten Mittel innerhalb von 20 Handelstagen nach Erreichen oder Überschreiten dieser Schwellen mitteilen. Eine Änderung der Ziele ist innerhalb von 20 Handelstagen mitzuteilen.

Veröffentlichung der Kontrollerlangung

Des Weiteren ist jeder, der unmittelbar oder mittelbar die Kontrolle über eine in Deutschland börsennotierte Gesellschaft erlangt, verpflichtet, diese Tatsache, einschließlich der Angabe der Höhe seines Stimmrechtsanteils, unverzüglich, spätestens jedoch innerhalb von sieben Kalendertagen zu veröffentlichen. Kontrolle im Sinne des Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetzes ("WpÜG") ist das

Halten von mindestens 30% der Stimmrechte an einer in Deutschland börsennotierten Gesellschaft. Anschließend ist allen Aktionären der Gesellschaft ein öffentliches Pflichtangebot zum Erwerb ihrer Aktien zu unterbreiten, sofern die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen (BaFin) keine Befreiung von dieser Verpflichtung erteilt hat. Wie bei den Stimmrechtsmitteilungspflichten sieht auch das WpÜG Zurechnungstatbestände vor.

Satzungsmäßige Mitteilungspflichten

Zur Überwachung der Einhaltung der Schwellenwerte gem. § 6 Abs. 2 der Satzung (Streubesitzquote) und § 6 Abs. 4 der Satzung (Höchstbeteiligungsgrenze) ist der Vorstand der Gesellschaft berechtigt, von jedem Aktionär binnen einer Frist von fünf Börsenhandelstagen die Mitteilung der Zahl der Aktien und Stimmrechte zu verlangen, die dem Aktionär zum Zeitpunkt des Verlangens des Vorstands zustehen.

18. ANGABEN ÜBER DIE ORGANE DER GESELLSCHAFT

Die Organe der Gesellschaft sind der Vorstand, der Aufsichtsrat und die Hauptversammlung. Die Kompetenzen dieser Organe sind vor allem im Aktiengesetz, der Satzung der Gesellschaft sowie in den Geschäftsordnungen für den Vorstand und den Aufsichtsrat in der jeweils geltenden Fassung geregelt.

Vorstand und Aufsichtsrat gemeinsam betreffende Vorschriften

Den Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats obliegen Treue- und Sorgfaltspflichten gegenüber der Gesellschaft. Dabei ist von den Mitgliedern dieser Organe ein weites Spektrum von Interessen, insbesondere der Gesellschaft, ihrer Aktionäre, ihrer Mitarbeiter und ihrer Gläubiger zu beachten. Der Vorstand muss zudem das Recht der Aktionäre auf Gleichbehandlung und gleichmäßige Information berücksichtigen. Verstoßen Mitglieder des Vorstands oder des Aufsichtsrats gegen ihre Pflichten, so haften diejenigen, die ihre Pflichten verletzt haben, gegenüber der Gesellschaft gesamtschuldnerisch auf Schadensersatz. Für die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der Gesellschaft besteht bis zu einer gewissen Deckungsgrenze Versicherungsschutz über eine D&O-Versicherung (Organ- und Manager-Haftpflichtversicherung) für die Verletzung ihrer Pflichten aus ihrer Organtätigkeit. Diese deckt Vermögensschäden aus der Tätigkeit als Mitglied der geschäftsführenden Organe und Aufsichtsorgane der Gesellschaft ab. Die Deckungssummen betragen je Versicherungsfall EUR 5 Mio., höchstens aber je Versicherungsjahr EUR 5 Mio. Ab dem 1. Dezember 2009 sind dabei in Übereinstimmung mit § 93 Abs. 2 AktG und Ziffer 3.8 Deutscher Corporate Governance Kodex Selbstbehalte für Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder i.H.v. mindestens 10% des Schadens bis mindestens zur Höhe des Eineinhalbfachen der jährlichen Festvergütung des Organmitglieds vereinbart worden. Bei Vorsatz entfällt der Versicherungsschutz, so dass bei (nachträglicher) Feststellung der gegebenenfalls zuvor gewährte Schutz rückwirkend entfällt und erbrachte Leistungen dem Versicherer zu erstatten sind. Die jährliche Versicherungsprämie beträgt derzeit TEUR 11,4 zzgl. Versicherungssteuer.

Haben Mitglieder des Vorstands oder des Aufsichtsrats ihre Pflichten gegenüber der Gesellschaft verletzt und ist der Gesellschaft ein Schaden entstanden, können in Folge dessen Schadensersatzansprüche gegen die Mitglieder des Vorstands oder des Aufsichtsrats von der Gesellschaft gerichtlich geltend gemacht werden. Dabei wird die Gesellschaft bei Ansprüchen gegen Aufsichtsratsmitglieder vom Vorstand und bei Ansprüchen gegen Vorstandsmitglieder vom Aufsichtsrat vertreten. Nach einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs ist der Aufsichtsrat verpflichtet, voraussichtlich durchsetzbare Schadensersatzansprüche gegen den Vorstand geltend zu machen, es sei denn, gewichtige Gründe des Gesellschaftswohls sprechen gegen eine Geltendmachung und diese Gründe überwiegen oder sind zumindest gleichwertig mit den Gründen, die für eine Geltendmachung sprechen. Entscheidet sich das jeweils vertretungsberechtigte Organ gegen eine Anspruchsverfolgung, müssen Ersatzansprüche der Gesellschaft gegen Mitglieder des Vorstands oder des Aufsichtsrats geltend gemacht werden, wenn die Hauptversammlung dies mit einfacher Stimmenmehrheit beschließt, wobei die Hauptversammlung zur Geltendmachung der Ansprüche einen besonderen Vertreter bestellen kann. Aktionäre, deren Anteile zusammen den zehnten Teil des Grundkapitals oder den anteiligen Betrag von EUR 1 Mio. erreichen, können auch die gerichtliche Bestellung eines besonderen Vertreters zur Geltendmachung des Ersatzanspruches beantragen, der im Falle seiner Bestellung anstelle der Organe der Gesellschaft hierfür zuständig wird. Liegen Tatsachen vor, die den dringenden Verdacht begründen, dass der Gesellschaft durch Unredlichkeiten oder grobe Verletzungen des Gesetzes oder der Satzung Schaden zugefügt wurde, besteht darüber hinaus für Aktionäre, deren Anteile zusammen den hundertsten Teil des Grundkapitals oder den anteiligen Betrag von EUR 100.000 erreichen, die Möglichkeit, unter bestimmten Voraussetzungen vom zuständigen Gericht zur Geltendmachung von Ersatzansprüchen der Gesellschaft gegen Organmitglieder im eigenen Namen für die Gesellschaft zugelassen zu werden. Eine solche Klage wird unzulässig, wenn die Gesellschaft selbst Schadensersatzklage erhebt.

Die Gesellschaft kann erst drei Jahre nach der Entstehung eines Anspruchs und nur dann auf Ersatzansprüche gegen Organmitglieder verzichten oder sich über sie vergleichen, wenn die Aktionäre

dies in der Hauptversammlung mit einfacher Stimmenmehrheit beschließen und nicht eine Minderheit von Aktionären, deren Anteile zusammen den zehnten Teil des Grundkapitals erreichen, zur Niederschrift Widerspruch erhebt.

Nach deutschem Recht ist es den einzelnen Aktionären, wie jeder anderen Person, untersagt, ihren Einfluss auf die Gesellschaft dazu zu benutzen, ein Mitglied des Vorstands oder des Aufsichtsrats zu einer für die Gesellschaft schädlichen Handlung zu bestimmen. Aktionäre mit einem beherrschenden Einfluss dürfen ihren Einfluss nicht dazu nutzen, eine abhängige Aktiengesellschaft, mit der kein Beherrschungsvertrag besteht, zu veranlassen, ein für sie nachteiliges Rechtsgeschäft vorzunehmen oder Maßnahmen zu ihrem Nachteil zu treffen oder zu unterlassen, es sei denn, dass die Nachteile ausgeglichen werden. Wer vorsätzlich unter Benutzung seines Einflusses auf eine Gesellschaft ein Mitglied des Vorstands oder des Aufsichtsrats, einen Prokuristen oder einen Handlungsbevollmächtigten dazu bestimmt, zum Schaden der Gesellschaft oder ihrer Aktionäre zu handeln, ist der Gesellschaft zum Ersatz des ihnen daraus entstehenden Schadens verpflichtet. Daneben haften in diesem Fall die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats gesamtschuldnerisch, wenn sie unter Verletzung ihrer Pflichten gehandelt haben.

18.1 Vorstand

18.1.1 Rechtliche Stellung im Organisationsgefüge der Gesellschaft

Zusammensetzung des Vorstands und Bestellung der Vorstandsmitglieder

Der Vorstand besteht gemäß § 7 Abs. 1 der Satzung der Gesellschaft aus mehreren Mitgliedern, deren Zahl vom Aufsichtsrat festgesetzt wird. Zum Datum dieses Prospekts besteht der Vorstand der Gesellschaft aus zwei Mitgliedern.

Die Mitglieder des Vorstands werden vom Aufsichtsrat für eine Amtszeit von höchstens fünf Jahren bestellt. Eine wiederholte Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit, jeweils für höchstens fünf Jahre, ist zulässig. Der Aufsichtsrat kann die Bestellung eines Vorstandsmitglieds vor Ablauf der Amtszeit widerrufen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt, etwa bei grober Pflichtverletzung oder wenn die Hauptversammlung dem Vorstandsmitglied das Vertrauen entzieht, es sei denn, dieser Vertrauensentzug erfolgte aus offenbar unsachlichen Gründen. Der Aufsichtsrat ist außerdem für den Abschluss, die Änderung und die Kündigung der Dienstverträge mit den Mitgliedern des Vorstands zuständig.

Aufgabenverteilung und innere Ordnung

Der Vorstand führt die Geschäfte der Gesellschaft nach Maßgabe der Gesetze, der Satzung der Gesellschaft und der Geschäftsordnung für den Vorstand. Der Vorstand leitet die Gesellschaft unter eigener Verantwortung.

Die nach § 7 Abs. 2 der Satzung der Gesellschaft erlassene Geschäftsordnung für den Vorstand hat im Wesentlichen über Satzung und Aktiengesetz hinaus folgenden Inhalt:

Alle Vorstandsmitglieder sind gleichberechtigt, jedes Vorstandsmitglied ist persönlich für die Führung der Geschäfte des Unternehmens insgesamt verantwortlich. Unbeschadet dieser persönlichen Verantwortung werden die Primär-Zuständigkeiten, die Primär-Verantwortung und die gegenseitige Vertretung der einzelnen Vorstandsmitglieder durch einen Geschäftsverteilungsplan geregelt, der Bestandteil der Geschäftsordnung ist.

In ihren jeweiligen Ressorts entscheiden die Vorstandsmitglieder selbstständig, soweit nicht gemäß Gesetz, Satzung oder der Geschäftsordnung eine Entscheidung durch den Gesamtvorstand erforderlich ist. Sie vertreten das Ressort im Vorstand sowie in ressortbezogenen Verhandlungen mit Dritten und haben auf die Einhaltung der Bestimmungen der Geschäftsordnung sowie auf die ausreichende Information der übrigen Vorstandsmitglieder zu achten.

Nach dem Geschäftsverteilungsplan sind dem Ressort 1, für das Herr Schmitz zuständig ist, folgende Zuständigkeitsbereiche zugeordnet: Recht, Personal, Corporate Governance, Investor Relations/Public Relations und Versicherungen.

Nach dem Geschäftsverteilungsplan sind dem Ressort 2, für das Herr Dr. Mrotzek zuständig ist, folgende Zuständigkeitsbereiche zugeordnet: Finanz-/Rechnungswesen, Controlling, Steuern, Immobilien/Liegenschaften, Technik/Instandhaltung, EDV-Organisation/Internet, Risiko-Management und -Controlling sowie Beteiligungen.

Vorstandsbeschlüsse müssen beim derzeit bestehenden zweiköpfigen Gremium einstimmig gefasst werden. Kommt ein Beschluss nicht zustande, so kann auf Verlangen eines Vorstandsmitglieds der Vorsitzende des Aufsichtsrats um Vermittlung gebeten werden. Eines Beschlusses des Vorstandes bedürfen

- (a) Angelegenheiten, in denen nach Gesetz, Satzung oder Geschäftsordnung für den Vorstand eine Entscheidung des Vorstands vorgesehen ist,
- (b) Angelegenheiten, die nach Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung für den Vorstand oder Anweisung des Aufsichtsrats der Zustimmung des Aufsichtsrats oder eines Ausschusses des Aufsichtsrats bedürfen,
- (c) Angelegenheiten von grundsätzlicher oder außergewöhnlicher Bedeutung,
- (d) Angelegenheiten, in denen ein Vorstandsmitglied die Entscheidung des Gesamtvorstands oder die Vorlage an den Aufsichtsrat verlangt.

Der Vorstand bedarf auf Grund seiner Geschäftsordnung der Zustimmung des Aufsichtsrats zur Vornahme folgender Geschäfte:

- (a) Erwerb und Veräußerung von Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten und Rechten an Grundstücken, sofern der Geschäftswert im Einzelfall EUR 5 Mio. übersteigt;
- (b) Erwerb, Gründung und Veräußerung von Unternehmen oder Beteiligungen an anderen Unternehmen sowie die Errichtung und Auflösung von Zweigniederlassungen;
- (c) Errichtung von neuen baulichen Anlagen, wenn der Investitionsbetrag im Einzelfall EUR 2 Mio. übersteigt, sowie Nach- oder Ergänzungsinvestitionen bei bestehenden Objekten, wenn der Investitionsbetrag im Einzelfall EUR 1 Mio. übersteigt;
- (d) Aufnahme oder Gewährung von Krediten bzw. Gesellschafterdarlehen, die im Einzelfall einen Betrag i.H.v. EUR 5 Mio. übersteigen sowie die Übernahme oder Beibringung von Bürgschaften, Garantien, Sicherungsübereignungen oder ähnlichen Haftungen, Belastungen von Gebäuden, Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten und Rechten an Grundstücken, Geschäftsanteilen und sonstigen Vermögensgegenständen sowie Rangrücktrittserklärungen, soweit diese Maßnahmen nicht bereits im Rahmen der Entscheidung zu einem Investitionsprojekt als genehmigungsrelevantes Finanzvolumen bzw. finanzielles Gesamtengagement aus Kaufpreis, erforderlichen Ausleihungen/Zuschüssen/übernommenen Verbindlichkeiten bzw. Bürgschaften/Haftungszusagen genehmigt wurde;
- (e) Einleitung oder Beendigung von Rechtsstreitigkeiten oder Schiedsverfahren mit einem Streitwert von mehr als EUR 50.000;
- (f) Berater- oder ähnliche Dienstverträge mit einem vereinbarten Honorar von mehr als EUR 250.000. Soweit es sich um sich jährlich verlängernde Verträge handelt, ist jährlich eine erneute Vorlage dieser Verträge zur Beschlussfassung über eine Verlängerung einzubringen;

- (g) Abschluss, Änderung oder Kündigung bzw. Aufhebung von Anstellungsverträgen, die ein EUR 100.000 übersteigendes, festes Jahresgehalt vorsehen, die Übernahme von Pensionsverpflichtungen und deren Erhöhung (mit Ausnahme der allgemeinen Dynamisierung);
- (h) Abschluss, Änderung, Aufhebung und Kündigung von Unternehmensverträgen im Sinne der §§ 291 ff. AktG;
- (i) Geschäfte mit spekulativem Charakter, vor allem Devisen- oder Warentermingeschäfte, wenn sie nicht der deckungsgleichen Absicherung von abgeschlossenen Grundgeschäften dienen.

Jahresbudget und Mittelfristplanung sind dem Aufsichtsrat spätestens in der letzten Aufsichtsratssitzung des Jahres vorzulegen. Der Aufsichtsrat kann den Kreis der Geschäfte, die nur mit seiner Zustimmung vorgenommen werden dürfen, jederzeit erweitern oder im Einzelfall die Zustimmungsbefähigung festlegen.

Die Gesellschaft wird gemäß § 8 der Satzung der Gesellschaft durch zwei Vorstandsmitglieder oder durch ein Vorstandsmitglied zusammen mit einem Prokuristen gesetzlich vertreten.

Der Vorstand hat zu gewährleisten, dass innerhalb der Gesellschaft ein angemessenes Risikomanagement und Risikocontrolling eingerichtet ist, damit den Fortbestand der Gesellschaft gefährdende Entwicklungen frühzeitig erkannt werden.

18.1.2 Mitglieder des Vorstands

Die Namen der Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft, deren Alter, das Jahr der ersten Bestellung sowie deren jeweilige Ressortzuständigkeit sind in der folgenden Übersicht aufgeführt.

<u>Name</u>	<u>Alter in Jahren</u>	<u>Jahr der erstmaligen Bestellung</u>	<u>Zuständigkeit</u>
Dr. Rüdiger Mrotzek	52	2007	Finanz-/Rechnungswesen, Controlling, Steuern, Immobilien/Liegenschaften, Technik/Instandhaltung, EDV-Organisation/Internet, Risikomanagement/-Controlling sowie Beteiligungen
Hans Richard Schmitz	54	2008	Recht, Personal, Corporate Governance, Investor Relations/Public Relations, Versicherungen

Dr. Rüdiger Mrotzek

Dr. Rüdiger Mrotzek ist seit dem 8. März 2007 Vorstandsmitglied der Gesellschaft und bis zum 7. März 2013 bestellt.

Dr. Mrotzek hat an der Ruhr-Universität Bochum Wirtschaftswissenschaften studiert und in diesem Fachbereich im Jahre 1988 promoviert. Anschließend war er bei der VEBA AG (heute E.ON AG), VEBA Immobilien AG, Viterra Wohnen AG, WohnBau Rhein-Main AG, WBRM-Holding GmbH und bei der Deutschbau Wohnungsgesellschaft mbH sowie der Deutschbau Immobilien-Dienstleistungen GmbH in verschiedenen leitenden und geschäftsführenden Positionen tätig. Dr. Mrotzek war von Januar 2002 bis März 2006 als Geschäftsführer der Deutschbau Immobilien-Dienstleistungen GmbH (ab 9. Januar 2006 Deutsche Annington Dienstleistungen GmbH) tätig. In dieser Zeit war er ebenfalls als Geschäftsführer der Deutschbau Wohnungsgesellschaft mbH bis zu deren Verschmelzung auf die Viterra GmbH tätig. Er war ferner von Juli 2003 bis März 2006 tätig als Geschäftsführer der DEUTSCHBAU Immobilien Verwaltungs GmbH.

Hans Richard Schmitz

Hans Richard Schmitz ist seit dem 1. Dezember 2008 Vorstandsmitglied der Gesellschaft und bis zum 31. Dezember 2012 bestellt.

Herr Schmitz ist gelernter Bankkaufmann und hat an der Universität Hannover Rechtswissenschaft studiert. Von 1985 bis 1991 war er als Geschäftsführer der Deutschen Schutzvereinigung für Wertpapierbesitz e.V. in Düsseldorf tätig. Danach verantwortete er u.a die Positionen des Head of Investor Relations bei der RWE AG sowie anschließend bei der Deutschen Post AG. Herr Schmitz war zudem zehn Jahre Mitglied des Vorstands, davon zwei Jahre Präsident, des DIRK e.V. (Deutscher Investor Relations Verband). Seit 1987 ist Herr Schmitz zugelassener Rechtsanwalt mit den Schwerpunkten Kapitalmarkt- und Aktienrecht. Von April 2003 bis März 2007 war Herr Schmitz Aufsichtsratsmitglied (Vorsitzender) der CAMELOT tele-communication-online.AG i.L.

Die Mitglieder des Vorstands sind unter der Geschäftsadresse der Gesellschaft, Goethestraße 45, 47166 Duisburg (Tel.: +49-203/54405-0), erreichbar.

Übersicht über weitere Tätigkeiten der Vorstandsmitglieder

Die folgende Übersicht enthält für die zum Datum des Prospekts amtierenden Vorstandsmitglieder der Gesellschaft eine Auflistung sämtlicher Unternehmen und Gesellschaften, bei denen die Mitglieder des Vorstands während der letzten fünf Jahre Mitglieder der Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgane bzw. Partner waren, wobei nicht sämtliche Tochtergesellschaften der HAMBORNER aufgelistet sind, bei denen das jeweilige Vorstandsmitglied ebenfalls Mitglied der Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgane war.

Name	Tätigkeit
Dr. Rüdiger Mrotzek	<ul style="list-style-type: none"> • Geschäftsführer der Deutschbau Wohnungsgesellschaft mbH (bis Februar 2006) • Geschäftsführer der Deutschbau Immobilien-Dienstleistungen GmbH (bis März 2006) • Geschäftsführer der DEUTSCHBAU Immobilien Verwaltungs GmbH (bis März 2006) • Aufsichtsratsmitglied der WRW Wohnungswirtschaftliche Treuhand Rheinland-Westfalen GmbH (bis Juni 2006) • Aufsichtsratsmitglied der Wohnbau Dinslaken GmbH (bis Dezember 2008)
Hans Richard Schmitz	<ul style="list-style-type: none"> • Vorsitzender des Aufsichtsrats der CAMELOT tele-communication-online.AG i.L. (bis März 2007)

18.1.3 Vergütung der Vorstandsmitglieder

Die folgende Übersicht zeigt für die zum Datum des Prospekts amtierenden Vorstandsmitglieder der Gesellschaft die Vergütung im Geschäftsjahr 2009.

in TEUR (geprüft)	Fix	Variabel	Sonstiges¹	Summe
Dr. Rüdiger Mrotzek	135	149	28	312
Hans Richard Schmitz	144	150	29	323
Summe	279	299	57	635

¹ Sonstige Vergütungen enthalten geldwerte Vorteile aus der privaten Dienstwagennutzung und Zuschüsse zu Versicherungen.

Beiden Vorstandsmitgliedern steht bei einer vorzeitigen Beendigung der Dienstverträge eine Abfindung in Höhe des Barwerts der bis zum regulären Vertragsende zu zahlenden Festvergütungen zu. Gemäß den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex sind die Entschädigungen auf maximal zwei Jahresgesamtvergütungen einschließlich Nebenleistungen begrenzt. Ebenfalls den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex folgend ist die dem Vorstand zustehende erfolgsbezogene (variable) Vergütung, die einmal jährlich als Tantieme ausgezahlt wird, ab dem Geschäftsjahr 2010 primär von der langfristigen Entwicklung des FFO abhängig. Daneben gehen die Entwicklung des NAV und das Erreichen individuell vereinbarter Ziele in die Berechnung ein. Die Struktur der Vorstandsvergütung unterliegt einer regelmäßigen Überprüfung durch den Aufsichtsrat.

Die Gesamtbezüge ehemaliger Vorstandsmitglieder der Gesellschaft beliefen sich im Jahre 2009 auf TEUR 431. Darin enthalten ist eine an ein ausgeschiedenes Vorstandsmitglied gezahlte Rest-Tantieme für das Geschäftsjahr 2008. Die für die ehemaligen Vorstandsmitglieder gebildeten Pensionsrückstellungen betragen TEUR 3.547. Den derzeitigen Vorständen wurde mit Wirkung zum 1. Januar bzw. 1. März 2010 für die Dauer der Dienstverträge eine betriebliche Altersversorgung in Form einer arbeitgeberfinanzierten beitragsorientierten Leistungszusage im Durchführungswege einer rückgedeckten Unterstützungskasse gewährt. Es bestehen keine Aktienoptionspläne oder an Aktien angelehnte Vergütungsmodelle, wie etwa Phantom Stocks, für die Mitglieder des Vorstands.

18.1.4 Aktienbesitz der Vorstandsmitglieder

Dr. Rüdiger Mrotzek hält 11.500 Aktien und Hans Richard Schmitz hält 4.000 Aktien der Gesellschaft.

18.2 Aufsichtsrat

18.2.1 Rechtliche Stellung im Organisationsgefüge der Gesellschaft

Zusammensetzung des Aufsichtsrats und Bestellung der Aufsichtsratsmitglieder

Der Aufsichtsrat besteht gemäß § 9 Abs. 1 der Satzung der Gesellschaft aus neun Mitgliedern, von denen gegenwärtig acht bestellt bzw. gewählt sind.

Die Wahl erfolgt, sofern die Hauptversammlung nicht ausdrücklich einen kürzeren Zeitraum beschließt, für die Zeit bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das vierte Geschäftsjahr nach dem Beginn der Amtszeit beschließt; hierbei wird das Geschäftsjahr, in dem die Amtszeit beginnt, nicht mitgerechnet. Ergänzungswahlen erfolgen für den Rest der Amtszeit des ausgeschiedenen Mitglieds.

Aufgaben des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat bestellt die Mitglieder des Vorstands und ist berechtigt, diese aus wichtigem Grund abzurufen.

Der Aufsichtsrat berät den Vorstand bei der Leitung der Gesellschaft und überwacht dessen Geschäftsführung. Zu diesem Zweck kann der Aufsichtsrat vom Vorstand jederzeit besondere Berichte anfordern. Darüber hinaus ist der Vorstand verpflichtet, dem Aufsichtsrat regelmäßig über die Geschäfte der Gesellschaft und grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung zu berichten.

Innere Ordnung und Ausschüsse

Der Aufsichtsrat wählt gemäß den Vorschriften des Aktiengesetzes einen Vorsitzenden und einen Stellvertreter für die jeweilige Amtszeit. Scheidet der Vorsitzende oder sein Stellvertreter vor Ablauf der Amtszeit aus, hat der Aufsichtsrat unverzüglich eine Neuwahl für die restliche Amtszeit der Ausgeschiedenen vorzunehmen. Willenserklärungen des Aufsichtsrats werden nach der Satzung der Gesellschaft in dessen Namen vom Vorsitzenden des Aufsichtsrats abgegeben.

Nach § 11 Abs. 5 der Satzung der Gesellschaft kann der Aufsichtsrat für bestimmte Aufgaben Ausschüsse aus seiner Mitte bestellen. Der Aufsichtsrat hat derzeit folgende Ausschüsse gebildet: Präsidial-, Prüfungs- und Nominierungsausschuss. Der Präsidialausschuss hat insbesondere die Aufgabe, die Beschlüsse des Aufsichtsrats vorzubereiten und über die vertraglichen Angelegenheiten des Vorstands zu entscheiden. Hinsichtlich der Gesamtvergütung der einzelnen Vorstandsmitglieder entscheidet jedoch der Aufsichtsrat. Mitglieder des Präsidialausschusses sind derzeit: Dr. Eckart John von Freyend (Vorsitz), Dr. David Mbonimana und Robert Schmidt.

Der Prüfungsausschuss bereitet die Beratung und Beschlüsse des Aufsichtsrats zu Fragen der Rechnungslegung vor. Dazu gehören insbesondere die Feststellung des Jahresabschlusses von HAMBORNER, Fragen der Rechnungslegung, des Risikomanagements, insbesondere der Prüfung des Risi-

koüberwachungssystems im Hinblick auf Fragen der Compliance, und die erforderliche Unabhängigkeit des Abschlussprüfers sowie die Erteilung des Prüfungsauftrags für den Jahres- und Halbjahresabschluss an einen Abschlussprüfer einschließlich der Festlegung von Prüfungsschwerpunkten und der Honorarvereinbarung. Der Aufsichtsrat kann dem Prüfungsausschuss weitere Aufgaben zuweisen. Mitglieder des Prüfungsausschusses sind derzeit: Dr. David Mbonimana (Vorsitz), Robert Schmidt, Hans-Bernd Prior und Christel Kaufmann-Hocker.

Aufgabe des Nominierungsausschusses ist es, dem Aufsichtsrat für dessen Wahlvorschläge an die Hauptversammlung geeignete Kandidaten vorzuschlagen. Der Nominierungsausschuss besteht derzeit aus folgenden Personen: Dr. Eckart John von Freyend (Vorsitz), Volker Lütgen und Dr. David Mbonimana.

Sitzungen und Beschlussfassung

Die Sitzungen des Aufsichtsrats sollen in der Regel vierteljährlich stattfinden. Im Geschäftsjahr 2009 fanden fünf Sitzungen des Aufsichtsrats statt; zusätzlich hat der Aufsichtsrat bei drei eilbedürftigen Vorgängen Beschlüsse außerhalb von Sitzungen herbeigeführt. Im Geschäftsjahr 2010 bis zum Datum dieses Prospekts fanden 5 Sitzungen des Aufsichtsrats statt. Der Aufsichtsrat wird nach der Satzung der Gesellschaft von dem Vorsitzenden einberufen. Die Einberufung bedarf keiner Form. Bei der Einberufung soll die Tagesordnung mitgeteilt werden. Der Vorsitzende bestimmt Ort und Zeit der Aufsichtsratssitzung.

Gemäß § 11 Abs. 3 Satz 4 der Satzung der Gesellschaft ist der Aufsichtsrat nur beschlussfähig, wenn die Hälfte seiner Mitglieder an der Beschlussfassung teilnehmen. Der jeweilige Vorsitzende bestimmt die Form der Sitzung und die Art der Abstimmung im Aufsichtsrat und in seinen Ausschüssen.

Beschlüsse des Aufsichtsrats bedürfen der Mehrheit der abgegebenen Stimmen, soweit nicht in der Satzung oder gesetzlich etwas anderes vorgesehen ist. Stimmenthaltungen gelten nicht als abgegebene Stimmen. Ergibt eine Abstimmung im Aufsichtsrat Stimmengleichheit, so muss der Antrag in der nächsten Sitzung des Aufsichtsrats erneut behandelt werden.

Ein Aufsichtsratsmitglied, das verhindert ist, an einer Sitzung des Aufsichtsrats oder seiner Ausschüsse teilzunehmen, ist berechtigt, seine schriftlichen Stimmabgaben zu den einzelnen Punkten der Tagesordnung durch ein anderes Mitglied überreichen zu lassen.

Der Aufsichtsrat hat sich eine Geschäftsordnung gegeben. Danach gilt u.a. Folgendes:

Bei der Wahl in den Aufsichtsrat sollte ein Mitglied nicht älter als 75 Jahre sein. Dem Aufsichtsrat sollen nicht mehr als zwei ehemalige Mitglieder des Vorstands angehören. Mitglieder des Aufsichtsrats sollen keine Organfunktionen oder Beratungsaufgaben bei wesentlichen Wettbewerbern ausüben.

Der Aufsichtsrat wählt aus seiner Mitte einen Vorsitzenden und einen oder zwei Stellvertreter. Die Wahlhandlung leitet das an Lebensjahren älteste Aufsichtsratsratsmitglied, soweit es durch die Wahl nicht selbst betroffen ist. Scheiden im Laufe einer Wahlperiode der Vorsitzende oder einer der gewählten Stellvertreter aus dem Aufsichtsrat aus, ist unverzüglich eine Neuwahl für den Ausgeschiedenen vorzunehmen.

Aufsichtsratssitzungen leitet der Vorsitzende des Aufsichtsrats oder im Falle seiner Verhinderung ein Stellvertreter. Der Aufsichtsrat ist beschlussfähig, wenn nach der Einladung sämtlicher Mitglieder die Hälfte seiner Mitglieder an der Beschlussfassung teilnimmt. Beschlüsse des Aufsichtsrats werden mit einfacher Stimmenmehrheit gefasst, soweit das Gesetz oder die Satzung nichts anderes bestimmt. Das gilt auch für Wahlen. Die Art der Abstimmung bestimmt der Vorsitzende. Beantragt jedoch ein Mitglied des Aufsichtsrats geheime Abstimmung, so ist geheim abzustimmen.

An den Sitzungen des Aufsichtsrats und der Ausschüsse nehmen die Mitglieder des Vorstands teil, sofern der Aufsichtsrat keine abweichende Anordnung trifft.

Der Aufsichtsrat bildet gesetzlich vorgeschriebene und sonstige Ausschüsse. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats koordiniert die Arbeit der Ausschüsse. Einem Ausschuss sollen mindestens drei Mitglieder angehören. Die Wahl von Stellvertretern für den Fall der Verhinderung eines Ausschussmitglieds ist zulässig.

Der Präsidialausschuss, der Prüfungsausschuss (Audit Committee) und der Nominierungsausschuss sollen regelmäßig gebildet werden.

Der Zustimmung des Aufsichtsrats bedürfen die in der jeweils gültigen Fassung der Geschäftsordnung für den Vorstand genannten Angelegenheiten. Der Aufsichtsrat kann darüber hinaus bestimmen, dass bestimmte Arten von Geschäften nur mit seiner Zustimmung vorgenommen werden dürfen.

Der Aufsichtsrat kann mit einfacher Mehrheit beschließen, im Einzelfall von der Geschäftsordnung abzuweichen.

18.2.2 Mitglieder des Aufsichtsrats

Die folgende Übersicht enthält die Namen der Mitglieder des Aufsichtsrats der Gesellschaft sowie sämtliche Unternehmen und Gesellschaften, bei denen die Mitglieder des Aufsichtsrats während der letzten fünf Jahre Mitglied der Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgane bzw. Partner waren.

Name, Position, Erfahrung	Beginn der Mitgliedschaft	Ende der laufenden Mandatsperiode	Weitere Tätigkeiten
Dr. Eckart John von Freyend (Vorsitzender) Gesellschafter der Gebrüder John von Freyend Verwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft m.b.H.	16. Februar 2007	2015	<ul style="list-style-type: none"> • Vorsitzender des Aufsichtsrats der Finum Finanzhaus AG (bis April 2010) • Mitglied des Aufsichtsrats der Hahn-Immobilien-Beteiligungs AG (fortbestehend) • Mitglied des Aufsichtsrats der IVG Immobilien AG (bis April 2010) • Mitglied des Aufsichtsrats der Konzeptplus AG (bis März 2009) • Mitglied des Aufsichtsrats der VNR Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG (fortbestehend) • Mitglied des Aufsichtsrats der Investment AG für langfristige Investoren TGV (fortbestehend) • Mitglied des Aufsichtsrats der Litos AG (bis März 2009) • Vorsitzender des Aufsichtsrats der Finum AG (bis November 2009) • Vorsitzender des Aufsichtsrats der GSW Immobilien AG (fortbestehend) • Mitglied des Verwaltungsrats der FMS Wertmanagement AöR (fortbestehend) • Vorsitzender des Aufsichtsrats der Infopark Fejlesztési rt. (bis April 2008) • Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats der Gerling Lebensversicherung AG (bis Juni 2006) • Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats der OIK Oppenheim Immobilien-Kapitalanlagegesellschaft mbH (bis Dezember 2006) • Vorsitzender des Aufsichtsrats der Polar Kiinnmteistöt Oyi (bis Juni 2006) • Vorsitzender des Aufsichtsrats der Stodiek Europa Immobilien AG (bis Dezember 2006) • Persönlich haftender Gesellschafter der John von Freyend Future KG

Name, Position, Erfahrung	Beginn der Mitgliedschaft	Ende der laufenden Mandatsperiode	Weitere Tätigkeiten
Robert Schmidt Geschäftsführer der Evonik Immobilien Gesellschaft	2. Juni 2005	2015	<ul style="list-style-type: none"> • Mitglied des Beirats der THS GmbH (fortbestehend) • Mitglied des Aufsichtsrats der Wohnbau Dinslaken GmbH (fortbestehend) • Mitglied des Beirats der EBV GmbH (bis Dezember 2007) • Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft für Wohnen Datteln mbH (bis Oktober 2007) • Mitglied des Aufsichtsrats der HSH Real Estate AG (bis Oktober 2009) • Mitglied des Aufsichtsrats der Lünener Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH (bis Februar 2007) • Mitglied des Beirats der Montan-Grundstücksgesellschaft mbH (bis März 2008) • Mitglied des Beirats der Rhein-Lippe Wohnen GmbH (bis Februar 2007) • Mitglied des Aufsichtsrats der Wohnbau Westfalen GmbH (bis Februar 2007) • Mitglied des Aufsichtsrats der Wohnungsbaugesellschaft mbH Glückauf (bis Februar 2007)
Volker Lütgen Geschäftsführer der HSH Capitalpartners GmbH, Bereichsleiter An- und Verkauf/ Asset-Management der HSH Real Estate AG	16. Februar 2007	2015	<ul style="list-style-type: none"> • Geschäftsführer der HSH Real Estate Management Kft. (Ungarn) (fortbestehend) • Geschäftsführer der TERRANUM Gewerbebau-Verwaltungs-GmbH (fortbestehend)
Christel Kaufmann-Hocker Unternehmensberaterin	24. Juni 2010	2015	
Dr. David Mbonimana Vorstand der HSH Real Estate AG	31. August 2010	2015	<ul style="list-style-type: none"> • Mitglied des Aufsichtsrats der LB Immo Invest GmbH (fortbestehend) • Mitglied des Aufsichtsrats der Larus Asset Management GmbH (fortbestehend) • Mitglied des Kontrollgremiums der Investorenrat H/H – Stadtwerkefonds KGaA, SICAR (fortbestehend) • Mitglied der Geschäftsführung der HSH Corporate Finance A/S, Dänemark (bis Juli 2010) • Mitglied der Geschäftsführung der HSH Corporate Finance AB, Schweden (bis Oktober 2008) • Mitglied der Geschäftsführung der HSH Corporate Finance Oy (bis Dezember 2007)
Edith Dützer Kaufmännische Angestellte der HAMBORNER REIT AG	8. Juni 2000	2015	
Hans-Bernd Prior Technischer Angestellter der HAMBORNER REIT AG	2. Juni 2005	2015	
Mechthild Dordel Kaufmännische Angestellte der HAMBORNER REIT AG	24. Juni 2010	2015	

Ehrenvorsitzender des Aufsichtsrats ist Dr. Josef Pauli, der jedoch weder von der Hauptversammlung gewählt noch von einem Gericht zum Aufsichtsratsmitglied bestellt wurde und daher weder gesetzliche noch satzungsmäßige Aufgaben innerhalb des Aufsichtsrats wahrnimmt.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats sind unter der Geschäftsadresse der Gesellschaft, Goethestraße 45, 47166 Duisburg (Tel.: +49-203/54405-0), erreichbar.

18.2.3 Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrats

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten gemäß § 13 der Satzung der Gesellschaft neben dem Ersatz ihrer Auslagen je Geschäftsjahr folgende Vergütung:

- Eine feste Vergütung von EUR 15.000, zahlbar nach Ende des Geschäftsjahres.
- Eine variable Vergütung von EUR 500,00 pro EUR 0,01, um die das unverwässerte Ergebnis je Aktie (Earnings per Share) den Betrag von EUR 0,15 überschreitet. Die variable Vergütung ist begrenzt auf das Zweifache der festen Vergütung und zahlbar nach Ablauf des Tages, an dem die Hauptversammlung den Beschluss über die Verwendung des Bilanzgewinns für das betroffene Geschäftsjahr gefasst hat.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält das Doppelte, sein Stellvertreter das Anderthalbfache der festen und variablen Vergütung. Aufsichtsratsmitglieder, die einem der drei gebildeten Ausschüsse angehören, erhalten pro Geschäftsjahr eine zusätzliche Vergütung von EUR 2.000. Aufsichtsratsmitglieder, die nur während eines Teils des Geschäftsjahres dem Aufsichtsrat bzw. dem Ausschuss angehört haben, erhalten eine zeitanteilige Vergütung.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Bezüge der sechs im Geschäftsjahr 2009 amtierenden Aufsichtsratsmitglieder der Gesellschaft:

in TEUR (ungeprüft)	Fix	Variabel	Summe
Dr. Eckart John von Freyend	34	7	41
Dr. Marc Weinstock	29	5	34
Robert Schmidt	19	4	23
Volker Lütgen	17	4	21
Edith Dützer	17	4	21
Hans-Bernd Prior	15	4	19
Summe	131	28	159

18.2.4 Aktienbesitz und Aktienoptionen der Aufsichtsratsmitglieder

Das Aufsichtsratsmitglied Dr. Eckhart John von Freyend hält unmittelbar bzw. mittelbar über die John von Freyend Future KG 5.000 Aktien der Gesellschaft.

18.3 Bestimmte Informationen über die Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat

In den letzten fünf Jahren ist kein jetziges Mitglied des Vorstands oder des Aufsichtsrats einer betrügerischen Straftat schuldig gesprochen worden. Ebenso wenig kam es zu öffentlichen Anschuldigungen und/oder Sanktionen in Bezug auf Mitglieder des Vorstands oder des Aufsichtsrats von Seiten der gesetzlichen Behörden oder der Regulierungsbehörden.

Mit Ausnahme von Hans Richard Schmitz, der zum Zwecke der Sanierung bis März 2007 Vorsitzender des Aufsichtsrats der CAMELOT tele-communication-online. AG i.L. war, war in den letzten fünf Jahren kein jetziges Mitglied des Vorstands oder des Aufsichtsrats im Rahmen der Tätigkeit als Mitglied eines Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgans oder im oberen Management von Insolvenzen, Insolvenzverwaltungen oder Liquidationen betroffen.

Kein jetziges Mitglied des Vorstands oder des Aufsichtsrats ist jemals von einem Gericht für die Mitgliedschaft in einem Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgan einer Gesellschaft oder für die Tätigkeit im Management oder der Führung der Geschäfte eines Emittenten als untauglich angesehen worden.

Zum Datum dieses Prospekts bestehen zwischen den Mitgliedern des Vorstands sowie zwischen den Mitgliedern des Vorstands und den Mitgliedern des Aufsichtsrats keine verwandtschaftlichen Beziehungen.

Mit Ausnahme der im Abschnitt 18.1.3 “*Vergütung der Vorstandsmitglieder*” beschriebenen Vergünstigungen bestehen zwischen der Gesellschaft und Mitgliedern des Aufsichtsrats oder des Vorstands der Gesellschaft keine Dienstleistungsverträge, die bei Beendigung des jeweiligen Dienstleistungsverhältnisses Vergünstigungen vorsehen.

18.4 Hauptversammlung

Einberufung und Bekanntmachung der Tagesordnung

Die Hauptversammlung wird vom Vorstand und in den gesetzlich vorgesehen Fällen vom Aufsichtsrat unter Bekanntgabe der Tagesordnung einberufen. Die ordentliche Hauptversammlung hat in den ersten acht Monaten des Geschäftsjahres stattzufinden. Sie findet am Sitz der Gesellschaft oder am Sitz der Bundesregierung oder in einer anderen Stadt der Bundesrepublik statt, deren Einwohnerzahl 100.000 übersteigt.

Die Hauptversammlung ist ferner einzuberufen, wenn das Wohl der Gesellschaft es erfordert, oder wenn Aktionäre, deren Anteile zusammen 5% des Grundkapitals erreichen, die Einberufung schriftlich unter Angabe des Zwecks und der Gründe verlangen.

Die Hauptversammlung muss mindestens 30 Tage vor dem Tage, bis zu dessen Ablauf sich die Aktionäre anzumelden haben, einberufen werden.

Die Tagesordnung muss bei der Einberufung der Hauptversammlung bekannt gemacht werden; über später angekündigte Gegenstände der Tagesordnung dürfen keine Beschlüsse gefasst werden. Dies gilt nicht für Gegenstände, die erst nach der Einberufung der Hauptversammlung auf Verlangen einer Minderheit nach § 122 Abs. 2 oder Abs. 3 AktG auf die Tagesordnung gesetzt und bekannt gemacht worden sind. Über diese Gegenstände dürfen, ohne Rücksicht darauf, welche Mehrheit zur Beschlussfassung erforderlich ist, Beschlüsse nur gefasst werden, wenn die Gegenstände (jeweils einschließlich Begründung oder Beschlussvorlage) mindestens 30 Tage vor der Hauptversammlung der Gesellschaft zugehen; der Tag des Zugangs ist nicht mitzurechnen.

Zuständigkeit und Beschlussfassung

Die ordentliche Hauptversammlung beschließt insbesondere über die Verwendung des Bilanzgewinns, über die Gewährung einer Vergütung an die Aufsichtsratsmitglieder, über die Entlastung des Vorstands und des Aufsichtsrats, über die Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern, über die Wahl des Abschlussprüfers und in den im Gesetz vorgesehenen Fällen über die Feststellung des Jahresabschlusses.

Die Beschlüsse der Hauptversammlung werden, soweit nicht zwingende gesetzliche Vorschriften entgegenstehen, mit einfacher Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals gefasst, soweit nicht das Gesetz zwingend eine andere Mehrheit vorschreibt.

Nach dem Aktiengesetz erfordern Beschlüsse von grundlegender Bedeutung neben der Mehrheit der anwesenden Aktionäre auch eine Mehrheit von mindestens drei Vierteln des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals. Zu diesen Beschlüssen mit grundlegender Bedeutung gehören insbesondere:

- Satzungsänderungen,
- Maßnahmen der Kapitalbeschaffung und der Kapitalherabsetzung,
- der Abschluss von Unternehmensverträgen (wie zum Beispiel Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträge),

- Verschmelzungen, Spaltungen und Formwechsel nach dem Umwandlungsgesetz und
- die Auflösung der Gesellschaft.

Teilnahmeberechtigung und Aktionärsrechte in der Hauptversammlung

Zur Teilnahme an der Hauptversammlung und zur Ausübung des Stimmrechts sind gemäß § 15 Abs. 2 der Satzung der Gesellschaft nur diejenigen Aktionäre berechtigt, die sich schriftlich oder per Telefax angemeldet haben. Die Anmeldung muss der Gesellschaft unter der in der Einberufung hierfür mitgeteilten Adresse spätestens am siebten Tag vor der Hauptversammlung zugehen. Im Übrigen gilt § 121 Abs. 7 AktG.

Die Aktionäre haben darüber hinaus ihre Berechtigung zur Teilnahme an der Hauptversammlung und zur Ausübung des Stimmrechts nachzuweisen. Dies hat durch Vorlage eines in Textform (§ 126b BGB) in deutscher oder englischer Sprache erstellten Nachweises über den Anteilsbesitz durch das depotführende Institut zu geschehen. Der Nachweis muss sich auf den Beginn des 21. Tages vor der Versammlung beziehen und der Gesellschaft unter der in der Einberufung hierfür mitgeteilten Adresse spätestens am siebten Tag vor der Hauptversammlung zugehen. Im Übrigen gilt § 121 Abs. 7 AktG.

Jede Stückaktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme. Aus eigenen Aktien stehen der Gesellschaft keine Stimmrechte zu.

Jeder Aktionär hat in der Hauptversammlung ein eigenes Rede- und Fragerecht, das verschiedenen Einschränkungen, insbesondere im Hinblick auf Geheimhaltungsinteressen der Gesellschaft und auf den ordnungsgemäßen und zügigen Ablauf der Hauptversammlung, unterliegen kann. Der Vorsitzende der Hauptversammlung ist gemäß § 16 Abs. 3 der Satzung der Gesellschaft berechtigt, das Rede- und Fragerecht der Aktionäre zeitlich angemessen zu beschränken. Dabei soll sich der Vorsitzende der Hauptversammlung davon leiten lassen, dass die Hauptversammlung in angemessener und zumutbarer Zeit abgewickelt wird.

18.5 Corporate Governance

Die von der Bundesministerin für Justiz im September 2001 eingesetzte “Regierungskommission deutscher Corporate Governance Kodex” hat am 26. Februar 2002 den deutschen Corporate Governance Kodex (“**Kodex**”) verabschiedet und zuletzt am 26. Mai 2010 verschiedene Änderungen des Kodex beschlossen. Der Kodex gibt Empfehlungen und Anregungen zur Leitung und Überwachung deutscher börsennotierter Gesellschaften. Er orientiert sich dabei an international und national anerkannten Standards guter und verantwortungsvoller Unternehmensführung. Der Kodex soll das deutsche Corporate Governance System transparent und nachvollziehbar machen. Der Kodex enthält Empfehlungen und Anregungen zur Corporate Governance in Bezug auf Aktionäre und Hauptversammlung, Vorstand und Aufsichtsrat, Transparenz, Rechnungslegung und Abschlussprüfung. Der Kodex kann unter www.corporate-governance-code.de abgerufen werden.

Es besteht keine Pflicht, den Empfehlungen oder Anregungen des Kodex zu entsprechen. Das Aktienrecht verpflichtet Vorstand und Aufsichtsrat einer börsennotierten Gesellschaft lediglich, jährlich entweder zu erklären, dass den Empfehlungen des Kodex entsprochen wurde und wird, oder zu erklären, welche Empfehlungen nicht angewendet wurden oder werden und warum nicht. Die Erklärung ist auf der Internetseite der Gesellschaft dauerhaft öffentlich zugänglich zu machen und in den Lagebericht als Teil der Erklärung zur Unternehmensführung aufzunehmen. Von den im Kodex enthaltenen Anregungen kann ohne Offenlegung abgewichen werden. Im Dezember 2009 haben Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft zuletzt die gesetzlich erforderliche Entsprechenserklärung zum Kodex gemäß § 161 AktG wie folgt abgegeben:

“Vorstand und Aufsichtsrat der Hamborner AG erklären, dass die Hamborner AG den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex (“**Kodex**”) in der Kodexfassung vom 6. Juni 2008 mit Einschränkung der Empfehlung in Ziffer 4.2.1 Satz 1 seit Abgabe

ihrer letzten Entsprechenserklärung im Dezember 2008 entsprochen hat. Zukünftig wird die Hamburger AG dem Kodex in der Kodexfassung vom 18. Juni 2009 mit Einschränkung der Empfehlung in Ziffer 4.2.1 Satz 1 entsprechen.

Erläuterung: Ziffer 4.2.1 des Kodex empfiehlt, dass der Vorstand einen Vorsitzenden oder Sprecher haben soll. Auf die Ernennung eines Vorsitzenden oder Sprechers wurde und wird wegen des nur aus zwei Personen bestehenden Vorstands verzichtet.”

Der Inhalt der Entsprechenserklärung der Gesellschaft von Dezember 2009 trifft auch unter Berücksichtigung der mit Neufassung des Kodex zum 26. Mai 2010 geänderten Regelungen, die am 2. Juli 2010 im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht wurden, mit Ausnahme der Empfehlungen in Ziffer 5.4.1 des Kodex zu. Die Gesellschaft hat noch keine Entscheidung darüber getroffen, inwieweit den neu gefassten Empfehlungen in Ziffer 5.4.1 entsprochen werden soll.

19. BESTEUERUNG IN DER BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND – REIT-AKTIENGESELLSCHAFT

Der folgende Abschnitt beschreibt einige wichtige Besteuerungsgrundsätze, die für den Erwerb, das Halten und die Übertragung von Aktien und Bezugsrechten an einer REIT-Aktiengesellschaft (“**REIT-Aktie**”, “**REIT-Bezugsrecht**”) von Bedeutung sein können. Die Ausführungen stellen keine umfassende oder gar abschließende Darstellung aller steuerlichen Aspekte in diesem Bereich dar. Die Zusammenfassung basiert auf dem derzeit geltenden deutschen Steuerrecht, einschließlich der Doppelbesteuerungsabkommen (“**DBA**”), die Deutschland mit anderen Staaten abgeschlossen hat. Es ist zu beachten, dass sich die Rechtslage – unter Umständen auch rückwirkend – ändern kann.

Sollte die Gesellschaft den steuerbegünstigten Status einer REIT-Aktiengesellschaft verlieren, würden sowohl für die Besteuerung der Gesellschaft als auch des Aktionärs die allgemeinen steuerlichen Grundsätze gelten. Darüber hinaus kann dadurch eine erhebliche Steuerbelastung bei der Gesellschaft und/oder den Aktionären ausgelöst werden. Da die Gesellschaft derzeit aber die Anforderungen an den steuerbegünstigten REIT-Status erfüllt, sind nachfolgend ausschließlich die Besteuerungsgrundsätze im Zusammenhang mit einer REIT-Aktiengesellschaft dargestellt.

An einem Aktienerwerb Interessierte sollten ihren Steuerberater zu den steuerlichen Auswirkungen des Erwerbs, des Bezugs, des Haltens, der Veräußerung, der Schenkung oder Vererbung von Aktien und Bezugsrechten, insbesondere REIT-Aktien und REIT-Bezugsrechten sowie den steuerlichen Auswirkungen eines möglichen Verlusts der Steuerbefreiung der Gesellschaft, konsultieren. Gleiches gilt für die bei der Rückerstattung von zunächst einbehaltener Kapitalertragsteuer geltenden Regeln. Nur im Rahmen einer individuellen Steuerberatung können in ausreichender Weise die steuerlich relevanten Besonderheiten des jeweiligen Aktionärs berücksichtigt werden.

Auf Grund der Tatsache, dass das REITG neu ist und derzeit noch keine Erfahrungen hinsichtlich der Auslegung und Interpretation seitens der Finanzverwaltung und Finanzgerichte vorhanden sind, ist eine abweichende Auslegung des neuen Gesetzes zu Zweifelsfragen in einzelnen Bereichen nicht ausgeschlossen.

19.1 Besteuerung der Gesellschaft

Für REIT-Aktiengesellschaften, die im Inland unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtig sind, nicht im Sinne eines DBA als in einem anderen Vertragsstaat ansässig gelten und die den Voraussetzungen der §§ 8 – 15 REITG entsprechen, ist eine vollständige Befreiung von der Körperschaft- und der Gewerbesteuer vorgesehen.

Die Steuerbefreiung der REIT-Aktiengesellschaft führt aber nicht zu einer Befreiung auf Ebene von Tochtergesellschaften, insbesondere von gewerblichen oder gewerblich geprägten Tochterimmobilienpersonengesellschaften. Zwar werden auf Ebene einer Tochterpersonengesellschaft deren Einkünfte im Rahmen der steuerlichen Transparenz auf Ebene der Personengesellschaft festgestellt und den Gesellschaftern zugerechnet. Hierdurch kommt es im Ergebnis zu einer Körperschaftsteuerbefreiung für die Einkünfte aus Tochterpersonengesellschaften auf Ebene der REIT-Aktiengesellschaft. Für Zwecke der Gewerbesteuer ist jedoch zu beachten, dass die Tochterpersonengesellschaft eigenständiges Steuersubjekt für Zwecke der Gewerbesteuer ist, so dass auf Grund gewerblicher Prägung oder originär gewerblicher Tätigkeit eine Gewerbesteuerpflicht der Tochterimmobilienpersonengesellschaft bestehen kann.

Dagegen unterliegt eine REIT-Aktiengesellschaft unter anderem der Grunderwerb- und Grundsteuer sowie der Umsatzsteuer. Insoweit sieht das REITG keine Ausnahmetatbestände vor und die jeweiligen gesetzlichen Regeln sind vollumfänglich und ohne Einschränkungen auch auf eine REIT-Aktiengesellschaft anzuwenden.

19.1.1 Qualifikation einer REIT-Aktiengesellschaft

REIT-Aktiengesellschaften sind Aktiengesellschaften, deren Unternehmensgegenstand durch das REITG auf sog. immobiliennahe Tätigkeiten beschränkt ist. Im Wesentlichen dürfen REIT-Aktiengesellschaften Eigentum und dingliche Nutzungsrechte an den nachfolgend genannten Vermögensgegenständen erwerben, halten, verwalten und veräußern. Hierbei handelt es sich um:

- inländische Immobilien mit Ausnahme von Bestandsmietwohnimmobilien,
- ausländisches unbewegliches Vermögen, soweit dies im Belegenheitsstaat im Eigentum einer REIT-Körperschaft, -Personenvereinigung oder -Vermögensmasse oder einer einem REIT vergleichbaren Körperschaft stehen darf, sowie
- andere Vermögensgegenstände, die zur Bewirtschaftung von unbeweglichem Vermögen erforderlich sind, sowie Bankguthaben, Geldmarktinstrumente, Forderungen und Verbindlichkeiten, die aus der Nutzung oder der Veräußerung des unbeweglichen Vermögens stammen, oder zum Zwecke der Wertsicherung, Bewirtschaftung oder Bestandsveränderung dieser Vermögensgegenstände bereitgehalten, eingegangen oder begründet werden.

Ferner dürfen von der REIT-Aktiengesellschaft Anteile an Immobilienpersonengesellschaften (ohne Beschränkung der Beteiligungshöhe), Anteile an REIT-Dienstleistungsgesellschaften (nur zu 100%), Anteile an Auslandsobjektgesellschaften (nur zu 100%) sowie Anteile an Komplementärkapitalgesellschaften von Immobilienpersonengesellschaften ohne vermögensmäßige Beteiligung an der Immobilienpersonengesellschaft erworben, gehalten, verwaltet und veräußert werden.

Zu der Qualifikation als REIT-Aktiengesellschaft bedarf es insbesondere der folgenden Voraussetzungen:

19.1.1.1 Rechtliche Voraussetzungen

- Die REIT-Aktiengesellschaft muss ihren Sitz und ihre Geschäftsleitung im Inland haben.
- Das Grundkapital muss mindestens einen Nennbetrag von EUR 15 Mio. aufweisen.
- Die REIT-Aktiengesellschaft muss an einem organisierten Markt in einem EU-Mitgliedsstaat oder einem EWR-Staat zugelassen sein.
- Mindestens 25% der Aktien einer REIT-Aktiengesellschaft müssen sich im Zeitpunkt der Börsenzulassung im Streubesitz befinden. Danach muss die Streubesitz-Quote mindestens 15% betragen. Streubesitz bilden Aktien derjenigen Aktionäre, welchen jeweils weniger als 3% der Stimmrechte der Aktiengesellschaft zustehen. Zudem darf kein Anleger 10% oder mehr der REIT-Aktien direkt halten. Die Streubesitzquote ist jährlich zum 31. Dezember gegenüber der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht mitzuteilen und auf Verlangen nachzuweisen.

19.1.1.2 Vermögens- und Ertragsanforderungen

Die Steuerbefreiung der REIT-Aktiengesellschaft wird nur gewährt, wenn die im Gesetz vorgesehenen Strukturvoraussetzungen im Hinblick auf die Zusammensetzung des Vermögens und der gesamten Umsatzerlöse (zuzüglich der sonstigen Erträge aus unbeweglichem Vermögen) erfüllt sind. Ob diese Anforderungen erfüllt sind, ist anhand des IFRS-Konzernabschlusses zu ermitteln. In der Regel wird die REIT-Aktiengesellschaft einen Konzernabschluss aufstellen müssen. Ist dies ausnahmsweise nicht der Fall, ist zwingend ein IFRS-Einzelabschluss zu erstellen.

Im Hinblick auf die Zusammensetzung des Vermögens sind zum Ende eines jeden Geschäftsjahres die folgenden Voraussetzungen zu erfüllen:

- Bezogen auf die Summe der Aktiva müssen nach Abzug der Ausschüttungsverpflichtungen (siehe dazu auch die Ausführungen im folgenden Abschnitt 19.1.1.3 “*Ausschüttung an die Anleger*”) und der im Geschäftsjahr oder dem Vorjahr gebildeten Reinvestitionsrücklage für Veräußerungsgewinne mindestens 75% der Aktiva aus unbeweglichem Vermögen bestehen und
- dürfen höchstens 20% des ausgewiesenen Vermögens aus REIT-Dienstleistungsgesellschaften stammen.

19.1.1.3 Ausschüttung an die Anleger

Neben der Erfüllung der Anforderungen an die Vermögens- und Ertragsstruktur ist weitere Voraussetzung dafür, dass die REIT-Aktiengesellschaft nicht zur Körperschaft- und Gewerbesteuer herangezogen wird, dass sie in einem bestimmten Maße Ausschüttungen vornimmt.

Die REIT-Aktiengesellschaft ist verpflichtet, bis zum Ende des folgenden Geschäftsjahres mindestens 90% ihres handelsrechtlichen Jahresüberschusses im Sinne des § 275 HGB, gemindert um die Dotierung der Reinvestitionsrücklage sowie einem Verlustvortrag des Vorjahres und erhöht um die Auflösung der Reinvestitionsrücklage, auszuschütten. Bei der Ermittlung des Jahresüberschusses sind planmäßige Abschreibungen nur in gleich bleibenden Jahresraten zulässig. Gewinne aus der Veräußerung von unbeweglichem Vermögen können bis zur Hälfte in eine Reinvestitionsrücklage eingestellt werden. Diese Rücklage ist bis zum Ablauf des zweiten auf das Jahr der Einstellung folgenden Geschäftsjahres aufzulösen, soweit sie bis dahin nicht von den Anschaffungs- oder Herstellungskosten von angeschafftem oder hergestelltem unbeweglichem Vermögen abgezogen worden ist.

19.1.1.4 Sonstige Anforderungen

Die REIT-Aktiengesellschaft darf keinen Handel mit ihrem unbeweglichen Vermögen betreiben. Ein solcher Handel ist anzunehmen, wenn die REIT-Aktiengesellschaft (ggf. inkl. Tochterunternehmen) innerhalb der letzten fünf Jahre Erlöse aus der Veräußerung von unbeweglichem Vermögen erzielt hat, die mehr als 50% des durchschnittlichen Bestands an unbeweglichem Vermögen in diesem Zeitraum ausmachen.

Die Höhe des Eigenkapitals einer REIT-Aktiengesellschaft darf zum Ende eines jeden Geschäftsjahres 45% ihres unbeweglichen Vermögens nicht unterschreiten (Mindesteigenkapital). Maßgeblich ist das am Ende eines Geschäftsjahres im IFRS-Einzel- bzw. Konzernabschluss nach § 12 Abs. 1 REITG ausgewiesene Eigenkapital der REIT-Aktiengesellschaft.

Die REIT-Aktiengesellschaft darf sich an sog. REIT-Dienstleistungsgesellschaften beteiligen. REIT-Dienstleistungsgesellschaften sind Kapitalgesellschaften, deren sämtliche Anteile von einer REIT-Aktiengesellschaft gehalten werden und deren Unternehmensgegenstand darauf beschränkt ist, entgeltliche, immobiliennahe Nebentätigkeiten im Auftrag der REIT-Aktiengesellschaft für Dritte zu erbringen. Somit kann eine REIT-Aktiengesellschaft über die REIT-Dienstleistungsgesellschaft auch solche immobiliennahen Tätigkeiten abwickeln, die außerhalb ihres eigenen Immobilienbestands liegen. Der Wert der Anteile an REIT-Dienstleistungsgesellschaften darf höchstens 20% der Summe der Aktiva der REIT-Aktiengesellschaft ausmachen (siehe oben). Die Summe der Umsatzerlöse (zuzüglich der sonstigen Erträge aus unbeweglichem Vermögen) von REIT-Dienstleistungsgesellschaften darf 20% der Summe der Umsatzerlöse (zuzüglich der sonstigen Erträge aus unbeweglichem Vermögen) des konsolidierten IFRS-Jahresabschlusses der REIT-Aktiengesellschaft nicht übersteigen.

Die REIT-Aktiengesellschaft darf Anteile an Immobilien-Personengesellschaften erwerben, halten, verwalten und veräußern. Eine Mindestbeteiligungshöhe besteht nicht. Somit können auch weniger als 100% der Anteile oder Minderheitsbeteiligungen an Immobilien-Personengesellschaften

gehalten werden. Auch eine mittelbare Beteiligung an einer Immobilien-Personengesellschaft über eine unmittelbare Beteiligung ist möglich (sog. doppelstöckige Beteiligung). Die Immobilien-Personengesellschaft darf Vermögen wie eine REIT-Aktiengesellschaft halten, mit Ausnahme von Beteiligungen an Auslandsobjektgesellschaften und REIT-Dienstleistungsgesellschaften.

19.1.2 Beginn und Ende der Steuerbefreiung

Die Steuerbefreiung tritt zu Beginn des Wirtschaftsjahres ein, in dem die REIT-Aktiengesellschaft in das Handelsregister als REIT eingetragen wird. Beim Übergang einer bestehenden steuerpflichtigen Immobilien-Aktiengesellschaft in den steuerbefreiten REIT-Status sind die in den Vermögensgegenständen enthaltenen stillen Reserven aufzudecken.

Die Steuerbefreiung einer REIT-Aktiengesellschaft endet insbesondere, wenn

- sie die Börsenzulassung verliert;
- sie Handel mit unbeweglichem Vermögen betreibt;
- sich während dreier aufeinander folgender Wirtschaftsjahre weniger als 15% der Aktien der REIT-Aktiengesellschaft im Streubesitz befinden oder wenn während drei aufeinander folgender Wirtschaftsjahre ein Anleger 10% oder mehr der Aktien der REIT-Aktiengesellschaft hält;
- die Mindesteigenkapitalvoraussetzungen in drei aufeinander folgenden Wirtschaftsjahren nicht erfüllt sind;
- unter bestimmten Voraussetzungen die Vermögens- und Ertragsanforderungen sowie die Mindestausschüttung von 90% nicht erfüllt werden; oder
- die Voraussetzungen einer REIT-Aktiengesellschaft nicht oder nicht mehr vorliegen.

Nach einem Verlust der Steuerbefreiung kann eine weitere bzw. neue Steuerbefreiung als REIT-Aktiengesellschaft erst nach Ablauf von mindestens vier Jahren wieder aufleben oder beginnen.

19.1.3 Sanktionsregelungen

Verstößt eine REIT-Aktiengesellschaft gegen die Gebote zur Zusammensetzung des Vermögens, der Erträge, der Mindestausschüttung oder des Verbots entgeltlicher Nebentätigkeiten für Dritte, setzt die zuständige Finanzbehörde sanktionierende Zahlungen gegen die REIT-AG fest. Die sanktionierenden Zahlungen variieren je nach Verstoß und ob und wie oft bereits in früheren Wirtschaftsjahren die betreffenden Anforderungen nicht eingehalten wurden. Die Sanktionszahlungen sind wie folgt bemessen:

- Verletzung der erforderlichen Vermögenszusammensetzung: 1% bis 3% des Betrags, um den der Anteil des unbeweglichen Vermögens hinter dem Anteil von 75% zurückbleibt;
- Verletzung der erforderlichen Ertragszusammensetzung: 10% bis 20% des Betrags, um den die Bruttoerträge aus der Vermietung und Verpachtung oder Veräußerung von unbeweglichem Vermögen hinter der Vorgabe von 75% zurückbleiben;
- Verletzung des 90% Ausschüttungserfordernisses: 20% bis 30% des Betrags, um den die tatsächliche Ausschüttung hinter der Vorgabe von 90% zurückbleibt.
- Verletzung des Verbots der Durchführung entgeltlicher Nebentätigkeiten: 20% bis 30% der dadurch erzielten Einnahmen.

Eine kumulative Festsetzung der Zahlungen ist möglich.

19.2 Besteuerung der Aktionäre

Bei der Besteuerung der Aktionäre ist zu unterscheiden zwischen der Besteuerung im Zusammenhang mit dem Halten der REIT-Aktien (Besteuerung von Dividenden), der Veräußerung von REIT-Aktien und Bezugsrechten (Besteuerung von Veräußerungsgewinnen) und der unentgeltlichen Übertragung von REIT-Aktien und Bezugsrechten (Erbchaft- und Schenkungsteuer). Die Besteuerung auf der Ebene der Aktionäre wurde ab dem Veranlagungszeitraum 2009 durch die Einführung einer sog. Abgeltungsteuer sowie dem Inkrafttreten flankierender Maßnahmen im Einkommensteuerrecht grundlegend geändert. Gegenüber den allgemeinen Regelungen ergeben sich bei REIT-Aktiengesellschaften, wie der Gesellschaft, Besonderheiten aus dem REIT-Gesetz.

Nachstehend wird die gegenwärtige, das heißt für im Veranlagungszeitraum 2010 erworbene REIT-Aktien oder Bezugsrechte geltende Rechtslage dargestellt.

19.3 Besteuerung von Dividenden

19.3.1 Quellensteuerabzug (Kapitalertragsteuer)

Bei Dividendenzahlungen hat die Gesellschaft für Rechnung der Aktionäre von den von ihr ausgeschütteten Dividenden eine Quellensteuer (Kapitalertragsteuer) i.H.v. 25% und einen auf die Kapitalertragsteuer erhobenen Solidaritätszuschlag i.H.v. 5,5% (insgesamt 26,375%) einzubehalten und abzuführen. Gegebenenfalls fällige Kirchensteuer wird auf Antrag des Steuerpflichtigen (regelmäßig) gegenüber der Inländischen Zahlstelle (wie unter *“Besteuerung von Veräußerungsgewinnen – Im Inland ansässige Aktionäre – Aktien/Bezugsrechte, die im Privatvermögen gehalten werden (Erwerb nach dem 31. Dezember 2008)”* definiert) von dieser einbehalten und abgeführt. Bemessungsgrundlage für die Kapitalertragsteuer ist die von der Hauptversammlung beschlossene Dividende.

Die Kapitalertragsteuer wird grundsätzlich unabhängig davon einbehalten, ob und in welchem Umfang die Dividende auf Ebene des Aktionärs von der Steuer befreit ist und ob es sich um einen im Inland oder im Ausland ansässigen Aktionär handelt.

Auf Grund der Höchstbeteiligungsgrenze von weniger als 10% und dem damit verbundenen Ausschluss der Anwendung der Rechte aus einer höheren Beteiligung wird selbst bei Dividenden, die an eine in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union ansässige Gesellschaft im Sinne des Art. 2 der so genannten Mutter-Tochter-Richtlinie (Richtlinie Nr. 90/435/EWG des Rates vom 23. Juli 1990 in der jeweils gültigen Fassung (*“MT-Richtlinie”*)) (Muttergesellschaft) ausgeschüttet werden, eine Abstandnahme von einer Einbehaltung der Kapitalertragsteuer (Freistellung im Steuerabzugsverfahren) nicht gewährt.

19.3.2 Im Inland ansässige Aktionäre

19.3.2.1 Im Privatvermögen gehaltene REIT-Aktien

Bei in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtigen natürlichen Personen, die (REIT-)Aktien im Privatvermögen halten, unterliegen bezogene Dividenden als Kapitaleinkünfte grundsätzlich der Besteuerung mit einem besonderen, festen Steuersatz von 25% zuzüglich 5,5% Solidaritätszuschlag, das heißt insgesamt 26,375% (*“Abgeltungsteuer”*) sowie gegebenenfalls der Kirchensteuer.

Grundsätzlich wird die Abgeltungsteuer bei Dividenden durch die Gesellschaft im Wege des Kapitalertragsteuereinbehalts von den steuerpflichtigen Kapitaleinkünften abgezogen. Mit dem Steuerabzug ist die Einkommensteuer auf die Kapitaleinkünfte grundsätzlich abgegolten, das heißt diese Einkunftsbestandteile müssen – vorbehaltlich etwaiger Erklärungsspflichten für die Kirchensteuer (siehe dazu den Abschnitt 19.7 *“Sonstige Steuern”*) – nicht mehr in der persönlichen Steuererklärung des Aktionärs angegeben werden.

Haben die Kapitaleinkünfte dem Kapitalertragsteuerabzug unterlegen, kann der Aktionär diese durch Antrag in der Einkommensteuererklärung trotzdem in das Veranlagungsverfahren überführen,

um etwa einen noch nicht ausgenutzten Sparer-Pauschbetrag geltend zu machen, einen Verlustvortrag ausnutzen zu können oder die Erhebung der Kapitalertragsteuer nach einer pauschalierten Ersatzbemessungsgrundlage zu vermeiden. In diesen Fällen werden auf die so in die Veranlagung aufgenommenen Einkünfte die Einkommensteuer mit dem besonderen Steuersatz der Abgeltungsteuer und gegebenenfalls Kirchensteuer, allerdings nicht nach dem persönlichen progressiven Steuersatz, erhoben.

Im Veranlagungsverfahren und auf Antrag auch im Kapitalertragsteuerabzug kann von den Kapitaleinkünften insgesamt ein Sparer-Pauschbetrag von EUR 801 (bzw. EUR 1.602 für zusammen veranlagte Ehegatten) pro Kalenderjahr in Abzug gebracht werden. Der Abzug der tatsächlichen Werbungskosten ist ausgeschlossen.

Der Aktionär kann einen Antrag auf sog. "Günstigerprüfung" stellen und dadurch erreichen, dass die Kapitaleinkünfte nicht dem Steuersatz der Abgeltungsteuer, sondern dem persönlichen progressiven Einkommensteuersatz unterworfen werden, wenn dies zu einer niedrigeren Einkommensteuer auf die Kapitaleinkünfte führt. Für einen Antrag auf Günstigerprüfung sind weitere Einzelheiten zu beachten.

Darüber hinaus findet die Abgeltungsteuer auf Antrag für Dividenden keine Anwendung, die der Aktionär aus einer mittelbaren oder unmittelbaren Beteiligung an der Gesellschaft von mindestens 25% oder aus einer mittelbaren oder unmittelbaren Beteiligung von mindestens 1% bei gleichzeitiger beruflicher Tätigkeit für diese erzielt; für die Geltungsdauer des Antrags sind weitere Einzelheiten zu beachten.

Ist die Abgeltungsteuer auf Grund der im vorstehenden Absatz genannten Fälle nicht anzuwenden, sind die Dividenden grundsätzlich voll steuerpflichtig, da sie von einer REIT-Aktiengesellschaft ausgeschüttet werden. Sie unterliegen dem persönlichen, progressiven Einkommensteuersatz des Aktionärs (bis zu einem Höchstsatz von derzeit 45%) zuzüglich 5,5% Solidaritätszuschlag hierauf (bei dem derzeitigen Höchstsatz von 45% würde sich hierbei ein kombinierter Spitzensteuersatz von gerundet derzeit 47,475% ergeben) sowie gegebenenfalls der Kirchensteuer. Mit solchen Dividenden in wirtschaftlichem Zusammenhang stehende Aufwendungen können gleichfalls vollumfänglich steuerlich in Abzug gebracht werden. Der Sparer-Pauschbetrag wird nicht zusätzlich gewährt.

Soweit in diesen Fällen, in denen die Abgeltungsteuer keine Anwendung findet, die Dividenden der REIT-Aktiengesellschaft aus sog. vorbelasteten Gewinnen stammen, sind die Dividenden nur zu 60% steuerpflichtig (Teileinkünfteverfahren) und unterliegen dem persönlichen Einkommensteuersatz des Aktionärs sowie ggf. der Kirchensteuer. Insoweit können Werbungskosten ebenfalls nur zu 60% in Abzug gebracht werden. Als vorbelastet gelten Gewinne der REIT-AG, die mit mindestens 15% deutscher Körperschaftsteuer oder einer vergleichbaren ausländischen Steuer für den jeweiligen Veranlagungszeitraum belastet sind. Für die Ermittlung der Belastung dieser Gewinne und die zeitliche Nähe zu der Ausschüttung als Dividende gelten weitere Einschränkungen.

19.3.2.2 Im Betriebsvermögen gehaltene (REIT-)Aktien

Werden die (REIT-)Aktien in einem Betriebsvermögen gehalten, so hängt die Besteuerung davon ab, ob der Aktionär eine Körperschaft, ein Einzelunternehmer oder eine gewerblich tätige oder gewerblich geprägte Personengesellschaft (Mitunternehmerschaft) ist.

Die von der Gesellschaft einbehaltene und abgeführte Kapitalertragsteuer i.H.v. 26,375% (einschließlich Solidaritätszuschlag) wird auf die jeweilige Einkommen- oder Körperschaftsteuerschuld des Aktionärs angerechnet bzw. in Höhe eines etwaigen Überhangs erstattet. Der besondere Steuersatz der Abgeltungsteuer findet im Veranlagungsverfahren keine Anwendung.

(i) Körperschaften

Dividenden, die im Inland ansässige Körperschaften beziehen, sind abweichend von der üblichen wirtschaftlichen 95%-Befreiung von der Körperschaftsteuer und dem Solidaritätszuschlag voll steuerpflichtig und unterliegen daher in voller Höhe der Körperschaftsteuer (zuzüglich Solidaritätszu-

schlag) mit einem kombinierten Steuersatz von 15% zuzüglich Solidaritätszuschlag von 5,5% darauf, insgesamt 15,825%. Betriebsausgaben, die mit den Dividenden in unmittelbarem Zusammenhang stehen, dürfen in voller Höhe abgezogen werden. Die Dividenden unterliegen ebenfalls in voller Höhe der Gewerbesteuer.

Nur insoweit, als die Dividenden der REIT-Aktiengesellschaft aus vorbelasteten Teilen des Gewinns stammen (siehe auch den Abschnitt 19.3.2.1 *“Im Privatvermögen gehaltene Aktien”*), ist die wirtschaftliche Befreiung von 95% der Dividenden von der Körperschaftsteuer anzuwenden; 5% dieser Dividendenanteile gelten pauschal als nicht abzugsfähige Betriebsausgaben und unterliegen der Körperschaftsteuer. Dies gilt vorbehaltlich bestimmter Ausnahmen für Unternehmen des Finanz- und Versicherungssektors (siehe auch den Abschnitt 19.5 *“Sonderregeln für Unternehmen des Finanz- und Versicherungssektors”*). Die entsprechende Befreiung von der Gewerbesteuer für sog. Schachteldividenden ist nicht anwendbar, da der Aktionär höchstens die Rechte aus einer Beteiligung von weniger als 10% ableiten kann. Daher unterliegen die Dividenden auch insoweit in voller Höhe der Gewerbesteuer.

(ii) *Einzelunternehmer*

Werden die REIT-Aktien im Betriebsvermögen eines Einzelunternehmers gehalten, ist die Dividende für Zwecke der Einkommensbesteuerung in voller Höhe bei der Ermittlung der Einkünfte anzusetzen und unterliegt dem individuellen Einkommensteuersatz (einschließlich Solidaritätszuschlag von zusammen derzeit bis zu 47,475% und zusätzlich gegebenenfalls Kirchensteuer). Betriebsausgaben, die mit den Dividenden in wirtschaftlichem Zusammenhang stehen, sind ebenfalls vollumfänglich abzugsfähig. Die Dividenden unterliegen bei Zurechnung der Aktien zu einer inländischen, das heißt in Deutschland unterhaltenen Betriebsstätte eines Gewerbebetriebs, zusätzlich in voller Höhe der Gewerbesteuer. Die Gewerbesteuer ist grundsätzlich im Wege eines pauschalierten Anrechnungsverfahrens auf die persönliche Einkommensteuer des Aktionärs anrechenbar.

Nur insoweit, als die Dividenden der REIT-Aktiengesellschaft aus vorbelasteten Teilen des Gewinns stammen (siehe auch den Abschnitt 19.3.2.1 *“Im Privatvermögen gehaltene Aktien”*), geht die Dividende nur zu 60% in die Ermittlung der Einkünfte ein (Teileinkünfteverfahren). Entsprechend sind Betriebsausgaben, die mit diesen Dividendenanteilen im wirtschaftlichen Zusammenhang stehen, lediglich zu 60% abzugsfähig. Die entsprechende Befreiung von der Gewerbesteuer für sog. Schachteldividenden ist nicht anwendbar, da der Aktionär höchstens die Rechte aus einer Beteiligung von weniger als 10% ableiten kann. Daher unterliegen die Dividenden auch insoweit in voller Höhe der Gewerbesteuer.

(iii) *Personengesellschaft (Mitunternehmerschaft)*

Ist der Aktionär eine Personengesellschaft, so wird Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer nur auf Ebene der jeweiligen Gesellschafter der Personengesellschaft erhoben. Die Besteuerung eines jeden Gesellschafter hängt davon ab, ob der Gesellschafter eine Körperschaft oder natürliche Person ist.

Die Dividende unterliegt grundsätzlich in voller Höhe der Körperschaftsteuer soweit eine im Inland ansässige Körperschaft als Gesellschafter beteiligt ist (siehe dazu auch in diesem Abschnitt *“Körperschaften”*) bzw. der Einkommensteuer insoweit eine im Inland ansässige natürliche Person als Gesellschafter beteiligt ist (siehe dazu Abschnitt *“Einzelunternehmen”*) (jeweils zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer).

Sind die Aktien einer inländischen Betriebsstätte der Personengesellschaft zuzuordnen, unterliegen Dividendenzahlungen grundsätzlich vollständig der Gewerbesteuer und zwar unabhängig davon, ob an ihr natürliche Personen oder Körperschaften beteiligt sind. Die entsprechende Befreiung von der Gewerbesteuer für sog. Schachteldividenden ist nicht anwendbar, da der Aktionär höchstens die Rechte aus einer Beteiligung von weniger als 10% ableiten kann.

Soweit die Dividende der REIT-Aktiengesellschaft aus vorbelasteten Gewinnen stammt (siehe auch den Abschnitt 19.3.2.1 *“Im Privatvermögen gehaltene Aktien”*) und Gesellschafter eine im Inland

ansässige Körperschaft ist, ist die wirtschaftliche 95%-Befreiung von der Körperschaftsteuer anzuwenden. Die 40%-Befreiung von der Einkommensteuer (Teileinkünfteverfahren) ist insoweit anzuwenden, als die Dividende der REIT-Aktiengesellschaft aus vorbelasteten Gewinnen stammt (siehe auch den Abschnitt 19.3.2.1 "Im Privatvermögen gehaltene Aktien") und Gesellschafter eine im Inland ansässige natürliche Person ist. Die entsprechende Befreiung von der Gewerbesteuer für sog. Schachteldividenden ist nicht anwendbar, da der Aktionär höchstens die Rechte aus einer Beteiligung von weniger als 10% ableiten kann. Daher unterliegen die Dividenden auch insoweit auf Ebene der Personengesellschaft in voller Höhe der Gewerbesteuer.

Soweit natürliche Personen als Gesellschafter der Personengesellschaft beteiligt sind, wird die auf der Ebene der Personengesellschaft anfallende Gewerbesteuer grundsätzlich im Wege eines pauschalierten Anrechnungsverfahrens vollständig oder teilweise entsprechend dem auf diesen Gesellschafter entfallenden Teil auf die persönliche Einkommensteuer angerechnet.

Besondere Regelungen für Kreditinstitute, Finanzdienstleistungsinstitute, Finanzunternehmen sowie Lebensversicherungs- und Krankenversicherungsunternehmen und Pensionsfonds sind nachstehend im Abschnitt 19.5 "Sonderregeln für Unternehmen des Finanz- und Versicherungssektors" beschrieben.

19.3.3 Im Ausland ansässige Aktionäre

Nicht in Deutschland ansässige Aktionäre (natürliche Personen und Körperschaften), die ihre REIT-Aktien im Betriebsvermögen einer deutschen Betriebsstätte oder festen Einrichtung in Deutschland oder in einem Betriebsvermögen, für das ein ständiger Vertreter in Deutschland bestellt ist, halten, unterliegen mit ihren Dividendeneinkünften der deutschen Steuer. Insoweit gilt das vorstehend für im Inland ansässige Aktionäre, die die REIT-Aktien in einem Betriebsvermögen halten, Dargestellte entsprechend.

Für ausländische Aktionäre, die in Deutschland beschränkt steuerpflichtig sind und ihre REIT-Aktien weder im Vermögen einer Betriebsstätte oder festen Einrichtung in Deutschland noch in einem Betriebsvermögen, für das ein ständiger Vertreter in Deutschland bestellt ist, halten, ist eine etwaige deutsche Steuerschuld mit Einbehaltung der Kapitalertragsteuer abgegolten.

Ist der Aktionär eine beschränkt steuerpflichtige Körperschaft, werden zwei Fünftel der von den Dividenden einbehaltenen und abgeführten Kapitalertragsteuer und des Solidaritätszuschlags auf Antrag nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck beim Bundeszentralamt für Steuern, erstattet, wobei für den Antrag weitere Einzelheiten zu berücksichtigen sind. Die Erstattung setzt insbesondere voraus, dass der Aktionär nicht in den Anwendungsbereich der Missbrauchsvorschrift des § 50d Abs. 3 EStG fällt.

Der Kapitalertragsteuersatz für Ausschüttungen an solche ausländische Aktionäre wird eventuell nach Maßgabe des gegebenenfalls anwendbaren Doppelbesteuerungsabkommens ermäßigt, soweit nicht das Doppelbesteuerungsabkommen die Ermäßigung an eine Beteiligung des Aktionärs von 10% oder mehr knüpft. Die MT-Richtlinie wird auf Dividenden einer REIT-Aktiengesellschaft nicht angewendet. Eine ggf. weitergehende Reduzierung nach Maßgabe des ggf. anwendbaren Doppelbesteuerungsabkommens aus einer Beteiligung von 10% oder mehr der Aktien an der REIT-Aktiengesellschaft ist ausgeschlossen, da nach dem REIT-Gesetz ein Aktionär aus einer Beteiligung an einer REIT-Aktiengesellschaft höchstens die Rechte geltend machen kann, die aus einer Beteiligung von weniger als 10% erwachsen. Die Kapitalertragsteuerermäßigung wird grundsätzlich in der Weise gewährt, dass die Differenz zwischen dem einbehaltenen Gesamtbetrag einschließlich des Solidaritätszuschlags und der unter der Anwendung des einschlägigen Doppelbesteuerungsabkommens tatsächlich geschuldeten Kapitalertragsteuer (in der Regel liegt der unter den Doppelbesteuerungsabkommen zugelassene Steuersatz bei 15%) auf Antrag durch die deutsche Finanzverwaltung (Bundeszentralamt für Steuern, 53225 Bonn) erstattet wird. Formulare für das Erstattungsverfahren sind beim Bundeszentralamt für Steuern (www.bzst.bund.de) sowie den deutschen Botschaften und Konsulaten erhältlich. Die Erstattung setzt insbesondere voraus, dass der im Ausland ansässige Aktionär nicht in den Anwendungsbereich der Missbrauchsvorschrift des § 50d Abs. 3 EStG fällt.

19.4 Besteuerung von Veräußerungsgewinnen

19.4.1 Im Inland ansässige Aktionäre

19.4.1.1 REIT-Aktien/Bezugsrechte, die im Privatvermögen gehalten werden (Erwerb nach dem 31. Dezember 2008)

Gewinne aus der Veräußerung von (REIT-)Aktien (Erwerb nach dem 31. Dezember 2008) gehören in vollem Umfang zu den steuerpflichtigen Kapitalerträgen, die der Abgeltungsteuer unterliegen; auf eine Haltefrist kommt es nicht an. Als Veräußerung gilt auch die Einlösung, Rückzahlung, Abtretung oder verdeckte Einlage der (REIT-)Aktien in eine Kapitalgesellschaft.

Werden die (REIT-)Aktien von einem inländischen Kreditinstitut, inländischen Finanzdienstleistungsinstitut, inländischen Wertpapierhandelsunternehmen oder einer inländischen Wertpapierhandelsbank (einschließlich inländischer Zweigstellen ausländischer Institute) verwahrt oder verwaltet oder wird die Veräußerung der Aktien von diesen durchgeführt und der Veräußerungserlös an den Aktionär ausgezahlt oder gutgeschrieben (**„Inländische Zahlstelle“**), hat die Inländische Zahlstelle die Abgeltungsteuer (einschließlich des Solidaritätszuschlags) und auf Antrag des Aktionärs gegebenenfalls die Kirchensteuer von den Veräußerungsgewinnen im Wege des Kapitalertragsteuereinhalts von den steuerpflichtigen Kapitaleinkünften einzubehalten und abzuführen. Für das Abzugsverfahren und den anzuwendenden Steuersatz gelten die Ausführungen zur Kapitalertragbesteuerung bei Dividenden in Abschnitt 19.3.2.1 *„Im Privatvermögen gehaltene Aktien“* entsprechend. In diesem Fall ist mit dem Steuerabzug die Einkommensteuer auf die Kapitaleinkünfte grundsätzlich abgegolten, das heißt diese Einkunftsbestandteile müssen – vorbehaltlich etwaiger Erklärungsspflichten für die Kirchensteuer (siehe dazu den Abschnitt 19.7 *„Sonstige Steuern“*) – nicht mehr in der persönlichen Steuererklärung des Aktionärs angegeben werden. Die Möglichkeit, die Kapitalerträge durch Antrag trotzdem in das Veranlagungsverfahren zu überführen, sowie die Möglichkeit zur *„Günstigerprüfung“* entspricht den oben zu den Dividenden dargestellten Grundsätzen (siehe dazu den Abschnitt 19.3.2.1 *„Im Privatvermögen gehaltene Aktien“*).

Werden die (REIT-)Aktien im Depot einer ausländischen Zahlstelle verwahrt und unterliegen Veräußerungsgewinne deshalb nicht dem Kapitalertragsteuerabzug, sind die daraus erzielten Veräußerungsgewinne im Veranlagungsverfahren zu erklären.

Die vorstehenden Grundsätze gelten auch für die Veräußerung von Bezugsrechten. Die Anschaffungskosten der Bezugsrechte werden bei einer Veräußerung grundsätzlich mit EUR 0 angesetzt, und die Abgeltungsteuer wird auf Basis des Veräußerungserlöses ermittelt.

Von den Kapitaleinkünften insgesamt (Dividenden, Zinsen, bestimmte Liquidationserlöse, Einnahmen aus der Beteiligung als stiller Gesellschafter, Veräußerungsgewinne etc.) kann ein Sparer-Pauschbetrag von EUR 801 (bzw. EUR 1.602 für zusammen veranlagte Ehegatten) pro Kalenderjahr in Abzug gebracht werden; der Abzug der tatsächlichen Werbungskosten ist ausgeschlossen.

Wie bei allen Aktien, dürfen Veräußerungsverluste aus REIT-Aktien ausschließlich mit Veräußerungsgewinnen aus Aktien (einschließlich REIT-Aktien), nicht aber mit anderen Einkünften aus Kapitalvermögen, etwa bezogenen Dividenden, und auch nicht mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten verrechnet werden (Verlustverrechnungsbeschränkung). Nicht ausgeglichene Veräußerungsverluste aus (REIT-)Aktien können allein in künftige Veranlagungszeiträume vorgetragen, nicht aber auch zurückgetragen werden; diese Beträge werden gesondert festgestellt.

Veräußerungsverluste aus Bezugsrechtsveräußerungen können nur mit Einkünften aus Kapitalvermögen, etwa bezogenen Dividenden, und nicht mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten verrechnet werden. Nicht ausgeglichene Einkünfte aus Kapitalvermögen, zum Beispiel Veräußerungsverluste aus Bezugsrechten, können allein in künftige Veranlagungszeiträume vorgetragen, nicht aber zurückgetragen werden; diese Beträge werden ebenfalls gesondert festgestellt.

Hinsichtlich der Bezugsrechte nimmt die Finanzverwaltung an, dass diese als im Zeitpunkt der Anschaffung der alten (REIT-)Aktien, auf die sie entfallen, angeschafft gelten. Sollten die alten (REIT-)Aktien durch den Aktionär vor dem 1. Januar 2009 und damit vor Anwendung der Abgeltungssteuer angeschafft worden sein, wäre der Gewinn aus der Veräußerung der auf sie entfallenden Bezugsrechte (wie auch die Veräußerung solcher (REIT-)Aktien) steuerfrei, da die Veräußerung außerhalb der einjährigen Spekulationsfrist erfolgte.

Die Finanzverwaltung behandelt die Ausübung der Bezugsrechte, die im Privatvermögen gehalten werden, nicht als Veräußerung. Zum Zeitpunkt der Ausübung des Bezugsrechts werden die neuen (REIT-)Aktien zum Bezugspreis angeschafft.

Die Abgeltungssteuer findet keine Anwendung auf Veräußerungsgewinne aus REIT-Aktien oder Bezugsrechten, wenn der Aktionär (natürliche Person) oder im Falle eines unentgeltlichen Erwerbs sein Rechtsvorgänger bzw., wenn die Aktien mehrmals nacheinander unentgeltlich übertragen worden sind, einer ihrer Rechtsvorgänger zu irgendeinem Zeitpunkt während der der Veräußerung vorangegangenen fünf Jahre zu mindestens 1% unmittelbar oder mittelbar am Kapital der Gesellschaft beteiligt war. Die Pflicht einer Inländischen Zahlstelle zum Einbehalt von Kapitalertragsteuer (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls auf Antrag Kirchensteuer) bleibt hiervon unberührt.

Ist die Abgeltungssteuer auf Grund einer wesentlichen Beteiligung (siehe vorstehender Absatz) nicht anzuwenden, sind Gewinne oder Verluste aus dem Verkauf der REIT-Aktien vollumfänglich steuerpflichtig bzw. steuerlich abzugsfähig. Entsprechendes sollte auch für Gewinne aus dem Verkauf von Bezugsrechten gelten. Die Besteuerung erfolgt nach dem persönlichen progressiven Einkommensteuersatz (zu den Steuersätzen siehe den Abschnitt 19.3.2.1 *“Im Privatvermögen gehaltene Aktien”*).

19.4.1.2 REIT-Aktien/Bezugsrechte, die im Betriebsvermögen gehalten werden

Werden die REIT-Aktien oder Bezugsrechte in einem Betriebsvermögen gehalten, so hängt die Besteuerung davon ab, ob der Aktionär eine Körperschaft, ein Einzelunternehmer oder eine Personengesellschaft (Mitunternehmerschaft) ist.

(i) Körperschaften

Für Steuerpflichtige, die der Körperschaftsteuer unterliegen, sind Gewinne (Veräußerungspreis abzüglich des Buchwertes und der Veräußerungskosten) aus der Veräußerung von REIT-Aktien in voller Höhe körperschaft- (einschließlich Solidaritätszuschlag) und gewerbesteuerpflichtig. Die wirtschaftliche 95%-Befreiung von der Gewerbe- und Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag, bei der 5% der Gewinne pauschal als nicht abzugsfähige Betriebsausgaben gelten, ist bei REIT-Aktien grundsätzlich nicht anwendbar.

Gewinne aus der Veräußerung von Bezugsrechten sind ebenfalls vollumfänglich körperschaft- (zuzüglich Solidaritätszuschlag) und gewerbesteuerpflichtig. Demnach sollten Verluste aus der Veräußerung von Bezugsrechten sowie andere damit zusammenhängende Gewinnminderungen grundsätzlich vollumfänglich abzugsfähig sein. Die Ausübung der Bezugsrechte wird von der Finanzverwaltung nicht als Veräußerung der Bezugsrechte qualifiziert.

Eine vorhandene Inländische Zahlstelle ist grundsätzlich von ihrer Pflicht zur Einbehaltung von Kapitalertragsteuer auf den Veräußerungsgewinn befreit.

(ii) Einzelunternehmer

Ein Gewinn aus der Veräußerung von Aktien, die von einem in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtigen Einzelunternehmer im Betriebsvermögen gehalten werden, ist einkommensteuer- und solidaritätszuschlagspflichtig (und gegebenenfalls kirchensteuerpflichtig) sowie bei Zurechnung der (REIT-)Aktien zu einer inländischen Betriebsstätte eines Gewerbebetriebs auch gewerbesteuerpflichtig.

Bei einer Veräußerung der (REIT-)Aktien sind erzielte Gewinne in voller Höhe steuerpflichtig. Damit wirtschaftlich in Zusammenhang stehende Betriebsausgaben können ebenfalls in voller Höhe in

Abzug gebracht werden. Veräußerungsverluste und andere Gewinnminderungen, die im Zusammenhang mit den veräußerten REIT-Aktien stehen, können steuerlich berücksichtigt werden, allerdings dürfen solche Betriebsvermögensminderungen und Betriebsausgaben, die mit REIT-Aktien in wirtschaftlichem Zusammenhang stehen, nur mit Betriebsvermögensmehrungen und Betriebseinnahmen ausgeglichen werden, die aus der Veräußerung von REIT-Aktien oder Anteilen an anderen REIT-Körperschaften, -Personenvereinigungen oder -Vermögensmassen stammen. Das Teileinkünfteverfahren (nur 60% steuerpflichtig) ist in Bezug auf Veräußerungsgewinne aus REIT-Aktien nicht anzuwenden. Die Besteuerung erfolgt nach dem persönlichen, progressiven Steuersatz.

Gewinne aus der Veräußerung von Bezugsrechten sollten ebenfalls in voller Höhe einkommen- (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer) und gewerbesteuerpflichtig sein. Entsprechend wären auch Verluste aus der Veräußerung von Bezugsrechten sowie andere damit zusammenhängende Gewinnminderungen grundsätzlich ebenfalls in voller Höhe abzugsfähig. Die Ausübung der Bezugsrechte wird von der Finanzverwaltung nicht als Veräußerung der Bezugsrechte qualifiziert.

Die Gewerbesteuer ist grundsätzlich im Wege eines pauschalierten Anrechnungsverfahrens vollständig oder teilweise auf die persönliche Einkommensteuer des Aktionärs anrechenbar.

Eine Inländische Zahlstelle ist von ihrer Pflicht zur Einbehaltung von Kapitalertragsteuer auf den Veräußerungsgewinn befreit, wenn der Einzelunternehmer auf amtlich vorgeschriebenen Vordruck gegenüber der Inländischen Zahlstelle erklärt, dass die (REIT-)Aktien in einem inländischen Betriebsvermögen gehalten werden. Falls Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag einbehalten werden, haben diese bei im Betriebsvermögen gehaltenen (REIT-)Aktien oder Bezugsrechten keine abgeltende Wirkung; vielmehr werden sie nur auf die Einkommensteuerschuld und den Solidaritätszuschlag des Veräußernden angerechnet bzw. in Höhe eines etwaigen übersteigenden Betrags erstattet.

(iii) *Personengesellschaft (Mitunternehmerschaft)*

Ist Aktionär eine Personengesellschaft, so werden Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer nur auf Ebene des jeweiligen Gesellschafters der Personengesellschaft erhoben. Die Besteuerung hängt dabei davon ab, ob der Gesellschafter eine Körperschaft oder natürliche Person ist.

Unabhängig davon, inwieweit im Inland ansässige Körperschaften und/oder im Inland ansässige natürliche Personen als Gesellschafter beteiligt sind, ist der Veräußerungsgewinn in voller Höhe körperschaft- bzw. einkommensteuerpflichtig (jeweils zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer) (siehe oben Abschnitte "*Körperschaft*" und "*Einzelunternehmer*"). Die für Veräußerungsgewinne aus Aktien, die keine REIT-Aktien sind, sonst zu gewährenden Befreiungen (wirtschaftliche Befreiung von 95% für Körperschaften und 40% für natürliche Personen bei betrieblicher Beteiligung) sind für Veräußerungsgewinne aus REIT-Aktien nicht anzuwenden. Veräußerungsverluste und andere Gewinnminderungen, die im Zusammenhang mit den veräußerten REIT-Aktien stehen, können steuerlich berücksichtigt werden, allerdings dürfen solche Betriebsvermögensminderungen und Betriebsausgaben, die mit REIT-Aktien in wirtschaftlichem Zusammenhang stehen, nur mit Betriebsvermögensmehrungen und Betriebseinnahmen ausgeglichen werden, die aus der Veräußerung von REIT-Aktien oder Anteilen an anderen REIT-Körperschaften, -Personenvereinigungen oder -Vermögensmassen stammen.

Zusätzlich unterliegt der Veräußerungsgewinn bei Zurechnung der REIT-Aktien zu einer inländischen Betriebsstätte eines Gewerbebetriebs der Personengesellschaft bei dieser der Gewerbesteuer, und zwar ebenfalls in voller Höhe. Veräußerungsverluste und andere Gewinnminderungen, die im Zusammenhang mit den veräußerten Aktien stehen, sind für Zwecke der Gewerbesteuer ebenfalls in voller Höhe zu berücksichtigen. Soweit natürliche Personen an der Personengesellschaft beteiligt sind, wird die auf der Ebene der Personengesellschaft anfallende Gewerbesteuer grundsätzlich im Wege eines pauschalierten Anrechnungsverfahrens vollständig oder teilweise auf ihre persönliche Einkommensteuer angerechnet.

Veräußerungsgewinne von Bezugsrechtsveräußerungen sind ebenfalls vollumfänglich steuerpflichtig, das heißt körperschaftsteuerpflichtig (zzgl. Solidaritätszuschlag), soweit Körperschaften an der Personengesellschaft beteiligt sind (siehe oben den Abschnitt "*Körperschaften*") und einkommensteuerpflichtig (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer), soweit natürliche Personen beteiligt sind (siehe dazu in diesem Abschnitt "*Einzelunternehmer*"). Entsprechend damit zusammenhängende Verluste oder Gewinnminderungen sollten daher ebenfalls in voller Höhe abzugsfähig sein. Darüber hinaus unterliegen die Gewinne der Gewerbesteuer. Die Ausübung der Bezugsrechte wird von der Finanzverwaltung nicht als Veräußerung der Bezugsrechte qualifiziert.

Eine Inländische Zahlstelle ist von ihrer Pflicht zur Einbehaltung von Kapitalertragsteuer auf den Veräußerungsgewinn befreit, wenn die Personengesellschaft als Gläubiger der Kapitalerträge auf amtlich vorgeschriebenen Vordruck gegenüber der Inländischen Zahlstelle erklärt, dass die REIT-Aktien in einem inländischen Betriebsvermögen gehalten werden. Falls Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag einbehalten werden, haben diese bei im Betriebsvermögen gehaltenen REIT-Aktien oder Bezugsrechte keine abgeltende Wirkung; vielmehr werden sie nur auf die Einkommen- bzw. Körperschaftsteuerschuld und den Solidaritätszuschlag des Veräußernden angerechnet bzw. in Höhe eines etwaigen übersteigenden Betrags erstattet.

19.4.2 Im Ausland ansässige Aktionäre

Werden die REIT-Aktien oder Bezugsrechte von einer im Ausland ansässigen, natürlichen Person veräußert, die (i) die REIT-Aktien oder Bezugsrechte im Betriebsvermögen einer inländischen Betriebsstätte oder festen Einrichtung oder in einem Betriebsvermögen, für das ein ständiger Vertreter in Deutschland bestellt ist, hält oder die (ii) selbst oder deren Rechtsvorgänger im Falle eines unentgeltlichen Erwerbs der REIT-Aktien zu irgendeinem Zeitpunkt innerhalb der letzten fünf Jahre vor der Veräußerung der REIT-Aktien unmittelbar oder mittelbar zu mindestens 1% am Kapital der Gesellschaft beteiligt war, so unterliegen die erzielten Veräußerungsgewinne in Deutschland in voller Höhe der Einkommensteuer zuzüglich 5,5% Solidaritätszuschlag auf die Einkommensteuerschuld und bei Zurechnung der (REIT-)Aktien zu einer inländischen Betriebsstätte eines Gewerbebetriebs auch der Gewerbesteuer. Das Teileinkünfteverfahren mit der nur 60%-igen Steuerpflicht findet auf Veräußerungsgewinne aus REIT-Aktien keine Anwendung.

Wird der Veräußerungsgewinn in den im vorstehenden Absatz genannten Fällen (i) und (ii) von einer im Ausland ansässigen Körperschaft erzielt, unterliegt er ebenfalls in voller Höhe der Körperschaftsteuer und ggf. der Gewerbesteuer.

Veräußerungsverluste und andere Gewinnminderungen, die im Zusammenhang mit den veräußerten REIT-Aktien stehen, dürfen steuerlich ebenfalls grundsätzlich abgezogen werden. Sie dürfen jedoch bei Zugehörigkeit zu einem inländischen Betriebsvermögen nur mit Betriebsvermögensmehrungen und Betriebseinnahmen aus der Veräußerung von REIT-Aktien oder Anteilen an anderen REIT-Körperschaften, -Personenvereinigungen oder -Vermögensmassen oder in allen anderen Fällen mit Veräußerungsgewinn aus (REIT-)Aktien ausgeglichen werden.

Im Fall (i) ist eine gegebenenfalls vorhandene Inländische Zahlstelle von ihrer Pflicht zur Einbehaltung von Kapitalertragsteuer auf den Veräußerungsgewinn befreit, wenn der Aktionär auf amtlich vorgeschriebenen Vordruck gegenüber der Inländischen Zahlstelle erklärt, dass die (REIT-)Aktien in einem inländischen Betriebsvermögen gehalten werden. Falls Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag einbehalten werden, haben diese bei im Betriebsvermögen gehaltenen (REIT-)Aktien oder Bezugsrechten keine abgeltende Wirkung; vielmehr werden sie nur auf die Einkommensteuerschuld und den Solidaritätszuschlag des Veräußernden angerechnet bzw. in Höhe eines etwaigen übersteigenden Betrags erstattet.

Die meisten Doppelbesteuerungsabkommen sehen jedoch für den Fall (ii) eine Befreiung von der deutschen Besteuerung vor.

Nach der Auffassung der Finanzverwaltung soll im Fall (ii) keine Pflicht zum Einbehalt von Kapitalertragsteuer durch eine Inländische Zahlstelle bestehen.

19.5 Sonderregeln für Unternehmen des Finanz- und Versicherungssektors

Insoweit, als die wirtschaftliche 95%-Befreiung von der Körperschaftsteuer und das Teileinkünfteverfahren der Einkommensteuer (jeweils einschließlich Solidaritätszuschlag) sowie jeweils entsprechend ggf. der Gewerbesteuer überhaupt anzuwenden sind (Dividenden aus vorbelasteten Gewinnen der REIT-Aktiengesellschaft; siehe auch den Abschnitt 19.3.2.1 *“Im Privatvermögen gehaltene Aktien”*), gelten diese Befreiungen doch nicht, soweit bei Kreditinstituten und Finanzdienstleistungsinstituten die REIT-Aktien nach § 1 Abs. 1a KWG dem Handelsbuch zuzurechnen sind. Gleiches gilt für REIT-Aktien, die von Finanzunternehmen im Sinne des Gesetzes über das Kreditwesen mit dem Ziel der kurzfristigen Erzielung eines Eigenhandelserfolgs erworben werden. Für Kreditinstitute, Finanzdienstleistungsinstitute und Finanzunternehmen mit Sitz in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Gemeinschaft oder in einem anderen Vertragsstaat des EWR-Abkommens gilt der vorstehende Satz entsprechend.

Die wirtschaftlich 95%-ige Befreiung von der Körperschaftsteuer und gegebenenfalls von der Gewerbesteuer gilt auch nicht für Dividenden aus REIT-Aktien, die bei Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen den Kapitalanlagen zuzurechnen sind. Entsprechendes gilt für Pensionsfonds.

19.6 Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer

Der Übergang von REIT-Aktien oder Bezugsrechten auf eine andere Person durch Schenkung oder von Todes wegen unterliegt der deutschen Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer grundsätzlich nur, wenn

(i) der Erblasser, der Schenker, der Erbe, der Beschenkte oder der sonstige Erwerber zur Zeit des Vermögensüberganges seinen Wohnsitz oder seinen gewöhnlichen Aufenthalt in Deutschland hatte oder sich als deutscher Staatsangehöriger nicht länger als fünf Jahre dauernd im Ausland aufgehalten hat, ohne im Inland einen Wohnsitz zu haben, oder

(ii) die REIT-Aktien oder Bezugsrechte beim Erblasser oder Schenker zu einem Betriebsvermögen gehörten, für das in Deutschland eine Betriebsstätte unterhalten wurde oder ein ständiger Vertreter bestellt war, oder

(iii) der Erblasser oder Schenker zum Zeitpunkt des Erbfalls oder der Schenkung entweder allein oder zusammen mit anderen ihm nahestehenden Personen zu mindestens 10% am Grund- oder Stammkapital der im Inland ansässigen Kapitalgesellschaft unmittelbar oder mittelbar beteiligt war.

Die wenigen gegenwärtig in Kraft befindlichen deutschen Doppelbesteuerungsabkommen auf dem Gebiet der Erbschaft- und Schenkungsteuer sehen in der Regel vor, dass deutsche Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer nur in Fall (i) und mit Einschränkungen in Fall (ii) erhoben werden kann.

Sonderregelungen finden Anwendung auf bestimmte, außerhalb Deutschlands lebende deutsche Staatsangehörige und ehemalige deutsche Staatsangehörige.

19.7 Sonstige Steuern

Bei Kauf, Verkauf oder sonstiger Veräußerung von (REIT-)Aktien oder Bezugsrechten fällt keine deutsche Kapitalverkehrsteuer, Umsatzsteuer, Stempelsteuer oder ähnliche Steuer an. Unter bestimmten Voraussetzungen ist es jedoch möglich, dass Unternehmer zu einer Umsatzsteuerpflicht der ansonsten steuerfreien Umsätze optieren. Vermögensteuer wird in Deutschland gegenwärtig nicht erhoben.

Seit dem Veranlagungszeitraum 2009 kann ein kirchensteuerpflichtiger Aktionär, der die (REIT-)Aktien im Privatvermögen hält, die Kirchensteuer, die auf vom Aktionär erzielte Kapitalerträge entfällt, durch schriftlichen Antrag bei der die Kapitalerträge auszahlenden Stelle einbehalten lassen (Kirchensteuerabzug). Für den Antrag sind weitere Einzelheiten zu beachten. Durch den Kirchensteuerabzug ist die auf die Kapitalerträge entfallende Kirchensteuer abgegolten. Der Abzug der auf diese Weise gezahlten Kirchensteuer als Sonderausgaben im Rahmen der Veranlagung ist dann ausgeschlossen. Als Ausgleich hierfür erfolgt eine Ermäßigung der als Abgeltungsteuer einzubehaltenden Kapitalertragsteuer um 26,375% der auf die Kapitalerträge entfallenden Kirchensteuer.

20. FINANZTEIL

Gemäß § 37w WpHG prüferisch durchgesehener Zwischenabschluss (IFRS) der HAMBORNER REIT AG zum 30. Juni 2010	F-2
Gepürfter Einzelabschluss (IFRS) der HAMBORNER REIT AG zum 31. Dezember 2009	F-13
Gepürfter Konzernabschluss (IFRS) der HAMBORNER REIT AG zum 31. Dezember 2008	F-50
Gepürfter Konzernabschluss (IFRS) der HAMBORNER REIT AG zum 31. Dezember 2007	F-89
Gepürfter Jahresabschluss (HGB) der HAMBORNER REIT AG zum 31. Dezember 2009	F-135

20.1 Gemäß § 37w WpHG prüferisch durchgesehener Zwischenabschluss (IFRS)
der HAMBORNER REIT AG zum 30. Juni 2010

Gewinn- und Verlustrechnung

in T€	01.01. – 30.06.2010	01.01. – 30.06.2009	01.04. – 30.06.2010	01.04. – 30.06.2009
Erlöse aus Mieten und Pachten	11.840	11.076	6.025	5.630
Erlöse aus der Weiterberechnung von				
Nebenkosten an Mieter	1.347	1.145	718	634
Laufende Betriebsaufwendungen	-1.819	-1.675	-911	-832
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung	-452	-270	-224	-119
Nettomieteinnahmen	10.916	10.276	5.608	5.313
Verwaltungsaufwand	-428	-413	-255	-188
Personalaufwand	-1.314	-1.369	-729	-718
Abschreibungen auf immaterielle				
Vermögenswerte, Sachanlagen und als				
Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-3.607	-3.195	-1.836	-1.633
Sonstige betriebliche Erträge	307	796	200	628
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-335	-386	-129	-114
	-5.377	-4.567	-2.749	-2.025
Betriebsergebnis	5.539	5.709	2.859	3.288
Ergebnis aus der Veräußerung von				
Immobilien	64	250	0	0
Ergebnis aus Beteiligungen	0	14	0	0
Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und				
Steuern (EBIT)	5.603	5.973	2.859	3.288
Zinserträge	77	354	29	137
Zinsaufwendungen	-2.853	-2.669	-1.443	-1.397
Finanzergebnis	-2.776	-2.315	-1.414	-1.260
Ergebnis vor Steuern (EBT)	2.827	3.658	1.445	2.028
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-2.781	-342	-12	-120
Periodenergebnis	46	3.316	1.433	1.908
Ergebnis je Aktie (in €)	0,00	0,15	0,06	0,08

Aufstellung der im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen

in T€	01.01. – 30.06.2010	01.01. – 30.06.2009	01.04. – 30.06.2010	01.04. – 30.06.2009
Ergebnis der Periode laut Gewinn- und Verlustrechnung	46	3.316	1.433	1.908
Bereinigung der Neubewertungsrücklage durch Beteiligungsverkauf	0	-129	0	0
Unrealisierte Gewinne-/Verluste (-) aus der Neubewertung derivativer Finanzinstrumente	-3.302	-1.350	-1.548	1.051
Auflösung der latenten Steuern auf derivative Finanzinstrumente	-1.240	0	0	0
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge / Aufwendungen (-)	-4.542	-1.479	-1.548	1.051
Gesamtergebnis der Periode	-4.496	1.837	-115	2.959

Die direkt im Eigenkapital erfassten Aufwendungen betreffen Marktwertänderungen von Zinsswaps, die zur Steuerung der Risiken aus Zinsschwankungen eingesetzt werden. Entsprechende Marktwertänderungen werden bei Vorliegen und Dokumentation ausreichender Effizienz der Risikoeingrenzung erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst (Neubewertungsrücklage). Im Berichtshalbjahr wurden die in der Vergangenheit hierauf gebildeten latenten Steuern wegen Erlangung der Steuerfreiheit aufgelöst und ebenfalls erfolgsneutral in der Neubewertungsrücklage erfasst.

Bilanz Aktiva

in T€	<u>30.06.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	26	6
Sachanlagen	146	151
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	284.620	257.386
Finanzielle Vermögenswerte	32	38
Sonstige Vermögenswerte	359	365
Latente Steueransprüche	0	2.170
	285.183	260.116
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Vermögenswerte	1.073	487
Forderungen aus Ertragsteuern	46	44
Bankguthaben und Kassenbestände	6.940	37.942
	8.059	38.473
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	1.535	0
	9.594	38.473
Summe Vermögenswerte	294.777	298.589

Bilanz Passiva

in T€	30.06.2010	31.12.2009
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	22.770	22.770
Gewinnrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	2.277	2.277
Andere Gewinnrücklagen	104.575	104.575
Neubewertungsrücklage	-11.136	-6.594
Bilanzgewinn		
Gewinnvortrag	23.844	27.196
Periodenüberschuss	46	5.073
	23.890	32.269
	142.376	155.297
Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen		
Finanzverbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente	133.013	109.052
Latente Steuerverbindlichkeiten	0	14.708
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Verbindlichkeiten	3.961	4.075
Rückstellungen für Pensionen	5.545	5.603
Sonstige Rückstellungen	714	702
	143.233	134.140
Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen		
Finanzverbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente	4.577	4.620
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	24	402
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Verbindlichkeiten	3.239	1.877
Sonstige Rückstellungen	1.328	2.253
	9.168	9.152
Summe Eigenkapital, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	294.777	298.589

Kapitalflussrechnung

in T€

	01.01. – 30.06.2010	01.01. – 30.06.2009
Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit		
Ergebnis vor Steuern (EBT)	2.827	3.658
Abschreibungen / Zuschreibungen (-)	3.607	3.195
Finanzergebnis	2.776	2.302
Veränderung der Rückstellungen	-971	-1.066
Buchgewinne (-) / -verluste (+) (saldiert) aus dem Abgang von Sachanlagen, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und zur Veräußerung gehaltener langfristiger Vermögenswerte	-52	-250
Buchgewinne (-) / -verluste (+) (saldiert) aus dem Abgang von finanziellen Vermögenswerten	0	-676
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)	8	-2
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte	-286	247
Veränderung der Verbindlichkeiten	-37	-726
Erhaltene Dividende	0	14
Zinseinzahlungen	95	533
Steuerzahlungen	-16.936	-1.055
	-8.969	6.174
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-31.128	-29.883
Erlöse aus Abgängen von Sachanlagen, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	66	806
Erlöse aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten	6	139
	-31.056	-28.938
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Dividendenzahlungen	-8.425	-7.970
Nettomittelzufluss aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	22.640	18.400
Nettomittelabfluss aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-2.004	-1.840
Zinsauszahlungen	-3.188	-2.802
	9.023	5.788
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-31.002	-16.976
Finanzmittelfonds am 1. Januar	37.942	54.012
Bankguthaben und Kassenbestände	37.942	54.012
Finanzmittelfonds am 30. Juni	6.940	37.036
Bankguthaben und Kassenbestände	6.940	37.036

Eigenkapitalveränderungsrechnung

in T€

	Gewinnrücklagen				Bilanzgewinn		
	gezeichnetes Kapital	gesetzliche Rücklage	andere Gewinnrücklagen	Neubewertungsrücklage	Vortrag	Überschuss	Eigenkapital gesamt
Stand 1. Januar 2009	22.770	2.277	104.575	-4.737	17.824	17.341	160.050
Vortrag auf neue Rechnung					17.341	-17.341	0
Gewinnausschüttung für 2008					-7.969		-7.969
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen (-)				-1.479			-1.479
Periodenergebnis 01.01. – 30.06.2009						3.316	3.316
Periodengesamtergebnis 01.01. – 30.06.2009				-1.479		3.316	1.837
Stand 30. Juni 2009	22.770	2.277	104.575	-6.216	27.196	3.316	153.918
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen (-)				-378			-378
Periodenergebnis 01.07. – 31.12.2009						1.757	1.757
Periodengesamtergebnis 01.07. – 31.12.2009				-378		1.757	1.379
Stand 31. Dezember 2009	22.770	2.277	104.575	-6.594	27.196	5.073	155.297
Vortrag auf neue Rechnung					5.073	-5.073	0
Gewinnausschüttung für 2009					-8.425		-8.425
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen (-)				-4.542			-4.542
Periodenergebnis 01.01. – 30.06.2010						46	46
Periodengesamtergebnis 01.01. – 30.06.2010				-4.542		46	-4.496
Stand 30. Juni 2010	22.770	2.277	104.575	-11.136	23.844	46	142.376

Anhang zum Zwischenabschluss

Informationen zu HAMBORNER

Die HAMBORNER REIT AG ist eine börsennotierte Kapitalgesellschaft (WKN 601300) mit Sitz in Duisburg, Deutschland. Der vorliegende Zwischenbericht der HAMBORNER REIT AG für das erste Halbjahr 2010 wird am 12. August 2010 veröffentlicht. Der Zwischenabschluss ist in Euro (€) erstellt, wobei alle Beträge – sofern nicht anders dargestellt – in Tausend Euro (T€) ausgewiesen werden. Aufgrund von Rundungen können sich bei Summenbildungen und prozentualen Angaben geringfügige Differenzen ergeben.

Grundlagen der Berichterstattung

Dieser Zwischenbericht der HAMBORNER REIT AG zum 30. Juni 2010 steht im Einklang mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind. Er wurde insbesondere in Übereinstimmung mit den Vorschriften des International Accounting Standard 34 zur Zwischenberichterstattung sowie den Anforderungen des Deutschen Rechnungslegungs-Standards Nr. 16 des DRSC (Deutsches Rechnungslegungs Standards Committee e.V.) zur Zwischenberichterstattung erstellt und berücksichtigt die Anforderungen der §§ 37w und 37x des Wertpapierhandelsgesetzes (WpHG). Er enthält einen gegenüber dem Einzelabschluss verkürzten Berichtsumfang.

Der Zwischenabschluss zum 30. Juni 2010 basiert auf den gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Berechnungsgrundsätzen wie der Einzelabschluss nach IFRS zum 31. Dezember 2009. In Anlehnung an die für Immobilienunternehmen weit verbreiteten Gliederungsvorschläge der European Public Real Estate Association (EPRA) wurde die Gewinn- und Verlustrechnung bereits im Einzelabschluss für das Geschäftsjahr 2009 zur besseren Darstellung der Ertragslage angepasst. Im vorliegenden Zwischenbericht wurden daher die Zahlen des Vergleichszeitraums dem aktuellen Gliederungsschema angepasst.

Die zum 31. Dezember 2009 gutachterlich ermittelten Verkehrswerte unserer Immobilien wurden von uns zum 30. Juni 2010 einer kritischen Prüfung unterzogen. Die der Bewertung am letzten Bilanzstichtag zugrunde liegenden wertbeeinflussenden Faktoren haben sich nach dem Ergebnis dieser Prüfung im 1. Halbjahr 2010 insgesamt nicht wesentlich geändert. Daher erscheint uns die Beibehaltung der zum 31. Dezember 2009 festgestellten Werte aus heutiger Sicht gerechtfertigt.

Der Zwischenbericht beinhaltet nach Überzeugung des Vorstands alle wesentlichen Informationen, die zum Verständnis der Veränderungen der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage der HAMBORNER REIT AG seit dem letzten Bilanzstichtag erforderlich sind.

Der vorliegende Halbjahresfinanzbericht ist einer prüferischen Durchsicht unterzogen worden. Entsprechend der Beschlussfassung der Hauptversammlung vom 10. Juni 2010 wurde damit die Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, beauftragt. Über das Ergebnis der prüferischen Durchsicht hat die Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft eine entsprechende Bescheinigung ausgestellt, die mit diesem Bericht veröffentlicht wird.

Wesentliche Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen

Der Berichtspflicht unterliegende Vorgänge hat es im ersten Halbjahr 2010 nicht gegeben.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung 1. Januar – 30. Juni 2010

Die Nettomieteinnahmen betragen 10.916 T€ und konnten damit gegenüber dem Vergleichswert der Vorperiode um 640 T€ gesteigert werden. Dies entspricht einer prozentualen Zunahme um 6,2%.

Der Verwaltungsaufwand betrug 428 T€. Gegenüber dem Vorjahresvergleichswert erhöhte sich der Posten leicht um 15 T€.

Der Personalaufwand ging im 1. Halbjahr 2010 um insgesamt 55 T€ zurück und beträgt 1.314 T€ (1. Halbjahr 2009: 1.369 T€).

Die Immobilienzugänge erhöhten die Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien auf 3.607 T€ (1. Halbjahr 2009: 3.195 T€).

Die Sonstigen betrieblichen Erträge betragen 307 T€ nach 796 T€ zum 30. Juni 2009. Der Unterschied resultierte hauptsächlich aus dem Wegfall von Erlösen aus Beteiligungsverkäufen, die in der Vorjahresperiode das Ergebnis positiv beeinflusst haben.

Das Betriebsergebnis betrug 5.539 T€ und ging um 170 T€ zurück.

Aus der Veräußerung von Immobilien erzielten wir im 1. Halbjahr 2010 ein Ergebnis von 64 T€ (1. Halbjahr 2009: 250 T€). Während im Berichtszeitraum ausschließlich unbebaute Grundstücke veräußert wurden, konnte im Vorjahresvergleichszeitraum ein landwirtschaftlich genutztes bebautes Grundstück verkauft werden.

Beteiligungserträge fallen nicht mehr an, nachdem wir uns zur Erfüllung der REIT-Voraussetzungen von sämtlichen Beteiligungen getrennt haben.

Das Finanzergebnis betrug -2.776 T€ und lag damit um -461 T€ unter dem Finanzergebnis des 1. Halbjahrs 2009. Der Rückgang resultierte hauptsächlich aus den gestiegenen Zinsaufwendungen infolge der durch die Geschäftsausweitung angestiegenen Kreditmittel.

Das Vorsteuerergebnis des 1. Halbjahrs 2010 betrug 2.827 T€ und lag damit um 830 T€ unter dem Vergleichswert des Vorjahres.

Nach Abzug der Ertragsteuern von -2.781 T€ (1. Halbjahr 2009: -342 T€) betrug das Periodenergebnis 46 T€ nach 3.316 T€ im Vorjahresvergleichszeitraum. Die Ertragsteuerbelastung des 1. Halbjahrs 2010 resultierte ganz überwiegend aus der Schlussbesteuerung nach Eintritt der Gesellschaft in den REIT-Status.

Erläuterungen zur Bilanz zum 30. Juni 2010

Im Folgenden werden die wesentlichen Änderungen der Bilanzposten per 30. Juni 2010 gegenüber der Bilanz zum Stichtag des vorangegangenen Geschäftsjahres (31. Dezember 2009) erläutert.

Die Veränderung der Position „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ in Höhe von 27,2 Mio. € ergab sich als Saldo aus Zugängen von 32,4 Mio. €, der Umgliederung in den Posten „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ in Höhe von 1,5 Mio. € sowie Abgängen und Abschreibungen des Berichtszeitraumes in Höhe von 3,6 Mio. €.

Mit Erlangung des REIT-Status ist für die HAMBORNER REIT AG das Privileg der Steuerfreiheit verbunden. Als Folge hieraus wurden die bestehenden latenten Steueransprüche mit der Steuerbelastung aus der Schlussbesteuerung verrechnet bzw. erfolgsneutral gegen die Neubewertungsrücklage aufgelöst.

Im Bereich der Kurzfristigen Vermögenswerte nahmen die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Sonstigen Vermögenswerte um 586 T€ zu und betragen 1.073 T€. Die Veränderung ergab sich hauptsächlich aus der Abgrenzung vorschüssig geleisteter Zahlungen für Kredit- und Erbauzinsen sowie Versicherungsprämien.

Im Wesentlichen durch den Abfluss der für die Immobilieninvestitionen eingesetzten Eigenmittel, den Liquiditätsabfluss für die Exit-Tax und die Auszahlung der Dividende für das Geschäftsjahr 2009 nahmen die Bankguthaben und Kassenbestände zum 30. Juni 2010 um 31 Mio. € ab und betragen 6,9 Mio. €.

Die am 30. Juni 2010 ausgewiesenen „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ betrafen den Verkehrswert von zum Verkauf vorgesehener bebauter und unbebauter Grundstücke. Mit notarieller Urkunde vom 18. Mai 2010 wurde aus diesem Posten das Geschäfts- und Wohnhaus in Hamm veräußert. Der erzielte Veräußerungspreis beträgt 1 Mio. €. Das Grundstück ging am 1. Juli 2010 in den Besitz des Erwerbers über. Nach Abgang verbleibt in diesem Posten noch ein Betrag von 539 T€, der zum Verkauf stehende unbebaute Grundstücke mit land- und forstwirtschaftlicher Nutzung betrifft.

Hauptsächlich infolge der Neubewertung der Zinsderivate veränderte sich die Neubewertungsrücklage gegenüber dem 31. Dezember 2009 um -4.542 T€ und beträgt -11.136 T€.

Aus dem Gewinnvortrag des Vorjahres wurde auf Beschluss der Hauptversammlung vom 10. Juni 2010 eine Dividende von 8.425 T€ ausgeschüttet. Unter Berücksichtigung eines Periodenüberschusses für das 1. Halbjahr 2010 in Höhe von 46 T€ ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von 23.890 T€.

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten und derivativen Finanzinstrumente stiegen um 23,9 Mio. €. Die Zunahme ergab sich aus der Auszahlung von langfristigen Immobilienfinanzierungen in Höhe von 22,6 Mio. € für die aktuellen Immobilienzugänge sowie mit 3,3 Mio. € aus der Neubewertung der Zinsderivate zum 30. Juni 2010. Dagegen wurden im Berichtshalbjahr Tilgungsleistungen in Höhe von 2,0 Mio. € erbracht.

Die lang- und kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Sonstigen Verbindlichkeiten stiegen um 1.248 T€ auf 7.200 T€. Der Anstieg resultierte aus Grunderwerbsteerverbindlichkeiten für noch nicht vollzogene Grundstückserwerbe, aus zur Jahresmitte fälligen Grundbesitzabgaben für das 1. Halbjahr 2010 sowie aus Kaufpreiseinbehalten im Zusammenhang mit Immobilienerwerben.

Die Begleichung von Steuerverbindlichkeiten zurückliegender Veranlagungszeiträume führte zum 30. Juni 2010 zu einem Rückgang der Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern um 378 T€ auf 24 T€.

Der Rückgang der lang- und kurzfristigen Sonstigen Rückstellungen beruhte im Wesentlichen auf der Veränderung der Rückstellungen für Tantiemehzahlungen, für Rechts- und Beratungskosten, Aufsichtsratsvergütung und Wirtschaftsprüferhonorare sowie für ausstehende Rechnungen.

Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

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

Der Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit wies hauptsächlich aufgrund der Zahlungen für die Exit-Tax im 1. Halbjahr 2010 einen negativen Betrag aus.

Bei der Berechnung des Cashflows aus der Investitionstätigkeit wurden die Zugänge in das Sachanlagevermögen um die noch nicht zahlungswirksamen Investitionen gekürzt, die im Wesentlichen aus noch nicht fälligen Zahlungen für Grunderwerbsteuer und aus Kaufpreiseinbehalten resultieren.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 9,0 Mio. € ergab sich im Wesentlichen aus der Darlehensaufnahme für die im 1. Halbjahr 2010 erworbenen Objekte unter Berücksichtigung von Zinszahlungen und planmäßigen Tilgungsleistungen. Zudem wurden im Berichtszeitraum rd. 8,4 Mio. € an die Aktionäre der Gesellschaft ausgeschüttet.

Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht

An die HAMBORNER REIT AG, Duisburg

Wir haben den verkürzten Zwischenabschluss – bestehend aus Gewinn- und Verlustrechnung und Aufstellung der im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen, Bilanz, Kapitalflussrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie ausgewählten erläuternden Anhangangaben – und den Zwischenlagebericht der HAMBORNER REIT AG, Duisburg, für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2010, die Bestandteile des Halbjahresfinanzberichts nach § 37w Abs. 2 WpHG sind, einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Die Aufstellung des verkürzten Zwischenabschlusses nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und des Zwischenlageberichts nach den für Zwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, eine Bescheinigung zu dem verkürzten Zwischenabschluss und zu dem Zwischenlagebericht auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht abzugeben.

Wir haben die prüferische Durchsicht des verkürzten Zwischenabschlusses und des Zwischenlageberichts unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze für die prüferische Durchsicht von Abschlüssen vorgenommen. Danach ist die prüferische Durchsicht so zu planen und durchzuführen, dass wir bei kritischer Würdigung mit einer gewissen Sicherheit ausschließen können, dass der verkürzte Zwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der Zwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Zwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden ist. Eine prüferische Durchsicht beschränkt sich in erster Linie auf Befragungen von Mitarbeitern der Gesellschaft und auf analytische Beurteilungen und bietet deshalb nicht die durch eine Abschlussprüfung erreichbare Sicherheit. Da wir auftragsgemäß keine Abschlussprüfung vorgenommen haben, können wir einen Bestätigungsvermerk nicht erteilen.

Auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass der verkürzte Zwischenabschluss der HAMBORNER REIT AG, Duisburg, in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, oder dass der Zwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Zwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden ist.

Düsseldorf, den 12. August 2010

Deloitte & Touche GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Harnacke)

Wirtschaftsprüfer

(Lüdke)

Wirtschaftsprüfer

20.2 Geprüfter Einzelabschluss (IFRS)
der HAMBORNER REIT AG zum 31. Dezember 2009

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009

in T€	Anhang	2009	2008
Erlöse aus Mieten und Pachten		22.451	19.725
Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter		2.419	1.873
Laufende Betriebsaufwendungen		-3.666	-3.026
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung		-1.264	-1.109
Nettomieteinnahmen	(1)	19.940	17.463
Verwaltungsaufwand	(2)	-751	-1.042
Personalaufwand	(3)	-2.740	-2.973
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(4)	-7.268	-10.257
Sonstige betriebliche Erträge	(5)	2.128	12.475
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(6)	-872	-1.587
		-9.503	-3.384
Betriebsergebnis		10.437	14.079
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	(7)	434	6.689
Ergebnis aus Beteiligungen	(8)	13	643
Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)		10.884	21.411
Zinserträge		489	1.717
Zinsaufwendungen		-5.508	-4.644
Finanzergebnis	(9)	-5.019	-2.927
Ergebnis vor Steuern (EBT)		5.865	18.484
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(10)	-792	-1.517
Ergebnis aus fortzuführenden Aktivitäten		5.073	16.967
Ergebnis aus nicht fortzuführenden Aktivitäten	(11)	0	374
Jahresüberschuss		5.073	17.341
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		35.165	53.922
Ausschüttung		-7.970	-7.970
Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen		0	-28.128
Bilanzgewinn		32.268	35.165
Ergebnis je Aktie (in €)	(12)	0,22	0,76
davon aus fortzuführenden Aktivitäten		0,22	0,75
davon aus nicht fortzuführenden Aktivitäten		0,00	0,01

Aufstellung der im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen

in T€	Anhang	01.01. bis 31.12.2009	01.01. bis 31.12.2008
Jahresüberschuss laut Gewinn- und Verlustrechnung		5.073	17.341
Kursanpassung der Wertpapiere aus Wertpapierfonds		0	-217
Anpassung von Beteiligungsbuchwerten an den beizulegenden Wert		0	129
Bereinigung der Neubewertungsrücklage durch Beteiligungsverkauf	(5)	-129	0
Unrealisierte Gewinne/Verluste (-) aus der Neubewertung derivativer Finanzinstrumente	(20)	-1.728	-4.739
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge/Aufwendungen (-)		-1.857	-4.827
Gesamtergebnis		3.216	12.514

Bilanz Aktiva

in T€	Anhang	31.12.2009	31.12.2008
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	(13)	6	12
Sachanlagen	(13)	151	176
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(14)	257.386	223.342
Finanzielle Vermögenswerte	(15)	38	38
Sonstige Vermögenswerte	(16)	365	366
Latente Steueransprüche	(16)	2.170	1.914
		260.116	225.848
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Vermögenswerte	(16)	487	799
Forderungen aus Ertragsteuern	(16)	44	557
Bankguthaben und Kassenbestände	(17)	37.942	54.012
		38.473	55.368
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	(18)	0	130
		38.473	55.498
Summe Vermögenswerte		298.589	281.346

Bilanz Passiva

in T€	Anhang	31.12.2009	31.12.2008
Eigenkapital	(19)		
Gezeichnetes Kapital		22.770	22.770
Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage		2.277	2.277
Andere Gewinnrücklagen		104.575	104.575
Neubewertungsrücklage		-6.594	-4.737
		100.258	102.115
Bilanzgewinn		32.269	35.165
		155.297	160.050
Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen			
Finanzverbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente	(20)	109.052	87.350
Latente Steuerverbindlichkeiten	(21)	14.708	15.188
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Verbindlichkeiten	(23)	4.075	3.784
Rückstellungen für Pensionen	(24)	5.603	5.780
Sonstige Rückstellungen	(25)	702	678
		134.140	112.780
Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen			
Finanzverbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente	(20)	4.620	3.754
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	(22)	402	660
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Verbindlichkeiten	(23)	1.877	1.823
Sonstige Rückstellungen	(25)	2.253	2.279
		9.152	8.516
Summe Eigenkapital, Verbindlichkeiten und Rückstellungen		298.589	281.346

Kapitalflussrechnung

in T€	Anhang	01.01. bis 31.12.2009	01.01. bis 31.12.2008
Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit	(28)		
Jahresergebnis vor Steuern (EBT)		5.865	18.919
Abschreibungen/Zuschreibungen (-)		6.002	9.312
Finanzaufwendungen		5.006	2.081
Veränderung der Rückstellungen		-180	-59
Buchgewinne/-verluste (saldiert) aus dem Abgang von Sachanlagen, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten		-434	-6.741
Buchgewinne/-verluste (saldiert) aus dem Abgang von finanziellen Vermögenswerten		-677	-11.477
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)		-4	3.711
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte		-115	-923
Veränderung der Verbindlichkeiten		-1.040	-1.426
Erhaltene Dividende		13	643
Zinseinzahlungen		641	1.720
Steuerzahlungen		-948	-5.477
		14.129	10.283
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	(29)		
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		-39.349	-36.309
Erlöse aus Abgängen von Sachanlagen, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten		985	15.417
Investitionen in finanzielle Vermögenswerte		-20	0
Erlöse aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten		698	62.601
Nettomittelabfluss aus der Aufgabe des Aktienspezialfonds Südinvest 107		0	-13
		-37.686	41.696
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	(30)		
Dividendenzahlungen		-7.970	-7.970
Mittelzufluss aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten		23.800	37.713
Mittelabfluss zur Tilgung von Finanzverbindlichkeiten		-3.257	-37.027
Zinsauszahlungen		-5.086	-3.714
		7.487	-10.998
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds		-16.070	40.981
Finanzmittelfonds am 1. Januar		54.012	13.031
Bankguthaben und Kassenbestände		54.012	13.031
Finanzmittelfonds am 31. Dezember		37.942	54.012
Bankguthaben und Kassenbestände		37.942	54.012

Eigenkapitalveränderungsrechnung

in T€

	Gewinnrücklagen				Bilanzgewinn			
	gezeich- netes Kapital	gesetz- liche Rück- lage	andere Gewinn- rück- lagen	Neu- bewer- tungs- rücklage	Vortrag	Über- schuss	Gewinn- verwen- dung	Eigen- kapital gesamt
Stand 1. Januar 2008	22.770	2.277	76.447	90	1.554	52.226	142	155.506
Vortrag auf neue Rechnung					52.226	-52.226		0
Gewinnausschüttung für 2007					-7.828		-142	-7.970
Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen			28.128		-28.128			0
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen				-4.827				-4.827
Jahresüberschuss 01.01. – 31.12.2008						17.341		17.341
Gesamtergebnis 01.01. – 31.12.2008				-4.827		17.341	0	12.514
Stand 31. Dezember 2008	22.770	2.277	104.575	-4.737	17.824	17.341	0	160.050
Vortrag auf neue Rechnung					17.341	-17.341		0
Gewinnausschüttung für 2008					-7.969			-7.969
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen				-1.857				-1.857
Jahresüberschuss 01.01. – 31.12.2009						5.073		5.073
Gesamtergebnis 01.01. – 31.12.2009				-1.857		5.073		3.216
Stand 31. Dezember 2009	22.770	2.277	104.575	-6.594	27.196	5.073	0	155.297

Anlagespiegel

in T€

	Anschaffungs- und Herstellungskosten			
	Stand 01.01.2009	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2009
Immaterielle Vermögenswerte	97	2	0	99
Sachanlagen	801	6	18	789
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	272.883	40.558	1.794	311.647
Finanzielle Vermögenswerte				
Sonstige Ausleihungen	50	20	21	49
Insgesamt	273.831	40.586	1.833	312.584

Wertberichtigungen				Restbuchwerte		
Stand 01.01.2009	Zugänge (Abschreibungen d. Geschäftsjahres)	Zuschrei- bungen	Abgänge	Stand 31.12.2009	Stand 31.12.2008	Stand 31.12.2009
85	8	0	0	93	12	6
625	32	0	19	638	176	151
49.541	7.228	1.266	1.242	54.261	223.342	257.386
12	0	0	1	11	38	38
50.263	7.268	1.266	1.262	55.003	223.568	257.581

Anhang

Grundlagen der Abschlusserstellung

Allgemeine Grundlagen

In Umsetzung der Beschlüsse der Hauptversammlung vom 8. Juni 2009 wurde die HAMBORNER AG durch Eintragung ins Handelsregister am 18. Februar 2010 mit Wirkung zum 1. Januar 2010 in eine REIT-Gesellschaft umgewandelt und firmiert nun als HAMBORNER REIT AG.

Die Gesellschaft war bereits seit dem 29. Juni 2009 als Vor-REIT beim Bundeszentralamt für Steuern registriert, galt insoweit jedoch noch nicht als REIT-Gesellschaft im Sinne von § 1 REITG.

Die HAMBORNER REIT AG erwirbt Eigentum oder dingliche Nutzungsrechte an unbeweglichem in- und ausländischem Vermögen im Sinne von § 3 REITG mit Ausnahme inländischer Bestandswohnmobilien zur Nutzung, Verwaltung oder Verwertung. Beteiligungen an Personen- und Kapitalgesellschaften im Sinne von § 3 REITG können ebenfalls erworben, gehalten, verwaltet und verwertet werden. Sitz der Gesellschaft ist Duisburg (Deutschland). Sie ist im Handelsregister beim Amtsgericht Duisburg unter HRB 4 eingetragen.

Mit der Verschmelzung der Tochtergesellschaft Hambornberg Immobilien- und Verwaltungs-GmbH auf die Obergesellschaft mit Wirkung vom 1. Oktober 2009 entfällt die Verpflichtung zur Aufstellung eines Konzernabschlusses. Als börsennotierte Aktiengesellschaft erstellt und veröffentlicht die HAMBORNER REIT AG jedoch gemäß § 325 Abs. 2a HGB freiwillig einen Einzelabschluss nach den Vorschriften der IFRS. Der Lagebericht nach § 289 HGB wird mit dem IFRS-Einzelabschluss offengelegt.

Der Einzelabschluss zum 31. Dezember 2009 wurde nach den am Bilanzstichtag gültigen International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 325 Abs. 2a HGB zu beachtenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt. Die IFRS umfassen die vom International Accounting Standards Board (IASB) erlassenen IFRS, die International Accounting Standards (IAS), die Interpretationen des International Financial Reporting Committee (IFRIC) sowie die des Standing Interpretations Committee (SIC). Sämtliche vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen und zum Zeitpunkt der Aufstellung des Abschlusses geltenden Standards und Interpretationen werden angewandt, sofern sie von der EU übernommen wurden (Endorsement). Insofern entspricht der Einzelabschluss der Gesellschaft den IFRS.

Der Abschluss wurde in Euro (€) aufgestellt. Alle Beträge werden – soweit nicht anders dargestellt – in Tausend Euro (T€) ausgewiesen. Aufgrund von Rundungen können sich bei Summenbildungen und prozentualen Angaben geringfügige Abweichungen ergeben.

Der Vorstand hat den Einzelabschluss auf den 31. Dezember 2009 und den Lagebericht für das Jahr 2009 am 19. Februar 2010 aufgestellt und zur Vorlage an den Aufsichtsrat freigegeben.

Der vorliegende Einzelabschluss zum 31. Dezember 2009 basiert grundsätzlich auf den gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Berechnungsgrundsätzen wie der Konzernabschluss im Vorjahr. Im Rahmen der erstmaligen Aufstellung des IFRS-Einzelabschlusses wurde die bisherige Bilanzierung des IFRS-Konzernabschlusses fortgeführt sowie dessen Beträge als Vergleichszahlen des Vorjahres angegeben. Die Bilanz zum 31. Dezember 2009 ist gemäß IAS 1 (51) nach Fristigkeiten gegliedert. Um die Klarheit der Darstellung zu verbessern, sind verschiedene Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung zusammengefasst und im Anhang erläutert worden. In Anlehnung an die für Immobilienunternehmen weit verbreiteten Gliederungsvorschläge der European Public Real Estate Association (EPRA) wurde die Gewinn- und Verlustrechnung zur besseren Darstellung der Ertragslage angepasst.

Zur Verbesserung des Aussagegehalts der Ertragslage wurden zusätzliche Posten in die Gewinn- und Verlustrechnung aufgenommen bzw. eine Umgliederung zwischen einzelnen Posten vorgenommen.

Die Aufwendungen und Erträge aus der Veräußerung von Immobilien werden in der Gewinn- und Verlustrechnung nicht mehr unter den Sonstigen betrieblichen Erträgen erfasst, sondern separat dargestellt. Dies führt zu folgenden Anpassungen der Vergleichszahlen des Vorjahres:

Anpassungen des Vorjahres	T€
Sonstige betriebliche Erträge	-6.737
Sonstige betriebliche Aufwendungen	48
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	<u>6.689</u>

Verwaltungsaufwendungen, die in den Vorjahren in den Sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten waren, werden gesondert ausgewiesen. Daraus ergeben sich folgende Anpassungen der Vergleichszahlen des Vorjahres:

Anpassungen des Vorjahres	T€
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.042
Verwaltungsaufwendungen	<u>-1.042</u>

Eine weitere Anpassung betrifft die Erträge aus den Mietgarantien, welche in den Vorjahren unter den Sonstigen betrieblichen Erträgen erfasst wurden.

Hier sind folgende Anpassungen der Vergleichszahlen des Vorjahres vorzunehmen:

Anpassungen des Vorjahres	T€
Erlöse aus Mieten und Pachten	288
Sonstige betriebliche Erträge	-288

Der Einzelabschluss nach den Vorschriften der IFRS gemäß § 325 Abs. 2a HGB wird ebenso wie der handelsrechtliche Jahresabschluss beim Betreiber des elektronischen Bundesanzeigers eingereicht. Der IFRS-Abschluss wird anschließend dort bekannt gemacht. Die Abschlüsse stehen auf der Internetseite www.hamborner.de zum Download zur Verfügung. Zudem können sie bei der HAMBORNER REIT AG, Goethestraße 45, 47166 Duisburg angefordert werden.

Die Gesellschaft wird in den Konzernabschluss der HSH Nordbank AG und der HSH Real Estate AG einbezogen. Die HSH Nordbank AG, Hamburg/Kiel, stellt den Konzernabschluss für den größten Kreis von Unternehmen auf und die HSH Real Estate AG, Hamburg, stellt den Konzernabschluss für den kleinsten Kreis von Unternehmen auf. Die Konzernabschlüsse der HSH Nordbank AG sowie der HSH Real Estate AG werden im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

Geänderte oder neue IFRS und sich hieraus ergebende Ausweis-, Ansatz- oder Bewertungsänderungen

Gegenüber dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2008 haben sich die nachfolgend genannten Standards und Interpretationen geändert oder waren aufgrund der erfolgten Übernahme in EU-Recht oder des Inkrafttretens der Regelung erstmalig anzuwenden:

- Änderung des IAS 1: „Darstellung des Abschlusses“
- Änderung des IAS 23: „Fremdkapitalkosten“
- Änderungen des IAS 32: „Finanzinstrumente: Darstellung“ und IAS 1: „Darstellung des Abschlusses“
- Änderungen von IAS 39: „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“ und IFRIC 9: „Neubeurteilung eingebetteter Derivate“
- Sammelstandard zur Änderung verschiedener International Financial Reporting Standards (2006-2008)

- Änderungen des IFRS 1: „Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards“ und IAS 27: „Konzern- und separate Einzelabschlüsse nach IFRS“
- Änderungen des IFRS 2: „Anteilsbasierte Vergütungen“
- Änderungen des IFRS 7: „Finanzinstrumente: Angaben“
- IFRS 8: „Geschäftssegmente“
- IFRIC 13: „Kundentreueprogramme“

Entsprechend den Anforderungen des überarbeiteten IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“ enthält der Einzelabschluss neben der Gewinn- und Verlustrechnung eine Gesamtergebnisrechnung. In dieser Aufstellung über die gesamten im Geschäftsjahr erfassten Erträge und Aufwendungen werden sowohl das Jahresergebnis als auch erfolgsneutrale Eigenkapitalveränderungen ausgewiesen.

Im jährlichen Verbesserungsprojekt werden kleine, nicht dringliche, aber notwendige Änderungen in einem Sammelstandard zu Änderungen verschiedener IFRS zusammengefasst. Der wesentliche Teil betrifft Änderungen in der Präsentation, der Erfassung und der Bewertung von Abschlussposten. Der kleinere Teil stellt lediglich redaktionelle Änderungen dar, welche kaum Auswirkungen auf die Bilanzierung haben.

Die Segmentberichterstattung gemäß IFRS 8 richtet sich nach dem Ansatz des Management Approach und folgt damit der im Unternehmen verwendeten Steuerung und Berichterstattung der bestehenden Segmente. Da die HAMBORNER nur in einem Geschäftssegment und lediglich in einem geografischen Segment tätig ist, wurde, wie in den Vorjahren, keine Segmentberichterstattung erstellt.

Alle weiteren ab dem 1. Januar 2009 verpflichtend anzuwendenden Standards haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Einzelabschluss der HAMBORNER.

Die folgenden, bereits durch das IASB verabschiedeten, überarbeiteten bzw. neu erlassenen Standards und Interpretationen waren im Geschäftsjahr 2009 noch nicht verpflichtend anzuwenden:

- Änderungen des IFRS 1 (neu strukturierte Fassung): „Erstmalige Anwendung der International Reporting Standards“*
- Änderungen des IFRS 2: „Anteilsbasierte Vergütung“
- Änderungen des IFRS 3: „Unternehmenszusammenschlüsse“*
- IFRS 9: „Finanzinstrumente“
- Änderungen des IAS 24: „Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen“
- Änderungen des IAS 27: „Konzern- und separate Einzelabschlüsse nach IFRS“*
- Änderungen des IAS 32: „Finanzinstrumente: Darstellungen“
- Änderungen des IAS 39: „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“*
- Sammelstandard zur Änderung verschiedener International Financial Reporting Standards (2007-2009)
- IFRIC 12: „Dienstleistungskonzessionsvereinbarungen“*

* bereits in EU-Recht übernommen

- Änderungen des IFRIC 14: „IAS 19 - die Begrenzung eines leistungsorientierten Vermögenswertes, Mindestfinanzierungsvorschriften und ihre Wechselwirkung“
- IFRIC 15: „Vereinbarungen über die Herstellung von Immobilien“*
- IFRIC 16: „Absicherungen einer Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb“*
- IFRIC 17: „Sachausschüttungen an Eigentümer“*
- IFRIC 18: „Übertragungen von Vermögenswerten von Kunden“*
- IFRIC 19: „Tilgung finanzieller Verbindlichkeiten durch Eigenkapitalinstrumente“

Von der Möglichkeit, die Standards und Interpretationen vorzeitig anzuwenden, die zum Bilanzstichtag bereits in EU-Recht umgesetzt waren, wurde kein Gebrauch gemacht. HAMBORNER erwartet, dass sich zukünftig aus der Anwendung der am Bilanzstichtag herausgegebenen Standards und Interpretationen keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ergeben werden.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte werden zu Anschaffungskosten vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen entsprechen der wirtschaftlichen Nutzungsdauer, die drei bis acht Jahre beträgt.

Sachanlagen

Die Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen bewertet. Ergebnisse aus Anlagenabgängen (Abgangserlöse abzüglich Restbuchwerte und Veräußerungskosten) werden, soweit es sich dabei um Verkäufe von Immobilien handelt, in der Gewinn- und Verlustrechnung in einer gesonderten Position dargestellt. Abgangserlöse anderer Sachanlagen weisen wir unter den Sonstigen betrieblichen Erträgen (Gewinne) oder den Sonstigen betrieblichen Aufwendungen (Verluste) aus.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Investment Properties) werden in Ausübung des Wahlrechts nach IAS 40 (30) i. V. m. (56) zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten unter Berücksichtigung linearer Abschreibungen bewertet. Als Investment Properties werden alle unbebauten und bebauten Grundstücke sowie Gebäude und Gebäudeteile angesehen, die zur Erzielung künftiger Mieteinnahmen, zur Erzielung von Gewinnen aus Wertsteigerungen und/oder für eine gegenwärtig unbestimmte Nutzung gehalten werden. Sie sind nicht für Verwaltungszwecke oder zum kurzfristigen Handel im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit bestimmt. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Zur Ermittlung des nach IAS 40 im Anhang anzugebenden beizulegenden Zeitwerts (Fair Value) haben wir unser Immobilienportfolio Ende 2009 von einem unabhängigen Sachverständigen nach international anerkannten Standards bewerten lassen. Die Ermittlung der Immobilienmarktwerte erfolgte mittels der Discounted-Cashflow(DCF)-Methode. Innerhalb des DCF-Verfahrens wurden für einen Betrachtungszeitraum von elf Jahren – 2010 bis 2020 – die jeweils zu erwartenden Zahlungsmittelüberschüsse des jeweiligen Objekts (Cashflows) ermittelt. Der Marktwert der Immobilien ergibt sich

* bereits in EU-Recht übernommen

aus der Summe der abdiskontierten Zahlungsströme des Gesamtplanungszeitraums vor Steuern zuzüglich des ebenfalls auf den Bewertungsstichtag abgezinsten Restwertes. Für die Diskontierung kamen risikoadjustierte Zinssätze von 5,1% bis 8,35% zur Anwendung. Für weitergehende Informationen verweisen wir auf das Kapitel „Wertentwicklung des Portfolios“ im Lagebericht.

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

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

Zur Bestimmung des erzielbaren Betrags wird der von einem aktiven Markt abgeleitete Nettoveräußerungserlös oder – falls höher – der Barwert der geschätzten zukünftigen Cashflows aus der Nutzung herangezogen. Bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bildet der gutachterlich ermittelte Marktwert den Wertmaßstab für den Nutzungswert. Soweit die Ursachen für in den Vorjahren vorgenommene außerplanmäßige Abschreibungen nicht mehr bestehen, werden Zuschreibungen bis zu den fortgeführten Buchwerten vorgenommen. Der Ausweis der außerplanmäßigen Abschreibungen erfolgt unter dem Posten „Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“. Die Zuschreibungen werden in den Sonstigen betrieblichen Erträgen erfasst.

Im Berichtsjahr wurde das Ergebnis zur Anpassung der ausgewiesenen Restbuchwerte an die zum 31.12.2009 maßgeblichen Verkehrswerte durch außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 714 T€ gemindert. Andererseits war für in Vorjahren außerplanmäßig abgeschriebene Immobilien eine Wertaufholungszuschreibung von 1.266 T€ vorzunehmen.

Finanzielle Vermögenswerte

Die finanziellen Vermögenswerte werden in Übereinstimmung mit IAS 39 bei ihrem erstmaligen Ansatz mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet, der die Transaktionskosten bei Erwerb berücksichtigt. Die Folgebewertung richtet sich danach, welcher Kategorie ein finanzieller Vermögenswert zugeordnet wird.

- Darlehen und Forderungen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Erkennbaren Einzelrisiken wird gegebenenfalls durch Wertberichtigungen angemessen Rechnung getragen.
- Die bis zur Endfälligkeit gehaltenen finanziellen Vermögenswerte werden zu fortgeführten Anschaffungskosten oder zum niedrigeren Zeitwert bewertet. Die darin enthaltenen Sonstigen Ausleihungen haben eine feste Laufzeit und werden daher unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet.

Derivative Finanzinstrumente

HAMBORNER setzt zur Steuerung der Risiken aus Zinsschwankungen derivative Finanzinstrumente in Form von Zinsswaps ein.

Die derivativen Finanzinstrumente werden erstmalig am Handelstag bilanziert. Die Bewertung der Zinsderivatgeschäfte, die nicht die Voraussetzungen des Hedge Accounting erfüllen, erfolgte zu Marktwerten. Der Ausweis der aus Marktwertänderungen resultierenden Gewinne und Verluste erfolgt in der Gewinn- und Verlustrechnung innerhalb des Finanzergebnisses.

Bei Cashflow-Hedges, die der Absicherung von Risiken dienen, die sich auf die Beträge oder den zeitlichen Ablauf zukünftiger Geldflüsse auswirken, werden Marktwertänderungen bei Vorliegen

und Dokumentation ausreichender Effizienz der Risikoeingrenzung unter Berücksichtigung latenter Steuern erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst (Neubewertungsrücklage). Im Berichtsjahr wurden aus Marktwertänderungen -1.729 T€ unmittelbar im Eigenkapital erfasst. Die Effizienz des Cashflow-Hedges wurde nach der Dollar-Offset-Methode ermittelt. Im Ergebnis führte die Ermittlung dazu, dass die Veränderungen der Wertansätze im Eigenkapital berücksichtigt werden konnten. Positive Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente werden unter den Sonstigen Vermögenswerten, negative Marktwerte unter den Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen.

Die jeweils von den Kreditinstituten mitgeteilten Marktwerte ergeben sich durch Abzinsung der erwarteten künftigen Zahlungsströme über die Restlaufzeit der Verträge auf Basis aktueller Marktzinsen oder Zinsstrukturkurven. Die Bewertung der Derivate erfolgt nach Stufe 2. Das bedeutet, in den zugrundeliegenden Bewertungsmodellen fließen Faktoren ein, die direkt (d. h. als Preise) oder indirekt (d. h. in Ableitung von Preisen) auf aktiven Märkten beobachtet werden.

Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

In Umsetzung der strategischen Neuausrichtung der Gesellschaft haben wir uns von bestehenden Beteiligungen getrennt. Zum 31.12.2008 wurde der Beteiligungsbuchwert an der Montan GmbH, Assekuranz-Makler, Düsseldorf, unter diesem Posten ausgewiesen. Die Beteiligung ist am 29.01.2009 verkauft worden.

Rückstellungen

Rückstellungen wurden im Hinblick auf die nach den IFRS-Standards geforderte Fristigkeitsgliederung in lang- und kurzfristig unterteilt und entsprechend ausgewiesen.

Rückstellungen für Pensionen

Die Pensionsrückstellungen werden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Project-Unit-Credit-Methode) unter Berücksichtigung zukünftiger Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Für versicherungsmathematische Gewinne und Verluste wird das nach IAS 19 zulässige Korridorverfahren angewendet. Danach werden versicherungsmathematische Gewinne und Verluste, soweit sie 10% des Verpflichtungsumfangs überschreiten, auf die durchschnittliche Restdienstzeit der Anwärter verteilt. Der Dienstzeitaufwand und die für das laufende Jahr zu erfassenden versicherungsmathematischen Gewinne/Verluste werden innerhalb der Personalaufwendungen, der in den Pensionsaufwendungen enthaltene Zinsanteil innerhalb der Zinsaufwendungen ausgewiesen. Die Pensionsverpflichtungen werden unter Berücksichtigung der biometrischen Rechnungsgrundlagen gemäß den Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck ermittelt.

Den Berechnungen liegen folgende Parameter zugrunde:

Parameter p. a. in %	2009	2008
Rechnungszins	5,1	5,8
Entgeltrend	2,0	2,1
Rententrend	1,6	2,0
Durchschnittliche Fluktuation	0,0	0,0

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

Sonstige Rückstellungen

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

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

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden bei erstmaligem Ansatz mit ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten. Die Buchwerte der Verbindlichkeiten, die in der Bilanz zu fortgeführten Anschaffungskosten aufgeführt werden, stellen einen angemessenen Näherungswert für den beizulegenden Zeitwert dar.

Verbindlichkeiten werden als langfristig klassifiziert, wenn der Vertrag eine Tilgung nach zwölf Monaten vorsieht.

Latente Steuern

Steuerabgrenzungen werden auf temporäre Abweichungen zwischen den Wertansätzen der Aktiva und Passiva in der Steuerbilanz und ihren Buchwerten in der IFRS-Bilanz vorgenommen (Verbindlichkeitenmethode) und als latente Steueransprüche bzw. -verbindlichkeiten ausgewiesen.

Bei der Ermittlung der latenten Steuern werden die für die HAMBORNER zum Abschlussstichtag gültigen Steuersätze und Steuervorschriften zugrunde gelegt. Die Folgen der REIT-Umwandlung werden erst zum Zeitpunkt des Statuswechsels mit der Eintragung als REIT AG im Geschäftsjahr 2010 bilanziell erfasst. Dementsprechend werden zur Ermittlung der künftig erwarteten Steuerbelastungen die Steuersätze herangezogen, die bei Wegfall der temporären Abweichungen und Eintritt der effektiven Zahllast nach dem Steuerstatus zum Abschlussstichtag zu erwarten wären.

Latente Steuern werden als Steuerertrag oder -aufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, es sei denn, sie betreffen erfolgsneutral unmittelbar im Eigenkapital erfasste Posten. In diesem Fall werden die latenten Steuern ebenfalls erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst.

Latente Steueransprüche werden in dem Umfang erfasst, in dem es nach dem Steuerstatus zum Abschlussstichtag wahrscheinlich wäre, dass ein zu versteuerndes Einkommen zur Verfügung stehen wird, gegen das die abzugsfähige temporäre Differenz verwendet werden kann.

Aufwands- und Ertragsrealisierung

Die Erfassung von Umsatzerlösen und Sonstigen betrieblichen Erträgen richtet sich grundsätzlich danach, wann die Leistungen erbracht bzw. wann bei Veräußerungsgeschäften alle wesentlichen Chancen und Risiken im Zusammenhang mit dem Eigentum auf den Erwerber übertragen wurden.

Betriebliche Aufwendungen werden mit Inanspruchnahme der Leistung bzw. zum Verursachungszeitpunkt als Aufwand erfasst.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

(1) Nettomieteinnahmen

Die Erlöse aus Mieten und Pachten der gemäß IAS 40 bilanzierten Immobilien betragen im Berichtsjahr 22.451 T€. Gegenüber dem Vorjahr ergab sich ein Anstieg von insgesamt 2.726 T€, der sich als Saldo aus den Objektzugängen des laufenden Jahres und des Vorjahres (3.178 T€), aus Mietausfällen infolge Objektverkäufen (-485 T€), aus sonstigen Mietrückgängen (-372 T€) und aus erhöhten Einnahmen aus Mietgarantien (405 T€) ergibt.

Weiterberechnungen von Nebenkosten an Mieter umfassen hauptsächlich Heizkosten, Grundbesitzabgaben und sonstige Mietnebenkosten, die nach den mietvertraglichen Vereinbarungen umlagefähig sind. Die entsprechenden Erlöse nahmen im Berichtsjahr um 546 T€ zu. Die Erhöhung

der Weiterbelastungserlöse ergibt sich in Höhe von 564 T€ als Saldo aus der Veränderung im Objektbestand, während bei den übrigen im Bestand verbliebenen Immobilien die Erlöse aus der Weiterbelastung von Nebenkosten um insgesamt –18 T€ zurückgingen.

in T€	2009	2008
Erlöse aus Mieten und Pachten		
Einzelhandelsflächen	14.205	13.233
Büroflächen und Arztpraxen	6.176	4.636
Produktions- und sonstige Gewerbeflächen	627	627
Wohnungen	536	695
Garagen / PKW-Stellplätze	84	55
Sonstige Vermietungen und Verpachtungen (landwirtschaftl. Verpachtungen, Gestattungen etc.)	130	191
Einnahmen aus Mietgarantien	693	288
Summe	22.451	19.725
Erträge aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter	2.419	1.873
Summe	24.870	21.598
Laufende Betriebsaufwendungen	-3.666	-3.026
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung	-1.264	-1.109
Nettomieteinnahmen	19.940	17.463

Einen Überblick über die zehn größten Mieter haben wir im Lagebericht auf Seite 44 dargestellt. 4,9 Mio. € der Mieterlöse entfallen auf die Kaufland-Gruppe.

Die laufenden Betriebsaufwendungen umfassen unter anderem den Aufwand für Energien, Grundbesitzabgaben, Versicherungsprämien, Erbbauzinsen und Grundsteuern und können größtenteils im Rahmen der mietvertraglichen Vereinbarungen an die Mieter weiterberechnet werden. Sie erhöhten sich infolge der Zunahme des Objektbestandes um 640 T€ und betragen 3.666 T€. Die Aufwendungen für die Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung betragen 1.264 T€ nach 1.109 T€ im Vorjahr.

in T€	2009	2008
Laufende Betriebsaufwendungen		
Energien, Wasser u. a.	1.451	1.235
Grundbesitzabgaben	412	368
Grundsteuern	642	574
Erbbauzinsen	729	552
Versicherungsprämien	298	221
Mieten und Pachten für fremde Grundstücke	16	14
Übrige	118	62
Summe	3.666	3.026
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung	1.264	1.109
Gesamt	4.930	4.135

(2) Verwaltungsaufwand

Der Posten enthält die satzungsbedingten Kosten für Hauptversammlung, Aufsichtsrat und Abschlussprüfer sowie sachliche Kosten der Verwaltung. Er nahm gegenüber dem Vorjahr um insgesamt 291 T€ ab und beträgt 751 T€. Die Verminderung ergibt sich hauptsächlich durch einen Rückgang der zu einem wesentlichen Teil ergebnisabhängigen Aufsichtsratsvergütung und den Kosten der Hauptversammlung.

Die folgenden Honorare für den bestellten Abschlussprüfer wurden im Geschäftsjahr als Aufwand erfasst:

in T€	2009	2008
Abschlussprüfung	71	71
Andere Bestätigungsleistungen	10	10
Steuerberatungsleistungen	124	52
Sonstige Leistungen	16	24
Gesamt	221	157

(3) Personalaufwand / Mitarbeiter

Der Personalaufwand ging im Vergleich zum Vorjahr insgesamt um 233 T€ zurück. Während die Löhne und Gehälter um 293 T€ abnahmen, stiegen die Sozialabgaben sowie die Aufwendungen für Altersversorgung um 60 T€. Hauptsächlich für den Rückgang der Gehaltsaufwendungen ist eine im Vorjahr enthaltene Abfindung an ein ausgeschiedenes Vorstandsmitglied.

in T€	2009	2008
Löhne und Gehälter	2.306	2.599
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Unterstützung	262	258
Aufw. für Altersversorgung/Pensionsaufwendungen	172	116
Gesamt	2.740	2.973

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

Die Abschreibungen in 2009 lagen um 2.989 T€ unter dem Vorjahreswert und betragen 7.268 T€. Davon entfallen 7.228 T€ auf „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“. Darin enthalten sind außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 714 T€ durch die Anpassung der zum 31.12.2009 ausgewiesenen Restbuchwerte an die maßgeblichen Verkehrswerte.

(5) Sonstige betriebliche Erträge

in T€	2009	2008
Erträge aus dem Abgang von Beteiligungen	677	11.223
Wertaufholungszuschreibung	1.266	945
Zuschreibungen abgezinster Wohnungsbaudarlehen	1	1
Übrige sonstige betriebliche Erträge		
Vereinnahmung von Entschädigungen und Erstattungen	20	144
Rückstellungsauflösung	64	66
Weiterbelastungen an Mieter und Pächter	66	55
Rückdeckungsversicherung	4	3
Sonstige	30	38
Summe	184	306
Gesamt	2.128	12.475

Der Ertrag aus dem Abgang von Beteiligungen setzt sich im Berichtsjahr aus einer Kaufpreiszahlung in Höhe von 548 T€ für den in 2008 abgewickelten Verkauf unserer Anteile an der Wohnbau Dinslaken GmbH sowie aus der Anteilsveräußerung an der Montan GmbH in Höhe von 129 T€ zusammen. Der Unterschiedsbetrag zwischen Buchwert und beizulegendem Zeitwert wurde bereits im Vorjahr in der Neubewertungsrücklage erfasst. Die Wertaufholungszuschreibung ergibt sich aus der Anpassung von in Vorjahren außerplanmäßig abgeschrieben Immobilien an die gutachterlich ermittelten Verkehrswerte zum 31.12.2009.

(6) Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen 872 T€ und liegen damit um 715 T€ unter dem Vorjahreswert. Dieser Rückgang resultiert hauptsächlich aus einer Verminderung der im Vorjahr durch Sondervorgänge beeinflussten Rechts- und Beratungskosten im Umfang von 594 T€ sowie aus der gegenüber dem Vorjahr um 174 T€ geringeren Zuführung zur Bergschadenrückstellung.

(7) Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien beträgt im Berichtsjahr 434 T€ nach 6.689 T€ im Vorjahr. Während im vergangenen Jahr zwei Bestandsimmobilien und ein aus insgesamt sieben Objekten bestehendes Wohnportfolio veräußert werden konnten, beschränken sich die Verkäufe des Jahres 2009 auf lediglich ein Bestandsobjekt sowie auf kleinere Abgänge aus unserem unbebauten Grund- und Altbesitz.

(8) Ergebnis aus Beteiligungen

Der Posten enthält den Beteiligungsertrag der Montan GmbH Assekuranz-Makler für das Geschäftsjahr 2007/2008. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr resultiert aus dem Wegfall der Dividende der Wohnbau Dinslaken GmbH nach Verkauf der Beteiligung.

(9) Finanzergebnis

Nach dem Verkauf des Wertpapierspezialfonds Südinvest 107 Anfang 2008 enthält das Finanzergebnis ausschließlich Zinserträge und -aufwendungen. Die Zinserträge setzen sich überwiegend aus Tages- oder Festgeldzinsen für Geldanlagen bei verschiedenen Banken zusammen. Der starke Rückgang des allgemeinen Zinsniveaus sowie die Abnahme unserer Liquidität nach Abfluss der für die Immobilieninvestitionen eingesetzten Eigenmittel und die Auszahlung der Dividende für das Jahr 2008 führten zu einem Rückgang dieser Erträge – bezogen auf das Ergebnis aus fortzuführenden Aktivitäten – um 1.228 T€.

Die Zinsaufwendungen nahmen im Geschäftsjahr 2009 infolge der im Berichtsjahr in voller Höhe aufwandswirksam werdenden Zinszahlungen für die im Vorjahr aufgenommenen Immobilienkredite und den zeitanteiligen Zinsaufwand für die im Berichtsjahr hinzugekommenen Kredite um insgesamt 864 T€ zu.

Die Zinsaufwendungen enthalten Zahlungsströme aus abgeschlossenen Zinssicherungsgeschäften im Saldo von 2.499 T€. Die von uns auf Basis fest vereinbarter Zinssätze bei vierteljährlicher oder halbjährlicher Abrechnung geleisteten Zahlungen belaufen sich im Berichtsjahr auf 3.924 T€ (Vorjahr: 3.204 T€). Die Zunahme ist darauf zurückzuführen, dass die im Vorjahr abgeschlossenen Zinssicherungsgeschäfte im Geschäftsjahr 2009 erstmals für ein gesamtes Jahr zu bedienen und die in 2009 abgeschlossenen Zinssicherungen zeitanteilig zu berücksichtigen waren.

Im Gegenzug erhielten wir vereinbarungsgemäß variable Zinsen auf Basis des 3- bzw. 6-Monats- EURIBOR in Höhe von 1.425 T€ (Vorjahr: 3.165 T€). Hier ist der Rückgang hauptsächlich dem allgemeinen Verfall der kurzfristigen Zinsen geschuldet. Für weitere Angaben und Informationen zu den Zinssicherungsgeschäften verweisen wir auf das Kapitel „Finanzverbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente“.

in T€	Gesamt 2009	n. fortzuf. Aktivitäten 2009	fortzuf. Aktivitäten 2009	Gesamt 2008	n. fortzuf. Aktivitäten 2008	fortzuf. Aktivitäten 2008
Erträge aus Wertpapieren einschl. Veräußerungsgewinne	0	0	0	277	277	0
Veräußerungsverluste und Abschreibungen auf Finanzanlagen	0	0	0	-20	-20	0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	489	0	489	1.919	202	1.717
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-5.508	0	-5.508	-4.644	0	-4.644
Finanzergebnis	-5.019	0	-5.019	-2.468	459	-2.927

(10) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

in T€	2009	2008
Laufender Ertragsteueraufwand	1.204	5.998
Latente Steuern	-411	-4.475
Ausländische Quellensteuer	-1	-6
Gesamt	792	1.517

a) Ertragsteueraufwand

Der laufende Ertragsteueraufwand beinhaltet die Körperschaft- und Gewerbeertragsteuer der Gesellschaft für das Geschäftsjahr. Die im Vorjahr berücksichtigten Sondervorgänge haben sich im Berichtsjahr nicht wiederholt. Dies führte zu einem Rückgang der Ertragsteuerbelastung um 725 T€ auf 792 T€.

Zur Ermittlung der latenten Steuern werden die am Bilanzstichtag gültigen Steuersätze und Steuervorschriften herangezogen.

Der auf das Ergebnis vor Ertragsteuern anzuwendende Unternehmensteuersatz beträgt im Berichtsjahr 15,8% (Vorjahr: 15,8%).

Der sich bei Anwendung des Unternehmensteuersatzes der Gesellschaft ergebende erwartete Steueraufwand lässt sich zum tatsächlichen Steueraufwand wie folgt überleiten:

in T€	2009	2008
Ergebnis der Geschäftstätigkeit aus fortzuführenden Aktivitäten	5.866	18.484
Steuersatz in %	15,8	15,8
Erwarteter Steueraufwand	928	2.925
+/- Steuerauswirkungen Vorjahre	-74	79
- Effekt aus steuerfreien Erträgen	-96	-1.586
+ Effekt aus nicht abzugsfähigen Aufwendungen	15	18
+/- Effekt aus der Gewerbesteuer unterliegenden Einkommensteilen (laufend und latent)	45	97
+/- Sonstige Effekte	-26	-16
Ertragsteuern	792	1.517
Steuerquote in %	13,5	8,2

b) Latente Steuern

Die dem Eigenkapital belasteten (gutgeschriebenen) latenten Steuern betreffen die Marktbeurteilung derivativer Finanzinstrumente.

Die Entwicklung der aktiven und passiven latenten Steuern stellt sich im Berichtsjahr wie folgt dar:

Aktive latente Steuern in T€	Derivative Finanzinstrumente	Sonstige Rückstellungen	Sonstige	Teilwertabschreibung Investment Properties	Gesamt
Stand 1. Januar 2009	915	233	19	747	1.914
Minderung/Erhöhung Jahresüberschuss	0	4	0	-73	-69
Umgliederung ins Eigenkapital	325	0	0	0	325
Stand 31. Dezember 2009	1.240	237	19	674	2.170

Passive latente Steuern in T€	steuerliche Sonderabschreibungen	Pensionsrückstellungen	Sonstige	Gesamt
Stand 1. Januar 2009	15.127	21	40	15.188
Minderung/Erhöhung Jahresüberschuss	-502	11	11	-480
Stand 31. Dezember 2009	14.625	32	51	14.708

(11) Ergebnis aus nicht fortzuführenden Aktivitäten

Für das Berichtsjahr ist kein Ergebnis aus nicht fortzuführenden Aktivitäten auszuweisen. Die Vorjahresangabe bezieht sich auf die Erträge und Aufwendungen aus unserem Wertpapierspezialfonds Südinvest 107 bis zu dessen Auflösung und gliedert sich wie folgt:

in T€	2009	2008
Sonstige betriebliche Aufwendungen	0	-25
Realisierte Kursgewinne	0	257
Zinserträge	0	202
Ergebnis vor Steuern	0	434
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	-60
Ergebnis nach Steuern	0	374

(12) Ergebnis je Aktie

Hauptsächlich durch den Wegfall des im Vorjahr durch Beteiligungsverkauf erzielten Sonderertrages sowie durch einen Rückgang der Immobilienverkäufe wurde im Berichtsjahr mit 5.073 T€ ein gegenüber dem Vorjahr um 12.268 T€ niedrigerer Überschuss erzielt.

Das Ergebnis je Aktie wird in Übereinstimmung mit IAS 33 ermittelt. Danach ergibt sich das Ergebnis je Aktie, indem das den Aktionären zustehende Periodenergebnis durch die gewichtete durchschnittliche Zahl der Aktien dividiert wird. Eine Verwässerung z. B. durch Aktienoptionen oder Wandelanleihen besteht nicht, da HAMBORNER keine solchen Programme aufgelegt hat. Verwässertes und unverwässertes Ergebnis je Aktie sind somit identisch.

		2009	2008
Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien	Tsd. Stück	22.770	22.770
Nettoergebnis / Konzernüberschuss	T€	5.073	17.341
Dividende je Aktie	€	0,37	0,35
Ergebnis je Aktie gemäß IAS 33	€	0,22	0,76
davon aus fortzuführenden Aktivitäten	€	0,22	0,75
davon aus nicht fortzuführenden Aktivitäten	€	0,00	0,01

Erläuterungen zur Bilanz

(13) Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

Die immateriellen Vermögenswerte umfassen entgeltlich erworbene Nutzungsrechte für System- und Anwendersoftware, die zu Anschaffungskosten angesetzt und linear über eine Nutzungsdauer von drei bis acht Jahren abgeschrieben werden. Diese Wertminderung wird unter dem Posten „Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ dargestellt. Außerplanmäßige Wertkorrekturen (Minderungen und Mehrungen) waren 2009 nicht erforderlich.

Unter den Sachanlagen weisen wir das Verwaltungsgebäude der Gesellschaft in Duisburg sowie die Betriebs- und Geschäftsausstattung aus.

Der Abschreibungsermittlung des Verwaltungsgebäudes liegt eine Gesamtnutzungsdauer von 50 und am Bilanzstichtag eine Restnutzungsdauer von 10 Jahren zugrunde.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung hat eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer zwischen 3 und 15 Jahren.

(14) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien waren im Geschäftsjahr Zugänge von 40.558 T€ zu verzeichnen, die mit 40.545 T€ auf die im Berichtsjahr erworbenen Immobilien sowie darauf geleistete Anzahlungen und mit 13 T€ auf Nachaktivierungen auf Bestandsimmobilien entfielen.

Neben kleineren Verkäufen unbebauter Grundstücke aus dem Altbestand wurde im dritten Quartal eine Immobilie in Bad Oeynhausen veräußert.

Folgende Nutzungsdauern kamen im Berichtsjahr zur Anwendung:

Nutzungsdauern der langfristigen Vermögenswerte	Jahre
Geschäfts- und Bürogebäude	33 bis 50
Sonstige Gewerbebauten	40 bis 50
SB-Märkte	33 bis 40

Zur Anpassung der zum 31.12.2009 bilanzierten fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten an die maßgeblichen Verkehrswerte wurde das Ergebnis durch eine außerplanmäßige

Abschreibung in Höhe von 714 T€ gemindert. Andererseits haben wir auf in Vorjahren außerplanmäßig abgeschriebene Immobilien eine Wertaufholungszuschreibung im Umfang von 1.266 T€ vorgenommen.

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

in T€	2009	2008
Stand 1. Januar	223.342	201.702
+ Zugänge wegen Erwerb	40.028	16.133
+ Zugänge wegen Anzahlungen	517	1.230
+ Zugänge wegen Nachinvestitionen	13	1.994
	<hr/>	<hr/>
- Abgänge wegen Verkauf	40.558	19.357
- Abgänge wegen Umgliederungen	-552	0
+ Zugänge wegen Umgliederungen	0	-4.976
	<hr/>	<hr/>
+ Wertaufholungszuschreibung	-552	11.553
- Abschreibungen des Geschäftsjahres	1.266	945
	<hr/>	<hr/>
Stand 31. Dezember	257.386	223.342

Die direkten betrieblichen Aufwendungen von vermieteten und unvermieteten Investment Properties betragen im Berichtsjahr 4.930 T€ (Vorjahr: 4.135 T€). Der gesamte Bestand war – von vorübergehenden Teilleerständen in einzelnen Objekten abgesehen – am Bilanzstichtag vermietet. Auf die Leerstandsflächen einschließlich des nicht verpachteten unbebauten Grundbesitzes entfallen im Berichtsjahr davon 107 T€ (Vorjahr: 79 T€). Die auf die nicht vermieteten Flächen entfallenden Aufwendungen werden dabei nach dem gewichteten prozentualen Verhältnis ermittelt, das auf den Leerstand in Relation zur Gesamtmietfläche entfällt.

Auch zum 31.12.2009 wurde unser gewerbliches Immobilienportfolio von unabhängigen Sachverständigen nach international anerkannten Standards bewertet.

Unter Berücksichtigung der Käufe und Verkäufe des Berichtsjahres ergab sich zum 31.12.2009 ein Verkehrswert unseres bebauten Immobilienportfolios von 307.940 T€ (Vorjahr: 273.100 T€).

Der Immobilienbestand wird nach dem Discounted-Cashflow-Verfahren bewertet. Für weitere Details zur Bewertung unserer Immobilien verweisen wir auf das Kapitel „Wertentwicklung des Portfolios“ im Lagebericht.

Aus einem im Berichtsjahr abgeschlossenen notariellen Kaufvertrag stand am Bilanzstichtag die Besitzübertragung einer Immobilie noch aus, da die Übertragungsvoraussetzungen noch nicht vollständig erfüllt waren. Mit Besitzübergang, der Mitte Februar 2010 stattfand, wurden Kaufpreiszahlungen in Höhe von insgesamt 14,8 Mio. € fällig.

Der unbebaute Grundbesitz ist zu den historischen Anschaffungskosten bilanziert. Aufgrund seiner Struktur (land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen) ist ein anderer Wert verlässlich nicht zu ermitteln.

(15) Finanzielle Vermögenswerte

Die sonstigen Ausleihungen enthalten überwiegend langfristige zinslose Wohnungsbaudarlehen, die zum Barwert angesetzt wurden, und sonstige Darlehen an Belegschaftsmitglieder. Im Geschäftsjahr 2009 stehen Zugängen von 20 T€ planmäßige Tilgungen und Rückzahlungen von 21 T€ gegenüber.

(16) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte, latente Steueransprüche, Forderungen aus Ertragsteuern

Sämtliche Forderungen und sonstigen Vermögenswerte sind zum Nennwert oder zum niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert. Einzelwertberichtigungen auf zweifelhafte Forderungen wurden in Höhe von 14 T€ vorgenommen. Pauschalwertberichtigungen nehmen wir nicht vor.

Die sonstigen langfristigen Vermögenswerte enthalten vor allem gezahlte Erschließungskosten für das Erbbaugrundstück in Solingen mit 253 T€ (Vorjahr: 264 T€) sowie das aktivierte Deckungskapital für Ansprüche aus Rückdeckungsversicherungen für Pensionsverpflichtungen (111 T€, Vorjahr: 99 T€).

Bei den bestehenden Rückdeckungsversicherungen handelt es sich nicht um Planvermögen nach IAS 19.

Die latenten Steueransprüche resultieren im Wesentlichen aus Bewertungsunterschieden bei Zinsderivaten, den Investment Properties und den sonstigen Rückstellungen. Sie nahmen gegenüber dem Vorjahr um 256 T€ auf 2.170 T€ zu. Während sich der auf den Bewertungsunterschied der Zinsderivate entfallende Anteil an den aktiven latenten Steuern um 325 T€ erhöhte, nahm der den Bewertungsunterschied der Investment Properties betreffende latente Steueranteil um 72 T€ ab.

Die Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte gliedern sich wie folgt:

in T€	31.12.2009	31.12.2008
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	77	197
Sonstige	410	602
Gesamt	487	799

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betreffen ausnahmslos Forderungen an Mieter und Pächter. Zum 31.12.2008 enthielt der Ausweis eine Entschädigungsforderung in Höhe von 155 T€, die wegen vorzeitiger Beendigung eines Mietverhältnisses fällig und zwischenzeitlich vereinbart wurde. Die Sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte nahmen im Wesentlichen durch den Rückgang abgegrenzter Zinsforderungen und Swapzinsen im Umfang von 192 T€ ab.

Die ausgewiesenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen waren am Abschlussstichtag allesamt fällig und werden somit innerhalb von weniger als 30 Tagen nach dem Bilanzstichtag überfällig.

Das Ergebnis des Berichtsjahres wurde durch die Ausbuchung von Forderungen im Umfang von 36 T€ (Vorjahr: 70 T€) gemindert. Im gleichen Zeitraum haben wir ausgebuchte Forderungen in Höhe von unter 1 T€ (Vorjahr: 11 T€) vereinnahmt.

Die Forderungen aus Ertragsteuern betragen 44 T€ (Vorjahr: 557 T€). Sie betreffen Erstattungsansprüche für den Veranlagungszeitraum 2009. Durch Vereinnahmung der im Vorjahr ausgewiesenen Erstattungsansprüche für die Veranlagungszeiträume 2007 und 2008 nahm der Posten um 513 T€ ab.

(17) Bankguthaben und Kassenbestände

in T€	31.12.2009	31.12.2008
Bankguthaben	37.937	54.010
Kassenbestände	5	2
Gesamt	37.942	54.012

Hauptsächlich durch den Abfluss der für die Immobilieninvestitionen eingesetzten Eigenmittel und die Auszahlung der Dividende für das Geschäftsjahr 2008 reduzierte sich der Finanzmittelfonds um 16.070 T€.

(18) Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Bei dem Vorjahresansatz handelt es sich um den Beteiligungsbuchwert der Montan GmbH Assekuranz-Makler, Düsseldorf. Die Beteiligung wurde im Januar 2009 veräußert.

(19) Eigenkapital

Die Entwicklung des Eigenkapitals vom 1. Januar 2008 bis zum 31. Dezember 2009 ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt.

Das gezeichnete Kapital beträgt 22,77 Mio. € und ist in 22.770.000 auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien eingeteilt. Die gesetzliche Rücklage beläuft sich auf 2.277 T€.

Durch die Beschlüsse der Hauptversammlung vom 5. Juni 2008 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrates wie folgt zu erhöhen:

- 2.270 T€ (Genehmigtes Kapital I)
- 9.080 T€ (Genehmigtes Kapital II).

Aus den genehmigten Kapitalbeträgen ergeben sich genehmigte Anteile von 11.350.000 Aktien, die als nennwertlose Stückaktien an die Aktionäre ausgegeben werden können. Die Ermächtigung gilt bis zum 4. Juni 2013. Bei vollständiger Durchführung der genehmigten Kapitalmaßnahmen würden sich die ausgegebenen Anteile an der Gesellschaft auf 34.120.000 Stück erhöhen.

Die Gesellschaft weist zum 31. Dezember 2009 einen Bilanzgewinn in Höhe von 32.269 T€ (Vorjahr: 35.165 T€) aus. Der Vorstand wird der Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2009 eine Dividendenausschüttung in Höhe von 8.424.900 € vorschlagen. Dies entspricht einer Dividende von 0,37 € je Stückaktie. Der Dividendenvorschlag basiert auf dem handelsrechtlichen Bilanzgewinn der Gesellschaft in Höhe von 27.237 T€.

Die anderen Gewinnrücklagen enthalten die in der Vergangenheit erzielten Ergebnisse – soweit diese nicht ausgeschüttet bzw. auf neue Rechnung vorgetragen wurden – und betragen 104.575 T€.

Die Neubewertungsrücklage enthält die Fair-Value- Änderungen aus der Bewertung von Derivaten im Zusammenhang mit Sicherungsgeschäften (Cash-flow-Hedges), soweit diese erfolgsneutral behandelt wurden.

Ziele unseres Kapitalmanagements sind die Sicherstellung der Unternehmensfortführung, die adäquate Verzinsung des Eigenkapitals sowie die Erhaltung der Schuldenfähigkeit.

Die Steuerungsgröße ist hier im Wesentlichen die Eigenkapitalquote, die auch bei Investoren, Analysten und Banken eine anerkannte Unternehmenskennzahl darstellt.

	2009 T€	2008 T€	Veränderung in %
Eigenkapital	155.297	160.050	-3,0
Bilanzsumme	298.589	281.346	6,1
Bilanzielle Eigenkapitalquote	52,0%	56,9%	-8,6

Daneben ist die Einhaltung des nach § 15 REITG kodifizierten Eigenkapitaldeckungsgrades für den Statuserhalt als Real Estate Investment Trust von großer Bedeutung für die Gesellschaft und unterliegt daher einer laufenden Überwachung. Zum 31. Dezember 2009 betrug die Kennzahl 67,2% (Vorjahr: 77,1%).

Eine wesentliche Kennzahl im Zusammenhang mit der Schuldentilgungsfähigkeit bildet der Loan To Value (LTV). Diese Kennziffer definiert das Verhältnis zwischen Beleihung und dem ermittelten Wert unserer Immobilien und wurde von uns zum Bilanzstichtag mit 34,3% (Vorjahr: 31,1%) ermittelt.

Den Rahmen für das Kapitalmanagement bilden grundsätzlich die gesellschaftsrechtlichen Bestimmungen, innerhalb derer eine Steuerung der Kapitalstruktur, z. B. durch Kapitalerhöhung, erfolgt.

Die Ziele des Kapitalmanagements wurden im Geschäftsjahr erreicht.

(20) Finanzverbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente

Die Finanzverbindlichkeiten nahmen um 22.568 T€ auf 113.672 T€ zu. Der Anstieg ergibt sich als Saldo aus der Aufnahme weiterer Kredite zur Finanzierung unserer Immobilieninvestitionen, durch Marktwertänderungen der abgeschlossenen Zinssicherungsderivate und durch planmäßige Tilgungsleistungen.

Die Kredite valutierten am Bilanzstichtag mit 105 Mio. €. Den bestehenden Immobilienkrediten liegen sowohl langjährige Festzinsvereinbarungen als auch – zur Erreichung größerer Flexibilität – Zinsvereinbarungen auf Basis des EURIBOR zugrunde. Das Zinsänderungsrisiko wurde in letzteren Fällen durch den Abschluss von Zinsswaps ausgeschaltet, bei denen wir den EURIBOR erhalten und andererseits einen über die Swap-Laufzeit vereinbarten Festzins zahlen. Am Bilanzstichtag betrug das hieraus resultierende nominelle Sicherungsvolumen 85,5 Mio. € und der Marktwert für die abgeschlossenen Zinssicherungsgeschäfte –7,8 Mio. €. Die Laufzeit der Derivate endet in Abhängigkeit von den zugrunde liegenden Kreditgeschäften zwischen 2013 und 2018. Aus der Veränderung der Marktwerte dieser Zinsswaps von 2,1 Mio. € ergab sich unter Berücksichtigung latenter Steuern von 325 T€ ein Rückgang der Neubewertungsrücklage von 1,7 Mio. €.

Daneben hält die Gesellschaft seit dem Jahr 2000 zwei weitere Finanzderivate, bei denen eine Sicherungsbeziehung zu einem Kreditgeschäft nicht gegeben ist. Am Bilanzstichtag belief sich das nominale Sicherungsvolumen dieser Derivate auf rd. 0,4 Mio. €. Die Laufzeit der Verträge endet in 2010. Für eventuelle Risiken, die sich aus diesen Derivaten ergeben können, wurden im Berichtsjahr Verbindlichkeiten im Umfang von 11 T€ ausgewiesen. Aus der Veränderung der Marktbewertung dieser Zinsswaps ergab sich im Berichtsjahr ein Ertrag in Höhe von 16 T€ (Vorjahr: Aufwand 8 T€), der in den Zinserträgen (Vorjahr: Zinsaufwendungen) enthalten ist.

lfd. Nr.	Art	Laufzeit bis	Nominalwert 31.12.2009 Mio. €	beizulegender Zeitwert T€
1	Zinsswap	Apr. 2018	17,2	-1.868
2	Zinsswap	Apr. 2018	12,4	-1.352
3	Zinsswap	Dez. 2013	13,0	- 660
4	Zinsswap	Dez. 2018	4,9	- 271
5	Zinsswap	Okt. 2017	38,0	-3.683
			85,5	-7.834
6	Zinsswap	Jun. 2010	0,1	-3
7	Zinsswap	Dez. 2010	0,3	-8
			0,4	-11
	Gesamt		85,9	-7.845

Am 31.12.2009 waren Grundschulden im Umfang von 114,2 Mio. € zulasten der Gesellschaft eingetragen.

Bis zum 31.12.2009 verfügte die Gesellschaft über eine Kreditlinie in Höhe von 3 Mio. €, die durch eine weitere Grundschuld abgesichert war. Die Kreditlinienvereinbarung ist zum 31.12.2009 ausgelaufen. Der Grundschuldbrief wurde inzwischen an uns zurückgegeben.

in T€	31.12.2009		31.12.2008	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Finanzverbindlichkeiten	101.218	4.609	81.543	3.754
Derivative Finanzinstrumente	7.834	11	5.807	0
Gesamt	109.052	4.620	87.350	3.754

Die Finanzverbindlichkeiten werden mit Zinssätzen zwischen 4,41% und 5,21% verzinst. Entsprechend den Darlehensvereinbarungen erfolgen die Tilgungen quartalsweise, halbjährlich bzw. jährlich.

Vertraglich vereinbarte Tilgungsleistungen:

in T€	31.12.2009	31.12.2008
Finanzverbindlichkeiten davon		
innerhalb eines Jahres fällig	4.620	3.754
innerhalb zwei bis fünf Jahren fällig	27.235	12.153
nach fünf Jahren fällig	81.817	69.390
Gesamt	113.672	85.297

HAMBORNER ist aufgrund ihrer Geschäftstätigkeit verschiedenen Risiken ausgesetzt. Eine ausführliche Darstellung dieser Risiken und deren Steuerung enthält der Risikobericht, der Teil des Lageberichts ist.

Zur Steuerung von Zinsrisiken werden im Wesentlichen derivative Finanzinstrumente in Form von Zinsswaps eingesetzt. Die sich im Zusammenhang mit dem Einsatz dieser derivativen Finanzinstrumente ergebenden Risiken sind Gegenstand der Risikosteuerung und -kontrolle.

Die aus den Finanzinstrumenten resultierenden Risiken betreffen Kredit-, Liquiditäts- und Marktrisiken. Kreditrisiken bestehen in Form von Ausfallrisiken finanzieller Vermögenswerte. Dieses Risiko besteht maximal in Höhe der Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte. Für die Derivate ist dies die Summe aller positiven Marktwerte und für die originären Finanzinstrumente die Summe der Buchwerte. Soweit Ausfallrisiken bestehen, werden diese durch Wertberichtigungen berücksichtigt.

Liquiditätsrisiken stellen Refinanzierungsrisiken und damit Risiken einer fristgerechten Erfüllung bestehender Zahlungsverpflichtungen dar. Zur frühzeitigen Erkennung der zukünftigen Liquiditätssituation werden die Strategie sowie die Ergebnisse des Planungsprozesses zugrunde gelegt. In der Mittelfristplanung, die einen Zeitraum von fünf Jahren umfasst, wird der erwartete Liquiditätsbedarf geplant.

Der laufende Liquiditätsbedarf wird anhand täglicher, wöchentlicher und monatlicher Planungsrechnungen mit den Ist-Daten abgeglichen.

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

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

Originäre Finanzinstrumente mit fester Verzinsung unterliegen nur dann Zinsrisiken, wenn sie zum beizulegenden Zeitwert bewertet sind. Finanzinstrumente, die zu Anschaffungskosten bewertet sind, unterliegen keinen Zinsänderungsrisiken. Bei Cash-flow-Hedges zur Absicherung zinsbedingter Zahlungsschwankungen haben Änderungen des Marktzinsniveaus Auswirkungen auf die Rücklage im Eigenkapital.

Daher sind diese Finanzinstrumente in der Sensitivitätsanalyse berücksichtigt. Ebenfalls sind originäre Finanzinstrumente mit einer variablen Verzinsung einer Sensitivitätsanalyse zu unterziehen, da auch sie einem Marktzinsänderungsrisiko unterliegen. Bei der Sensitivitätsanalyse wurde die indikative Bewertung auf Basis des Marktwertes unter Berücksichtigung aufgelaufener Stückzinsen stichtagsbezogen berechnet.

Sensitivitätsanalyse

in T€	31.12.2009	31.12.2008
Zeitwert variabel verzinsten Finanzinstrumente	-7.845	-5.807
Veränderung der Neubewertungsrücklage		
Zins + 1%	3.908	4.492
Zins - 1%	-4.272	-4.879
Gewinn- und Verlustrechnung		
Zins + 1%	1	5
Zins - 1%	- 1	- 5

Sonstige Angaben zu Finanzinstrumenten

Wegen des bevorstehenden Verkaufs wurde die Beteiligung an der Montan GmbH Assekuranz-Makler, Düsseldorf, zum 31.12.2008 aus der Position „Beteiligungen“ in die „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ umklassifiziert. Der Ansatz unter den kurzfristigen Vermögenswerten erfolgte zum Marktwert. Die Beteiligung wurde im Januar 2009 veräußert.

Für kurzfristige finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, die keine Derivate sind, stellt der jeweilige Buchwert eine angemessene Annäherung des beizulegenden Zeitwerts im Sinne der IFRS dar.

Zusatzangaben Finanzinstrumente

in T€	Bewertung nach IAS 39			Bewertung nach anderen Standards		
	31.12.2009	Fair Value zur Veräußerung verfügbar / Derivate	Fortgef. AK Kredite und Forderungen	Fortgef. AK bis zur Endfälligkeit gehalten	Fair value	Fortgef. AK
Aktiva						
Immaterielle Vermögenswerte	6					6
Sachanlagen	151					151
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	257.386					257.386
Finanzielle Vermögenswerte	38			38		
Langfristige Sonstige Vermögenswerte	365			365		
Latente Steueransprüche	2.170					2.170
Kurzfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Vermögenswerte	487		487			
Forderungen aus Ertragsteuern	44					44
Bankguthaben und Kassenbestände	37.942		37.942			
	298.589	0	38.429	403	0	259.757
Passiva						
Eigenkapital	155.297					155.297
Langfristige Finanzverbindlichkeiten sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Verbindlichkeiten	113.128	7.834*	103.712			1.582
Latente Steuerverbindlichkeiten	14.708					14.708
Rückstellungen für Pensionen	5.603					5.603
Sonstige langfristige Rückstellungen	701				701	0
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Verbindlichkeiten	6.497	11	5.558			928
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	402					402
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	2.253		331			1.922
	289.589	7.845	109.601	0	701	180.442

* Derivate

in T€	Bewertung nach IAS39			Bewertung nach anderen Standards		
	31.12.2008	Fair Value zur Veräußerung verfügbar / Derivate	Fortgef. AK Kredite und Forderungen	Fortgef. AK bis zur Endfälligkeit gehalten	Fair value	Fortgef. AK
Aktiva						
Immaterielle Vermögenswerte	12					12
Sachanlagen	176					176
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	223.342					223.342
Finanzielle Vermögenswerte	38			38		
Langfristige Sonstige Vermögenswerte	366		3	363		
Latente Steueransprüche	1.914					1.914
Kurzfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Vermögenswerte	799		799			
Forderungen aus Ertragsteuern	557					557
Bankguthaben und Kassenbestände	54.012		54.012			
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und Vermögenswerte aus nicht fortzuführenden Aktivitäten	130	130				
	281.346	130	54.814	401		226.001
Passiva						
Eigenkapital	160.050					160.050
Langfristige Finanzverbindlichkeiten sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Verbindlichkeiten	91.134	5.807*	83.575			1.752
Latente Steuerverbindlichkeiten	15.188					15.188
Rückstellungen für Pensionen	5.780					5.780
Sonstige langfristige Rückstellungen	678				678	
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Verbindlichkeiten	5.577		4.898			679
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	660					660
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	2.279		277			2.002
	281.346	5.807	88.750	0	678	186.111

* Derivate

Das Nettoergebnis (Gewinn +/- Verlust -) aus finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten setzt sich wie folgt zusammen:

in T€	2009	2008
zur Veräußerung verfügbar	14	1.078
Derivate	15	-8
Vermögenswerte und Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	-4.607	-2.343

(21) Latente Steuerverbindlichkeiten

Die latenten Steuerverbindlichkeiten betragen 14.708 T€ nach 15.188 T€ im Vorjahr. Sie betreffen ganz überwiegend den handels- und steuerrechtlichen Sonderposten mit Rücklageanteil. Der Rückgang ergibt sich im Wesentlichen aus der Veränderung dieses Sonderpostens.

(22) Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern

Die Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern gingen um 258 T€ auf 402 T€ zurück. Sie betreffen Gewerbeertragsteuern für das Jahr 2008 in Höhe von 160 T€ sowie mit 242 T€ für das Jahr 2009 zu erwartende Nachzahlungsbeträge für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag.

(23) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten betragen zum 31.12.2009 insgesamt 5.953 T€. Innerhalb der nächsten 12 Monate sind davon 1.877 T€ fällig. Im Vorjahresvergleich erhöhte sich der Ansatz um insgesamt 344 T€. Der Zugang ergibt sich als Saldogröße aus der Veränderung verschiedener Einzelposten. Verbindlichkeiten aus Lieferungen

und Leistungen bestehen am Bilanzstichtag in Höhe von 68 T€. Der Wert liegt damit um 538 T€ unter dem Vorjahreswert. Der Rückgang ist hauptsächlich auf die Begleichung offener Rechnungen für Beratungsdienstleistungen zurückzuführen, die zum 31.12.2008 unter den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesen waren.

(24) Rückstellungen für Pensionen

Für berechnete aktive und ehemalige Mitarbeiter und Hinterbliebene bestehen betriebliche Altersversorgungszusagen. Nach IAS 19 sind diese Zusagen leistungsorientierte Zusagen. Der Rückstellungsbewertung liegt die Project-Unit-Credit-Methode zugrunde. Bei diesem Anwartschaftsbewertungsverfahren werden nicht nur die am Bilanzstichtag bekannten Renten und erworbenen Anwartschaften, sondern auch künftig zu erwartende Steigerungen von Gehältern und Renten berücksichtigt. Der Rückstellungsermittlung liegt ein regelmäßiges Pensionierungsalter von 62 bzw. 63 Jahren zugrunde.

Die Aufwendungen aus den Zusagen werden gemäß versicherungsmathematischem Gutachten über die Dienstzeit der Beschäftigten verteilt und bestehen aus dem Dienstzeitaufwand und den für das laufende Jahr erfassten versicherungsmathematischen Gewinnen oder Verlusten, die unter dem Personalaufwand ausgewiesen werden, sowie dem Zinsaufwand, der in das Finanzergebnis einfließt. Die Zinsaufwendungen aus Pensionsverpflichtungen beliefen sich im Jahr 2009 auf 381 T€ (Vorjahr: 375 T€).

Zur Vermeidung größerer Volatilitäten werden in Übereinstimmung mit dem nach IAS 19 zulässigen Korridorverfahren bei der Dotierung der Pensionsrückstellungen am Bilanzstichtag noch nicht erfasste versicherungsmathematische Verluste in Höhe von 1.380 T€ außer Betracht gelassen. Diese Verluste werden in Anwendung des Korridorverfahrens nur berücksichtigt, soweit sie die in IAS 19 definierten Grenzen des Korridors (10% der tatsächlichen Pensionsverpflichtung „Actual Defined Benefit Obligation“) überschreiten. Die Korridorgrenze beträgt am Bilanzstichtag 698 T€. Daraus ergibt sich für das Jahr 2009 eine Korridorüberschreitung von 682 T€, die auf die erwartete durchschnittliche Restdienstzeit der Berechtigten zu verteilen ist. Dieser anteilige, noch unberücksichtigte Verlust ist nach IAS 19 jeweils erst in der sich anschließenden Periode zu verrechnen. Daraus wird im Jahr 2010 ein Betrag von 179 T€ zu berücksichtigen sein. Aus der Korridorüberschreitung des Jahres 2008 haben sich im Berichtsjahr versicherungsmathematische Verluste in Höhe von 80 T€ ausgewirkt.

Entwicklung der Pensionsrückstellungen im Berichtsjahr:

in T€	2009	2008	2007	2006	2005
Bilanzwert 1. Januar	5.780	5.923	6.140	6.330	6.415
Laufender Dienstzeitaufwand	11	11	41	40	67
Zinsaufwand	381	375	317	320	336
Für das lfd. Jahr erfasste versicherungsmathematische Gewinne / Verluste	80	83	13	0	0
Pensionszahlungen	-649	-612	-588	-550	-488
Bilanzwert 31. Dezember	5.603	5.780	5.923	6.140	6.330
Nicht erfasste versicherungsmathematische Verluste	1.380	1.060	1.174	777	670
Defined Benefit Obligation (DBO) zum Jahresende	6.983	6.840	7.097	6.917	7.000
Erfahrungsbedingte Anpassung von Planverbindlichkeiten	199	171	641	82	132

Die Bewegungen im Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung stellen sich wie folgt dar:

in T€	2009	2008	2007	2006	2005
Barwert 1. Januar (Defined Benefit Obligation)	6.840	7.097	6.917	7.000	6.938
Dienstzeitaufwand	11	11	41	40	67
Zinsaufwand	381	375	317	320	336
Versicherungsmathematische Gewinne / Verluste	400	-31	410	107	147
Pensionszahlungen	-649	-612	-588	-550	-488
Barwert 31. Dezember (Defined Benefit Obligation)	6.983	6.840	7.097	6.917	7.000

HAMBORNER hat im Berichtsjahr 143 T€ (Vorjahr: 145 T€) Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung gezahlt, die als beitragsorientierter Versorgungsplan anzusehen sind. Daneben wurden von der Gesellschaft Beiträge zu Direktversicherungen in der Höhe von 11 T€ (Vorjahr:

12 T€) übernommen. Bei beitragsorientierten Plänen geht das Unternehmen über die Entrichtung von Beitragszahlungen hinaus keine weiteren Verpflichtungen ein. Die Aufwendungen werden im Personalaufwand erfasst.

Im Geschäftsjahr 2010 werden Pensionszahlungen in der Höhe von 649 T€ erwartet.

(25) Sonstige Rückstellungen

Die Fristigkeiten der sonstigen Rückstellungen gliedern sich wie folgt:

in T€	01.01.2009				31.12.2009		davon
	Insgesamt	Zuführungen	Inanspruchnahme	Auflösungen	Insgesamt	langfristig	kurzfristig
Rückstellungen für							
Tantiemen	559	514	559	0	514	0	514
Bergschäden	1.378	37	14	0	1.401	701	700
Satzungs- und rechtsformgebundene Rückstellungen	406	211	406	0	211	0	211
Rechts- und Beratungsaufwendungen	195	241	167	28	241	0	241
Ausstehende Rechnungen	276	331	241	35	331	0	331
Übrige	143	206	93	0	256	0	256
Gesamt	2.957	1.540	1.480	63	2.954	701	2.253

Die Rückstellungen für Tantiemenverpflichtungen liegen um 45 T€ unter dem Vorjahreswert und betragen 514 T€. Der Rückgang ist hauptsächlich auf Mitarbeiterfluktuation innerhalb des tantienberechtigten Personenkreises zurückzuführen.

Die Rückstellungen für Bergschäden betreffen die in begrenztem Umfang fortbestehenden potenziellen Risiken aus unserer ehemaligen Bergbautätigkeit. Hierzu verweisen wir auf die weiterführenden Erläuterungen im Risikobericht, der Bestandteil des einheitlichen Lageberichts ist.

Bergbaubedingte Rückstellungen sind langfristige Rückstellungen, die mit ihrem auf den Bilanzstichtag abgezinsten Erfüllungsbetrag bilanziert werden. Als Abzinsungsfaktor wird dabei ein Zinssatz von 6,0% (Vorjahr: 6,0%) bei einer Restlaufzeit bis zu 22 Jahren (Vorjahr: 23 Jahre) zugrunde gelegt. Die im Berichtsjahr vorgenommene Zuführung beträgt 37 T€ und ergibt sich aus der laufzeitabhängigen Aufzinsung der Rückstellung. Die als Inanspruchnahme ausgewiesenen 14 T€ betreffen Aufwendungen für Schachtsicherungsmaßnahmen und für die Verwaltung der betroffenen Schachtanlagen und Grubenfelder.

Die Rückstellungen für satzungs- und rechtsformgebundene Verpflichtungen enthalten Aufsichtsratsvergütungen und Abschlussprüferhonorare. Wegen weiterer Angaben zu den Abschlussprüferhonoraren im Sinne von § 285 Nr. 17 i.V.m. § 325 Abs. 2a HGB verweisen wir auf Textziffer (2).

Die Rückstellungen für ausstehende Rechnungen nahmen gegenüber dem Vorjahr um 54 T€ zu und betragen 331 T€. Zurückgestellt wurden Beträge für noch nicht abgerechnete Instandhaltungsaufwendungen und für Betriebskosten, soweit sie das Jahr 2009 betreffen.

(26) Eventualverbindlichkeiten und finanzielle Verpflichtungen

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen nach dem Bilanzstichtag resultieren aus vier langfristigen Erbbaurechtsverträgen und stellen sich wie folgt dar:

<u>Vertragslaufzeit bis</u>	<u>Zahlungsverpflichtung (in T€ p.a.)</u>	<u>Weiterbelastung an Mieter (in T€ p.a.)</u>
31. Dezember 2034	184	184
31. März 2060	113	0
30. Juni 2012*	228	0
30. Juni 2023	210	0
Gesamt	735	184

* Das Erbbaurecht geht am 30.06.2012 aufgrund vertraglicher Vereinbarungen gegen Zahlung von 3,2 Mio. € in unseren Besitz über.

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

(27) Leasingverhältnisse

Sämtliche Mietverträge, die HAMBORNER mit ihren Mietern abgeschlossen hat, werden nach IFRS als Operating Leasing eingestuft, da alle mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken bei der Gesellschaft verbleiben. Entsprechend ist HAMBORNER Leasinggeber in sämtlichen Operating-Leasing-Verhältnissen (Mietverhältnissen) unterschiedlicher Gestaltung über Anlageimmobilien.

Im Rahmen von Operating Leasing waren per 31.12.2009 Anlageimmobilien zum Buchwert von 254,8 Mio. € (Vorjahr: 220,7 Mio. €) vermietet.

Aus bestehenden unkündbaren Operating-Leasing-Verhältnissen aus der gewerblichen Vermietung wird HAMBORNER folgende Mindestleasingzahlungen erhalten:

in T€	2009	2008
bis zu einem Jahr	18.425	18.377
länger als ein Jahr bis fünf Jahre	61.055	58.104
über fünf Jahre	50.362	45.407
	129.842	121.888

Die Mindestleasingzahlungen beinhalten Mieterlöse bis zum vereinbarten Vertragsende bzw. bis zum frühestmöglichen Kündigungstermin des Leasingnehmers (Mieters), unabhängig davon, ob eine Kündigung oder Nichtinanspruchnahme einer Verlängerungsoption tatsächlich zu erwarten ist.

Bedingte Mietzahlungen lagen in der Berichtsperiode nur in unwesentlicher Höhe vor.

Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

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

Der Finanzmittelfonds beinhaltet Kassenbestände und Bankguthaben. Es sind Termingelder in Höhe von 19,0 Mio. € angelegt, die bis spätestens März 2010 fällig werden. Zum Stichtag verringerten sich die liquiden Mittel der HAMBORNER um 16,1 Mio. € im Vergleich zum Vorjahr auf 37,9 Mio. €.

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

(28) Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit

Die Kapitalflussrechnung setzt auf das Jahresergebnis vor Steuern (EBT) auf.

Aus der operativen Geschäftstätigkeit erzielte die HAMBORNER, wie in den Vorjahren, einen hohen positiven Cashflow von 14,1 Mio. €. Die Buchgewinne aus dem Verkauf von Sach- und Finanzanlagen wurden aus dem Cashflow des operativen Ergebnisses eliminiert.

Der operative Cashflow je Aktie entwickelte sich wie nachfolgend dargestellt:

		2009	2008
Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien	Tsd. Stück	22.770	22.770
Operativer Cashflow	T€	14.129	10.283
Operativer Cashflow je Aktie	€	0,62	0,45

(29) Cashflow aus der Investitionstätigkeit

Die Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen und in das immaterielle Anlagevermögen bzw. die Einzahlungen aus entsprechenden Veräußerungen decken sich nicht mit den bei der Entwicklung des Anlagevermögens gezeigten Zugängen bzw. Abgängen. Diese enthalten auch die noch nicht zahlungswirksamen Investitionen und Abgänge. Die nicht zahlungswirksamen Investitionen resultieren im Wesentlichen aus Kaufpreiseinbehalten und einer noch nicht fälligen Zahlung einer Grunderwerbsteuer.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit führte im abgelaufenen Geschäftsjahr zu einem Mittelabfluss von 37,7 Mio. € (im Vorjahr Mittelzufluss von 41,7 Mio. €). Während der Cashflow des Vorjahres im Wesentlichen durch die Veräußerung des Wertpapierspezialfonds und der Beteiligung an der Wohnbau Dinslaken GmbH beeinflusst war, ist der Cashflow des laufenden Jahres durch die weitere Ausweitung des Immobilienbestandes der Gesellschaft und die damit verbundenen Auszahlungen geprägt.

(30) Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 7,5 Mio. € ergibt sich im Wesentlichen aus der Darlehensaufnahme für die in 2009 erworbenen Objekte in Höhe von 23,8 Mio. € unter Berücksichtigung von Zinszahlungen und planmäßigen Darlehenstilgungen. Zudem wurden wie im Vorjahr rd. 8,0 Mio. € an die Aktionäre der Gesellschaft ausgeschüttet.

(31) Cashflow aus nicht fortzuführenden Aktivitäten

Die Kapitalflussrechnung für das Vorjahr enthält auch Mittelzu- und -abflüsse des in der Gewinn- und Verlustrechnung und der Bilanz als „nicht fortzuführende Aktivitäten“ ausgewiesenen Wertpapierfonds Südinvest 107. Die daraus resultierenden Zahlungsströme aus dem Fonds gliedern sich wie folgt:

in T€	2009	2008
Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit	0	1.405
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	0	50.784
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	0	0
Cashflow aus nicht fortzuführenden Aktivitäten	0	52.189

Sonstige Erläuterungen und Pflichtangaben

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 04.01.2010 wurde die von der Hauptversammlung im Juni 2009 beschlossene REIT-Satzung beim Amtsgericht Duisburg zur Anmeldung eingereicht. Die Eintragung erfolgte am 18.02.2010. Damit ist HAMBORNER rückwirkend zum 01.01.2010 eine REIT AG mit entsprechender Satzung und der vollständigen Firmenbezeichnung HAMBORNER REIT AG.

Am 22.12.2009 wurde ein notarieller Kaufvertrag über eine Büroimmobilie in Erlangen abgeschlossen. Das Grundstück ging Mitte Februar 2010 in unseren Besitz über. Für diesen Erwerb wurden inzwischen Kaufpreiszahlungen von insgesamt 14,8 Mio. € fällig.

Annahmen und Schätzungen

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind Annahmen getroffen und Schätzungen verwendet worden, die sich auf Ausweis und Höhe der bilanzierten Vermögenswerte, Schulden, Erträge sowie der Aufwendungen ausgewirkt haben. Diese Annahmen und Schätzungen beziehen sich im Wesentlichen auf die Ermittlung von Nutzungsdauern, die Werthaltigkeit von Grundstücken und Gebäuden, Forderungen und Beteiligungen, den Ansatz und die Bewertung von Rückstellungen sowie die Realisierbarkeit aktiver latenter Steuern. Die tatsächlichen Werte können in Einzelfällen von den getroffenen Annahmen und Schätzungen abweichen. Änderungen werden zum Zeitpunkt einer besseren Kenntnis erfolgswirksam berücksichtigt.

Arbeitnehmer

Die Mitarbeiterzahl (ohne Vorstand) betrug im Jahresdurchschnitt:

	2009	2008
kfm. Objektverwaltung	6	5
techn. Objektverwaltung	5	5
Administration	12	14
Gesamt	23	24

Corporate Governance

Im Dezember 2009 haben Vorstand und Aufsichtsrat eine aktualisierte Entsprechenserklärung abgegeben und im Internet unter www.hamborner.de im Bereich Investor Relations / Corporate Governance öffentlich zugänglich gemacht. Die Entsprechenserklärung ist mit vollständigem Wortlaut auch im vorliegenden Geschäftsbericht 2009 veröffentlicht.

Mitteilung über das Bestehen einer Beteiligung

Gemäß § 11 Abs. 4 REITG darf 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 31.12.2009 waren der Gesellschaft keine Aktionäre bekannt, deren direkter Anteil 10% des Grundkapitals überschritten hat.

Indirekte Beteiligungen am Kapital der Gesellschaft, die mittelbar 10% der Stimmrechte erreichen oder überschreiten, bestehen wie folgt:

Das Land Schleswig Holstein und die Freie und Hansestadt Hamburg halten über den HSH Finanzfonds AöR gemäß Meldungen vom 30.06.2009/01.07.2009 zusammen mittelbar eine Beteiligung von 52,71% (12.003.164 Stimmrechte) am Stammkapital der Gesellschaft. Davon sind ihnen sämtliche Stimmrechte von folgenden Tochterunternehmen gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen:

- HSH Nordbank AG
- HSH Real Estate AG
- HSH RE 2.–7. Beteiligungs GmbHs (bestehend aus sechs Gesellschaften)

Die Beteiligungen erfolgten aufgrund einer Kapitalerhöhung bei der HSH Nordbank AG, die am 25. Juni 2009 eingetragen wurde und durch welche die Meldepflichtigen eine beherrschende Stellung bei der HSH Nordbank erlangt haben. Die Erlangung der Mehrheitsverhältnisse verfolgt gemäß Meldungen nach § 27a WpHG vom 20.07.2009 keine strategischen Ziele im Hinblick auf die Emittentin und erfolgte lediglich durch Zurechnung der Beteiligung der HSH Nordbank AG gemäß § 22 Abs.1 Satz 1 Nr. 1, Abs. 3 WpHG.

Zuletzt hat uns die HSH RE am 16.12.2009 mitgeteilt, dass der Stimmrechtsanteil der HSH RE Beteiligungs GmbH an der HAMBORNER Aktiengesellschaft am 15.12.2009 die Schwelle von 50% unterschritten hat und zu diesem Tag 0% (0 Stimmrechte) beträgt. Der jeweilige Stimmrechtsanteil der Gesellschaften HSH RE 2. Beteiligungs GmbH, HSH RE 3. Beteiligungs GmbH HSH RE 4. Beteiligungs GmbH, HSH RE 5. Beteiligungs GmbH sowie der HSH RE 6. Beteiligungs GmbH hat am 15.12.2009 jeweils die Schwellen von 3% und 5% überschritten und beträgt je Gesellschaft zu diesem Tag 9% (2.049.300 Stimmrechte). Der HSH RE 7. Beteiligungs GmbH sind zu diesem Tag bei Überschreitung der entsprechenden Schwellen 5,32% der Stimmrechte (1.211.019 Stimmrechte) zuzurechnen. Alle Gesellschaften sind Tochtergesellschaften der HSH Real Estate AG, die damit mittelbar einen Anteil von 50,32% der Anteile (11.457.519 Stimmrechte) hält.

Außerdem liegen uns seit dem 6. Februar 2009 Mitteilungen gemäß § 21 Abs. 1 WpHG vor, nach denen Professor Dr. Theo Siegert, Düsseldorf, seit dem 28.11.2008 mittelbar über die de Haen Carstanjen & Söhne GmbH, Düsseldorf, 6,15% (absolut 1.400.000 Stück) der Stimmrechte hält. Weiterhin sind ihm ab dem 18. Dezember 2008 mittelbar über die SIEGERT & CIE GmbH, Düsseldorf, 5,45% (absolut 1.240.000 Stück) der Anteile am stimmberechtigten Kapital unserer Gesellschaft zuzurechnen. Insgesamt hält er damit mittelbar eine Beteiligung, die mit 11,6% (absolut 2.640.000 Stimmen) die Schwelle von 10% der Stimmrechtsanteile überschreitet.

HAMBORNER wird in den Konzernabschluss der HSH Nordbank AG und der HSH Real Estate AG einbezogen. Die HSH Nordbank AG, Hamburg/Kiel stellt den Konzernabschluss für den größten Kreis von Unternehmen auf und die HSH Real Estate AG, Hamburg, stellt den Konzernabschluss für den kleinsten Kreis von Unternehmen auf. Der Konzernabschluss der HSH Nordbank AG sowie der HSH Real Estate AG werden im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen im Geschäftsjahr 2009

Die Gesellschaft unterhält bei der HSH Nordbank AG ein Girokonto, das am 31.12.2009 einen Saldo von 471,20 € zu unseren Gunsten auswies.

Weitere berichtspflichtige Vorgänge sind im Geschäftsjahr 2009 nicht angefallen.

Allen Liefer- und Leistungsbeziehungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen lagen marktübliche Bedingungen und Konditionen zugrunde.

Die gemäß IAS 24 angabepflichtige Vergütung an Personen in Schlüsselpositionen unserer Gesellschaft umfasst die Vergütung des Vorstands und des Aufsichtsrats. Die Mitglieder des Vorstands wurden im Geschäftsjahr 2009 wie folgt vergütet:

in T€	2009	2008
Kurzfristig fällige Leistungen	578	547
Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	24	0
Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses	0	257
Gesamt	602	804

Daneben fielen Zuschüsse zu Renten-, Kranken- und Pflegeversicherungen sowie Sachbezüge in Form von Dienstwagennutzung in Höhe von 57 T€ an. Der Vorjahresansatz enthielt die vertraglich zu zahlende einmalige Vergütung an ein ausgeschiedenes Vorstandsmitglied.

Der vorliegende Abschluss berücksichtigt kurzfristig fällige Leistungen an die aktiven Mitglieder des Aufsichtsrates in Höhe von 159 T€ (Vorjahr: 354 T€).

Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat

Die Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat sowie die Grundzüge der Vergütungssysteme sind im Vergütungsbericht, der Bestandteil des Lageberichts ist, ausführlich dargestellt.

Die Gesamtbezüge des aktiven Vorstands beliefen sich im Berichtsjahr auf 635 T€. Ehemalige Vorstandsmitglieder und ihre Hinterbliebenen erhielten Bezüge in Höhe von 431 T€. Die für diese Personengruppe gebildeten Pensionsrückstellungen betragen 3.547 T€.

Die Bezüge der Mitglieder des Aufsichtsrates betragen für das Geschäftsjahr 159 T€.

Organe der Gesellschaft und deren Mandate

Aufsichtsrat

Dr. jur. Josef Pauli, Essen
Ehrenvorsitzender

Dr. rer. pol. Eckart John von Freyend, Bad Honnef
Vorsitzender

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

Externe Mandate:

Finum AG* (Vorsitz) (bis 26.11.2009)
Finum Finanzhaus AG* (Vorsitz) (ab 27.11.2009)
Hahn-Immobilien-Beteiligungs AG*
IVG Immobilien AG* (ab 15.10.2009)
Konzeptplus AG* (Vorsitz bis 26.03.2009)
Litos AG* (bis 26.03.2009)
VNR Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG*
Investment AG für langfristige Investoren TGV*
(ab 30.03.2009)

Dr. rer. pol. Marc Weinstock, Kelkheim-Fischbach
Stellvertretender Vorsitzender

Vorstandsvorsitzender der HSH Real Estate AG

Externe Mandate:

LB Immo Invest GmbH**
(stv. Vorsitzender ab 06.05.2009)
DSK Deutsche Stadt- und Grundstücks-
entwicklungsgesellschaft mbH** (Vorsitzender)
BIG BAU-INVESTITIONSGESELLSCHAFT mbH**
(stv. Vorsitzender)
Pirelli RE Asset Management Deutschland GmbH**
H/H-Capital Management GmbH**
BIT – Beteiligungs- & Investitions-
Treuhand AG* (ab 21.08.2009)

Volker Lütgen, Wentorf
Geschäftsführer der HSH Capitalpartners GmbH

Robert Schmidt, Datteln
Geschäftsführer der Evonik Immobilien GmbH

Externe Mandate:

HSH Real Estate AG* (bis 31.10.2009)
THS GmbH**
Wohnbau Dinslaken GmbH**
(stv. Vorsitzender)

Edith Dützer***, Moers
kfm. Angestellte

Hans-Bernd Prior***, Dinslaken
techn. Angestellter

Ausschüsse des Aufsichtsrats

Präsidialausschuss
Dr. rer. pol. Eckart John von Freyend (Vorsitzender)
Dr. rer. pol. Marc Weinstock
Volker Lütgen
Robert Schmidt

Prüfungsausschuss
Dr. rer. pol. Marc Weinstock (Vorsitzender)
Robert Schmidt
Edith Dützer

Nominierungsausschuss
Dr. rer. pol. Eckart John von Freyend (Vorsitzender)
Dr. rer. pol. Marc Weinstock
Volker Lütgen
Robert Schmidt

Vorstand

Dr. Rüdiger Mrotzek, Hilden
Vorstand für Finanz-/Rechnungswesen, Steuern,
Immobilien, EDV, Risikomanagement/Controlling

Hans Richard Schmitz, Bonn
Vorstand für Recht, Personal, Investor Relations/
Public Relations, Corporate Governance,
Versicherungen

Duisburg, den 19. Februar 2010

Der Vorstand

Dr. Rüdiger Mrotzek Hans Richard Schmitz

* Mitgliedschaft in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten
** Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien
*** Aufsichtsratsmitglied der Arbeitnehmer

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die HAMBORNER REIT AG (vormals: HAMBORNER Aktiengesellschaft), Duisburg

Wir haben den Einzelabschluss – bestehend aus Gewinn und-Verlustrechnung, Aufstellung der im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen, Bilanz, Kapitalflussrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Anlagespiegel und Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der HAMBORNER REIT AG (vormals: HAMBORNER Aktiengesellschaft), Duisburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2009 bis 31. Dezember 2009 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Einzelabschluss und Lagebericht nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 325 Abs. 2a HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Einzelabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Abschlussprüfung entsprechend § 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 Einzelabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften 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, Einzelabschluss 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 Einzelabschlusses 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 Einzelabschluss der HAMBORNER REIT AG (vormals: HAMBORNER Aktiengesellschaft), Duisburg, den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 325 Abs. 2a HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Einzelabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Düsseldorf, den 1. März 2010

Deloitte & Touche GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Harnacke) (Lüdke)
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer

20.3 Geprüfter Konzernabschluss (IFRS)
der HAMBORNER REIT AG zum 31. Dezember 2008

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2008

	Anhang	2008 (in T€)	2007 (in T€)
Erlöse aus der Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung	(1)		
Erlöse aus Mieten und Pachten		19.437	13.239
Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter		1.873	1.229
		21.310	14.468
Andere aktivierte Eigenleistungen	(2)	0	27
Sonstige betriebliche Erträge	(3)	19.500	7.568
Summe betriebliche Erträge		40.810	22.063
Aufwendungen für Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung	(4)		
Laufende Betriebsaufwendungen		-3.026	-1.859
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung		-1.109	-1.594
		-4.135	-3.453
Personalaufwand	(5)		
Löhne und Gehälter		-2.599	-2.199
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung		-374	-321
		-2.973	-2.520
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(6)	-10.257	-3.177
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(7)	-2.677	-2.271
Summe betriebliche Aufwendungen		-20.042	-11.421
Betriebsergebnis		20.768	10.642
Beteiligungsergebnis	(8)	643	449
Finanzergebnis	(9)		
Erträge aus Wertpapieren einschließlich Veräußerungsgewinnen		0	654
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.717	545
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-4.644	-1.234
		-2.927	-35
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		18.484	11.056
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(10)	-1.517	6.645
Ergebnis aus fortzuführenden Aktivitäten		16.967	17.701
Ergebnis aus nicht fortzuführenden Aktivitäten	(11)	374	34.525
Konzernüberschuss		17.341	52.226
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		53.922	1.554
Ausschüttung		-7.970	0
Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen		-28.128	0
Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen		0	142
Konzern-Bilanzgewinn		35.165	53.922
Ergebnis je Aktie (in €)	(12)	0,76	2,29
davon aus fortzuführenden Aktivitäten		0,75	0,78
davon aus nicht fortzuführenden Aktivitäten		0,01	1,51

Konzern-Bilanz

Aktiva

	Anhang	31.12.2008 (in T€)	31.12.2007 (in T€)
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	(13)	12	22
Sachanlagen	(13)	176	174
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(14)	223.342	201.702
Finanzielle Vermögenswerte	(15)		
Beteiligungen		0	578
Sonstige Ausleihungen		38	54
		38	632
Sonstige Vermögenswerte	(16)	366	365
Latente Steueransprüche	(16)	1.914	156
		225.848	203.051
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Vermögenswerte	(16)	799	967
Forderungen aus Ertragsteuern	(16)	557	454
Bankguthaben und Kassenbestände	(17)	54.012	6.442
		55.368	7.863
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebene Geschäftsbereiche			
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	(18)	130	19.813
Vermögenswerte aus nicht fortzuführenden Aktivitäten	(19)	0	59.470
		130	79.283
		55.498	87.146
Summe Vermögenswerte		281.346	290.197

Passiva

	Anhang	31.12.2008 (in T€)	31.12.2007 (in T€)
Eigenkapital	(20)		
Gezeichnetes Kapital		22.770	22.770
Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage		2.277	2.277
Andere Gewinnrücklagen		104.575	76.448
Neubewertungsrücklage		-4.737	90
		102.115	78.815
Konzern-Bilanzgewinn		35.165	53.922
		160.050	155.507
Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen			
Finanzverbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente	(21)	87.350	48.034
Latente Steuerverbindlichkeiten	(22)	15.188	14.219
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Verbindlichkeiten	(24)	3.784	3.860
Rückstellungen für Pensionen	(25)	5.780	5.923
Sonstige Rückstellungen	(26)	678	555
		112.780	72.591
Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen			
Finanzverbindlichkeiten	(21)	3.754	36.397
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	(23)	660	102
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Verbindlichkeiten	(24)	1.823	18.137
Sonstige Rückstellungen	(26)	2.279	2.318
		8.516	56.954
Verbindlichkeiten aus nicht fortzuführenden Aktivitäten	(19)	0	5.145
		8.516	62.099
Summe Eigenkapital, Verbindlichkeiten und Rückstellungen		281.346	290.197

Konzern-Kapitalflussrechnung

	Anhang	01.01. bis 31.12.2008 (in T€)	01.01. bis 31.12.2007 (in T€)
Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit	(29)		
Konzernjahresergebnis vor Steuern (EBT)		18.919	45.433
Abschreibungen / Zuschreibungen (-)		9.312	3.177
Finanzerträge		2.081	-1.258
Veränderung der Rückstellungen		-59	-917
Buchgewinne/-verluste (saldiert) aus dem Abgang von Sachanlagen, Investment Properties und zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten		-6.741	-5.621
Buchgewinne/-verluste (saldiert) aus dem Abgang von finanziellen Vermögenswerten		-11.477	-32.826
sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)		3.711	-2.004
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte und Rechnungsabgrenzung		-923	-1.050
Veränderung der Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzung		-1.426	18.855
Erhaltene Dividende		643	1.313
Zinseinzahlungen		1.720	512
Steuerzahlungen		-5.477	-2.086
		10.283	23.528
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	(30)		
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und Investment Properties		-36.309	-98.008
Erlöse aus Abgängen von Sachanlagen, Investment Properties und zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten		15.417	17.764
Investitionen in finanzielle Vermögenswerte		0	-87.947
Erlöse aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten		62.601	95.087
Nettomittelabfluss aus der Aufgabe des Aktienspezialfonds Südinvest 107		-13	0
		41.696	-73.103
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	(31)		
Dividendenzahlungen		-7.970	-6.831
Nettomittelabfluss aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten und derivativen Finanzinstrumenten		37.713	66.308
Nettomittelabfluss zur Tilgung von Finanzverbindlichkeiten und derivativen Finanzinstrumenten		-37.027	-551
Zinsauszahlungen		-3.714	-498
		-10.998	58.428
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds		40.981	8.852
Finanzmittelfonds am 1. Januar		13.031	4.179
Bankguthaben und Kassenbestände*		13.031	4.175
Liquiditätsnahe Anlagen		0	4
Finanzmittelfonds am 31. Dezember		54.012	13.031
Bankguthaben und Kassenbestände		54.012	13.031

* Einschließlich der zum 31.12.2007 in den „Vermögenswerten aus nicht fortzuführenden Aktivitäten“ enthaltenen liquiden Mitteln in Höhe von 6.589 T€

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

	Gewinnrücklagen				Konzern-Bilanzgewinn			Eigenkapital gesamt (in T€)
	gezeichnetes Kapital (in T€)	gesetzliche Rücklage (in T€)	andere Gewinn- rücklagen (in T€)	Neube- wertungs- rücklage (in T€)	Vortrag (in T€)	Überschuss (in T€)	Gewinn- verwen- dung (in T€)	
Stand 1. Januar 2007	19.430	1.943	79.151	26.204	-1.780	11.277		136.226
Vortrag auf neue Rechnung					11.277	-11.277		
Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln	3.340	334	-3.674					
Gewinnausschüttung für 2006					-6.831			-6.831
Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen			1.112		-1.112			
Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen			-142				142	
Kursanpassung der Wertpapiere aus Wertpapierfonds					-25.988			-25.988
Neubewertung derivativer Finanzinstrumente					-126			-126
Summe der direkt im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen				-26.114				-26.114
Konzernüberschuss 01.01. - 31.12.2007						52.226		52.226
Konzerngesamtergebnis 01.01. - 31.12.2007				-26.114		52.226		26.112
Stand 31. Dezember 2007	22.770	2.277	76.447	90	1.554	52.226	142	155.507
Vortrag auf neue Rechnung					52.226	-52.226		
Gewinnausschüttung für 2007					-7.828		-142	-7.970
Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen			28.128		-28.128			
Kursanpassung der Wertpapiere aus Wertpapierfonds					-217			-217
Anpassung von Beteiligungsbuchwerten auf den beizulegenden Zeitwert					129			129
Neubewertung derivativer Finanzinstrumente					-4.739			-4.739
Summe der direkt im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen				-4.827				-4.827
Konzernüberschuss 01.01. - 31.12.2008						17.341		17.341
Konzerngesamtergebnis 01.01. - 31.12.2008				-4.827		17.341		12.513
Stand 31. Dezember 2008	22.770	2.277	104.575	-4.737	17.824	17.341	0	160.050

Konzern-Anlagespiegel

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Stand 31.12.2008 (in T€)
	Stand 01.01.2008 (in T€)	Zugänge (in T€)	Abgänge (in T€)	Erfolgsneutrale Anpassungen auf beizulegendem Zeitwert (in T€)	Umgliederungen gem. IFRS 5 (in T€)	
Immaterielle Vermögenswerte ...	102	0	5	0	0	97
Sachanlagen	818	34	51	0	0	801
Als Finanzinvestition gehaltene						
Immobilien	231.040	19.357	0	0	22.486	272.883
Finanzielle Vermögenswerte						
Beteiligungen	578	0	577	129	-130	0
Sonstige Ausleihungen	67	0	17	0	0	50
	645	0	594	129	-130	50
Insgesamt	232.605	19.391	650	129	22.356	273.831

Wertberichtigungen					Restbuchwerte		
Stand 01.01.2008 (in T€)	Zugänge (Abschreibungen d. Geschäftsjahres) (in T€)	Zuschreibungen (in T€)	Abgänge (in T€)	Umgliederungen gem. IFRS 5 (in T€)	Stand 31.12.2008 (in T€)	Stand 31.12.2007 (in T€)	Stand 31.12.2008 (in T€)
80	10	0	5	0	85	22	12
644	31	0	50	0	625	174	176
29.338	10.215	945	0	10.933	49.541	201.702	223.342
0	0	0	0	0	0	578	0
13	0	0	1	0	12	54	38
13	0	0	1	0	12	632	38
30.075	10.256	945	56	10.933	50.263	202.530	223.568

Konzern-Anhang

Grundlagen der Abschlusserstellung

Allgemeine Grundlagen

Die HAMBORNER AG erwirbt, verwaltet und verwertet Grundbesitz und anderes Vermögen. Sitz der Gesellschaft ist Duisburg-Hamborn, Deutschland. Sie ist im Handelsregister beim Amtsgericht Duisburg, Deutschland, unter HRB 0004 eingetragen.

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2008 der HAMBORNER AG, Duisburg-Hamborn, wurde nach den am Bilanzstichtag gültigen International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind und den ergänzend nach § 315 HGB und § 315a Abs. 1 HGB zu beachtenden handelsrechtlichen Vorschriften, aufgestellt. Die IFRS umfassen die vom International Accounting Standards Board (IASB) erlassenen IFRS, die International Accounting Standards (IAS), die Interpretationen des International Financial Reporting Committee (IFRIC) sowie die des Standing Interpretations Committee (SIC). Sämtliche vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen und zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschluss geltenden Standards und Interpretationen werden angewandt, sofern sie von der EU übernommen wurden (Endorsement). Insofern entspricht der Konzernabschluss der HAMBORNER AG den IFRS.

Der Konzernabschluss der HAMBORNER AG wurde in Euro (€) aufgestellt. Alle Beträge werden – soweit nicht anders dargestellt – in Tausend Euro (T€) ausgewiesen. Aufgrund von Rundungen können sich bei Summenbildungen und prozentualen Angaben geringfügige Abweichungen ergeben.

Der Vorstand hat den Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2008 und den Konzernlagebericht für das Jahr 2008 am 24. Februar 2009 aufgestellt und zur Vorlage an den Aufsichtsrat freigegeben.

Der vorliegende Konzernabschluss zum 31. Dezember 2008 basiert auf den gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Berechnungsgrundsätzen wie im Vorjahr. Die Bilanz zum 31. Dezember 2008 ist gemäß IAS 1 (51) nach Fristigkeiten gegliedert. Um die Klarheit der Darstellung zu verbessern sind verschiedene Posten der Konzern-Bilanz und der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung zusammengefasst und im Anhang erläutert worden. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Der Konzernabschluss – ebenso wie der Jahresabschluss der HAMBORNER AG – wird beim Betreiber des elektronischen Bundesanzeigers eingereicht und anschließend dort bekannt gemacht. Er steht auf der Internetseite www.hamborner.de zum Download zur Verfügung. Zudem kann er bei der HAMBORNER AG, Goethestrasse 45, 47166 Duisburg angefordert werden.

Die HAMBORNER AG wird in den Konzernabschluss der HSH Nordbank AG und der HSH Real Estate AG einbezogen. Die HSH Nordbank AG, Hamburg / Kiel, stellt den Konzernabschluss für den größten Kreis von Unternehmen auf, und die HSH Real Estate AG, Hamburg, stellt den Konzernabschluss für den kleinsten Kreis von Unternehmen auf. Der Konzernabschluss der HSH Nordbank AG wird bei den Amtsgerichten Hamburg (HRB 87366) und Kiel (HRB 6127) hinterlegt. Der Konzernabschluss der HSH Real Estate wird beim Amtsgericht Hamburg unter HRB 80145 verwahrt.

Geänderte oder neue IFRS und sich hieraus ergebende Ausweis-, Ansatz- oder Bewertungsänderungen

Gegenüber dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2007 haben sich die nachfolgend genannten Standards und Interpretationen geändert oder waren aufgrund der erfolgten Übernahme in EU-Recht oder des Inkrafttretens der Regelung erstmalig anzuwenden:

- IFRS 7: Finanzinstrumente: Angaben
- IAS 39: Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung

- IFRIC 11: IFRS 2 – Geschäfte mit eigenen Aktien und Aktien von Konzernunternehmen

Diese Regelungen sind für die HAMBORNER AG zurzeit nicht relevant. Es ergaben sich demnach hieraus auch keine Effekte.

Die nachfolgenden neuen bzw. geänderten Standards und Interpretationen wurden vom IASB bzw. IFRIC bis zum Bilanzstichtag veröffentlicht, sind aber erst in späteren Berichtsperioden verpflichtend anzuwenden oder wurden bislang nicht in EU-Recht übernommen:

- IFRS 1: Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards
- IFRS 2: Anteilsbasierte Vergütungen
- IFRS 3: Unternehmenszusammenschlüsse
- IFRS 5: Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte
- IFRS 7: Finanzinstrumente: Angaben
- IFRS 8: Geschäftssegmente
- IAS 1: Darstellung des Abschlusses
- IAS 2: Vorräte
- IAS 7: Kapitalflussrechnungen
- IAS 8: Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, Änderungen von Schätzungen und Fehler
- IAS 10: Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
- IAS 16: Sachanlagen
- IAS 19: Leistungen an Arbeitnehmer
- IAS 20: Bilanzierung und Darstellung von Zuwendungen der öffentlichen Hand
- IAS 23: Fremdkapitalkosten
- IAS 27: Konzern- und separate Abschlüsse nach IFRS
- IAS 28: Anteile an assoziierten Unternehmen
- IAS 29: Rechnungslegung in Hochinflationenländern
- IAS 31: Anteile an Joint Ventures
- IAS 32: Finanzinstrumente: Angaben und Darstellung
- IAS 34: Zwischenberichterstattung
- IAS 36: Wertminderung von Vermögenswerten
- IAS 38: Immaterielle Vermögenswerte
- IAS 39: Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung
- IAS 40: Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien
- IAS 41: Landwirtschaft

- IFRIC 12: Dienstleistungskonzessionsvereinbarungen
- IFRIC 13: Kundenbindungsprogramme
- IFRIC 14: IAS 19 – Die Begrenzung eines leistungsorientierten Vermögenswertes, Mindestfinanzierungsvorschriften und ihre Wechselwirkung
- IFRIC 15: Vereinbarungen über die Errichtung von Immobilien
- IFRIC 16: Absicherung einer Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb
- IFRIC 17: Sachdividenden an Eigentümer
- IFRIC 18: Übertragungen von Vermögenswerten von Kunden

Von der Möglichkeit die Standards und Interpretationen vorzeitig anzuwenden, die zum Bilanzstichtag bereits in EU-Recht umgesetzt waren, wurde kein Gebrauch gemacht. Die HAMBORNER AG erwartet, dass sich zukünftig aus der Anwendung der am Bilanzstichtag herausgegebenen, aber noch nicht in EU-Recht übernommenen Standards und Interpretationen keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ergeben werden.

Konsolidierungskreis und -grundsätze

Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss werden unverändert zum Vorjahr neben der HAMBORNER AG die Hambornberg Immobilien- und Verwaltungs-GmbH, Duisburg-Hamborn, sowie – bis zu seiner Auflösung am 06.02.2008 – der Aktienspezialfonds Südinvest 107, Unterföhring bei München, einbezogen, da die HAMBORNER AG unmittelbar über 100% der Stimmrechte bzw. Anteile verfügt bzw. verfügte.

Konsolidierungsgrundsätze

Die in den Konzernabschluss einbezogenen Abschlüsse werden nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen erstellt. Die Kapitalkonsolidierung erfolgt durch die Verrechnung des Beteiligungsbuchwertes der Hambornberg Immobilien- und Verwaltungs-GmbH mit dem entsprechenden anteiligen Eigenkapital zum Zeitpunkt der erstmaligen Einbeziehung in den Konzernabschluss. Durch Auflösung des Wertpapierfonds Südinvest 107 hat sich der Konsolidierungskreis gegenüber dem letzten Konzernabschluss geändert und besteht zum 31.12.2008 nur noch aus der HAMBORNER AG und der Hambornberg Immobilien- und Verwaltungs-GmbH. Aus der Kapitalkonsolidierung ergeben sich keine aktivischen oder passivischen Unterschiedsbeträge.

Umsätze, Erträge und Aufwendungen sowie Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen den einbezogenen Gesellschaften werden (soweit sie anfallen) eliminiert.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen entsprechen der wirtschaftlichen Nutzungsdauer, die drei bis acht Jahre beträgt.

Sachanlagen

Die Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen bewertet. Ergebnisse aus Anlagenabgängen (Abgangserlöse abzüglich Restbuchwerte) werden in der Gewinn- und Verlustrechnung unter den sonstigen betrieblichen Erträgen (Gewinne) oder den sonstigen betrieblichen Aufwendungen (Verluste) ausgewiesen.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Investment Properties) werden in Ausübung des Wahlrechts nach IAS 40 (30) i.V.m. (56) zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten unter Berücksichtigung linearer Abschreibungen bewertet. Als Investment Properties werden alle unbebauten und bebauten Grundstücke sowie Gebäude und Gebäudeteile angesehen, die zur Erzielung künftiger Mieteinnahmen, zur Erzielung von Gewinnen aus Wertsteigerungen und / oder für eine gegenwärtig unbestimmte Nutzung gehalten werden. Sie sind nicht für Verwaltungszwecke oder zum kurzfristigen Handel im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit bestimmt. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Zur Ermittlung des nach IAS 40 im Anhang anzugebenden beizulegenden Zeitwerts (Fair Value) haben wir unser Immobilienportfolio Ende 2008 von unabhängigen Sachverständigen nach international anerkannten Standards bewerten lassen. Die Ermittlung der Immobilienmarktwerte erfolgte mittels der Discounted-Cashflow (DCF) Methode. Innerhalb des DCF-Verfahrens wurden für einen Betrachtungszeitraum von elf Jahren – 2009 bis 2019 – die jeweils zu erwartenden Zahlungsmittelüberschüsse des jeweiligen Objekts (Cashflows) ermittelt. Der Marktwert der Immobilien ergibt sich aus der Summe der abdiskontierten Zahlungsströme des Gesamtplanungszeitraums vor Steuern zuzüglich des ebenfalls auf den Bewertungsstichtag abgezinsten Restwertes. Für die Diskontierung kamen risikoadjustierte Zinssätze von 5,1% bis 10,25% zur Anwendung. Für weitergehende Informationen verweisen wir auf das Kapitel „Wertentwicklung des Portfolios“ im Lagebericht.

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

Bei allen immateriellen Vermögenswerten, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wird die Werthaltigkeit der Bilanzansätze regelmäßig überprüft, wenn Ereignisse oder Änderungen der Umstände anzeigen, dass der bilanzierte Buchwert nicht mehr erzielbar erscheint. Soweit der erzielbare Betrag dieser Vermögenswerte am Abschlussstichtag den Buchwert wesentlich unterschreitet, wird dem durch außerplanmäßige Abschreibungen Rechnung getragen.

Zur Bestimmung des erzielbaren Betrags wird der von einem aktiven Markt abgeleitete Nettoveräußerungserlös oder – falls höher – der Barwert der geschätzten zukünftigen Cashflows aus der Nutzung herangezogen. Soweit die Ursachen für in den Vorjahren vorgenommene außerplanmäßige Abschreibungen nicht mehr bestehen, werden Zuschreibungen bis zu den fortgeführten Buchwerten vorgenommen. Der Ausweis der außerplanmäßigen Abschreibungen erfolgt unter dem Posten „Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“. Die Zuschreibungen werden in den sonstigen betrieblichen Erträgen erfasst.

Im Berichtsjahr wurde das Konzernergebnis zur Anpassung der ausgewiesenen Restbuchwerte an die zum 31.12.2008 maßgeblichen Verkehrswerte durch außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 4.717 T€ gemindert. Andererseits war für in Vorjahren außerplanmäßig abgeschriebene Immobilien eine Wertaufholungszuschreibung von 945 T€ vorzunehmen.

Finanzielle Vermögenswerte

Die finanziellen Vermögenswerte werden in Übereinstimmung mit IAS 39 bei ihrem erstmaligen Ansatz mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet, der die Transaktionskosten bei Erwerb berücksichtigt. Die Folgebewertung richtet sich danach, welcher Kategorie ein finanzieller Vermögenswert zugeordnet wird.

- Darlehen und Forderungen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Erkennbaren Einzelrisiken wird gegebenenfalls durch Wertberichtigungen angemessen Rechnung getragen.

- Die bis zur Endfälligkeit gehaltenen finanziellen Vermögenswerte werden zu fortgeführten Anschaffungskosten oder zum niedrigeren Zeitwert bewertet. Die darin enthaltenen sonstigen Ausleihungen haben eine feste Laufzeit und werden daher unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet.
- Die zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerte werden zum beizulegenden Zeitwert angesetzt.

Derivative Finanzinstrumente

Die HAMBORNER AG setzt zur Steuerung der Risiken aus Zinsschwankungen derivative Finanzinstrumente in Form von Zinsswaps ein.

Die derivativen Finanzinstrumente werden erstmalig am Handelstag bilanziert. Die Bewertung der Zinsderivatgeschäfte, die nicht die Voraussetzungen des Hedge Accounting erfüllen, erfolgte zu Marktwerten. Der Ausweis der aus Marktwertänderungen resultierenden Gewinne und Verluste erfolgt in der Gewinn- und Verlustrechnung innerhalb des Finanzergebnisses.

Bei Cashflow-Hedges, die der Absicherung von Risiken dienen, die sich auf die Beträge oder den zeitlichen Ablauf zukünftiger Geldflüsse auswirken, werden Marktwertänderungen bei Vorliegen und Dokumentation ausreichender Effizienz der Risikoeingrenzung unter Berücksichtigung latenter Steuern erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst (Neubewertungsrücklage). Im Berichtsjahr wurden hieraus -4.739 T€ unmittelbar im Eigenkapital erfasst.

Die Effizienz des Cashflow-Hedges wurde nach der Dollar-Offset-Methode ermittelt. Im Ergebnis führte die Ermittlung dazu, dass die Veränderungen der Wertansätze im Eigenkapital berücksichtigt werden konnten. Positive Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente werden unter den sonstigen Vermögenswerten, negative Marktwerte unter den Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen.

Die jeweils von den Kreditinstituten mitgeteilten Marktwerte ergeben sich durch Abzinsung der erwarteten künftigen Zahlungsströme über die Restlaufzeit der Verträge auf Basis aktueller Marktzinsen oder Zinsstrukturkurven.

Rechnungsabgrenzungsposten

Zahlungen, die für vereinbarte zukünftige Verpflichtungen gezahlt oder vereinnahmt wurden, werden zum Zeitpunkt des Geldflusses abgegrenzt und über die Laufzeit der Vereinbarungen erfolgswirksam aufgelöst.

Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und nicht fortzuführende Aktivitäten

Langfristige Vermögenswerte, die zum Verkauf bestimmt sind, werden gemäß IFRS 5 als „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ bilanziert. Im Konzern-Anlagespiegel sind die Anschaffungs- oder Herstellungskosten dieser Vermögenswerte sowie die darauf entfallenden kumulierten Abschreibungen unter den Abgängen ausgewiesen. Die Bewertung erfolgt zum niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten.

Ab dem Zeitpunkt der Umgliederung werden keine planmäßigen Abschreibungen mehr vorgenommen.

Ferner sind nach IFRS 5 nicht fortzuführende Geschäftsbereiche gesondert auszuweisen. Ein nicht fortzuführender Geschäftsbereich bezeichnet einen wesentlichen Geschäftsbereich oder einen Unternehmensbestandteil, der zur Veräußerung gehalten wird. Für aufgegebenen Geschäftsbereichen gelten die gesonderten Ausweisvorschriften zusätzlich für die Gewinn- und Verlustrechnung und die Kapitalflussrechnung.

In Umsetzung der strategischen Entscheidung, das Wertpapierinvestment nicht mehr fortzuführen, weisen wir die Vermögenswerte und die Verbindlichkeiten des Aktienspezialfonds Südinvest

107 in der Vorjahresbilanz sowie die entsprechenden Ergebnispositionen in der Gewinn- und Verlustrechnung jeweils unter separaten Positionen aus. Die Fondsanteile wurden am 06.02.2008 verkauft.

Rückstellungen

Die Rückstellungen wurden im Hinblick auf die nach den IFRS-Standards geforderte Fristigkeitsgliederung in lang- und kurzfristig unterteilt und entsprechend ausgewiesen.

Rückstellungen für Pensionen

Die Pensionsrückstellungen werden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Project-Unit-Credit-Methode) unter Berücksichtigung zukünftiger Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Für versicherungsmathematische Gewinne und Verluste wird das nach IAS 19 zulässige Korridorverfahren angewendet. Danach werden versicherungsmathematische Gewinne und Verluste, soweit sie 10% des Verpflichtungsumfangs überschreiten, auf die durchschnittliche Restdienstzeit der Anwärter verteilt. Der Dienstzeitaufwand und die für das laufende Jahr zu erfassenden versicherungsmathematischen Gewinne / Verluste werden innerhalb der Personalaufwendungen, der in den Pensionsaufwendungen enthaltene Zinsanteil innerhalb der Zinsaufwendungen ausgewiesen. Die Pensionsverpflichtungen werden unter Berücksichtigung der biometrischen Rechnungsgrundlagen gemäß den Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck ermittelt.

Den Berechnungen liegen folgende Parameter zugrunde:

Parameter p.a.	2008	2007
Rechnungszins	5,8%	5,5%
Entgelttrend	2,1%	2,5%
Rententrend	2,0%	2,0%
durchschnittliche Fluktuation	0,0%	0,0%

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

Sonstige Rückstellungen

Die kurzfristigen Rückstellungen sind in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme (best estimate) ohne Abzinsung gebildet worden und berücksichtigen sämtliche am Bilanzstichtag erkennbaren Verpflichtungen, die auf Geschäftsvorfällen oder Ereignissen der Vergangenheit beruhen und deren Höhe und / oder Fälligkeit unsicher ist.

Dabei werden nur Drittverpflichtungen berücksichtigt, bei denen wahrscheinlich ist, dass es zu einem Vermögensabfluss kommen wird.

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

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden bei erstmaligem Ansatz mit ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten.

Verbindlichkeiten werden als langfristig klassifiziert, wenn der Vertrag eine Tilgung nach zwölf Monaten vorsieht.

Latente Steuern

Steuerabgrenzungen werden auf temporäre Abweichungen zwischen den Wertansätzen der Aktiva und Passiva in der Steuerbilanz und ihren Buchwerten in der IFRS-Bilanz vorgenommen (Verbindlichkeitenmethode) und als latente Steueransprüche bzw. -verbindlichkeiten ausgewiesen.

Zur Ermittlung der künftig erwarteten Steuerbelastungen werden die Steuersätze herangezogen, die bei Wegfall der temporären Abweichungen und Eintritt der effektiven Zahllast erwartet werden.

Latente Steuern werden als Steuerertrag oder -aufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, es sei denn, sie betreffen erfolgsneutral unmittelbar im Eigenkapital erfasste Posten. In diesem Fall werden die latenten Steuern ebenfalls erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst.

Latente Steueransprüche werden in dem Umfang erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass ein zu versteuerndes Einkommen zur Verfügung stehen wird, gegen das die abzugsfähige temporäre Differenz verwendet werden kann.

Aufwands- und Ertragsrealisierung

Die Erfassung von Umsatzerlösen und sonstigen betrieblichen Erträgen richtet sich grundsätzlich danach, wann die Leistungen erbracht bzw. wann bei Veräußerungsgeschäften alle wesentlichen Chancen und Risiken im Zusammenhang mit dem Eigentum auf den Erwerber übertragen wurden.

Betriebliche Aufwendungen werden mit Inanspruchnahme der Leistung bzw. zum Verursachungszeitpunkt als Aufwand erfasst.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

(1) Erlöse aus der Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung

Aus der Vermietung und Verpachtung der gemäß IAS 40 bilanzierten Immobilien erzielten wir im Berichtsjahr Umsatzerlöse in Höhe von insgesamt 21.310 T€. Auf die Erlöse aus Mieten und Pachten entfallen davon 19.437 T€. Gegenüber dem Vorjahr ergab sich ein Anstieg von insgesamt 6.198 T€, der hauptsächlich aus den Objektzugängen des laufenden Jahres und des Vorjahres resultiert, die sich mit 6.730 T€ ausgewirkt haben. Dagegen führten Immobilienverkäufe zu Mindereinnahmen von 675 T€. Die übrigen Mieterhöhungen aufgrund von Index- oder Staffelmietvereinbarungen in Höhe von 244 T€ wurden durch Mietausfälle, Mietsenkungen bei Mieterwechseln sowie durch eingeräumte Mietnachlässe zur Vermeidung von Leerständen im Umfang von insgesamt 101 T€ gemindert.

Weiterberechnungen von Nebenkosten an Mieter umfassen hauptsächlich Heizkosten, Grundbesitzabgaben und sonstige Mietnebenkosten, die nach den mietvertraglichen Vereinbarungen umlagefähig sind. Die diesbezüglichen Erlöse nahmen im Berichtsjahr um 644 T€ zu. Die Erhöhung der Weiterbelastungserlöse ergibt sich in Höhe von 660 T€ als Saldo aus der Veränderung im Objektbestand, während bei den übrigen im Bestand verbliebenen Immobilien die Erlöse aus der Weiterbelastung von Nebenkosten um insgesamt -16 T€ zurückgingen.

	2008	2007
	(in T€)	(in T€)
Erlöse aus Mieten und Pachten		
Einzelhandelsflächen	13.233	9.567
Büroflächen und Arztpraxen	4.636	2.019
Produktions- und sonst. Gewerbeflächen	627	614
Wohnungen	695	751
Garagen / PKW-Stellplätze	55	90
Sonstige Vermietungen und Verpachtungen (landwirtschaftliche Verpachtungen, Gestattungen etc.)	191	198
Summe	19.437	13.239
Erträge aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter	1.873	1.229
Gesamt	21.310	14.468

(2) Andere aktivierte Eigenleistungen

Im Berichtsjahr sind keine zu aktivierenden Eigenleistungen angefallen. Der Ansatz des Vorjahres betraf eigene Ingenieurleistungen und Bauregiekosten im Zusammenhang mit aktivierungspflichtigen Umbaumaßnahmen an unserem Bürohaus in Hamburg.

(3) Sonstige betriebliche Erträge

	2008 (in T€)	2007 (in T€)
Erträge aus dem Abgang von „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ sowie von „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“	6.737	5.621
Erträge aus dem Abgang von Beteiligungen	11.224	0
Wertaufholungszuschreibung	945	1.516
Zuschreibungen abgezinster Wohnungsbaudarlehen	1	1
Übrige sonstige betriebliche Erträge		
Vereinnahmung von Entschädigungen und Erstattungen	432	179
Rückstellungsauflösung	66	223
Weiterbelastungen an Mieter und Pächter	55	13
Rückdeckungsversicherung	3	13
Sonstige	37	2
Summe	593	430
Gesamt	19.500	7.568

Die Erträge aus Anlagenabgängen resultieren hauptsächlich aus dem Verkauf von zwei Bestandsimmobilien und einem aus vier Immobilien bestehenden Wohnportfolio. Der Ertrag aus dem Abgang von Beteiligungen resultiert aus dem Verkauf der Anteile an der Wohnbau Dinslaken GmbH. Die Wertaufholungszuschreibung ergibt sich aus der Anpassung von in Vorjahren auf den niedrigeren Teilwert abgeschrieben Immobilien an die gutachterlich ermittelten Verkehrswerte zum 31.12.2008.

(4) Aufwendungen für Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung

Insgesamt stiegen die Bewirtschaftungskosten gegenüber dem Vorjahr um 682 T€ und betragen 4.135 T€. Die laufenden Betriebsaufwendungen nahmen hauptsächlich infolge der Objektzugänge um 1.167 T€ zu. Diese Position enthält im Wesentlichen den Aufwand für Energie, Grundbesitzabgaben, Erbbauzinsen, Versicherungsprämien und Grundsteuern, den wir zum überwiegenden Teil auf Basis der mietvertraglichen Vereinbarungen an unsere Mieter weiterbelasten.

Der Instandhaltungsaufwand ging um 485 T€ zurück und beträgt 1.109 T€. Der Rückgang beruht im Wesentlichen auf dem Wegfall der im Vorjahr durchgeführten Maßnahmen an unserer Hamburger Büroimmobilie.

	2008 (in T€)	2007 (in T€)
Laufende Betriebsaufwendungen		
Energien, Wasser u.a.	1.235	574
Grundbesitzabgaben	368	321
Grundsteuern	574	308
Erbbauzinsen	552	348
Versicherungsprämien	221	154
Mieten und Pachten für fremde Grundstücke	14	12
Übrige	62	142
Summe	3.026	1.859
Gebäude- und Grundstücksinstandhaltung	1.109	1.594
Gesamt	4.135	3.453

(5) Personalaufwand / Mitarbeiter

Der Personalaufwand erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr insgesamt um 453 T€. Während die Sozialabgaben sowie die Aufwendungen für Altersversorgung nur leicht um 53 T€ stiegen, nahmen die Löhne und Gehälter um 400 T€ zu. Hierbei spielten die Personalveränderungen des Vorjahres, die im Berichtsjahr erstmals in voller Höhe aufwandswirksam wurden, eine wesentliche Rolle. Daneben erhöhte die an den ausgeschiedenen Vorstandssprecher gezahlte Abfindung den Personalaufwand des Berichtsjahres.

	2008 (in T€)	2007 (in T€)
Löhne und Gehälter	2.599	2.199
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Unterstützung	258	239
Aufw. für Altersversorgung / Pensionsaufwendungen	116	82
Gesamt	2.973	2.520

Die Mitarbeiteranzahl (ohne Vorstand) setzte sich im Berichtsjahr im Jahresdurchschnitt wie folgt zusammen:

	2008 Anzahl	2007 Anzahl
AT-Angestellte	7	6
Tarifangestellte	17	16
Gesamt	24	22

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

Die Abschreibungen in 2008 lagen um 7.080 T€ über Vorjahr und betragen 10.257 T€. Davon entfallen 10.215 T€ auf „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“. Hierin enthalten sind außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 4.717 T€ durch die Anpassung der zum 31.12.2008 ausgewiesenen Restbuchwerte an die maßgeblichen Verkehrswerte.

(7) Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die Position gliedert sich wie folgt:

	2008 (in T€)	2007 (in T€)
Allg. Verwaltungs- u. satzungsgebundene Aufwendungen	1.042	861
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	1.635	1.410
Gesamt	2.677	2.271

Die allgemeinen Verwaltungs- und satzungsgebundenen Aufwendungen nahmen gegenüber dem Vorjahr um 181 T€ zu und betragen 1.042 T€. Dies ist u.a. auf Erhöhungen der Kosten im Zusammenhang mit der Hauptversammlung (84 T€) zurückzuführen. Die übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen um 225 T€ auf 1.635 T€. Dieser Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der gegenüber dem Vorjahr um 155 T€ höheren Zuführung zur Bergschadenrückstellung. Die übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen des Geschäftsjahres enthalten Beratungshonorare i.H.v. 1.179 T€. Diese liegen insgesamt auf Vorjahresniveau (1.162 T€). Soweit bei den Beratungsleistungen nahe stehende Unternehmen eingebunden waren, weisen wir auf die weiteren Erläuterungen im Abschnitt „Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen im Geschäftsjahr 2008“ hin.

Die folgenden Abschlussprüfer-Honorare wurden im Geschäftsjahr als Aufwand erfasst:

	BDO		D & T	
	2008 (in T€)	2007 (in T€)	2008 (in T€)	2007 (in T€)
Abschlussprüfung	0	80	81	0
Steuerberatungsleistungen	12	8	52	0
Sonstige Leistungen	7	93	24	0
Gesamt	19	181	157	0

(8) Beteiligungsergebnis

Die Erträge aus Beteiligungen umfassen Gewinnausschüttungen der Wohnbau Dinslaken GmbH und der Montan GmbH Assekuranz-Makler.

	2008 (in T€)	2007 (in T€)
Wohnbau Dinslaken GmbH, Dinslaken	623	437
Montan GmbH Assekuranz-Makler, Düsseldorf	20	12
Gesamt	643	449

(9) Finanzergebnis

Die Erträge aus Wertpapieren einschließlich der Veräußerungsgewinne des Berichtsjahres betragen 277 T€ nach 35.566 T€ im Vorjahr. Sie betreffen Zins-, Investment- und Veräußerungserträge aus dem Wertpapierfonds Südinvest 107 und werden unter den Erträgen aus „nicht fortzuführenden Aktivitäten“ ausgewiesen. Veräußerungsverluste fielen im Fonds mit 20 T€ (VJ: 1.426 T€) an. Sie werden ebenfalls unter den nicht fortzuführenden Aktivitäten ausgewiesen. Durch die Anlage der aus dem Verkauf der Fondsanteile sowie der Sach- und Finanzanlagenabgänge erzielten Veräußerungsgewinne als Termingelder stiegen die Zinsen und ähnlichen Erträge um 400 T€ gegenüber dem Vorjahr an. Davon entfallen auf nicht fortzuführende Aktivitäten 202 T€ (VJ: 974 T€).

	Gesamt 2008	n. fortzuf. Aktivitäten 2008	fortzuf. Aktivitäten 2008	Gesamt 2007	n. fortzuf. Aktivitäten 2007	fortzuf. Aktivitäten 2007
Erträge aus Wertpapieren einschl. Veräußerungsgewinne	277	277	0	35.566	34.912	654
Veräußerungsverluste und Abschreibungen auf Finanzanlagen	-20	-20	0	-1.426	-1.426	0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.919	202	1.717	1.519	974	545
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-4.644	0	-4.644	-1.234	0	-1.234
Finanzergebnis	-2.468	459	-2.927	34.425	34.460	-35

Zinsen und ähnliche Aufwendungen:

	2008 (in T€)	2007 (in T€)
Zinsanteil der Zuführungen zu Pensionsrückstellungen	-375	-317
Zinssicherungsgeschäfte	-39	-23
Kreditzinsen	-4.029	-850
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-112	-4
Verzinsung Sicherheitsleistung wg. Münster	-89	-40
Gesamt	-4.644	-1.234

Im Wesentlichen durch die Zunahme der Kreditfinanzierung unserer Immobilieninvestitionen stiegen die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen gegenüber dem Vorjahr insgesamt um 3.410 T€ auf 4.644 T€ an. Der Sonstige Zinsaufwand des Berichtsjahres enthält Zinsen in Höhe von 50 T€ für die aufgrund einer abgeschlossenen Betriebsprüfung zu erwartenden Steuernachzahlungen.

Bei den Zinssicherungsgeschäften handelt es sich um Zinsswaps unterschiedlicher Laufzeit. Vereinbart ist die Zahlung auf Basis fester Zinssätze und vierteljährlicher oder halbjährlicher Abrechnung. Im Gegenzug erhalten wir eine variable Verzinsung auf Basis des 3 bzw. 6-Monats-Euribor. Weitere Informationen zu den Zinsswaps finden Sie im Kapitel „Finanzverbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente“.

(10) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

	2008 (in T€)	2007 (in T€)
Laufender Ertragsteueraufwand	5.998	1.678
Latente Steuern	-4.475	-8.323
Ausländische Quellensteuer	-6	0
Gesamt	1.517	-6.645

a) Ertragsteueraufwand

Der laufende Ertragsteueraufwand beinhaltet die Körperschaft- und Gewerbeertragsteuer der HAMBORNER AG. Darüber hinaus wurde im Wesentlichen ein Steueraufwand für Vorjahre von 500 T€ aufgrund einer steuerlichen Betriebsprüfung für die Jahre 2001 bis 2006 sowie ein Steuerertrag i.H.v. 400 T€ aus der Anpassung der Körperschaftsteuerrückstellung für 2007 berücksichtigt.

Zur Ermittlung der latenten Steuern wird der Steuersatz verwendet, der zum Bilanzstichtag gültig war.

Der auf das Ergebnis vor Ertragsteuern anzuwendende Konzernsteuersatz beträgt im Berichtsjahr 15,8% (VJ: 26,4%). Die Minderung beruht auf der Änderung des Körperschaftsteuergesetzes durch die am 01.01.2008 in Kraft getretene Unternehmenssteuerreform.

Der sich bei Anwendung des Konzernsteuersatzes der HAMBORNER AG ergebende erwartete Steueraufwand lässt sich zum tatsächlichen Steueraufwand wie folgt überleiten:

	2008 (in T€)	2007 (in T€)
Ergebnis der Geschäftstätigkeit aus fortzuführenden Aktivitäten	18.484	11.056
Konzernsteuersatz	15,8%	26,4%
Erwarteter Steueraufwand	2.925	2.917
+/- Steuerauswirkungen Vorjahre	79	-76
+/- Effekt aus der Änderung von Steuersätzen	0	-9.449
- Effekt aus steuerfreien Erträgen	-1.586	-277
+ Effekt aus nicht abzugsfähigen Aufwendungen	18	48
+/- Effekt aus der Gewbesteuer unterliegenden Einkommensteilen (laufend und latent)	97	0
+/- Wertberichtigung / Auflösung oder Wegfall latenter Steueransprüche	0	192
+/- Sonstige Effekte	-16	0
Ertragsteuern	1.517	-6.645
Konzernsteuerquote	8,2%	-60,1%

b) Latente Steuern

Die dem Eigenkapital belasteten (gutgeschriebenen) latenten Steuern betreffen die Marktbewertung der Wertpapiere sowie derivativer Finanzinstrumente.

Die Entwicklung der aktiven und passiven latenten Steuern stellt sich im Berichtsjahr wie folgt dar:

	Neubewertung / Marktbewertung (in T€)	Pensions- rück- stellungen (in T€)	derivative Finanz- instrumente (in T€)	Sonstige Rück- stellungen (in T€)	Sonstige (in T€)	Teilwert- abschreibung Investment Properties (in T€)	Gesamt (in T€)
Aktive latente Steuern							
Stand 1. Januar 2008	407	34	60	0	3	59	563
Minderung / Erhöhung							
Jahresüberschuss	-407	-34	0	233	16	688	496
Umgliederung ins Eigenkapital	0	0	855	0	0	0	855
Stand 31. Dezember 2008	0	0	915	233	19	747	1.914
Passive latente Steuern							
		steuerliche Sonderab- schreibungen (in T€)	Pensions- rückstellungen (in T€)	Neubewertung / Marktbewertung (in T€)	Sonstige (in T€)		Gesamt (in T€)
Stand 1. Januar 2008		14.192	0	4.942	35		19.169
Minderung / Erhöhung Jahresüberschuss		935	21	-4.942	5		-3.981
Stand 31. Dezember 2008		15.127	21	0	40		15.188

(11) Ergebnis aus nicht fortzuführenden Aktivitäten

Das Ergebnis aus nicht fortzuführenden Aktivitäten enthält die Erträge und Aufwendungen aus unserem Wertpapierspezialfonds Südinvest 107 bis zu dessen Auflösung und gliedert sich wie folgt:

	2008 (in T€)	2007 (in T€)
Sonstige betriebliche Erträge	0	5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-25	-88
Dividendenerträge	0	1.314
realisierte Kursgewinne	257	33.598
realisierte Kursverluste	0	-1.418
Abschreibungen auf Wertpapiere	0	-8
Zinserträge	202	974
Ergebnis vor Steuern	434	34.377
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-60	148
Ergebnis nach Steuern	374	34.525

Im Fonds wurden im Berichtsjahr noch Zins- und Investmenterträge von 202 T€ und Veräußerungsgewinne (saldiert mit Veräußerungsverlusten und Abschreibungen) von 257 T€ erzielt.

(12) Ergebnis je Aktie

Hauptsächlich durch den Wegfall der im Vorjahr durch die Auflösung des Wertpapierfonds Südinvest 107 erzielten Sondererträge sowie eines steuerlichen Einmaleffektes aufgrund Anpassung der latenten Steuern an die ab 2008 anzuwendenden Steuersätze wird im Berichtsjahr mit 17.341 T€ ein gegenüber dem Vorjahr um 34.885 T€ niedrigerer Konzernüberschuss ausgewiesen.

Das Ergebnis je Aktie wird in Übereinstimmung mit IAS 33 ermittelt. Danach ergibt sich das Ergebnis je Aktie, indem das auf die Aktien entfallende Nettoergebnis durch die gewichtete durchschnittliche Zahl der Aktien dividiert wird. Eine Verwässerung z.B. durch Aktienoptionen oder Wandelanleihen besteht nicht, da HAMBORNER keine solchen Programme aufgelegt hat. Verwässertes und unverwässertes Ergebnis je Aktie sind somit identisch.

		31.12.08	31.12.07
Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien	Tsd. Stück	22.770	22.770
Nettoergebnis / Konzernüberschuss	T€	17.341	52.226
Dividende je Aktie	€	0,35	0,35
Ergebnis je Aktie gemäß IAS 33	€	0,76	2,29
davon aus fortzuführenden Aktivitäten	€	0,75	0,78
davon aus nicht fortzuführenden Aktivitäten	€	0,01	1,51

Erläuterungen zur Bilanz

(13) Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

Die immateriellen Vermögenswerte umfassen entgeltlich erworbene Nutzungsrechte für System- und Anwendersoftware, die zu Anschaffungskosten angesetzt und linear über eine Nutzungsdauer von drei bis acht Jahren abgeschrieben werden. Diese Wertminderung wird unter dem Posten „Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ dargestellt. Außerplanmäßige Wertkorrekturen (Minderungen und Mehrungen) waren 2008 nicht erforderlich.

Unter den Sachanlagen weisen wir das Verwaltungsgebäude der Gesellschaft in Duisburg sowie die Betriebs- und Geschäftsausstattung aus.

Der Abschreibungsermittlung des Verwaltungsgebäudes liegt eine Gesamtnutzungsdauer von 50 und am Bilanzstichtag eine Restnutzungsdauer von 11 Jahren zugrunde.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung hat eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer zwischen 3 und 15 Jahren.

(14) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die Zugänge bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien („Investment Properties“) entfallen mit 17.363 T€ auf die im Berichtsjahr erworbenen Bestandsimmobilien und darauf geleistete Anzahlungen sowie mit 1.994 T€ auf Nachaktivierungen auf Zugänge des Vorjahres.

Aus den in der Vorjahresbilanz mit 19.813 T€ ausgewiesenen „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ wurden im Berichtsjahr Immobilien mit einem Buchwert von 8.259 T€ verkauft, nachdem innerjährlich eine weitere Immobilie von den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte umgegliedert wurde. Die zum 31.12.2008 verbliebenen Immobilien sind gemäß IFRS 5.26 wieder den nach IAS 40 zu bilanzierenden Investment Properties zugeordnet worden, da am Bilanzstichtag die Vermarktung dieser Immobilien nicht mehr höchstwahrscheinlich erschien. Aus den Umgliederungen der Objekte resultiert im Saldo ein Buchwertzugang zu den Investment Properties von 11.553 T€.

Folgende Nutzungsdauern kamen im Berichtsjahr zur Anwendung:

<u>Nutzungsdauern der langfristigen Vermögenswerte</u>	<u>Jahre</u>
Geschäfts- und Bürogebäude	33 bis 50
Sonstige Gewerbebauten	40 bis 50
SB-Märkte	33 bis 40

Zur Anpassung der zum 31.12.2008 ausgewiesenen fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten an die maßgeblichen Verkehrswerte wurde das Konzernergebnis durch eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 4.717 T€ gemindert. Andererseits war für in Vorjahren außerplanmäßig abgeschriebene Immobilien eine Wertaufholungszuschreibung im Umfang von 945 T€ vorzunehmen.

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

	2008 (in T€)	2007 (in T€)
Stand 1. Januar	201.702	108.782
+ Zugänge wegen Erwerb	16.133	114.204
+ Zugänge wegen Anzahlungen	1.230	145
+ Zugänge wegen Nachinvestitionen	1.994	576
	19.357	114.925
- Abgänge wegen Verkauf	0	-569
- Abgänge wegen Umgliederungen	-4.976	-19.813
+ Zugänge wegen Umgliederungen	16.529	0
	11.553	-20.382
+ Wertaufholungszuschreibung	945	1.516
- Abschreibungen des Geschäftsjahres	-10.215	-3.139
Stand 31. Dezember	223.342	201.702

Die direkten betrieblichen Aufwendungen von vermieteten und unvermieteten Investment Properties betragen im Berichtsjahr 4.135 T€ (VJ: 3.453 T€). Der gesamte Bestand war – von vorübergehenden Teilleerständen in einzelnen Objekten abgesehen – am Bilanzstichtag vermietet. Auf die Leerstandsflächen einschließlich des nicht verpachteten unbebauten Grundbesitzes entfallen im Berichtsjahr davon 79 T€ (VJ: 251 T€). Die auf die nicht vermieteten Flächen entfallenden Aufwendungen werden dabei nach dem gewichteten prozentualen Verhältnis ermittelt, das auf den Leerstand in Relation zur Gesamtmietfläche entfällt.

Auch zum 31.12.2008 wurde unser gewerbliches Immobilienportfolio von unabhängigen Sachverständigen nach international anerkannten Standards bewertet.

Unter Berücksichtigung der Käufe und Verkäufe des Berichtsjahres ergab sich als Verkehrswert unseres bebauten Immobilienportfolios folgendes Ergebnis:

	2008 (in T€)	2007 (in T€)
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	273.100	247.610
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0	33.410
Gesamt	273.100	281.020

Von den in der Vorjahresbilanz nach der Vorschrift des IFRS 5 in die kurzfristigen Vermögenswerte umgegliederten 16 Immobilien wurden im Berichtsjahr fünf verkauft. Die verbleibenden 11 Immobilien wurden zum 31.12.2008 wieder der Position „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ zugeordnet, da am Bilanzstichtag die Vermarktung dieser Immobilien nicht mehr höchstwahrscheinlich erschien.

Der Immobilienbestand wird nach dem Discounted-Cashflow-Verfahren bewertet. Für weitere Details zur Bewertung unserer Immobilien verweisen wir auf das Kapitel „Wertentwicklung des Portfolios“ im Lagebericht.

Aus zwei im Berichtsjahr abgeschlossenen notariellen Kaufverträgen stand am Bilanzstichtag die Besitzübertragung von insgesamt drei Immobilien noch aus, da die Übertragungsvoraussetzungen noch nicht vollständig erfüllt waren. Mit Besitzübergang, der Anfang Februar 2009 stattfand, wurden Kaufpreiszahlungen in Höhe von insgesamt 30,5 Mio. € fällig.

Der unbebaute Grundbesitz ist zu den historischen Anschaffungskosten bilanziert. Aufgrund seiner Struktur (land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen) ist ein anderer Wert zuverlässig nicht ermittelbar.

(15) Finanzielle Vermögenswerte

Die sonstigen Ausleihungen enthalten überwiegend langfristige zinslose Wohnungsbaudarlehen und sonstige Darlehen an Belegschaftsmitglieder, die zum Barwert angesetzt wurden. Sie verminderten sich durch planmäßige Tilgungen und Rückzahlungen um 16 T€ auf 38 T€.

Die im Vorjahr unter der Position ausgewiesenen Beteiligungen wurden im Berichtsjahr bzw. Anfang 2009 verkauft. Soweit die Anteile am 31.12.2008 noch nicht abgegangen sind, weisen wir sie unter den „Zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten“ aus.

(16) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte, latente Steueransprüche, Forderungen aus Ertragsteuern

Sämtliche Forderungen und sonstigen Vermögenswerte sind zum Nennwert oder zum niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert. Einzelwertberichtigungen auf zweifelhafte Forderungen waren in 2008 nicht erforderlich. Pauschalwertberichtigungen werden nicht vorgenommen.

Die sonstigen langfristigen Vermögenswerte enthalten vor allem gezahlte Erschließungskosten für das Erbbaugrundstück in Solingen mit 264 T€ (VJ: 274 T€) sowie das aktivierte Deckungskapital für Ansprüche aus Rückdeckungsversicherungen für Pensionsverpflichtungen (99 T€, VJ: 87 T€). Bei den bestehenden Rückdeckungsversicherungen handelt es sich nicht um Planvermögen nach IAS 19.

Die latenten Steueransprüche resultieren im Wesentlichen aus Bewertungsunterschieden bei Zinsderivaten, den Investment Properties und den sonstigen Rückstellungen. Sie nahmen gegenüber dem Vorjahr um 1.758 T€ auf 1.914 T€ zu. Mit 855 T€ betraf der größte Anteil der Erhöhungen die Zinsderivate. Die im Vorjahr unter den Vermögenswerten aus nicht fortzuführenden Tätigkeiten ausgewiesenen latenten Steueransprüche aus der Marktbewertung des Wertpapierfonds in Höhe von 407 T€ wurden im Berichtsjahr durch den Verkauf des Fonds ergebniswirksam aufgelöst.

Die Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte gliedern sich wie folgt:

	31.12.08 (in T€)	31.12.07 (in T€)
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	197	39
Übrige	602	928
Gesamt	799	967

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betreffen nahezu ausschließlich Forderungen an Mieter und Pächter. Zum 31.12.2008 enthält die Position eine Entschädigungsforderung in Höhe von 155 T€, die wegen vorzeitiger Beendigung eines Mietverhältnisses fällig wurde. Hauptsächlich durch die Vereinnahmung einer im Vorjahr ausgewiesenen Kaufpreisforderung nahmen die übrigen Forderungen und kurzfristigen Vermögenswerte um 326 T€ ab und betragen 602 T€.

Die ausgewiesenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen waren am Abschlussstichtag allesamt fällig und werden somit innerhalb von weniger als 30 Tagen nach dem Bilanzstichtag überfällig.

Durch die Ausbuchung von Forderungen wurde das Ergebnis des Berichtsjahres um 70 T€ (VJ: 11 T€) gemindert; im gleichen Zeitraum sind ausgebuchte Forderungen in Höhe von 11 T€ (VJ: 1 T€) vereinnahmt worden.

Die Forderungen aus Ertragsteuern betragen 557 T€ (VJ: 454 T€) und betreffen Erstattungsansprüche für die Veranlagungszeiträume 2007 und 2008.

(17) Bankguthaben und Kassenbestände (Finanzmittelfonds)

	31.12.08 (in T€)	31.12.07 (in T€)
Bankguthaben	54.010	6.438
Kassenbestände	2	4
Gesamt	54.012	6.442

Der Anstieg der liquiden Mittel um 47.570 T€ resultiert hauptsächlich aus den Mittelzuflüssen, die durch den Verkauf des Wertpapierspezialfonds, der Beteiligung an der Wohnbau Dinslaken GmbH sowie der Immobilien Oldenburg, Osnabrück und des Wohnportfolios gewonnen wurden.

(18) Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Soweit die in der Vorjahresbilanz in den kurzfristigen Bereich umgegliederten Immobilien im Berichtsjahr nicht verkauft wurden, sind sie zum 31.12.2008 wieder den „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ zugeordnet worden. Diese Ausweisänderung erfolgte in Übereinstimmung mit IFRS 5.26. Aufgrund der augenblicklichen Lage an den Immobilien- und Finanzmärkten erscheint eine Veräußerung nicht mehr höchstwahrscheinlich. Im Zuge der Umgliederung wurden die unterlassenen planmäßigen Abschreibungen der Immobilien, solange diese als zur Veräußerung gehalten klassifiziert wurden, in Höhe von 467 T€ nachgeholt.

Zum 31.12.2008 besteht der Posten aus der Beteiligung an der Montan GmbH Assekuranz Makler, Düsseldorf. Die Gesellschaftsanteile wurden durch notariellen Vertrag vom 28.01.2009 veräußert.

(19) Vermögenswerte und Verbindlichkeiten aus nicht fortzuführenden Aktivitäten

Mit der Aufgabe des Wertpapierengagements im Februar 2008 entfällt der nach IFRS 5 vorgeschriebene Ausweis von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten aus aufgegebenen Geschäftsbereichen. Die Vorjahresbilanz enthielt hierzu folgende Angaben:

	31.12.08 (in T€)	31.12.07 (in T€)
Wertpapiere	0	50.715
Latente Steueransprüche	0	407
Forderungen und sonstige kurzfr. Vermögenswerte	0	1.448
Bankguthaben und Kassenbestände	0	6.589
Forderungen aus Ertragsteuern	0	311
Vermögenswerte aus nicht fortzuführenden Aktivitäten	0	59.470
Latente Steuerverbindlichkeiten	0	-4.950
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	0	-195
Verbindlichkeiten aus nicht fortzuführenden Aktivitäten	0	-5.145

(20) Eigenkapital

Die Entwicklung des Eigenkapitals vom 1. Januar 2007 bis zum 31. Dezember 2008 ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt.

Das gezeichnete Kapital beträgt 22,77 Mio. € und ist in 22.770.000 auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien eingeteilt. Die gesetzliche Rücklage beläuft sich auf 2.277 T€. Beide Positionen betreffen die HAMBORNER AG.

Durch die Beschlüsse der Hauptversammlung vom 5. Juni 2008 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrates wie folgt zu erhöhen:

2.270 T€ (Genehmigtes Kapital I)
9.080 T€ (Genehmigtes Kapital II).

Aus den genehmigten Kapitalbeträgen ergeben sich genehmigte Anteile von 11.350.000 Aktien, die als nennwertlose Stückaktien an die Aktionäre ausgegeben werden können. Die Ermächtigung gilt bis zum 4. Juni 2013. Bei vollständiger Durchführung der genehmigten Kapitalmaßnahmen würden sich die ausgegebenen Anteile an der Gesellschaft auf 34.120.000 Stück erhöhen.

Der HAMBORNER Konzern weist zum 31. Dezember 2008 nach Einstellung eines Betrages von 28.128 T€ in die anderen Gewinnrücklagen einen Bilanzgewinn in Höhe von 35.165 T€ (VJ: 53.922 T€) aus. Der Vorstand wird der Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2008 eine Dividendenausschüttung in Höhe von 7.969.500 € vorschlagen. Dies entspricht einer Dividende von 0,35 € je Stückaktie. Der Dividendenvorschlag basiert auf dem handelsrechtlichen Bilanzgewinn der HAMBORNER AG in Höhe von 28.130 T€.

Die anderen Gewinnrücklagen enthalten die in der Vergangenheit erzielten Ergebnisse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, soweit diese nicht ausgeschüttet wurden und betragen 104.575 T€. Sie nahmen gegenüber dem Vorjahr um 28.127 T€ zu.

Die Neubewertungsrücklage enthält die Fair-Value Änderungen aus der Bewertung von Derivaten im Zusammenhang mit Sicherungsgeschäften (Cashflow-Hedges), soweit diese erfolgsneutral behandelt wurden sowie die erfolgsneutrale Anpassung des Beteiligungsbuchwertes der Montan GmbH Assekuranz-Makler auf den beizulegenden Zeitwert.

Ziele unseres Kapitalmanagements sind die Sicherstellung der Unternehmensfortführung und die adäquate Verzinsung des Eigenkapitals. Den Rahmen für das Kapitalmanagement bilden grundsätzlich die gesellschaftsrechtlichen Bestimmungen. Sollten daneben noch aufsichtsrechtliche oder vertragliche Bestimmungen einzuhalten sein, so wird das Eigenkapital zusätzlich nach diesen Bestimmungen gesteuert.

In den Fällen, in denen keine gesonderten Bestimmungen zu beachten sind, besteht das zu steuernde Eigenkapital aus dem bilanziellen Eigenkapital. Ansonsten würde das bilanzielle Eigenkapital jeweils an die aufsichtsrechtlichen und vertraglichen Vorgaben angepasst.

(21) Finanzverbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente

Die Finanzverbindlichkeiten nahmen um 6.673 T€ auf 91.104 T€ zu. Mit 5.807 T€ betrifft der Anstieg überwiegend den Zugang von Finanzderivaten sowie die Marktwertänderung bestehender Derivate. Das in den beiden zurückliegenden Jahren erfolgte Wachstum im Bereich Immobilien wurde zum Teil durch die Aufnahme von Krediten im Umfang von nominell 86,8 Mio. € finanziert. Am Bilanzstichtag valutierten diese Kredite mit 84,5 Mio. €. Weitere Kredite in Höhe von 18,4 Mio. € für beurkundete Immobilienkäufe sind beantragt und genehmigt, am Bilanzstichtag aber noch nicht ausgezahlt. Den ausgezahlten Immobilienkrediten liegen sowohl langjährige Festzinsvereinbarungen als auch – zur Erreichung größerer Flexibilität – Zinsvereinbarungen auf Basis des EURIBOR zugrunde. Das Zinsänderungsrisiko wurde in letzteren Fällen durch den Abschluss von Zinsswaps ausgeschaltet, bei denen wir den EURIBOR erhalten und andererseits einen über die Swap-Laufzeit vereinbarten Festzins zahlen. Am Bilanzstichtag betrug das hieraus resultierende nominelle Sicherungsvolumen 89,8 Mio. € und der Marktwert für die abgeschlossenen Zinssicherungsgeschäfte -5.780 T€. Die Laufzeit der Derivate endet in Abhängigkeit von den zugrunde liegenden Kreditgeschäften in 2017 bzw. in 2018.

Daneben hält die Gesellschaft seit dem Jahr 2000 zwei weitere Finanzderivate, bei denen eine Sicherungsbeziehung zu einem Kreditgeschäft nicht gegeben ist. Am Bilanzstichtag belief sich das nominale Sicherungsvolumen auf rd. 0,9 Mio. €. Die Laufzeit der Zinssicherungsgeschäfte endet in 2010. Für eventuelle Risiken, die sich aus diesen Derivaten ergeben können, wurden im Berichtsjahr Verbindlichkeiten im Umfang von 26 T€ ausgewiesen. Aus der Veränderung der Marktbewertung ergab sich im Berichtsjahr ein Aufwand in Höhe von 8 T€ (VJ: Ertrag 33 T€), der in den Zinsaufwendungen (VJ: Zinserträgen) enthalten ist.

Am 31.12.2008 waren Grundschulden im Umfang von 90,4 Mio. € grundbuchlich eingetragen.

Zur Absicherung einer Kreditlinie in Höhe von 3 Mio. € wurde einem Kreditinstitut darüber hinaus eine Grundschuld in gleich lautender Höhe auf einem unserer Objekte eingeräumt.

Ein vorübergehend bis zur Auszahlung der beantragten Langfristkredite von 31 Mio. € genutzter Kontokorrentkredit in Höhe von 34 Mio. € wurde im Februar 2008 zurückgezahlt.

	31. Dezember 2008		31. Dezember 2007	
	langfristig (in T€)	kurzfristig (in T€)	langfristig (in T€)	kurzfristig (in T€)
Finanzverbindlichkeiten	81.543	3.754	47.829	36.397
Derivative Finanzinstrumente	5.807	0	205	0
Gesamt	87.350	3.754	48.034	36.397

Die Finanzverbindlichkeiten werden mit Zinssätzen zwischen 4,41% und 5,21% verzinst. Entsprechend den Darlehensvereinbarungen erfolgen die Tilgungen quartalsweise, halbjährlich bzw. jährlich.

Vertraglich vereinbarte Tilgungsleistungen

	2008 (in T€)	2007 (in T€)
Finanzverbindlichkeiten		
davon		
innerhalb eines Jahres fällig	3.753	36.397
innerhalb zwei bis fünf Jahren fällig	12.154	8.396
nach fünf Jahren fällig	69.390	39.433
Gesamt	85.297	84.226

Die HAMBORNER AG ist aufgrund ihrer Geschäftstätigkeit verschiedenen Risiken ausgesetzt. Eine ausführliche Darstellung dieser Risiken und deren Steuerung enthält der Risikobericht, der Teil des Lageberichts ist.

Zur Steuerung von Zinsrisiken werden im Wesentlichen derivative Finanzinstrumente in Form von Zinsswaps eingesetzt. Die sich im Zusammenhang mit dem Einsatz dieser derivativen Finanzinstrumente ergebenden Risiken sind Gegenstand der Risikosteuerung und -kontrolle der HAMBORNER AG.

Die aus den Finanzinstrumenten resultierenden Risiken betreffen Kredit-, Liquiditäts- und Marktrisiken. Kreditrisiken bestehen in Form von Ausfallrisiken finanzieller Vermögenswerte. Dieses Risiko besteht maximal in Höhe der Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte. Für die Derivate ist dies die Summe aller positiven Marktwerte und für die originären Finanzinstrumente die Summe der Buchwerte. Soweit Ausfallrisiken bestehen, werden diese durch Wertberichtigungen berücksichtigt.

Liquiditätsrisiken stellen Refinanzierungsrisiken und damit Risiken einer fristgerechten Erfüllung bestehender Zahlungsverpflichtungen dar. Zur frühzeitigen Erkennung der zukünftigen Liquiditätssituation werden die Strategie sowie die Ergebnisse des Planungsprozesses zugrunde gelegt. In der Mittelfristplanung, die einen Zeitraum von fünf Jahren umfasst, wird der erwartete Liquiditätsbedarf geplant. Der laufende Liquiditätsbedarf wird anhand täglicher, wöchentlicher und monatlicher Planungsrechnungen mit den Ist-Daten abgeglichen.

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

Zinsrisiken resultieren aus Veränderungen des Marktzinsniveaus. Wir begrenzen solche Risiken durch den Einsatz von Zinsswaps. Sensitivitätsanalysen, die die Auswirkungen von Änderungen des Marktzinsniveaus auf Zinszahlungen, Zinsaufwendungen und –erträge sowie auf das Eigenkapital aufzeigen, werden entsprechend IFRS 7 durchgeführt. Hierfür gelten folgende Prämissen: Originäre Finanzinstrumente mit fester Verzinsung unterliegen nur dann Zinsrisiken, wenn sie zum beizulegenden Zeitwert bewertet sind. Finanzinstrumente, die zu Anschaffungskosten bewertet sind, unterliegen keinen Zinsänderungsrisiken. Bei Cashflow-Hedges zur Absicherung zinsbedingter Zahlungsschwankungen haben Änderungen des Marktzinsniveaus Auswirkungen auf die Rücklage im Eigenkapital.

Daher sind diese Finanzinstrumente in der Sensitivitätsanalyse berücksichtigt. Ebenfalls sind originäre Finanzinstrumente mit einer variablen Verzinsung einer Sensitivitätsanalyse zu unterziehen, da auch sie einem Marktzinsänderungsrisiko unterliegen. Bei der Sensitivitätsanalyse wurde die indicative Bewertung auf Basis des Marktwertes unter Berücksichtigung aufgelaufener Stückzinsen stichtagsbezogen berechnet.

Sensitivitätsanalyse

	31.12.2008 (in T€)	31.12.2007 (in T€)
Zeitwert variabel verzinsten Finanzinstrumente	-5.807	-205
Veränderung Hedging Reserve		
Zins + 1%	4.492	1.861
Zins - 1%	-4.879	-1.861
Gewinn- und Verlustrechnung		
Zins + 1%	5	15
Zins - 1%	-5	-15

Sonstige Angaben zu Finanzinstrumenten

Wegen des bevorstehenden Verkaufs wurde die Beteiligung an der Montan GmbH Assekuranz Makler, Düsseldorf, zum 31.12.2008 aus der Position „Beteiligungen“ in die „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ umklassifiziert. Der Ansatz unter den kurzfristigen Vermögenswerten erfolgt nun zum Marktwert.

Für kurzfristige finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, die keine Derivate sind, stellt der jeweilige Buchwert eine angemessene Annäherung des beizulegenden Zeitwerts im Sinne der IFRS dar.

Der Nettogewinn aus finanziellen Vermögenswerten, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet sind, beträgt im Berichtsjahr 0 T€ (VJ: 4,9 T€).

Zusatzangaben Finanzinstrumente:

	Bewertung nach IAS 39					Bewertung nach anderen Standards		
	31.12.2008 (in T€)	Fortgef. AK zur Veräußerung verfügbar (in T€)	Fair Value zur Veräußerung verfügbar / Derivate (in T€)	Fortgef. AK Kredite und Forderungen (in T€)	Fortgef. AK bis zur Endfälligkeit gehalten (in T€)	Fortgef. AK (in T€)	Fair Value (in T€)	Fortgef. AK (in T€)
Aktiva								
Immaterielle Vermögenswerte	12							12
Sachanlagen	176							176
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	223.342							223.342
Finanzielle Vermögenswerte	38				38			
Langfristige Sonstige Vermögenswerte	366			3	363			
Latente Steueransprüche	1.914							1.914
Kurzfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Vermögenswerte	799			799				
Forderungen aus Ertragsteuern	557							557
Bankguthaben und Kassenbestände	54.012			54.012				
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und Vermögenswerte aus nicht fortzuführenden Aktivitäten	130		130					
	281.346	0	130	54.814	401	0	0	226.001
Passiva								
Eigenkapital	160.050							160.050
Langfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Verbindlichkeiten	91.134		5.807*	83.575				1.753
Latente Steuerverbindlichkeiten	15.188							15.188
Rückstellungen für Pensionen	5.780							5.780
Sonstige langfristige Rückstellungen	678					678		0
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Verbindlichkeiten	5.577			4.898				679
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	660							660
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	2.279			277				2.002
Verbindlichkeiten aus nicht fortzuführenden Aktivitäten	0							0
	281.346	0	5.807	88.750	0	0	678	186.112

* Derivate

Zusatzangaben Finanzinstrumente

	Bewertung nach IAS 39					Bewertung nach anderen Standards		
	31.12.2007 (in T€)	Fortgef. AK zur Veräußerung verfügbar (in T€)	Fair Value zur Veräußerung verfügbar / Derivate (in T€)	Fortgef. AK Kredite und Forderungen (in T€)	Fortgef. AK bis zur Endfälligkeit gehalten (in T€)	Fortgef. AK (in T€)	Fair Value (in T€)	Fortgef. AK (in T€)
Aktiva								
Immaterielle Vermögenswerte	22							22
Sachanlagen	174							174
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	201.702							201.702
Finanzielle Vermögenswerte	632	578			54			
Langfristige Sonstige Vermögenswerte	365			3	362			
Latente Steueransprüche	156							156
Kurzfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Vermögenswerte	967			967				
Forderungen aus Ertragsteuern	454							454
Bankguthaben und Kassenbestände	6.442			6.442				
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und Vermögenswerte aus nicht fortzuführenden Aktivitäten	79.283		50.715	8.036			719	19.813
	290.197	578	50.715	15.448	416	0	719	222.321
Passiva								
Eigenkapital	155.507							155.507
Langfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Verbindlichkeiten	51.894		205*	49.765				1.924
Latente Steuerverbindlichkeiten	14.219							14.219
Rückstellungen für Pensionen	5.923							5.923
Sonstige langfristige Rückstellungen	555			87			468	
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Verbindlichkeiten	54.534			52.135				2.399
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	102							102
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	2.318			365				1.953
Verbindlichkeiten aus nicht fortzuführenden Aktivitäten	5.145							5.145
	290.197	0	205	102.352	0	0	468	187.173

* Derivate

Das Nettoergebnis (Gewinn + / Verlust -) aus finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten setzt sich wie folgt zusammen:

	2008 (in T€)	2007 (in T€)
zur Veräußerung verfügbar	1.078	34.826
bis zur Endfälligkeit gehalten	0	5
Derivate	-8	33
Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	-4.025	-844

(22) Latente Steuerverbindlichkeiten

Die latenten Steuerverbindlichkeiten betragen 15.188 T€ nach 14.219 T€ im Vorjahr. Sie betreffen ganz überwiegend den handelsrechtlichen Sonderposten mit Rücklageanteil. Der Anstieg ergibt sich im Wesentlichen aus der Veränderung des Sonderpostens mit Rücklageanteil.

(23) Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern

Die Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern stiegen um 558 T€ auf 660 T€ an. Sie betreffen Gewerbeertragsteuern für das Jahr 2008 in Höhe von 160 T€ sowie die voraussichtlichen Nachzahlungsbeträge aufgrund einer steuerlichen Außenprüfung.

(24) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten betragen zum 31.12.2008 insgesamt 5.607 T€. Davon sind innerhalb der nächsten 12 Monate 1.823 T€ fällig. Gegenüber dem Vorjahr nahm die Position um 16.390 T€ ab. Der Rückgang ist hauptsächlich durch den Abfluss verschiedener Verbindlichkeiten begründet, die in der Vorjahresbilanz im Zusammenhang mit Immobiliengeschäften ausgewiesen waren. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bestanden am Bilanzstichtag in Höhe von 606 T€. Der Wert lag mit 58 T€ geringfügig unter dem Vorjahresansatz.

(25) Rückstellungen für Pensionen

Für berechnete aktive und ehemalige Mitarbeiter und Hinterbliebene bestehen betriebliche Altersversorgungszusagen. Nach IAS 19 sind diese Zusagen leistungsorientierte Zusagen. Der Rückstellungsbewertung liegt die Projected Unit Credit Methode zugrunde. Bei diesem Anwartschaftsbewertungsverfahren werden nicht nur die am Bilanzstichtag bekannten Renten und erworbenen Anwartschaften, sondern auch künftig zu erwartende Steigerungen von Gehältern und Renten berücksichtigt. Ferner wird ein Pensionsalter von 63 Jahren angenommen.

Die Aufwendungen aus den Zusagen werden gemäß versicherungsmathematischem Gutachten über die Dienstzeit der Beschäftigten verteilt und bestehen aus dem Dienstzeitaufwand und den für das laufende Jahr erfassten versicherungsmathematischen Gewinnen oder Verlusten, die unter dem Personalaufwand ausgewiesen werden, sowie dem Zinsaufwand, der in das Finanzergebnis einfließt. Die Zinsaufwendungen aus Pensionsverpflichtungen beliefen sich im Jahr 2008 auf 375 T€ (VJ: 317 T€).

In Übereinstimmung mit dem nach IAS 19 vorgesehenen Korridorverfahren wurden bei der Dotierung der Pensionsrückstellungen zur Vermeidung größerer Volatilitäten am Bilanzstichtag noch nicht erfasste versicherungsmathematische Verluste in Höhe von 1.060 T€ außer Betracht gelassen. Diese Verluste werden bei Anwendung des Korridorverfahrens nur berücksichtigt, soweit sie die in IAS 19 definierten Grenzen des Korridors (10% der tatsächlichen Pensionsverpflichtung „Actual Defined Benefit Obligation“) überschreiten. Die Korridorgrenze beträgt am Bilanzstichtag 684 T€. Daraus ergibt sich für das Jahr 2008 eine Korridorüberschreitung von 376 T€, die auf die erwartete durchschnittliche Restdienstzeit der Berechtigten zu verteilen ist. Dieser anteilige, noch unberücksichtigte Verlust ist nach IAS 19 jeweils erst in der sich anschließenden Periode zu verrechnen. Daraus wird im Jahr 2009 ein Betrag von 80 T€ zu berücksichtigen sein. Aus der Korridorüberschreitung des Jahres 2007 haben sich im Berichtsjahr versicherungsmathematische Verluste i.H.v. 83 T€ ausgewirkt.

Entwicklung der Pensionsrückstellungen im Berichtsjahr:

	2005 (in T€)	2006 (in T€)	2007 (in T€)	2008 (in T€)
Bilanzwert 1. Januar	6.415	6.330	6.140	5.923
laufender Dienstzeitaufwand	67	40	41	11
Zinsaufwand	336	320	317	375
für das lfd. Jahr erfasste versicherungsmathematische Gewinne / Verluste	0	0	13	83
Pensionszahlungen	-488	-550	-588	-612
Bilanzwert 31. Dezember	6.330	6.140	5.923	5.780
nicht erfasste versicherungsmathematische Verluste	670	777	1.174	1.060
Defined Benefit Obligation (DBO) zum Jahresende	7.000	6.917	7.097	6.840
Erfahrungsbedingte Anpassung von Planverbindlichkeiten	132	82	641	171

Die Bewegungen im Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung stellen sich wie folgt dar:

	2005 (in T€)	2006 (in T€)	2007 (in T€)	2008 (in T€)
Barwert 1.1. (Defined Benefit Obligation)	6.938	7.000	6.917	7.097
Dienstzeitaufwand	67	40	41	11
Zinsaufwand	336	320	317	375
versicherungsmathematische Gewinne / Verluste	147	107	410	-31
Pensionszahlungen	-488	-550	-588	-612
Barwert 31.12. (Defined Benefit Obligation)	7.000	6.917	7.097	6.840

HAMBORNER hat im Berichtsjahr 145 T€ (VJ: 131 T€) Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung gezahlt, die als beitragsorientierter Versorgungsplan anzusehen sind. Daneben wurden Beiträge zu Direktversicherungen bzw. Pensionskassen i.H.v. 12 T€ (VJ: 13 T€) von der Gesellschaft übernommen. Bei beitragsorientierten Plänen geht das Unternehmen über die Entrichtung von Beitragszahlungen hinaus keine weiteren Verpflichtungen ein. Die Aufwendungen werden im Personalaufwand erfasst.

Im Geschäftsjahr 2009 werden Pensionszahlungen i.H.v. 649 T€ erwartet.

(26) Sonstige Rückstellungen

Die Fristigkeiten der sonstigen Rückstellungen gliedern sich wie folgt:

	01.01.2008 Insgesamt (in T€)	Zuführungen (in T€)	Inanspruchnahme (in T€)	Auflösungen (in T€)	31.12.2008 Insgesamt (in T€)	davon	
						langfristig (in T€)	kurzfristig (in T€)
Rückstellungen für							
Tantieme	450	559	426	24	559	0	559
Mietgarantie Ratingen	264	0	264	0	0	0	0
Bergschäden	1.168	212	2	0	1.378	678	700
Satzungs- und rechtsformgebundene Rückstellungen	401	406	389	12	406	0	406
Rechts- und Beratungsaufwendungen	36	195	36	0	195	0	195
Ausstehene Rechnungen	365	277	315	51	276	0	276
Übrige	189	143	189	0	143	0	143
Gesamt	2.873	1.792	1.621	87	2.957	678	2.279

Die Tantiemerückstellungen erhöhten sich im Berichtsjahr um 109 T€ auf 559 T€. Die Zunahme ist hauptsächlich darauf zurückzuführen, dass im Vorjahr nur zeitanteilig zu gewährende Vergütungen im Berichtsjahr in voller Höhe aufwandswirksam werden.

Die im Zusammenhang mit dem Verkauf der Immobilie Ratingen gewährte und auf 24 Monate befristete Mietgarantie ist im Berichtsjahr ausgelaufen. In 2008 wurden wir aus der Garantie mit 264 T€ in Anspruch genommen.

Die Rückstellungen für Bergschäden betreffen die in begrenztem Umfang fortbestehenden potenziellen Risiken aus unserer ehemaligen Bergbautätigkeit. Hierzu verweisen wir auf die weiterführenden Erläuterungen im Bericht über die Chancen und Risiken, der Bestandteil des Konzernlageberichts ist.

Bergbaubedingte Rückstellungen sind langfristige Rückstellungen, die mit ihrem auf den Bilanzstichtag abgezinnten Erfüllungsbetrag bilanziert werden. Als Abzinsungsfaktor wird dabei ein Zinssatz von 6,0% (VJ: 6,0%) bei einer Restlaufzeit bis zu 23 Jahren (VJ: 24 Jahren) zu Grunde gelegt. Die im Berichtsjahr vorgenommene Zuführung erfolgt mit 189 T€ zur Anpassung des Rückstellungsbetrages an den beizulegenden Wert. Aus der Aufzinsung ergab sich ein Betrag von 23 T€. Die unter Verbrauch ausgewiesenen 2 T€ betreffen Aufwendungen für die Verwaltung der betroffenen Schachtanlagen und Grubenfelder.

Die Rückstellungen für satzungs- und rechtsformgebundene Verpflichtungen enthalten Aufsichtsratsvergütungen und Abschlussprüfer-Honorare. Wegen weiterer Angaben zu den Abschlussprüfer-Honoraren i.S. § 314 Abs. 1 Nr. 9 i.V.m. § 315a Abs. 1 HGB verweisen wir auf Textziffer (7).

Die Rückstellungen für ausstehende Rechnungen nahmen um 89 T€ gegenüber dem Vorjahr ab und betragen 276 T€.

(27) Eventualverbindlichkeiten und finanzielle Verpflichtungen

Es besteht eine nicht bilanzierte Gewährleistung im Zusammenhang mit drei Pflichtanteilen an einer Wohnungsgenossenschaft. Sie beträgt unverändert 0,8 T€.

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen nach dem Bilanzstichtag resultieren aus vier langfristigen Erbbaurechtsverträgen und stellen sich wie folgt dar:

Vertragslaufzeit bis	Zahlungsverpflichtung (in T€ p.a.)	Weiterbelastung (in T€ p.a.)
31. Dezember 2034	184	184
31. März 2060	113	0
30. Juni 2012*	228	0
30. Juni 2023	204	0
Gesamt	729	184

* Das Erbbaurecht erlischt am 30.06.2012. Das belastete Grundstück geht aufgrund vertraglicher Vereinbarungen zu diesem Zeitpunkt in unseren Besitz über.

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

(28) Leasingverhältnisse

Sämtliche Mietverträge, die die HAMBORNER mit ihren Mietern abgeschlossen hat, werden nach IFRS als Operating Leasing eingestuft, da alle mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken im Konzern verbleiben. Entsprechend ist die HAMBORNER Leasinggeber in sämtlichen Operating-Leasingverhältnissen (Mietverhältnissen) unterschiedlicher Gestaltung über Anlageimmobilien.

Im Rahmen von Operating Leasing waren per 31.12.2008 Anlageimmobilien zum Buchwert von 220,7 Mio. € (Vorjahr: 218,9 Mio. €) vermietet.

Aus bestehenden unkündbaren Operating-Leasingverhältnissen aus der gewerblichen Vermietung wird die HAMBORNER folgende Mindestleasingzahlungen erhalten:

	2008 (in T€)	2007 (in T€)
bis zu einem Jahr	18.377	17.401
länger als ein Jahr bis fünf Jahre	58.104	56.173
über fünf Jahre	45.407	48.941
	121.888	122.515

Die Mindestleasingzahlungen beinhalten Nettomieten bis zum vereinbarten Vertragsende bzw. bis zum frühestmöglichen Kündigungstermin des Leasingnehmers (Mieters), unabhängig davon, ob eine Kündigung oder Nichtinanspruchnahme einer Verlängerungsoption tatsächlich zu erwarten ist.

Bedingte Mietzahlungen lagen in der Berichtsperiode nur in unwesentlicher Höhe vor.

Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

Die Konzern-Kapitalflussrechnung wurde nach den Regelungen des IAS 7 aufgestellt und unterteilt die Zahlungsströme des Geschäftsjahres in Zahlungsströme aus der operativen Geschäftstätigkeit, der Investitions- und der Finanzierungstätigkeit. Einflüsse aus Wechselkursänderungen oder aus Veränderungen des Konsolidierungskreises bestehen bei HAMBORNER nicht. Bei der Darstellung der Cashflow-Rechnung werden die Zahlungsströme aus erhaltenden Dividenden, Zins- und Steuerzahlungen jeweils separat gezeigt.

(29) Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit

Die Kapitalflussrechnung setzt unter Berücksichtigung des Ergebnisses aus nicht fortzuführenden Aktivitäten auf das Konzernjahresergebnis vor Steuern (EBT) auf.

Der Buchgewinn aus dem Abgang von finanziellen Vermögenswerten resultiert hauptsächlich aus dem Verkauf der Beteiligung an der Wohnbau Dinslaken GmbH in Höhe von 11,2 Mio. € und wurde aus dem Cashflow des operativen Ergebnisses eliminiert. Der Vorjahreswert von 32,8 Mio. € resultiert durch die im Wertpapierspezialfonds Südinvest vorgenommenen Umschichtungen.

Die zahlungsunwirksamen Aufwendungen ergeben sich im Wesentlichen durch die ergebniswirksame Veränderung der latenten Steuern von 4.470 T€ sowie Zinsaufwendungen und -erträge von -730,9 T€, die zu keinem Mittelabfluss bzw. -zufluss im Berichtsjahr führten.

Der operative Cashflow je Aktie entwickelte sich wie nachfolgend dargestellt:

		<u>2008</u>	<u>2007</u>
Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien	Tsd. Stück	22.770	22.770
operativer Cashflow	T€	10.283	23.528
operativer Cashflow je Aktie	€	0,45	1,03

(30) Cashflow aus der Investitionstätigkeit

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit führte im abgelaufenen Geschäftsjahr insgesamt zu einem Mittelzufluss von 41.696 T€ (im Vorjahr Mittelabfluss von 73.103 T€). Wesentliche Ursache dieser Veränderungen war der Mittelzufluss von 62,6 Mio. € aus der Veräußerung des Wertpapierspezialfonds und der Beteiligung an der Wohnbau Dinslaken GmbH.

Der Mittelabfluss aus Investitionen resultiert im Berichtsjahr hauptsächlich aus einer Zahlung einer Kaufpreisverbindlichkeit aus dem Vorjahr sowie aus dem Mittelabfluss für die erworbenen Objekte Herford, Bäckerstr. 24-28 und Freiburg, Robert-Bunsen-Str. 9a.

(31) Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit

Im Geschäftsjahr 2008 wurden rd. 8,0 Mio. € und damit 1,1 Mio. € mehr als im Vorjahr an die Aktionäre der Gesellschaft ausgeschüttet.

Der Mittelabfluss des Berichtsjahres resultiert aus der planmäßigen Darlehenstilgung sowie der Ablösung einer kurzfristigen Immobilien-Zwischenfinanzierung, zu dessen Refinanzierung ein langfristiges Darlehen in Anspruch genommen wurde. Weiterhin wurde zur Finanzierung des Objektes Freiburg ein bereits im Vorjahr eingeräumter Finanzierungsrahmen ausgeschöpft.

(32) Cashflow aus nicht fortzuführenden Aktivitäten

Die vorliegende Cashflowrechnung umfasst auch die Mittelzu- und -abflüsse des in der Gewinn- und Verlustrechnung und der Bilanz als „nicht fortzuführende Aktivitäten“ ausgewiesenen Wertpapierfonds Südinvest 107. Die in der Konzern-Kapitalflussrechnung enthaltenen Zahlungsströme aus dem Fonds gliedern sich wie folgt:

	2008 (in T€)	2007 (in T€)
Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit	1.405	445
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	50.784	5.716
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	0	-2.046
Cashflow aus nicht fortzuführenden Aktivitäten	52.189	4.115

Sonstige Erläuterungen und Pflichtangaben

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 06.02.2008 wurde ein Kaufvertrag über ein Geschäftshaus in der Fuhlsbüttler Straße sowie eine Büroimmobilie mit Hallenflächen in der Ziethenstraße in Hamburg beurkundet. Beide Immobilien sind Anfang Februar 2009 in den Besitz der HAMBORNER AG übergegangen. Ebenfalls im Februar 2009 ging eine Büroimmobilie in Münster in unser Eigentum über. Der notarielle Kaufvertrag hierfür wurde am 10.07.2008 geschlossen. Für diese Immobilienerwerbe wurden Kaufpreiszahlungen von insgesamt 30,5 Mio. € fällig, die inzwischen geleistet wurden.

Im Zuge der strategischen Neuausrichtung der Gesellschaft hin zu einer reinen Immobilienaktiengesellschaft haben wir im Berichtsjahr Maßnahmen eingeleitet, uns von den Splitterbeteiligungen an der Montan GmbH Assekuranz Makler in Düsseldorf und an der Gesellschaft für Stromwirtschaft mbH in Mülheim an der Ruhr zu trennen. Der Verkauf des Geschäftsanteils an der Montan GmbH wurde am 28.01.2009 mit wirtschaftlicher Wirkung zum Beurkundungstag vertraglich vollzogen. Der Kaufpreis von 130 T€ ist inzwischen eingegangen.

Annahmen und Schätzungen

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind Annahmen getroffen und Schätzungen verwandt worden, die sich auf Ausweis und Höhe der bilanzierten Vermögenswerte, Schulden, Erträge sowie der Aufwendungen ausgewirkt haben. Diese Annahmen und Schätzungen beziehen sich im Wesentlichen auf die Ermittlung von Nutzungsdauern, die Werthaltigkeit von Grundstücken und Gebäuden, Forderungen und Beteiligungen, den Ansatz und die Bewertung von Rückstellungen sowie die Realisierbarkeit aktiver latenter Steuern. Die tatsächlichen Werte können in Einzelfällen von den getroffenen Annahmen und Schätzungen abweichen. Änderungen werden zum Zeitpunkt einer besseren Kenntnis erfolgswirksam berücksichtigt.

Arbeitnehmer

Die HAMBORNER AG beschäftigte im Berichtsjahr neben den beiden Vorständen durchschnittlich 24 (VJ: 22) Arbeitnehmer, davon 23 (VJ: 21) Angestellte und 1 (VJ: 1) gewerblichen Mitarbeiter.

Corporate Governance

Im Dezember 2008 haben Vorstand und Aufsichtsrat eine aktualisierte Entsprechenserklärung abgegeben und den Aktionären im Internet dauerhaft zugänglich gemacht. Die Entsprechenserklärung ist mit vollständigem Wortlaut auch im Geschäftsbericht 2008 der HAMBORNER AG veröffentlicht.

Mitteilung über das Bestehen einer Beteiligung

Die HSH Nordbank AG, Hamburg, hält mittelbar über die ihr nach § 22 Abs.1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnenden Beteiligungen ihrer Konzerngesellschaften HSH Real Estate AG und HSH-RE Beteiligungs GmbH mehr als 50% der Stimmrechte und damit eine Beteiligung, die 10% der Stimmrechte überschreitet.

Zuletzt hat uns die HSH-RE Beteiligungs GmbH am 13.05.2008 mitgeteilt, dass der Stimmrechtsanteil der HSH-RE Beteiligungs GmbH (ehemals Mustaphar 5. Verwaltungs GmbH) an der HAMBORNER Aktiengesellschaft am 05.02.2008 weiterhin die Schwelle von 50% überschritten hat und zu diesem Tag 50,32% (11.457.519 Stimmrechte) beträgt.

Außerdem liegen uns seit dem 6. Februar 2009 Mitteilungen gemäß § 21 Abs. 1 WpHG vor, nach denen Professor Dr. Theo Siegert, Düsseldorf, seit dem 28.11.2008 mittelbar über die de Haen Carstanjen & Söhne GmbH, Düsseldorf, 6,15% (absolut 1.400.000 Stück) der Stimmrechte hält. Weiterhin sind ihm ab dem 18. Dezember 2008 mittelbar über die SIEGERT & CIE GmbH, Düsseldorf, Deutschland, 5,45% (absolut 1.240.000 Stück) der Anteile am stimmberechtigten Kapital unserer Gesellschaft zuzurechnen. Insgesamt hält er damit mittelbar eine Beteiligung, die mit 11,6% (absolut 2.640.000 Stimmen) die Schwelle von 10% der Stimmrechtsanteile überschreitet.

Die HAMBORNER AG wird in den Konzernabschluss der HSH Nordbank AG und der HSH Real Estate AG einbezogen. Die HSH Nordbank AG, Hamburg/Kiel stellt den Konzernabschluss für den größten Kreis von Unternehmen auf, und die HSH Real Estate AG, Hamburg, stellt den Konzernabschluss für den kleinsten Kreis von Unternehmen auf. Der Konzernabschluss der HSH Nordbank AG wird bei den Amtsgerichten Hamburg (HRB 87366) und Kiel (HRB 6127) hinterlegt. Der Konzernabschluss der HSH Real Estate AG wird beim Amtsgericht Hamburg unter HRB 80145 verwahrt.

Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen im Geschäftsjahr 2008

Aufgrund einer Beratungsvereinbarung vom 28.03.2007 zwischen der HAMBORNER AG und der HSH Real Estate AG, die bereits im Jahr 2007 Gegenstand des Abhängigkeitsberichts war, wurden im Berichtsjahr noch Zahlungen in Höhe von 26 T€ an den Vertragspartner überwiesen. Die Zahlungen betrafen Leistungen, die erst in 2008 abschließend erbracht worden sind.

Am 25./29.02.2008 wurde zwischen der HAMBORNER AG und der HSH Capitalpartners GmbH ein auf den Erwerb eines Immobilienportfolios gerichteter Vermittlungsvertrag geschlossen. Unter Nutzung der seitens Capitalpartners bestehenden Kontakte zum Verkäufer konnte HAMBORNER AG zwei Immobilien in Hamburg erwerben. Vertragsgemäß steht Capitalpartners bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages eine von der HAMBORNER AG zu zahlende Ankaufvergütung in Höhe von 100 T€ zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer zu. Mit notarieller Beurkundung des Kaufvertrages wurde im Q1/2008 eine entsprechende Verbindlichkeit gegenüber HSH Capitalpartners GmbH ausgewiesen. Da sich der Besitzübergang der Immobilien wegen nicht vorliegender behördlicher Genehmigungen verzögerte, wurde die Verbindlichkeit bis zum Abschlussstichtag nicht beglichen. Bei der Ankaufvergütung handelt es sich um aktivierungspflichtige Erwerbsnebenkosten, die – soweit sie auf die Gebäudeanschaffungskosten entfallen – auf die Nutzungsdauer der Immobilie zu verteilen sind. Daneben haben wir die im Zusammenhang mit dem Vermittlungsvertrag bei unserem Vertragspartner entstandenen Nebenkosten und Auslagen im Umfang von 17 T€ zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer erstattet.

Unter dem 02./03.09.2008 hat die HAMBORNER AG mit der HSH Real Estate AG eine weitere Vereinbarung unterzeichnet, welche die Beratung der HAMBORNER AG durch die HSH Real Estate AG bei einem möglichen Portfolioerwerb zum Inhalt hat. In der Vereinbarung ist ein prozentual von der Höhe des Kaufpreises abhängiges Erfolgshonorar vereinbart, das im Falle des Zustandekommens der Transaktion zur Zahlung fällig ist. Neben diesem Honorar sieht der Vertrag die Erstattung im Einzelnen definierter durch die HSH Real Estate AG verauslagter Nebenkosten und Auslagen vor. Da die Transaktion nicht zustande kam, entstand auch kein Honoraranspruch der HSH Real Estate AG. Vereinbarungsgemäß haben wir im Zusammenhang mit diesem Projekt angefallene Nebenkosten und Auslagen in Höhe von 11 T€ zuzüglich Mehrwertsteuer erstattet.

Bei der HSH Nordbank AG unterhält die HAMBORNER AG ein Girokonto, das am 31.12.2008 einen Saldo von 657,80 € zu unseren Gunsten ausweist.

Für alle Liefer- und Leistungsbeziehungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen wurden marktübliche Bedingungen und Konditionen vereinbart.

Die gemäß IAS 24 angabepflichtige Vergütung an Personen in Schlüsselpositionen des HAMBORNER Konzerns umfasst die Vergütung des Vorstands und Aufsichtsrats. Die Mitglieder des aktiven Vorstands wurden im Geschäftsjahr 2008 wie folgt vergütet:

	2008 (in T€)	2007 (in T€)
kurzfristig fällige Leistungen	547	481
Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	0	548
Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses	257	146
Gesamt	804	1.175

Daneben fielen Zuschüsse zu Renten-, Kranken- und Pflegeversicherungen sowie Sachbezüge in Form von Dienstwagennutzung in Höhe von 48 T€ an.

Der vorliegende Konzernabschluss berücksichtigt kurzfristig fällige Leistungen an die aktiven Mitglieder des Aufsichtsrates in Höhe von 354 T€ (VJ: 267 T€).

Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat

Die Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat sowie die Grundzüge der Vergütungssysteme sind im Vergütungsbericht, der Bestandteil des Lageberichts ist, ausführlich dargestellt.

Die Gesamtbezüge des aktiven Vorstands beliefen sich im Berichtsjahr auf 595 T€. Ehemalige Vorstandsmitglieder und ihre Hinterbliebenen erhielten Bezüge in Höhe von 665 T€. Die für diese Personengruppe gebildeten Pensionsrückstellungen betragen 3.646 T€.

Die Bezüge der Mitglieder des Aufsichtsrates betragen für das Geschäftsjahr 354 T€.

Organe der Gesellschaft und deren Mandate

Aufsichtsrat

Dr. jur. Josef Pauli, Essen
Ehrevorsitzender

Dr. rer. pol. Eckart John von Freyend, Bad Honnef
Vorsitzender

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

Externe Mandate:

Finum AG/Finum Finanzhaus AG *¹) (Vorsitz)
Hahn Immobilien-Beteiligungs AG *¹)
Infopark Fejlesztési Rt, Budapest, Ungarn *²) (bis 10.04.2008)
IVG Immobilien AG *¹)
Konzept plus AG *¹) (Vorsitz)
Litos AG *¹)
VNR Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG *¹)
Investment AG für langfristige Investoren TGV *¹)
(Vorsitz seit 18.02.2008)

Dr. rer. pol. Marc Weinstock, Kelkheim-Fischbach
Stellvertretender Vorsitzender

Vorstandsvorsitzender der HSH Real Estate AG

Externe Mandate:

LB Immo Invest GmbH *²)
DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH *²)
(Vorsitzender ab 12.02.2008)
BIG BAU-INVESTITIONSGESELLSCHAFT mbH *²)
GEHAG GmbH *²) (stv. Vorsitzender bis 18.01.2008)
Landgesellschaft Schleswig-Holstein mbH *²)
(stv. Vorsitzender bis 30.11.2008)
Pirelli RE Asset Management Deutschland GmbH *²) (ab 01.05.2008)
H/H-Capital Management GmbH *²)
Deutsche PPP Holding GmbH *²) (Vorsitzender bis 31.12.2008)

Volker Lütgen, Wentorf

Geschäftsführer der HSH Capitalpartners GmbH

Robert Schmidt, Datteln

Geschäftsführer der Evonik Immobilien GmbH

Externe Mandate:

HSH Real Estate AG *¹) (ab 20.08.2008)
RAG Montan Immobilien GmbH *²) (bis 12.03.2008)
(vorm. Montan-Grundstücksgesellschaft mbH)
THS GmbH *²) (ab 13.03.2008)
Wohnbau Dinslaken GmbH *²) (stv. Vorsitzender)

Edith Dützer *³), Moers

kfm. Angestellte

Hans-Bernd Prior ^{*3)}, Dinslaken

techn. Angestellter

Ausschüsse des Aufsichtsrats

Präsidialausschuss

Mitglieder des Ausschusses:

Dr. rer. pol. Eckart John von Freyend (Vorsitzender)

Dr. rer. pol. Marc Weinstock

Volker Lütgen

Robert Schmidt

Prüfungsausschuss

Mitglieder des Ausschusses:

Dr. rer. pol. Marc Weinstock (Vorsitzender)

Robert Schmidt

Edith Dützer

Nominierungsausschuss

Mitglieder des Ausschusses:

Dr. rer. pol. Eckart John von Freyend (Vorsitzender)

Dr. rer. pol. Marc Weinstock

Volker Lütgen

Robert Schmidt

Vorstand

Dr. Rüdiger Mrotzek, Hilden

Vorstand für Finanz- / Rechnungswesen, Steuern, Immobilien, EDV,
Risiko-Management / Controlling

Externe Mandate:

Wohnbau Dinslaken GmbH ^{*2)} (bis 31.12.2008)

Hans Richard Schmitz, Bonn (ab 01.12.2008)

Vorstand für Recht, Personal, Investor Relations / Public Relations,
Corporate Governance, Versicherungen

Roland J. Stauber, Essen (bis 15.08.2008)

Sprecher, Vorstand für Immobilien, Recht, Personal, Corporate Governance,
Public Relations, Versicherungen

Externe Mandate:

Wohnbau Dinslaken GmbH ^{*2)} (bis 30.09.2008)

VBW Bauen und Wohnen GmbH ^{*2)}

^{*1)} Mitgliedschaft in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten

^{*2)} Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien

^{*3)} Aufsichtsratsmitglied der Arbeitnehmer

Duisburg-Hamborn, den 24.02.2009

Der Vorstand

Dr. Rüdiger Mrotzek

Hans-Richard Schmitz

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der HAMBORNER Aktiengesellschaft, Duisburg-Hamborn, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Gewinn und Verlustrechnung, Bilanz, Kapitalflussrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Anlagespiegel und Anhang – sowie den mit dem Lagebericht zusammengefassten Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2008 bis 31. Dezember 2008 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und über den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung 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 Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht 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 des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. 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 Konzernabschluss der Hamborner Aktiengesellschaft, Duisburg-Hamborn, den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Düsseldorf, den 25. Februar 2009

Deloitte & Touche GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Harnacke
Wirtschaftsprüfer

Lüdke
Wirtschaftsprüfer

20.4 Geprüfter Konzernabschluss (IFRS)
der HAMBORNER REIT AG zum 31. Dezember 2007

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2007

	Anhang	2007 (in T€)	2006 (in T€)
Erträge aus der Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung	(1)		
Erträge aus Mieten und Pachten		13.239,5	12.597,0
Erträge aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter		1.228,5	1.420,9
		14.468,0	14.017,9
Andere aktivierte Eigenleistungen	(2)	27,3	33,6
Sonstige betriebliche Erträge	(3)	7.567,8	5.919,9
Summe betriebliche Erträge		22.063,1	19.971,4
Aufwendungen für Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung	(4)		
laufende Betriebsaufwendungen		-1.859,5	-2.205,1
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung		-1.593,5	-1.059,3
		-3.453,0	-3.264,4
Personalaufwand	(5)		
Löhne und Gehälter		-2.199,2	-2.284,8
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung		-321,1	-296,2
		-2.520,3	-2.581,0
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	(6)	-3.176,9	-2.562,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(7)	-2.270,5	-2.489,5
Summe betriebliche Aufwendungen		-11.420,7	-10.897,4
Betriebsergebnis		10.642,4	9.074,0
Beteiligungsergebnis	(8)	449,2	412,5
Finanzergebnis	(9)		
Erträge aus Wertpapieren einschließlich Veräußerungsgewinnen		653,5	44,3
Abschreibungen auf Wertpapiere und Veräußerungsverluste		0,0	0,0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		544,5	321,9
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-1.233,6	-430,6
		-35,6	-64,4
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		11.056,0	9.422,1
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(10)	6.644,5	-2.503,8
Ergebnis aus fortzuführenden Aktivitäten		17.700,5	6.918,3
Ergebnis aus nicht fortzuführenden Aktivitäten	(11)	34.525,4	4.358,9
Konzernüberschuss		52.225,9	11.277,2
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		1.554,3	5.050,9
Ausschüttung		0,0	-6.831,0
Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen		141,7	0,0
Konzern-Bilanzgewinn		53.921,9	9.497,1
Ergebnis je Aktie (in €)	(12)	2,29	0,50
davon aus fortzuführenden Aktivitäten		0,78	0,31
davon aus nicht fortzuführenden Aktivitäten		1,51	0,19

Konzern-Bilanz

Aktiva

	Anhang	31. Dezember 2007 (in T€)	31. Dezember 2006 (in T€)
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	(13)	21,5	18,0
Sachanlagen	(13)	174,3	190,2
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	(14)	201.702,3	108.782,2
Finanzielle Vermögenswerte	(15)		
Beteiligungen		577,8	577,8
Wertpapiere		0,0	1.394,0
Sonstige Ausleihungen		54,3	73,9
		632,1	2.045,7
Sonstige Vermögenswerte	(16)	364,7	819,3
Latente Steueransprüche	(16)	156,2	384,0
		203.051,1	112.239,4
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Vermögenswerte	(16)	966,9	190,2
Forderungen aus Ertragsteuern	(16)	454,1	456,0
Bankguthaben, liquiditätsnahe Anlagen und Kassenbestände	(17)	6.442,3	1.705,5
		7.863,3	2.351,7
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	(18)	19.812,5	11.558,9
Vermögenswerte aus nicht fortzuführenden Aktivitäten	(19)	59.470,1	52.782,4
		79.282,6	64.341,3
Summe Vermögenswerte		290.197,0	178.932,4

Passiva

	Anhang	31. Dezember 2007 (in T€)	31. Dezember 2006 (in T€)
Eigenkapital	(20)		
Gezeichnetes Kapital		22.770,0	19.430,4
Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage		2.277,0	1.943,0
Andere Gewinnrücklagen		76.447,4	79.150,8
Neubewertungsrücklage		90,2	26.204,3
		78.814,6	107.298,1
Konzern-Bilanzgewinn		53.921,9	9.497,1
		155.506,5	136.225,6
Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen			
Finanzverbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente	(21)	48.033,8	50,9
Latente Steuerverbindlichkeiten	(22)	14.218,8	22.842,3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Verbindlichkeiten	(24)	3.859,7	2.258,3
Rückstellungen für Pensionen	(25)	5.923,1	6.140,3
Sonstige Rückstellungen	(26)	555,2	858,0
		72.590,6	32.149,8
Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen			
Finanzverbindlichkeiten	(21)	36.397,3	1.280,0
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	(23)	102,4	0,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Verbindlichkeiten	(24)	18.136,9	703,6
Sonstige Rückstellungen	(26)	2.318,0	2.397,9
		56.954,6	4.381,5
Verbindlichkeiten aus nicht fortzuführenden Aktivitäten		5.145,3	6.175,5
Summe Eigenkapital, Verbindlichkeiten und Rückstellungen		290.197,0	178.932,4
Haftungsverhältnisse	(27)		
Gewährleistungen		0,8	0,8

Konzern-Kapitalflussrechnung

	Anhang	1.01. bis 31.12.2007 (in T€)	1.01. bis 31.12.2006 (in T€)
Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit	(28)		
Konzernjahresergebnis vor Steuern (EBT)		45.433,4	13.781,1
Abschreibungen		3.176,9	2.562,5
Finanzerträge		-1.258,3	-1.265,4
Veränderung der Rückstellungen		-917,0	1.265,4
Buchgewinne/-verluste (saldiert) aus dem Abgang von Sachanlagen, Investment- Properties und zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten		-5.621,3	-4.676,6
Buchgewinne/-verluste (saldiert) aus dem Abgang von finanziellen Vermögenswerten		-32.826,1	-3.132,0
sonstige zahlungswirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)		-2.003,9	97,4
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte und Rechnungsabgrenzung		-1.050,0	142,5
Veränderung der Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzung		18.854,6	133,6
Erhaltene Dividende		1.313,4	1.320,0
Zinseinzahlungen		511,5	288,0
Steuerzahlungen		-2.085,6	-2.364,2
		23.527,6	8.152,3
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	(29)		
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und Investment Properties		-98.007,5	-13.376,6
Erlöse aus Abgängen von Sachanlagen, Investment Properties und zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten		17.764,1	10.055,5
Investitionen in finanzielle Vermögenswerte		-87.947,1	-4.167,3
Erlöse aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten		95.087,1	5.209,7
		-73.103,4	-2.278,7
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	(30)		
Dividendenzahlungen		-6.831,0	-6.831,0
Nettomittelabfluss / -zufluss aus Finanzverbindlichkeiten und derivativen Finanzinstrumenten		65.756,9	-340,0
Zinsauszahlungen		-498,3	-109,9
		58.427,6	-7.280,9
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds		8.851,8	-1.407,3
Finanzmittelfonds am 1. Januar		4.179,3	5.586,6
Bankguthaben und Kassenbestände		4.175,4	5.281,7
Liquiditätsnahe Anlagen		3,9	304,9
Finanzmittelfonds am 31. Dezember		13.031,1	4.179,3
Bankguthaben und Kassenbestände		13.031,1	4.175,4
Liquiditätsnahe Anlagen		0,0	3,9

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

	Gewinnrücklagen				Konzerngewinn		Gewinn- verwen- dung (in T€)	Eigenkapital gesamt (in T€)
	gezeichnetes Kapital (in T€)	gesetzliche Rücklage (in T€)	andere Gewinn- rücklagen (in T€)	Neube- wertungs- rücklage (in T€)	Vortrag (in T€)	Überschuss (in T€)		
Stand 31. Dezember 2005	19.430,4	1.943,0	79.150,8	21.281,2	-1.441,4	6.492,3	0,0	126.856,3
Vortrag auf neue Rechnung					6.492,3	-6.492,3		0,0
Konzernüberschuss						11.277,2		11.277,2
Kurswertanpassung der Wertpapiere des FAV aus nicht realisierten Gewinnen und Verlusten				4.923,1				4.923,1
Gewinnausschüttung für 2005					-6.831,0			-6.831,0
Stand 31. Dezember 2006	19.430,4	1.943,0	79.150,8	26.204,3	-1.780,1	11.277,2	0,0	136.225,6
Kapitalerhöhung aus Geschäftsmitteln	3.339,6	334,0	-3.673,6					0,0
Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen			1.111,9		-1.111,9			0,0
Vortrag auf neue Rechnung					11.277,2	-11.277,2		0,0
Konzernüberschuss 2007						52.225,9		52.225,9
Kurswertanpassung der Wertpapiere des FAV				-25.987,8				-25.987,8
Neubewertung des Eurohypo-Swaps				-126,3				-126,3
Gewinnausschüttung für 2006					-6.831,0			-6.831,0
Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen			-141,8				141,8	0,0
Stand 31. Dezember 2007	22.770,0	2.277,0	76.447,3	90,2	1.554,2	52.225,9	141,8	155.506,4

Konzern-Anlagespiegel

	Anschaffungs und Herstellungskosten				Wertberichtigungen				Restbuchwerte		
	Stand 1.01.2007 (in T€)	Zugänge (in T€)	Abgänge (in T€)	Wertänderungen durch Neubewert. (in T€)	Stand 31.12.2007 (in T€)	Stand 1.01.2007 (in T€)	Zugänge (Abschreibungen d. Geschäftsjahres) (in T€)	Abgänge (in T€)	Stand 31.12.2007 (in T€)	Stand 31.12.2006 (in T€)	Stand 31.12.2007 (in T€)
Immaterielle Vermögenswerte	90,7	10,6	0,0	0,0	101,3	72,6	7,2	0,0	79,8	18,1	21,5
Sachanlagen	832,0	29,6	43,0	0,0	818,6	641,8	30,3	27,8	644,3	190,2	174,3
Als Finanzinvestitionen gehaltene											
Immobilien	149.601,1	114.925,3	33.486,4*	0,0	231.040,0	40.818,9	3.139,4	14.620,6**	29.337,7	108.782,2	201.702,3
Finanzielle Vermögenswerte											
Beteiligungen	577,8	0,0	0,0	0,0	577,8	0,0	0,0	0,0	0,0	577,8	577,8
Sonstige Ausleihungen	93,1	0,0	25,8	0,0	67,3	19,1	-6,1	0,0	13,0	74,0	54,3
	670,9	0,0	25,8	0,0	645,1	19,1	-6,1	0,0	13,0	651,8	632,1
Insgesamt	151.194,7	114.965,5	33.555,2	0,0	232.605,0	41.552,4	3.170,8	14.648,4	30.074,8	109.642,3	202.530,2

* davon: Umgliederung in die Position „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ = 32.905,5 T€

** davon: Umgliederung in die Position „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ = 13.092,9 T€

Konzern-Anhang

Grundlagen der Abschlusserstellung

Allgemeine Grundlagen

Die HAMBORNER AG erwirbt, verwaltet und verwertet Grundbesitz und anderes Vermögen. Sitz der Gesellschaft ist Duisburg-Hamborn, Deutschland. Sie ist im Handelsregister beim Amtsgericht Duisburg, Deutschland, unter HRB 0004 eingetragen.

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2007 der HAMBORNER AG, Duisburg-Hamborn, wurde nach den am Bilanzstichtag gültigen International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind und den ergänzend nach § 315 HGB und § 315a Abs. 1 HGB zu beachtenden handelsrechtlichen Vorschriften, aufgestellt. Die IFRS umfassen die vom International Accounting Standards Board (IASB) neu erlassenen IFRS, die International Accounting Standards (IAS), die Interpretationen des International Financial Reporting Committee (IFRIC) sowie die des Standing Interpretations Committee (SIC). Sämtliche vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen und zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschluss geltenden Standards und Interpretationen werden angewandt, sofern sie von der EU übernommen wurden (Endorsement). Insofern entspricht der Konzernabschluss der HAMBORNER AG den IFRS.

Der Konzernabschluss der HAMBORNER AG wurde in Euro (€) aufgestellt. Alle Beträge werden – soweit nicht anders dargestellt – in Tausend Euro (T€) ausgewiesen. Aufgrund von Rundungen können sich bei Summenbildungen und prozentualen Angaben geringfügige Abweichungen ergeben.

Der Vorstand hat den Konzernabschluss auf den 31. Dezember 2007 und den Konzernlagebericht für das Jahr 2007 am 20. Februar 2008 aufgestellt und zur Vorlage an den Aufsichtsrat freigegeben.

Der vorliegende Konzernabschluss zum 31. Dezember 2007 basiert auf den gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Berechnungsgrundsätzen wie im Vorjahr. Die Bilanz zum 31. Dezember 2007 ist gemäß IAS 1 (51) nach Fristigkeiten gegliedert. Um die Klarheit der Darstellung zu verbessern sind verschiedene Posten der Konzern-Bilanz und der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung zusammengefasst und im Anhang erläutert worden. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Der Konzernabschluss – ebenso wie der Jahresabschluss der HAMBORNER AG – wird beim Betreiber des elektronischen Bundesanzeigers eingereicht und anschließend dort bekannt gemacht. Er steht auf der Internetseite www.hamborner.de zum Download zur Verfügung. Zudem kann er bei der HAMBORNER AG, Goethestrasse 45, 47166 Duisburg angefordert oder in den Geschäftsräumen der Gesellschaft eingesehen werden.

Die HAMBORNER AG wird in den Konzernabschluss der HSH Nordbank AG und der HSH Real Estate AG einbezogen. Die HSH Nordbank AG, Hamburg / Kiel, stellt den Konzernabschluss für den größten Kreis von Unternehmen auf, und die HSH Real Estate AG, Hamburg, stellt den Konzernabschluss für den kleinsten Kreis von Unternehmen auf. Der Konzernabschluss der HSH Nordbank AG wird bei den Amtsgerichten Hamburg (HRB 87366) und Kiel (HRB 6127) hinterlegt. Der Konzernabschluss der HSH Real Estate AG wird beim Amtsgericht Hamburg unter HRB 80145 verwahrt.

Geänderte oder neue IFRS und sich hieraus ergebende Ausweis-, Ansatz- oder Bewertungsänderungen

Gegenüber dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2006 haben sich die nachfolgend genannten Standards geändert oder waren aufgrund der erfolgten Übernahme in EU-Recht oder des Inkrafttretens der Regelung erstmalig anzuwenden:

- IFRS 7 „Financial Instruments: Disclosures“

- Amendments to IAS 1 „Capital Disclosures“
- IFRIC 7 „Applying the Restatement Approach under IAS 29 Financial Reporting in Hyperinflationary Economies“
- IFRIC 8 „Scope of IFRS 2“
- IFRIC 9 „Reassessment to Embedded Derivatives“
- IFRIC 10 „Interim Financial Reporting and Impairment“

Da es sich bei IFRS 7 und den Amendments zu IAS 1 um Vorschriften handelt, die ausschließlich Ausweisfragen und Anhangangaben behandeln, ergaben sich aus der erstmaligen Anwendung keine Effekte. Die Regelungen des IFRIC 7, IFRIC 8 und IFRIC 9 sind für die HAMBORNER AG zur Zeit nicht relevant.

Aus der erstmaligen Anwendung des IFRIC 10 ergaben sich in den Quartalsabschlüssen Auswirkungen in Höhe von 1.185,2 T€. Im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2007 ergaben sich keine Effekte, da sämtliche vom Aktienspezialfonds Südinvest gehaltene Wertpapiere (Finanzinvestitionen in Eigenkapitalinstrumente) für die in Vorquartalen Abschreibungen vorgenommen wurden, im 3. Quartal veräußert wurden.

Die nachfolgenden Standards und Interpretationen wurden vom IASB bzw. IFRIC bis zum Bilanzstichtag veröffentlicht, sind aber erst in späteren Berichtsperioden verpflichtend anzuwenden oder wurden bislang nicht in EU-Recht übernommen:

- IAS 1 „Presentation of Financial Statement: A Revised Presentation“
- IAS 23 „Borrowing Costs“
- IAS 27 „Consolidated and Separate Financial Statements“
- IFRS 3 „Business Combinations“
- IFRS 8 „Operating Segments“
- IFRIC 11 „IFRS 2 Group and Treasury Share Transactions“
- IFRIC 12 „Service Concession Arrangements“
- IFRIC 13 „Customer Loyalty Programmes“
- IFRIC 14 „IAS 10 – The Limit on a Defined Benefit Asset, Minimum Funding Requirements and their Interaction“

Von der Möglichkeit die Standards und Interpretationen vorzeitig anzuwenden, die zum Bilanzstichtag bereits in EU-Recht umgesetzt waren, wurde kein Gebrauch gemacht.

Die HAMBORNER AG erwartet, dass sich zukünftig aus der Anwendung der am Bilanzstichtag herausgegebenen, aber noch nicht in EU-Recht übernommenen Standards und Interpretationen keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ergeben werden.

Konsolidierungskreis und -grundsätze

Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss werden unverändert zum Vorjahr neben der HAMBORNER AG die Hambornberg Immobilien- und Verwaltungs-GmbH, Duisburg-Hamborn und der Aktienspezialfonds Südinvest 107, Unterföhring bei München, einbezogen, da die HAMBORNER AG unmittelbar über 100% der Stimmrechte bzw. Anteile verfügt.

Konsolidierungsgrundsätze

Die in den Konzernabschluss einbezogenen Abschlüsse werden nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen erstellt. Die Kapitalkonsolidierung erfolgt durch die Verrechnung des Beteiligungsbuchwertes der Hambornberg Immobilien- und Verwaltungs-GmbH bzw. der Anteile am Fondsvermögen mit dem entsprechenden anteiligen Eigenkapital zum Zeitpunkt der erstmaligen Einbeziehung in den Konzernabschluss. Aus der Kapitalkonsolidierung ergeben sich keine aktivischen oder passivischen Unterschiedsbeträge.

Umsätze, Erträge und Aufwendungen sowie Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen den einbezogenen Gesellschaften werden (soweit sie anfallen) eliminiert.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen entsprechen der wirtschaftlichen Nutzungsdauer, die drei bis acht Jahre beträgt.

Sachanlagen

Die Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen bewertet. Ergebnisse aus Anlagenabgängen (Abgangserlöse abzüglich Restbuchwerte) werden in der Gewinn- und Verlustrechnung unter den sonstigen betrieblichen Erträgen (Gewinne) oder den sonstigen betrieblichen Aufwendungen (Verluste) ausgewiesen.

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (Investment Properties) werden in Ausübung des Wahlrechts nach IAS 40 (30) i.V.m. (56) zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten unter Berücksichtigung linearer Abschreibungen bewertet. Als Investment Properties werden alle unbebauten und bebauten Grundstücke sowie Gebäude und Gebäudeteile angesehen, die zur Erzielung künftiger Mieteinnahmen, zur Erzielung von Gewinnen aus Wertsteigerungen und / oder für eine gegenwärtig unbestimmte Nutzung gehalten werden. Sie sind nicht für Verwaltungszwecke oder zum kurzfristigen Handel im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit bestimmt. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Zur Ermittlung des nach IAS 40 im Anhang anzugebenden beizulegenden Zeitwerts (fair value) haben wir unser Immobilienportfolio Ende 2007 von unabhängigen Sachverständigen nach international anerkannten Standards bewerten lassen. Die Ermittlung der Immobilienmarktwerte erfolgte mittels der Discounted-Cashflow (DCF) Methode. Innerhalb des DCF-Verfahrens wurden für einen Betrachtungszeitraum von elf Jahren – 2008 bis 2018 – die jeweils zu erwartenden Zahlungsmittelüberschüsse des jeweiligen Objekts (Cashflows) ermittelt. Der Marktwert der Immobilien ergibt sich aus der Summe der abdiskontierten Zahlungsströme des Gesamtplanungszeitraums vor Steuern zuzüglich des ebenfalls auf den Bewertungsstichtag abgezinsten Restwertes. Für die Diskontierung kamen risikoadjustierte Zinssätze von 5,3% bis 10% zur Anwendung. Für weitergehende Informationen verweisen wir auf das Kapitel „Wertentwicklung des Portfolios“ im Lagebericht.

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

Bei allen immateriellen Vermögenswerten, Sachanlagen und als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien wird die Werthaltigkeit der Bilanzansätze regelmäßig überprüft, wenn Ereignisse oder Änderungen der Umstände anzeigen, dass der bilanzierte Buchwert nicht mehr erzielbar erscheint. Soweit der erzielbare Betrag dieser Vermögenswerte am Abschlussstichtag den Buchwert nennenswert unterschreitet, wird dem durch außerplanmäßige Abschreibungen Rechnung getragen.

Zur Bestimmung des erzielbaren Betrags wird der von einem aktiven Markt abgeleitete Nettoveräußerungserlös oder – falls höher – der Barwert der geschätzten zukünftigen Cashflows aus der Nutzung herangezogen. Soweit die Ursachen für in den Vorjahren vorgenommene außerplanmäßige Abschreibungen nicht mehr bestehen, werden Zuschreibungen bis zu den fortgeführten Buchwerten vorgenommen. Der Ausweis der außerplanmäßigen Abschreibungen erfolgt unter dem Posten „Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien“. Die Zuschreibungen werden in den sonstigen betrieblichen Erträgen erfasst.

Im Berichtsjahr wurde das Konzernergebnis zur Anpassung der ausgewiesenen Restbuchwerte an die zum 31.12.2007 maßgeblichen Verkehrswerte durch außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von rd. 370 T€ gemindert. Andererseits war für in den Jahren 2003 und 2004 außerplanmäßig abgeschriebene Immobilien eine Wertaufholungszuschreibung im Umfang von rd. 1.516 T€ vorzunehmen.

Finanzielle Vermögenswerte

Die finanziellen Vermögenswerte werden in Übereinstimmung mit IAS 39 bei ihrem erstmaligen Ansatz mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet, der die Transaktionskosten bei Erwerb berücksichtigt. Die Folgebewertung richtet sich danach, welcher Kategorie ein finanzieller Vermögenswert zugeordnet wird.

- Darlehen und Forderungen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Erkennbaren Einzelrisiken wird gegebenenfalls durch Wertberichtigungen angemessen Rechnung getragen.
- Die bis zur Endfälligkeit gehaltenen finanziellen Vermögenswerte werden zu fortgeführten Anschaffungskosten oder zum niedrigeren Zeitwert bewertet. Die darin enthaltenen sonstigen Ausleihungen haben eine feste Laufzeit und werden daher unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet.
- Die zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerte werden mit ihrem Zeitwert bilanziert. Unrealisierte Gewinne werden – soweit es sich um Eigenkapitalinstrumente handelt – unter Berücksichtigung latenter Steuern bis zu ihrer Realisierung in einem gesonderten Posten im Eigenkapital erfasst (Neubewertungsrücklage). Bei einem Absinken des Marktwerts unter die Anschaffungskosten werden die Marktwertänderungen direkt erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Erfolgswirksam erfasste Wertminderungen werden nicht mehr ergebniswirksam zugeschrieben. Die erstmalige Bilanzierung erfolgt am Handelstag.
- Die unter den finanziellen Vermögenswerten ausgewiesenen Beteiligungen an der Wohnbau Dinslaken GmbH, Dinslaken, der Montan GmbH Assekuranz-Makler, Düsseldorf, und der Gesellschaft für Stromwirtschaft mbH, Mülheim an der Ruhr, wurden mit den ursprünglichen Anschaffungskosten („at cost“) angesetzt. Die zuverlässige Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte war nicht möglich, da die dazu erforderlichen Informationen nicht zur Verfügung standen.

Derivative Finanzinstrumente

Die HAMBORNER AG setzt zur Steuerung der Risiken aus Zinsschwankungen derivative Finanzinstrumente in Form von Zinsswaps ein.

Die derivativen Finanzinstrumente werden erstmalig am Handelstag bilanziert. Die Bewertung der Zinsderivatgeschäfte, die nicht die Voraussetzungen des Hedge Accounting erfüllen, erfolgte zu Marktwerten, die zum Bilanzstichtag von den entsprechenden Kreditinstituten mitgeteilt wurden. Der Ausweis der aus Marktwertänderungen resultierenden Gewinne und Verluste erfolgt grundsätzlich in der Gewinn- und Verlustrechnung innerhalb des Finanzergebnisses.

Bei Cash Flow-Hedges, die der Absicherung von Risiken dienen, die sich auf die Beträge oder den zeitlichen Ablauf zukünftiger Geldflüsse auswirken, werden Marktwertänderungen bei Vorliegen und Dokumentation ausreichender Effizienz der Risikoeingrenzung unter Berücksichtigung latenter Steuern erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst (Neubewertungsrücklage). Im Berichtsjahr wurden hieraus -126,3 T€ unmittelbar im Eigenkapital erfasst. Die Effizienz des Cashflow-Hedges wurde nach der Dollar-Offset-Methode ermittelt und führte zu einer uneingeschränkten Effektivität. Positive Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente werden unter den sonstigen Vermögenswerten, negative Marktwerte unter den Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen.

Rechnungsabgrenzungsposten

Zahlungen, die für vereinbarte zukünftige Verpflichtungen gezahlt oder vereinnahmt wurden, werden zum Zeitpunkt des Geldflusses abgegrenzt und über die Laufzeit der Vereinbarungen erfolgswirksam aufgelöst.

Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und nicht fortzuführende Aktivitäten

Langfristige Vermögenswerte, die zum Verkauf bestimmt sind, werden gemäß IFRS 5 als „zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ bilanziert. Im Konzern-Anlagespiegel sind die Anschaffungs- oder Herstellungskosten dieser Vermögenswerte sowie die darauf entfallenden kumulierten Abschreibungen unter den Abgängen ausgewiesen. Die Bewertung erfolgt zum niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten. Ab dem Zeitpunkt der Umgliederung werden keine planmäßigen Abschreibungen mehr vorgenommen.

Ferner sind nach IFRS 5 nicht fortzuführende Geschäftsbereiche gesondert auszuweisen. Ein nicht fortzuführender Geschäftsbereich bezeichnet einen wesentlichen Geschäftsbereich oder einen Unternehmensbestandteil, der zur Veräußerung gehalten wird. Für aufgegebene Geschäftsbereiche gelten die gesonderten Ausweisvorschriften zusätzlich für die Gewinn- und Verlustrechnung und die Kapitalflussrechnung.

Im Einklang mit der strategischen Entscheidung, das Wertpapierinvestment nicht mehr fortzuführen, weisen wir die Vermögenswerte und die Verbindlichkeiten des Aktienspezialfonds Südinvest 107 in der Bilanz sowie die entsprechenden Ergebnispositionen in der Gewinn- und Verlustrechnung jeweils unter separaten Positionen aus. Die Vorjahresangaben wurden entsprechend angepasst.

Rückstellungen

Die Rückstellungen wurden im Hinblick auf die nach den IFRS Standards geforderte Fristigkeitsgliederung in lang- und kurzfristig unterteilt und entsprechend ausgewiesen.

Rückstellungen für Pensionen

Die Pensionsrückstellungen werden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Project-Unit-Credit-Methode) unter Berücksichtigung zukünftiger Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Für versicherungsmathematische Gewinne und Verluste wird das nach IAS 19 zulässige Korridorverfahren angewendet. Danach werden versicherungsmathematische Gewinne und Verluste, soweit sie 10% des Verpflichtungsumfangs überschreiten, auf die durchschnittliche Restdienstzeit der Anwärter verteilt. Der Dienstaufwand und die für das laufende Jahr zu erfassenden versicherungsmathematischen Gewinne / Verluste werden innerhalb der Personalaufwendungen, der in den Pensionsaufwendungen enthaltene Zinsanteil innerhalb der Zinsaufwendungen ausgewiesen. Die Pensionsverpflichtungen werden unter Berücksichtigung der biometrischen Rechnungsgrundlagen gemäß den Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck ermittelt.

Den Berechnungen liegen folgende Parameter zugrunde:

Parameter p.a.	2007	2006
Rechnungszins	5,50%	4,75%
Entgeltrend	2,50%	2,10%
Rententrend	2,00%	1,60%
durchschnittliche Fluktuation	0,00%	4,00%

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

Sonstige Rückstellungen

Die kurzfristigen Rückstellungen sind in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme (best estimate) ohne Abzinsung gebildet worden und berücksichtigen sämtliche am Bilanzstichtag erkennbaren Verpflichtungen, die auf Geschäftsvorfällen oder Ereignissen der Vergangenheit beruhen und deren Höhe und / oder Fälligkeit unsicher ist.

Dabei sind nur Drittverpflichtungen zu berücksichtigen, bei denen wahrscheinlich ist, dass es zu einem Vermögensabfluss kommen wird.

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

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden bei erstmaligem Ansatz mit ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten.

Verbindlichkeiten werden als langfristig klassifiziert, wenn der Vertrag eine Tilgung nach zwölf Monaten vorsieht.

Latente Steuern

Steuerabgrenzungen werden auf temporäre Abweichungen zwischen den Wertansätzen der Aktiva und Passiva in der Steuerbilanz und ihren Buchwerten in der IFRS-Bilanz vorgenommen (Verbindlichkeitenmethode) und als latente Steueransprüche bzw. -verbindlichkeiten ausgewiesen.

Zur Ermittlung der künftig erwarteten Steuerbelastungen werden die aktuellen Steuersätze herangezogen, die bei Wegfall der temporären Abweichungen und Eintritt der effektiven Zahllast erwartet werden.

Latente Steuern werden als Steuerertrag oder -aufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, es sei denn, sie betreffen erfolgsneutral unmittelbar im Eigenkapital erfasste Posten. In diesem Fall werden die latenten Steuern ebenfalls erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst.

Latente Steueransprüche werden in dem Umfang erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass ein zu versteuerndes Einkommen zur Verfügung stehen wird, gegen das die abzugsfähige temporäre Differenz verwendet werden kann.

Aufwands- und Ertragsrealisierung

Die Erfassung von Umsatzerlösen und sonstigen betrieblichen Erträgen richtet sich grundsätzlich danach, wann die Leistungen erbracht bzw. wann bei Veräußerungsgeschäften alle wesentlichen Chancen und Risiken im Zusammenhang mit dem Eigentum auf den Erwerber übertragen wurden.

Betriebliche Aufwendungen werden mit Inanspruchnahme der Leistung bzw. zum Verursachungszeitpunkt als Aufwand erfasst.

Eventualverbindlichkeiten

Die Eventualverbindlichkeiten werden unterhalb der Bilanz ausgewiesen. Es handelt sich um mögliche oder bestehende Verpflichtungen, die auf vergangenen Ereignissen beruhen und bei denen es wahrscheinlich nicht zu einem Mittelabfluss kommen wird. Die angegebenen Verpflichtungen entsprechen dem Haftungsumfang.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

(1) Erträge aus der Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung

Die Umsatzerlöse ergeben sich aus der Vermietung und Verpachtung der gemäß IAS 40 und IFRS 5 bilanzierten Immobilien. Sie nahmen gegenüber dem Vorjahr um 450,1 T€ zu. Der Anstieg resultiert hauptsächlich aus den Objektzugängen des laufenden Jahres und des Vorjahres, die sich mit rd. 2.000 T€ ausgewirkt haben. Dagegen führten Immobilienverkäufe zu Mindereinnahmen von rd. 1.300 T€. Die übrigen Mieterhöhungen aufgrund von Index- oder Staffelmietvereinbarungen in Höhe von rd. 100 T€ wurden von Mietsenkungen bei Mieterwechseln sowie durch eingeräumte Mietnachlässe zur Vermeidung von Leerständen im Umfang von insgesamt ca. 157 T€ überkompensiert.

Weiterberechnungen von Nebenkosten an Mieter umfassen hauptsächlich Heizkosten, Grundbesitzabgaben und sonstige Nebenkosten, soweit sie nach den mietvertraglichen Vereinbarungen umlagefähig sind. Die diesbezüglichen Erträge nahmen im Berichtsjahr um 192,4 T€ ab.

	2007 (in T€)	2006 (in T€)
Erträge aus Mieten und Pachten		
Einzelhandelsflächen	9.567,0	8.533,3
Büroflächen und Arztpraxen	2.019,0	2.037,7
Logistikflächen	0,0	224,3
Produktions- und sonst. Gewerbeflächen	613,9	636,8
Wohnungen	750,8	785,1
Garagen / PKW-Stellplätze	90,2	182,8
Sonstige Vermietungen und Verpachtungen (landwirtschaftl. Verpachtungen, Gestattungen etc.)	198,6	197,0
Summe	13.239,5	12.597,0
Erträge aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter	1.228,5	1.420,9
Gesamt	14.468,0	14.017,9

Die Verminderung der Weiterbelastungserträge ergibt sich in Höhe von -237,8 T€ als Saldo aus den Objektabgängen und -zugängen und mit 45,4 T€ aus der Erhöhung der Weiterbelastungserträge aus den im Bestand verbliebenen Objekten.

(2) Andere aktivierte Eigenleistungen

Die aktivierten Eigenleistungen betreffen eigene Ingenieurleistungen und Bauregiekosten im Zusammenhang mit aktivierungspflichtigen Umbaumaßnahmen an unserem Bürogebäude in Hamburg.

(3) Sonstige betriebliche Erträge

	2007 (in T€)	2006 (in T€)
Erträge aus dem Abgang von „als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien“ sowie von „Zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten“	5.621,2	4.676,6
Wertaufholungszuschreibung	1.515,6	0,0
Zuschreibungen abgezinster Wohnungsbaudarlehen	1,1	1,8
Übrige sonstige betriebliche Erträge		
Vereinnahmung von Entschädigungen und Erstattung	178,8	1.046,1
Rückstellungsauflösung	222,7	93,9
Weiterbelastungen an Mieter u. Pächter	13,1	50,1
Personal- und Verwaltungskostenweiterbelastung	0,0	30,5
Rückdeckungsversicherung	12,8	15,5
Sonstige	2,5	5,4
Summe	429,9	1.241,5
Gesamt	7.567,8	5.919,9

Die Erträge aus Anlagenabgängen resultieren aus dem Verkauf von insgesamt acht Bestandsimmobilien, einem unbebauten Grundstück sowie einer landwirtschaftlichen Katstelle.

(4) Aufwendungen für Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung

Die laufenden Betriebsaufwendungen nahmen im Berichtsjahr um 345,6 T€ ab. Sie beinhalten im Wesentlichen den Aufwand für Energie, Grundbesitzabgaben, Erbbauzinsen, Versicherungsprämien und Grundsteuern. Den überwiegenden Teil dieses Gesamtaufwands belasten wir auf Basis der mietvertraglichen Vereinbarungen an unsere Mieter weiter.

Die Instandhaltungsaufwendungen erhöhten sich um 534,2 T€. Davon entfallen allein 349,3 T€ auf die Revitalisierungsmaßnahme an unserem Hamburger Bürogebäude.

	2007 (in T€)	2006 (in T€)
Laufende Betriebsaufwendungen		
Energien, Wasser u.a.	574,1	878,4
Grundbesitzabgaben	321,2	376,3
Grundsteuern	308,4	360,0
Erbbauzinsen	347,6	328,4
Versicherungsprämien	154,2	148,4
Mieten u. Pachten für fremde Grundstücke	12,3	0,8
Übrige	141,7	112,8
Summe	1.859,5	2.205,1
Gebäude- und Grundstücksinstandhaltung	1.593,5	1.059,3
Gesamt	3.453,0	3.264,4

(5) Personalaufwand / Mitarbeiter

Der Personalaufwand nahm insgesamt um 60,7 T€ ab. Während die Sozialabgaben sowie die Aufwendungen für Altersversorgung leicht um 24,9 T€ stiegen, gingen die Löhne und Gehälter um 85,6 T€ zurück.

	2007 (in T€)	2006 (in T€)
Löhne und Gehälter	2.199,2	2.284,8
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Unterstützung	238,8	228,3
Aufwendungen für Altersversorgung / Pensionsaufwendungen	82,2	67,9
Gesamt	2.520,2	2.581,0

Die Mitarbeiteranzahl (ohne Vorstand) setzte sich im Berichtsjahr im Jahresdurchschnitt wie folgt zusammen:

	2007 Anzahl	2006 Anzahl
AT-Angestellte	6	6
Tarifangestellte	16	14
Gesamt	22	20

(6) Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

Die Abschreibungen in 2007 lagen um 614,4 T€ über Vorjahr und betragen 3.176,9 T€. Davon entfallen 3.139,5 T€ auf „als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien“. Das Konzernergebnis des Berichtsjahres wurde durch Anpassung der zum 31.12.2007 ausgewiesenen Restbuchwerte an die maßgeblichen Verkehrswerte durch außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 369,7 T€ gemindert.

(7) Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die Position gliedert sich wie folgt:

	2007 (in T€)	2006 (in T€)
Allgemeine Verwaltungs- und satzungsgewundene Aufwendungen	860,4	1.484,2
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	1.410,1	1.005,3
Gesamt	2.270,5	2.489,5

Die allgemeinen Verwaltungs- und satzungsgebundenen Aufwendungen nahmen gegenüber dem Vorjahr um 623,8 T€ ab und betragen 860,4 T€. In erster Linie ist dies auf den Wegfall des Zuführungsaufwands für die im Vorjahr gebildete Rückstellung für die übernommenen Mietgarantien im Zusammenhang mit dem Verkauf der Immobilie Ratingen zurückzuführen. Die übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen um 404,8 T€ auf 1.410,1 T€. Der Anstieg ergibt sich im Wesentlichen als Saldo aus dem Wegfall der im Vorjahr im Umfang von 700 T€ außerplanmäßig vorgenommenen Zuführung zur Rückstellung für Bergschäden und andererseits aus der Zunahme von Aufwendungen für Rechts-, Personal-, Strategie- und Ankaufsberatung um 986,2 T€. Die im Aufwand des Geschäftsjahres diesbezüglich berücksichtigten Beratungshonorare setzen sich wie folgt zusammen:

	2007 (in T€)
Portfolio- und Strategieberatung	245,0
Ankaufberatung für Immobilien	189,4
Personalberatung	158,7
Grundstücksbewertung	270,0
Gerichtskosten etc.	102,7
Sonstige Rechts- und Beratungskosten	196,4
Gesamt	1.162,2

Soweit bei den Beratungsleistungen nahe stehende Unternehmen eingebunden waren, weisen wir auf die weiteren Erläuterungen im Abschnitt „Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen im Geschäftsjahr 2007“ hin.

Die folgenden Wirtschaftsprüfer-Honorare wurden im Geschäftsbericht als Aufwand erfasst:

	2007 (in T€)	2006 (in T€)
Honorare für		
Prüfung von Jahres- u. Konzernabschluss	70,0	70,9
Beratung in Zusammenh. mit IFRS-Fragen	36,8	21,6
Beratung in Zusammenh. mit dem Wertpapiersondervermögen Südinvest 107	8,1	3,9
Beratung in Zusammenh. mit gewerbesteuerlichen Fragen	7,7	1,0
Sonstige Beratung	58,5	1,2
Gesamt	181,1	98,6

(8) Beteiligungsergebnis

Die Erträge aus Beteiligungen umfassen Gewinnausschüttungen der Wohnbau Dinslaken GmbH und der Montan GmbH Assekuranz-Makler.

	2007 (in T€)	2006 (in T€)
Wohnbau Dinslaken GmbH, Dinslaken	436,9	394,5
Montan GmbH Assekuranz-Makler, Düsseldorf	12,3	18,0
Gesamt	449,2	412,5

	Gesamt	nicht fortzuf.	fortzuf.	Gesamt	nicht fortzuf.	fortzuf.
	2007	2007	2007	2006	2006	2006
Erträge aus Wertpapieren einschl.						
Veräußerungsgewinne	35.565,5	34.912,0	653,5	5.021,0	4.976,7	44,3
Veräußerungsverluste und Abschreibungen auf						
Finanzanlagen	-1.425,6	-1.425,6	0,0	-584,6	-584,6	0,0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.518,5	974,0	544,5	376,0	54,1	321,9
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.233,6	0,0	-1.233,6	-430,6	0,0	-430,6
Finanzergebnis	34.424,8	34.460,4	-35,6	4.381,8	4.446,2	-64,4

(9) Finanzergebnis

Die Erträge aus Wertpapieren einschließlich der Veräußerungsgewinne des Berichtsjahres betragen 35.565,5 T€ nach 5.021,0 T€ im Vorjahr. Davon betreffen 34.912,0 T€ (Vorjahr: 4.976,7 T€) Dividenden- und Veräußerungserträge aus dem Wertpapierfonds Südinvest 107 und

werden unter den Erträgen aus „nicht fortzuführenden Aktivitäten“ ausgewiesen. Die in 2007 verbleibenden 653,5 T€ resultieren aus der Veräußerung eines weiteren, außerhalb des Aktienfonds gehaltenen Aktienpakets, das unabhängig von der Entscheidung zur Aufgabe unseres Wertpapierengagements bereits zu Beginn des Jahres 2007 veräußert wurde. Aus diesen Aktien floss uns im Vorjahr eine Dividende von 44,2 T€ zu. Veräußerungsverluste und Abschreibungen auf Finanzanlagen fielen im Berichtsjahr mit 1.425,6 T€ (Vorjahr: 584,6 T€) an. Sie betreffen ausschließlich Aktienbestände des Südinvest 107 und werden folglich unter nicht fortzuführenden Aktivitäten ausgewiesen. Hauptsächlich durch die Wiederanlage der im Fonds erzielten Veräußerungsgewinne in kursunabhängige Rentenscheine sowie die Anlage der aus den Immobilienverkäufen geschöpften Liquidität in Termingeldern stiegen die Zinsen und ähnlichen Erträge um 1.142,5 T€ gegenüber dem Vorjahr an. Davon entfallen auf nicht fortzuführende Aktivitäten 974,0 T€ (Vorjahr: 54,1 T€).

Zinsen und ähnliche Aufwendungen:

	2007 (in T€)	2006 (in T€)
Zinsanteil der Zuführungen zu Pensionsrückstellungen	317,0	320,7
Zinssicherungsgeschäfte	22,8	55,7
Kreditzinsen	850,2	51,5
Sonstige Zinsen und ähnliche		
Aufwendungen	3,6	2,7
Verzinsung Sicherheitsleistungswegen Münster	40,0	0,0
Gesamt	1.233,6	430,6

Durch vermehrte Inanspruchnahme von Bankkrediten zur Finanzierung unserer Immobilieninvestitionen stiegen die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen gegenüber dem Vorjahr um 803,0 T€ auf 1.233,6 T€ an.

Bei den Zinssicherungsgeschäften handelt es sich um zwei Zinsswaps mit einer Laufzeit bis 2010. Vereinbart ist die Zahlung auf Basis fester Zinssätze und halbjährlicher Abrechnung. Im Gegenzug erhalten wir eine variable Verzinsung auf Basis des 6-Monats-EURIBOR. Das nominale Sicherungsvolumen reduzierte sich im Berichtsjahr um rd. 0,5 Mio. €. Weitere Informationen zu den beiden Zinsswaps finden Sie im Kapitel „Finanzverbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente“. Die zum Ende des Jahres abgeschlossene Zinssicherungsvereinbarung führte in 2007 nicht zu Aufwendungen.

(10) Steuern vom Einkommen und Ertrag

	2007 (in T€)	2006 (in T€)
Laufender Ertragsteueraufwand	1.678,0	2.008,8
Latente Steuern	-8.322,3	495,0
Ausländische Quellensteuer	-0,2	0,1
Gesamt	-6.644,5	2.503,9

a) Ertragsteueraufwand

Der laufende Ertragsteueraufwand beinhaltet die Körperschaft- und Gewerbeertragsteuer der HAMBORNER AG.

Die latenten Steuern berücksichtigen die aufgrund der Unternehmenssteuerreform ab 2008 anzuwendenden Steuersätze. Zum 31.12.2007 haben wir auf dieser Basis eine Neubewertung der bilanzierten aktiven und passiven latenten Steuern vorgenommen. Daraus resultiert für das Berichtsjahr ein nicht zahlungswirksamer steuerlicher Einmaleffekt von insgesamt rd. 10,5 Mio. €, der nahezu vollständig ertragswirksam wird. Davon entfällt ein Betrag von 1.004,8 T€ auf das Ergebnis aus nicht fortzuführenden Aktivitäten.

Der effektive Steuersatz, bezogen auf das Ergebnis vor Ertragsteuern, beträgt im Berichtsjahr 26,4% (Vorjahr: 26,4%).

Der sich bei Anwendung des Steuersatzes der HAMBORNER AG ergebende Steueraufwand lässt sich zum tatsächlichen Steueraufwand wie folgt überleiten:

	2007 (in T€)	2006 (in T€)
Ergebnis Geschäftstätigkeit aus fortzuführenden Aktivitäten	11.056,1	9.422,1
Erwarteter Steueraufwand	2.916,6	2.485,5
+/- Steuerauswirkungen Vorjahre	-76,3	-17,1
+/- Effekt aus der Änderung von Steuersätzen	-9.449,2	0,0
+/- Effekt aus steuerfreien Erträgen	-276,4	-114,4
+/- Effekt aus nicht abzugsfähigen Aufwendungen	48,8	30,4
+/- Wertberichtigung / Auflösung oder Wegfall latenter Steueransprüche	192,0	119,4
Ertragsteuern	-6.644,5	2.503,8
Steuersatz %	26,4	26,4

Der in den Konzern der HAMBORNER AG einbezogene Fonds Südinvest 107 genießt aufgrund Investmentsteuergesetz einen steuerlichen Sonderstatus (keine unmittelbaren Steuerbelastungen). Die Konzernmutter legt für interne Zwecke ihren effektiven Steuersatz zugrunde und hat diesen auch bei der Steuerüberleitungsrechnung angewandt.

b) Latente Steuern

Die dem Eigenkapital belasteten (gutgeschriebenen) latenten Steuern betreffen die Marktbewertung der Wertpapiere sowie derivativer Finanzinstrumente.

Die Entwicklung der aktiven und passiven latenten Steuern stellt sich im Berichtsjahr insgesamt wie folgt dar:

Aktive latente Steuern	Neubewertung / Marktbewertung (in T€)	Pensions- rückstellungen (in T€)	derivative		Teilwertabschreib. Invest. Properties (in T€)	Gesamt (in T€)
			Finanzinstrumente (in T€)	Sonstige (in T€)		
Stand 1. Januar 2007	509,4	377,9	0,0	6,0	0,0	893,3
Minderung / Erhöhung						
Jahresüberschuss	-102,3	-343,6	0,0	-2,8	58,5	-390,2
Umgliederung ins						
Eigenkapital	0,0	0,0	60,2	0,0	0,0	60,2
Stand 31. Dezember 2007 ..	407,1	34,3	60,2	3,2	58,5	563,3
Passive latente Steuern			steuerliche	Neubewertung /	Sonstige	Gesamt (in T€)
			Sonderabschreib. (in T€)	Marktbewertung (in T€)	Rückstellungen (in T€)	
Stand 1. Januar 2007			22.790,9	5.998,0	48,5	28.837,4
Minderung / Erhöhung						
Jahresüberschuss			-8.598,8	-559,7	-13,6	-9.172,1
Umgliederung ins Eigenkapital			0,0	-496,0	0,0	-496,0
Stand 31. Dezember 2007			14.192,1	4.942,3	34,9	19.169,3

(11) Ergebnis aus nicht fortzuführenden Aktivitäten

Das Ergebnis aus nicht fortzuführenden Aktivitäten enthält die Erträge und Aufwendungen aus unserem Wertpapierspezialfonds Südinvest 107 und gliedert sich wie folgt:

	2007 (in T€)	2006 (in T€)
Sonstige betriebliche Erträge	4,9	0,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-88,0	-87,2
Dividenderträge	1.313,5	1.321,6
realisierte Kursgewinne	33.598,5	3.655,1
realisierte Kursverluste	-1.418,0	-477,8
Abschreibungen auf Wertpapiere	-7,6	-106,8
Zinserträge	974,0	54,1
Ergebnis vor Steuern	34.377,3	4.359,0
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	148,1	-0,1
Ergebnis nach Steuern	34.525,4	4.358,9

Die Vorjahreszahlen wurden in der Gewinn- und Verlustrechnung entsprechend angepasst.

Das Ergebnis aus nicht fortzuführenden Aktivitäten war wesentlich beeinflusst durch die Wertpapierverkäufe im Berichtsjahr. Die gesamten Aktienbestände des Fonds wurden in den ersten drei Quartalen im Zuge der strategischen Neuausrichtung der Gesellschaft und der damit verbundenen Aufgabe des Wertpapierengagement veräußert. Die dabei erzielten Erlöse wurden – bis zur endgültigen Auflösung – innerhalb des Fonds in Investmentanteile und festverzinsliche Papiere reinvestiert. Die am 31.12.2007 noch im Bestand befindlichen Papiere weisen nicht realisierte Kursgewinne von 220 T€ aus, die unter Berücksichtigung passiver latenter Steuern (3,5 T€) in der Neubewertungsrücklage ausgewiesen werden. Im Geschäftsjahr sind nicht realisierte Verluste in Höhe von 7,6 T€ angefallen, die als Abschreibungen auf Wertpapiere gezeigt werden.

Im Kalenderjahr 2007 ergeben sich aufgrund der Unternehmenssteuerreform 2008 verminderte latente Steuerbelastungen in Höhe von 1.003,9 T€. Unter Berücksichtigung der laufenden Steuerbelastung 2007 von 855,8 T€ ergibt sich per Saldo ein Steuerertrag von 148,1 T€.

(12) Ergebnis je Aktie

Der Konzernüberschuss stieg im Berichtsjahr um 40.948,9 T€ auf 52.225,9 T€. Am 27. August 2007 wurde das Grundkapital der Gesellschaft auf Beschluss der Hauptversammlung vom 5. Juni 2007 aus Gesellschaftsmitteln von 19.430,4 T€ auf 22.770 T€ erhöht. Gleichzeitig wurde ein Aktiensplit im Verhältnis 1:3 durchgeführt.

Das Ergebnis je Aktie wird in Übereinstimmung mit IAS 33 ermittelt. Danach ergibt sich das Ergebnis je Aktie, indem das auf die Aktien entfallende Nettoergebnis durch die gewichtete durchschnittliche Zahl der Aktien dividiert wird. Eine Verwässerung z.B. durch Aktienoptionen oder Wandelanleihen besteht nicht, da HAMBORNER keine solchen Programme aufgelegt hat. Verwässertes und unverwässertes Ergebnis je Aktie sind somit identisch. Nach IAS 33.64 wird bei Durchführung eines Aktiensplits die rückwirkende Anpassung der Anzahl ausgegebener Aktien erforderlich. Die Vorjahresangaben wurden daher umgestellt.

		<u>31.12.07</u>	<u>31.12.06</u>
Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien	Tsd. Stück	22.770	22.770
Nettoergebnis / Konzernüberschuss	T€	52.225,9	11.277,0
Dividende je Aktie	€	0,35	0,30
Ergebnis je Aktie gem. IAS 33, davon	€	2,29	0,50
aus fortzuführenden Aktivitäten	€	0,78	0,31
aus nicht fortzuführenden Aktivit.	€	1,51	0,19

Erläuterungen zur Bilanz

(13) Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

Die immateriellen Vermögenswerte umfassen entgeltlich erworbene Nutzungsrechte für System- und Anwendersoftware, die zu Anschaffungskosten angesetzt und linear über eine Nutzungsdauer von drei bis acht Jahren abgeschrieben werden. Diese Wertminderung wird unter dem Posten „Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien“ dargestellt. Außerplanmäßige Wertkorrekturen (Minderungen und Mehrungen) waren 2007 nicht erforderlich.

Unter den Sachanlagen weisen wir das Verwaltungsgebäude der Gesellschaft in Duisburg sowie die Betriebs- und Geschäftsausstattung aus.

Der Abschreibungsermittlung des Verwaltungsgebäudes liegt eine Gesamtnutzungsdauer von 50 und eine Restnutzungsdauer von 12 Jahren zugrunde.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung hat eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer zwischen 3 und 15 Jahren.

(14) Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien und Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Die Zugänge bei den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien („Investment Properties“) entfallen mit 114.349,0 T€ auf die im Berichtsjahr erworbenen Bestandsimmobilien und darauf geleistete Anzahlungen sowie mit 261,8 T€ auf Nachaktivierungen an drei Immobilien unseres Bestandes. Darüber hinaus wurden 314,5 T€ für ein Nießbrauchsrecht an 17 Tiefgaragenstellplätzen aufgewendet.

Die Abgänge des Berichtsjahres setzen sich hauptsächlich aus dem bereits im Vorjahr beurkundeten Verkauf von acht Immobilien zusammen, die Anfang 2007 auf den Erwerber übergegangen sind. Daneben wurde ein unbebautes Reservegrundstück, das zu unserem Bürohaus in Hamburg gehörte sowie eine landwirtschaftliche Katstelle in Dinslaken verkauft.

Im Konzern-Anlagespiegel weisen wir im Berichtsjahr Abgänge von Investment Properties in Höhe von 33.486,4 T€ (zu Anschaffungs- und Herstellungskosten) aus.

Davon werden 32.905,5 T€ in die Position „zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ umgliedert. Diese Umgliederung betrifft den am Bilanzstichtag geplanten Verkauf von mehreren Immobilien, die im Jahr 2008 im Zuge der strategischen Neuausrichtung der Gesellschaft und der damit verbundenen Konzentration auf die Kernbereiche Einzelhandel und Büro veräußert werden sollen. Diesem Buchwertabgang stehen andererseits Abgänge von Wertberichtigungen in Höhe von 13.092,9 T€ gegenüber.

Folgende Nutzungsdauern kamen im Berichtsjahr zur Anwendung:

Nutzungsdauern der langfristigen Vermögenswerte	Jahre
Geschäfts- und Bürogebäude	33 bis 50
Sonstige Gewerbebauten	40 bis 50
Wohnbauten	40 bis 50
SB-Märkte	33 bis 40

Zur Anpassung der zum 31.12.2007 ausgewiesenen fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten an die maßgeblichen Verkehrswerte wurde das Konzernergebnis des Betriebsjahres durch eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 369,7 T€ gemindert. Andererseits war für in den Jahren 2003 und 2004 außerplanmäßig abgeschriebene Immobilien eine Wertaufholungszuschreibung im Umfang von 1.515,6 T€ vorzunehmen.

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

	2007 (in T€)	2006 (in T€)
Stand 1. Januar 2007	108.782,2	112.435,6
+ Zugänge wegen Erwerb	114.349,0	12.650,0
+ Zugänge wegen Nachinvestitionen	576,3	679,2
	114.925,3	13.329,2
- Abgänge wegen Verkauf	-568,8	-2.896,7
- Abgänge wegen Umgliederungen	-19.812,6	-11.558,9
	-20.381,4	-14.455,6
+ Wertaufholungszuschreibung	1.515,6	0,0
- Abschreibungen des Geschäftsjahres	-3.139,4	-2.527,0
Stand 31. Dezember 2007	201.702,3	108.782,2

Zur Finanzierung des verstärkten Wachstums im Segment Immobilien wurden im Berichtsjahr Fremdmittel im Umfang von 82,9 Mio. € aufgenommen. Davon waren am Bilanzstichtag 57,9 Mio. € grundbuchlich gesichert. Für weitere 31 Mio. € war am 31.12.2007 die Eintragung erstrangiger Grundschulden beantragt. Bis zur Auszahlung der beantragten langfristigen Fremdmittel wurden

Immobilieninvestitionen über einen kurzfristigen Kontokorrentkredit i.H.v. 34 Mio. € zwischenfinanziert. Als Sicherheit wurden der kreditgebenden Bank Anteile an unserem Wertpapierfonds Südinvest 107 in entsprechender Höhe abgetreten. Im Zusammenhang mit einem bereits im Jahr 2004 aufgenommenen Immobilienkredit besteht zu Lasten des Objekts Oldenburg, Achternstraße eine Nichtbelastungsvereinbarung sowie eine Veräußerungsbeschränkung.

Zur Absicherung einer Kreditlinie in Höhe von 3 Mio. € wurde einem Kreditinstitut eine Grundschuld in gleich lautender Höhe auf einem unserer Objekte eingeräumt.

Der beizulegende Zeitwert der – nach der erläuterten Umgliederung von 16 Objekten in die kurzfristigen Vermögenswerte – bilanzierten Bestandsimmobilien beträgt zum 31.12. des Berichtsjahres 247.610 T€ (Vorjahr: 168.852,3 T€). Für den zu historischen Anschaffungskosten bilanzierten unbebauten Grundbesitz ist aufgrund seiner Struktur (land- und forstwirtschaftliche Flächen) ein anderer Wert zuverlässig nicht ermittelbar. Die direkten betrieblichen Aufwendungen von vermieteten und unvermieteten Investment Properties betragen im Berichtsjahr 3.453,0 T€ (Vorjahr: 3.264,4 T€). Alle Objekte waren – von vorübergehenden Teilleerständen in einzelnen Objekten abgesehen – am Bilanzstichtag vermietet. Auf Leerstandsflächen einschließlich den nicht verpachteten unbebauten Grundbesitz entfallen im Berichtsjahr davon 251 T€ (Vorjahr: 226 T€). Die auf die nicht vermieteten Flächen entfallenden Aufwendungen werden dabei nach dem gewichteten prozentualen Verhältnis aufgeteilt, das auf den Leerstand in Relation zur Gesamtmietfläche entfällt.

Zum 31.12.2007 wurde unser gewerbliches Immobilienportfolio von unabhängigen Sachverständigen nach international anerkannten Standards bewertet.

Unter Berücksichtigung der Käufe und Verkäufe des Berichtsjahres ergab sich als Verkehrswert unseres bebauten Immobilienportfolios einschließlich der Wohnimmobilien folgendes Ergebnis:

	2007 (in T€)	2006 (in T€)
„Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“	247.610,0	168.852,3
zzgl. Umgliederung in die Position „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“	33.409,6	16.844,1
Gesamt	281.019,6	185.696,4

Die vorgenommene Umgliederung in die kurzfristigen Vermögenswerte erfolgte für 16 Immobilien (Vorjahr: 8 Immobilien) nach der Vorschrift des IFRS 5, da für diese Objekte am Bilanzstichtag bereits Kaufverträge geschlossen waren (ein Objekt) bzw. Gremienbeschlüsse vorlagen, nach denen diese Immobilien verkauft werden sollen.

Für die Bewertung der Immobilien wird das Discounted-Cashflow-Verfahren angewendet. Für weitere Details zur Bewertung unserer Immobilien verweisen wir auf das Kapitel „Wertentwicklung des Portfolios“ im Lagebericht.

Durch einen notariell beurkundeten Kaufvertrag haben wir uns zum Erwerb einer einzelhandelsgenutzten Immobilie verpflichtet. Da die Übergangsvoraussetzungen am Bilanzstichtag noch nicht vorlagen, ist der Vertrag schwebend unwirksam. Bei Eintritt aller kaufvertraglichen Bedingungen und Besitzübergang des Objektes auf uns sind wir zur Zahlung eines Kaufpreises von 10,5 Mio. € verpflichtet.

(15) Finanzielle Vermögenswerte

Die Beteiligungen enthalten unseren 14,1%igen Geschäftsanteil an der Wohnbau Dinslaken GmbH. Die Gesellschaft ist ein ehemals gemeinnütziges Wohnungsbauunternehmen mit regionalem Tätigkeitsschwerpunkt im Raum Dinslaken, das Eigenheime und Eigentumswohnungen für Eigennutzer und Kapitalanleger errichtet und rd. 5.500 eigene Wohnungen vermietet. Das Gesellschaftskapital von 6 Mio. € befindet sich mehrheitlich im Besitz der Kommunen Dinslaken, Duisburg, Hünxe und Voerde. Die Beteiligung wurde im Konzernabschluss mit den Anschaffungskosten bilanziert.

Außerdem enthält dieser Bilanzposten unsere ebenfalls zu Anschaffungskosten ausgewiesenen Anteile am Stammkapital der Montan GmbH Assekuranz-Makler, Düsseldorf (0,71%) sowie an der Gesellschaft für Stromwirtschaft mbH, Mülheim/Ruhr (1%).

Die sonstigen Ausleihungen enthalten überwiegend langfristige zinslose Wohnungsbaudarlehen und sonstige Darlehen an Belegschaftsmitglieder, die zum Barwert angesetzt wurden. Sie verminderten sich durch planmäßige Tilgungen und Rückzahlungen um 19,6 T€ auf 54,3 T€.

(16) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte, latente Steueransprüche

Sämtliche Forderungen und sonstigen Vermögenswerte sind zum Nennwert oder zum niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert. Einzelwertberichtigungen auf zweifelhafte Forderungen waren in 2007 wiederum nicht erforderlich. Pauschalwertberichtigungen werden nicht vorgenommen.

Die sonstigen langfristigen Vermögenswerte enthalten vor allem gezahlte Erschließungskosten für das Erbbaugrundstück in Solingen mit 274,4 T€ (Vorjahr: 284,9 T€) sowie das aktivierte Deckungskapital für Ansprüche aus Rückdeckungsversicherungen für Pensionsverpflichtungen (87,5 T€, Vorjahr: 531,5 T€). Durch Ablauf bzw. Kündigung von Versicherungen wg. vorzeitigem Eintritt der versicherten Personen in den Ruhestand verringerte sich der Bilanzansatz gegenüber dem Vorjahr um 444,0 T€.

Bei den bestehenden Rückdeckungsversicherungen handelt es sich nicht um Planvermögen nach IAS 19.

Die latenten Steueransprüche resultieren im Wesentlichen aus Bewertungsunterschieden bei Zinsderivaten und den Pensionsrückstellungen. Sie nahmen gegenüber dem Vorjahr um 227,8 T€ auf 156,2 T€ ab.

Die Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte gliedern sich wie folgt:

	31.12.07 (in T€)	31.12.06 (in T€)
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	39,2	79,5
Übrige	927,7	110,7
Gesamt	966,9	190,2

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betreffen nahezu ausschließlich Forderungen an Mieter und Pächter. Die übrigen Forderungen und kurzfristigen Vermögenswerte erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 817 T€ und betragen 927,7 T€. Die Erhöhung resultiert wesentlich aus einer ausstehenden Kaufpreisforderung aus einem Grundstücksverkauf i.H.v. 416 T€, aus vorschüssig gezahlten Kosten i.H.v. 168,8 T€, die erst in 2008 Aufwand werden, und aus noch nicht fälligen Vorsteuerbeträgen im Umfang von 142,6 T€.

Die ausgewiesenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen waren zum jeweiligen Abschlussstichtag allesamt fällig und werden somit innerhalb von weniger als 30 Tagen nach dem Bilanzstichtag überfällig.

Im Zusammenhang mit der Ausbuchung von Forderungen sind im Berichtsjahr 0,8 T€ (Vorjahr: 3,2 T€) an Aufwendungen entstanden; im gleichen Zeitraum sind keine Erträge (Vorjahr: 0,6 T€) aus der Vereinnahmung von Zahlungsmitteln aus ausgebuchten Forderungen entstanden.

Die Forderungen aus Ertragsteuern betragen 454,1 T€ (Vorjahr: 456,0 T€) und betreffen Erstattungsansprüche für das Berichtsjahr (Vorjahr: 2005 und 2006).

(17) Bankguthaben, liquiditätsnahe Anlagen und Kassenbestände (Finanzmittelfonds)

	31.12.07 (in T€)	31.12.06 (in T€)
Bankguthaben	6.438,5	1.701,0
Liquiditätsnahe Anlagen	0,0	4,0
Kassenbestände	3,8	0,5
Gesamt	6.442,3	1.705,5

Bei den liquiditätsnahen Anlagen handelt es sich im Vorjahr um kurzfristige Geldanlagen mit jederzeitiger Verfügbarkeit.

(18) Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

In Übereinstimmung mit IFRS 5 sind langfristige Vermögenswerte, die zum Verkauf bestimmt sind, als „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ auszuweisen. Zum 31.12.2007 haben wir daher insgesamt 16 Immobilien in den kurzfristigen Bereich umgegliedert. Für eine dieser Immobilien wurde bereits im Berichtsjahr ein Kaufvertrag geschlossen. Der Besitzübergang auf den Erwerber fand am 2.01.2008 statt. Für die übrigen 15 Objekte liegen Gremienbeschlüsse vor, die darauf gerichtet sind, diese Investment Properties im Zuge der strategischen Neuausrichtung der Gesellschaft und der damit verbundenen Konzentration auf die Kernbereiche Einzelhandel und Büro zu verkaufen. Der Abverkauf soll nach den gefassten Beschlüssen im Paket oder einzeln möglichst im Jahr 2008 realisiert werden.

(19) Vermögenswerte und Verbindlichkeiten aus nicht fortzuführenden Aktivitäten

Im Zuge der Aufgabe des Wertpapierengagements sind nach IFRS 5 folgende Vermögenswerte und Verbindlichkeiten separat auszuweisen:

	31.12.07 (in T€)	31.12.06 (in T€)
Wertpapiere	50.715,2	49.797,6
Latente Steueransprüche	407,0	509,3
Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	1.447,5	1,6
Bankguthaben, liquiditätsnahe Anlagen und Kassenbestände	6.588,9	2.473,9
Forderungen aus Ertragsteuern	311,5	0,0
Vermögenswerte aus nicht fortzuführenden Aktivitäten	59.470,1	52.782,4
Latente Steuerverbindlichkeiten	-4.950,4	-5.995,2
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	-194,9	-180,3
Verbindlichkeiten aus nicht fortgeführten Aktivitäten	-5.145,3	-6.175,5

(20) Eigenkapital

Die Entwicklung des Eigenkapitals vom 1. Januar 2006 bis zum 31. Dezember 2007 ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt.

Das gezeichnete Kapital sowie die gesetzliche Rücklage betreffen die HAMBORNER AG. Das gezeichnete Kapital wurde zum 27. August 2007 aus Gesellschaftsmitteln von 19.430,4 T€ auf 22.770,0 T€ erhöht. Gleichzeitig wurde ein Aktiensplit im Verhältnis 1:3 durchgeführt. Damit befinden sich 22.770.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft im Umlauf. Die gesetzliche Rücklage wurde ebenfalls aus Gesellschaftsmitteln um 334 T€ auf 2.277 T€ angepasst. Durch diese Maßnahmen sowie durch Einstellung aus dem Gewinnvortrag verringern sich die anderen Gewinnrücklagen im Saldo von 79.150,8 T€ auf 76.447,4 T€. Durch vollständigen Verkauf der Aktien innerhalb unseres Aktienspezialfonds Südinvest 107 wurden bisher nicht realisierte Kursgewinne realisiert. Die Neubewertungsrücklage verringerte sich dadurch von 26.204,3 T€ im Vorjahr auf 90,2 T€ am Ende des Berichtsjahres.

Der HAMBORNER Konzern weist zum 31. Dezember 2007 einen Bilanzgewinn in Höhe von 53.921,9 T€ (Vorjahr: 9.497,1 T€) aus. Vor dem Hintergrund der guten Geschäftsentwicklung wird der Vorstand der Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2007 eine Dividendenausschüttung in Höhe von 7.969,5 T€ vorschlagen. Dies entspricht einer Dividende von 0,35 € je Stückaktie. Der Dividendenvorschlag basiert auf dem handelsrechtlichen Jahresüberschuss der HAMBORNER AG in Höhe von 7.827,7 T€. Zur Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 7.969,5 T€ soll dieser Betrag durch Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen aufgestockt werden.

Die Gewinnrücklagen enthalten die in der Vergangenheit erzielten Ergebnisse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, soweit diese nicht ausgeschüttet wurden.

Die Neubewertungsrücklage enthält die Fair-Value Änderungen aus der Bewertung von Derivaten im Zusammenhang mit Sicherungsgeschäften (Cashflow-Hedges) sowie aus der Bewertung von zur Veräußerung verfügbaren Finanzinstrumenten, die erfolgsneutral behandelt wurden.

Das Ziel unseres Kapitalmanagements sind die Sicherstellung der Unternehmensfortführung und die adäquate Verzinsung des Eigenkapitals. Den Rahmen für das Kapitalmanagement bilden grundsätzlich die gesellschaftsrechtlichen Bestimmungen. Sollten daneben noch aufsichtsrechtliche oder vertragliche Bestimmungen einzuhalten sein, so wird das Eigenkapital zusätzlich nach diesen Bestimmungen gesteuert.

In den Fällen, in denen keine gesonderten Bestimmungen zu beachten sind, besteht das zu steuernde Eigenkapital aus dem bilanziellen Eigenkapital. Ansonsten würde das bilanzielle Eigenkapital jeweils an die aufsichtsrechtlichen und vertraglichen Vorgaben angepasst.

(21) Finanzverbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente

Die Finanzverbindlichkeiten nahmen durch den verstärkten Einsatz von Fremdmitteln bei unseren Immobilieninvestitionen deutlich um 82.946,6 T€ auf 84.226,6 T€ zu. Abgeschlossen wurden grundbuchlich gesicherte Kredite sowohl mit 10jähriger Zinsbindung als auch – zur Erreichung größerer Flexibilität – Kreditverträge mit Zinsvereinbarungen auf Basis des 3-Monats-EURIBOR. Das Zinsänderungsrisiko wurde in diesen Fällen durch Abschluss von Zinsswaps ausgeschaltet, bei denen wir den 3-Monats-EURIBOR erhalten und andererseits einen über die 10jährige Swap-Laufzeit vereinbarten Festzins zahlen. Am Bilanzstichtag betrug das hieraus resultierende nominelle Sicherungsvolumen 40,4 Mio. €. Der Marktwert für das in 2007 abgeschlossene Zinssicherungsgeschäft betrug am Bilanzstichtag -186,5 T€. Die Laufzeit des Derivats endet am 30.10.2017.

Am 31.12.2007 waren Grundschulden im Umfang von 57,9 Mio. € grundbuchlich eingetragen. Für weitere 31,0 Mio. € war die Eintragung am Bilanzstichtag eingeleitet.

Bis zur Auszahlung der beantragten Langfristkredite von 31 Mio. € wurde in 2007 ein Kontokorrentkredit zur Zwischenfinanzierung genutzt. Die Sicherung dieses Kontokorrents erfolgte durch Abtretung von Fondsanteilen an unserem Wertpapierfonds Südinvest 107 zugunsten der kreditgebenden Bank.

Die HAMBORNER AG hält seit dem Jahr 2000 zwei Finanzderivate zur Absicherung des Zinsniveaus für den Fremdmiteleinsatz bei Immobilienzukaufen. Die Swaps wurden zum größten Teil zur Finanzierung des Objektes Oldenburg, Achternstraße, eingesetzt. Am Bilanzstichtag belief sich das nominale Sicherungsvolumen auf rd. 1,4 Mio. €. Die Laufzeit der Zinssicherungsgeschäfte endet am 30. Juni bzw. 29. Dezember 2010. Vertraglich vereinbart sind feste halbjährliche Zinszahlungen von 5,5% bzw. 5,29%, jeweils fällig am 29. Juni und 29. Dezember sowie eine variable Verzinsung auf Basis des 6-Monats-EURIBOR. Für eventuelle Risiken, die sich aus diesen Derivaten ergeben können, wurden im Berichtsjahr Verbindlichkeiten im Umfang von 18,0 T€ ausgewiesen. Aus der Veränderung der Marktbewertung ergab sich im Berichtsjahr ein Ertrag in Höhe von 32,9 T€ (Vorjahr: 88,0 T€), der unter den Zinserträgen ausgewiesen wird.

Im Zusammenhang mit der Kreditfinanzierung des Objektes Oldenburg, Achternstraße 47/48, besteht eine Verpflichtung zur Nichtbelastung der Immobilie sowie eine Veräußerungsbeschränkung.

	31. Dezember 2007		31. Dezember 2006	
	langfristig (in T€)	kurzfristig (in T€)	langfristig (in T€)	kurzfristig (in T€)
Finanzverbindlichkeiten	47.829,3	36.397,3	0,0	1.280,0
Derivative Finanzinstrumente	204,5	0,0	50,9	0,0
Gesamt	48.033,8	36.397,3	50,9	1.280,0

Die Finanzverbindlichkeiten werden mit Zinssätzen zwischen 4,36% und 5,21% verzinst. Entsprechend den Darlehensvereinbarungen erfolgen die Tilgungen quartalsweise, halbjährlich bzw. jährlich.

Vertraglich vereinbarte Tilgungsleistungen

	2007	2006
Finanzverbindlichkeiten gesamt	84.226,6	1.280,0
davon		
innerhalb eines Jahres fällig	36.397,3	340,0
innerhalb zwei bis fünf Jahren fällig	8.396,0	940,0
nach fünf Jahren fällig	39.433,3	0,0

Die HAMBORNER AG ist aufgrund ihrer Geschäftstätigkeit verschiedenen Risiken ausgesetzt. Eine ausführliche Darstellung dieser Risiken und deren Steuerung sind im Risikobericht, der Teil des Lageberichts ist, dargestellt.

Zur Steuerung von Zinsrisiken werden im Wesentlichen derivative Finanzinstrumente in Form von Zinsswaps eingesetzt. Die im Zusammenhang mit dem Einsatz dieser derivativen Finanzinstrumente sich ergebenden Risiken sind Gegenstand der Risikosteuerung und -kontrolle der HAMBORNER AG.

Die aus den Finanzinstrumenten resultierenden Risiken betreffen Kredit-, Liquiditäts- und Marktrisiken. Kreditrisiken bestehen in Form von Ausfallrisiken finanzieller Vermögenswerte. Dieses Risiko besteht maximal in Höhe der Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte. Für die Derivate ist dies die Summe aller positiven Marktwerte und für die originären Finanzinstrument die Summe der Buchwerte. Soweit Ausfallrisiken bestehen, werden diese durch Wertberichtigungen berücksichtigt.

Liquiditätsrisiken stellen Refinanzierungsrisiken und damit Risiken einer fristgerechten Erfüllung bestehender Zahlungsverpflichtungen dar. Zur frühzeitigen Erkennung der zukünftigen Liquiditätssituation werden die Strategie sowie die Ergebnisse des Planungsprozesses zugrunde gelegt. In der Mittelfristplanung, die einen Zeitraum von fünf Jahren umfasst, wird der erwartete Liquiditätsbedarf geplant. Der laufende Liquiditätsbedarf wird anhand täglicher, wöchentlicher und monatlicher Planungsrechnungen mit den Ist-Daten abgeglichen.

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

Zinsrisiken resultieren aus Veränderungen des Marktzinsniveaus. Wir begrenzen solche Risiken durch den Einsatz von Zinsswaps. Sensitivitätsanalysen, die die Auswirkungen von Änderungen des Marktzinsniveaus auf Zinszahlungen, Zinsaufwendungen und -erträge sowie auf das Eigenkapital aufzeigen, werden entsprechend IFRS 7 durchgeführt. Hierfür gelten folgende Prämissen: Originäre Finanzinstrumente mit fester Verzinsung unterliegen nur dann Zinsrisiken, wenn sie zum beizulegenden Zeitwert bewertet sind. Finanzinstrumente, die zu Anschaffungskosten bewertet sind, unterliegen keinen Zinsänderungsrisiken. Bei Cashflow-Hedges zur Absicherung zinsbedingter Zahlungsschwankungen haben Änderungen des Marktzinsniveaus Auswirkungen auf die Rücklage im Eigenkapital.

Daher sind diese Finanzinstrumente in der Sensitivitätsanalyse berücksichtigt. Ebenfalls sind originäre Finanzinstrumente mit einer variablen Verzinsung einer Sensitivitätsanalyse zu unterziehen, da auch sie einem Marktzinsänderungsrisiko unterliegen. Bei der Sensitivitätsanalyse wurde die indikative Bewertung auf Basis des Marktwertes unter Berücksichtigung aufgelaufener Stückzinsen stichtagsbezogen berechnet.

Sensitivitätsanalyse

	31.12.2007 (in T€)	31.12.2006 (in T€)
Zeitwert variabel verzinsten Finanzinstrumente	-204,5	-50,9
Veränderung Hedging Reserve		
Zins + 1%	1.860,5	-
Zins - 1%	-1.860,5	-
Gewinn- und Verlustrechnung		
Zins + 1%	14,6	28,9
Zins - 1%	-15,2	-30,2

Sonstige Angaben zu Finanzinstrumenten

Eine Umklassifizierung von finanziellen Vermögenswerten in eine andere Bewertungskategorie des IAS 39 wurde im Berichtsjahr nicht vorgenommen.

Für kurzfristige finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, die keine Derivate sind, stellt der jeweilige Buchwert eine angemessene Annäherung des beizulegenden Zeitwerts im Sinne der IFRS dar.

Der Nettogewinn aus finanziellen Vermögenswerten, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet sind, beträgt im Berichtsjahr 4,9 T€ (Vorjahr: 4,0 T€).

Zusatzangaben Finanzinstrumente (2007)

	Bewertung nach IAS 39		
	31.12.2007 (in T€)	Fortgef. AK zur Veräußerung verfügbar (in T€)	Fair Value zur Veräußerung verfügbar / Derivate (in T€)
Aktiva			
Immaterielle Vermögenswerte	21,5		
Sachanlagen	174,3		
Als Finanzanlagen gehaltene Immobilien	201.702,3		
finanzielle Vermögenswerte	632,1	577,8	
langfristige Forderungen und Sonstige Vermögenswerte	364,7		
Latente Steueransprüche	156,2		
Forderungen L+L und Sonstige Vermögenswerte	966,9		
Forderungen aus Ertragsteuern	454,1		
Flüssige Mittel	6.442,3		
Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte und Vermögenswerte aus nicht fortzuführenden Aktivitäten	79.282,6		50.715,2
	290.197,0	577,8	50.715,2
Passiva			
Eigenkapital	155.506,5		
Langfristige Verbindlichkeiten	51.893,5		204,5*
Latente Steuerverbindlichkeiten	14.218,8		
Rückstellungen für Pensionen	5.923,1		
Sonstige langfristige Rückstellungen	555,2		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	54.534,2		
Ertragsteuerverbindlichkeiten	102,4		
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	2.318,0		
Verbindlichkeiten aus nicht fortzuführenden Aktivitäten	5.145,3		
	290.197,0	0,0	204,5

* Derivate

Bewertung nach IAS 39		Bewertung nach anderen Standards		
Fortgef. AK Kredite und Forderungen (in T€)	Fortgef. AK bis zur Endfälligkeit gehalten (in T€)	Fortgef. AK (in T€)	Fair Value (in T€)	Fortgef. AK (in T€)
				21,5
				174,3
				201.702,3
	54,3			
2,8	361,9			156,2
966,9				454,1
6.442,3				
8.036,4			718,5	19.812,5
15.448,4	416,2	0,0	718,5	222.320,9
				155.506,5
49.764,8				1.924,2
				14.218,8
86,9			468,3	5.923,1
52.134,8				2.399,4
				102,4
365,1				1.952,9
				5.145,3
102.351,6	0,0	0,0	468,3	187.172,6

Zusatzangaben Finanzinstrumente (2006)

	Bewertung nach IAS 39		
	31.12.2006 (in T€)	Fortgef. AK zur Veräußerung verfügbar (in T€)	Fair Value zur Veräußerung verfügbar / Derivate (in T€)
Aktiva			
Immaterielle Vermögenswerte	18,0		
Sachanlagen	190,2		
Als Finanzanlagen gehaltene Immobilien	108.782,2		
finanzielle Vermögenswerte	2.045,7	577,8	1.394,0
langfristige Forderungen und Sonstige Vermögenswerte	819,3		
Latente Steueransprüche	384,0		
Forderungen L+L und Sonstige Vermögenswerte	190,2		
Forderungen aus Ertragsteuern	456,0		
Flüssige Mittel	1.705,5		
Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte und Vermögenswerte aus nicht fortzuführenden Aktivitäten	64.341,3		49.797,6
	178.932,4	577,8	51.191,6
Passiva			
Eigenkapital	136.225,6		
Langfristige Verbindlichkeiten	2.309,2		50,9*
Latente Steuerverbindlichkeiten	22.842,3		
Rückstellungen für Pensionen	6.140,3		
Sonstige langfristige Rückstellungen	858,0		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1.983,6		
Ertragsteuerverbindlichkeiten	0,0		
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	2.397,9		
Verbindlichkeiten aus nicht fortzuführenden Aktivitäten	6.175,5		
	178.932,4	0,0	50,9

*Derivate

Fortgef. AK Kredite und Forderungen (in T€)	Bewertung nach IAS 39		Bewertung nach anderen Standards	
	Fortgef. AK bis zur Endfälligkeit gehalten (in T€)	Fortgef. AK (in T€)	Fair Value (in T€)	Fortgef. AK (in T€)
				18,0
				190,2
				108.782,2
	73,9			
2,9	816,4			
				384,0
190,2				456,0
1.705,5				
			509,3	11.558,9
2.475,5				
4.374,1	890,3	0,0	509,3	121.389,3
				136.225,6
144,6				2.113,7
				22.842,3
				6.140,3
86,8			771,2	
1.647,7				335,9
				0,0
29,0				2.368,9
				6.175,5
1.908,1	0,0	0,0	771,2	176.202,2

Das Nettoergebnis (Gewinn + / Verlust -) aus finanziellen Vermögenswerten setzt sich wie folgt zusammen:

	2007 (in T€)	2006 (in T€)
zur Veräußerung verfügbar	34.826,4	4.771,5
bis zur Endfälligkeit gehalten	4,9	4,0
Derivate	32,9	88,0
Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	-844,0	-45,4

(22) Latente Steuerverbindlichkeiten

Die latenten Steuerverbindlichkeiten betragen 14.218,8 T€ nach 22.842,3 T€ im Vorjahr. Sie betreffen ganz überwiegend den handelsrechtlichen Sonderposten mit Rücklageanteil. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr ergibt sich im Wesentlichen aus der Neubewertung der latenten Steuerverbindlichkeiten zur Berücksichtigung der aufgrund der Unternehmenssteuerreform ab dem Jahr 2008 anzuwendenden Steuersätze.

(23) Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern

Die Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern betreffen Gewerbebeertragsteuern für das Jahr 2007 aufgrund vorläufiger Steuerberechnungen.

(24) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

Unter den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten weisen wir zum 31.12.2007 Kaufpreisverbindlichkeiten und sonstige Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit den Immobilienkäufen des Berichtsjahres in Höhe von 18,9 Mio. € aus. Davon sind innerhalb der nächsten 12 Monate 17,1 Mio. € fällig. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bestanden am Bilanzstichtag i.H.v. 664,8 T€. Der Wert lag damit um 311,7 T€ über dem Vorjahresansatz und enthält zum 31.12.2007 Maklergebühren i.H.v. 193,3 T€ sowie die Verbindlichkeit für die Bewertung unseres Immobilienbestandes in Höhe von 312,3 T€.

(25) Rückstellungen für Pensionen

Für berechnete aktive und ehemalige Mitarbeiter und Hinterbliebene bestehen betriebliche Altersversorgungszusagen. Nach IAS 19 sind diese Zusagen leistungsorientierte Zusagen. Der Rückstellungsbewertung liegt die Projected Unit Credit Methode zugrunde. Bei diesem Anwartschaftsbewertungsverfahren werden nicht nur die am Bilanzstichtag bekannten Renten und erworbenen Anwartschaften, sondern auch künftig zu erwartende Steigerungen von Gehältern und Renten berücksichtigt. Ferner wird regelmäßig ein Pensionsalter von 63 Jahren bei Männern und von 60 oder 63 Jahren bei Frauen angenommen.

Die Aufwendungen aus den Zusagen werden gemäß versicherungsmathematischem Gutachten über die Dienstzeit der Beschäftigten verteilt und bestehen aus dem Dienstzeitaufwand und den für das laufende Jahr erfassten versicherungsmathematischen Gewinnen und Verlusten, die unter dem Personalaufwand ausgewiesen werden, und dem Zinsaufwand, der in das Finanzergebnis einfließt. Die Zinsaufwendungen aus Pensionsverpflichtungen beliefen sich im Jahr 2007 auf 317,0 T€ (Vorjahr: 320,7 T€).

In Übereinstimmung mit dem nach IAS 19 vorgesehenen Korridorverfahren wurden bei der Dotierung der Pensionsrückstellungen zur Vermeidung größerer Volatilitäten am Bilanzstichtag noch nicht erfasste versicherungsmathematische Gewinne und Verluste in Höhe von -1.174,4 T€ außer Betracht gelassen.

Damit wurden im Geschäftsjahr 2007 die Grenzen des in IAS 19 definierten Korridors überschritten. Dieser beläuft sich auf 10% der tatsächlichen Pensionsverpflichtung (actual defined benefit obligation). Der den Korridor übersteigende, noch nicht berücksichtigte versicherungsmathematische

Verlust beträgt zum Ende des Berichtsjahres 464,6 T€. Dieser Betrag ist auf die erwartete durchschnittliche Restdienstzeit der Berechtigten zu verteilen. Da dieser anteilige, noch unberücksichtigte Verlust nach IAS 19 jeweils erst in der sich anschließenden Periode zu berücksichtigen ist, werden wir im Konzernabschluss 2008 aus diesem Sachverhalt einen Aufwand in Höhe von 82,8 T€ erfassen.

Entwicklung der Pensionsrückstellungen im Berichtsjahr:

	2007 (in T€)	2006 (in T€)	2005 (in T€)	2004 (in T€)
Bilanzwert 1. Januar	6.140,3	6.329,6	6.414,6	6.488,7
laufender Dienstzeitaufwand	41,0	39,7	67,3	71,1
Zinsaufwand	317,0	320,7	335,6	329,4
für das lfd. Jahr erfasste versicherungsmathematische Gewinne / Verluste	13,0	0,0	0,0	0,0
Pensionszahlungen	-588,2	-549,7	-487,9	-474,6
Stand 31. Dezember	5.923,1	6.140,3	6.329,6	6.414,6
nicht erfasste versicherungsmathematische Verluste	1.174,4	776,8	670,1	523,3
DBO zum Jahresende	7.097,4	6.917,1	6.999,7	6.937,9
Erfahrungsbedingte Anpassung von Planverbindlichkeiten	641,4	81,7	132,1	308,3

HAMBORNER hat im Berichtsjahr 131,3 T€ (Vorjahr: 115,5 T€) Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung gezahlt, die als beitragsorientierter Versorgungsplan anzusehen ist. Daneben wurden Beiträge zu Direktversicherungen bzw. Pensionskassen i.H.v. 13,0 T€ (Vorjahr: 11,9 T€) von der Gesellschaft übernommen. Bei beitragsorientierten Plänen geht das Unternehmen über die Entrichtung von Beitragszahlungen hinaus keine weiteren Verpflichtungen ein. Die Aufwendungen werden im Personalaufwand erfasst.

Im Geschäftsjahr 2008 werden Pensionszahlungen i.H.v. 619,5 T€ erwartet.

(26) Sonstige Rückstellungen

Die Fristigkeiten der sonstigen Rückstellungen gliedern sich wie folgt:

	1.01.2007				31.12.2007		davon
	Insgesamt (in T€)	Zuführungen (in T€)	Inanspruchnahme (in T€)	Auflösungen (in T€)	Insgesamt (in T€)	langfristig (in T€)	kurzfristig (in T€)
Rückstellungen für							
Tantieme	874,5	450,0	187,3	687,2	450,0	0,0	450,0
Mietgarantie Ratingen	690,4	0,0	208,3	218,6	263,5	0,0	263,5
Bergschäden	1.113,3	56,7	1,6	0,0	1.168,4	468,4	700,0
Satzungs- und rechtsformgebundene							
Rückstellungen	280,1	401,0	279,3	0,8	401,0	0,0	401,0
Rechts- und Beratungsaufwendungen	120,0	36,0	120,0	0,0	36,0	0,0	36,0
Ausstehene Rechnungen	29,0	365,1	25,8	3,2	365,1	0,0	365,1
Übrige	148,7	114,5	73,9	0,0	189,2	86,8	102,4
Gesamt	3.256,0	1.423,3	896,2	909,9	2.873,2	555,2	2.318,0

Die **Tantiemerückstellungen** gingen im Berichtsjahr um 424,5 T€ durch den Wegfall einer im Vorjahr aufwandswirksam berücksichtigten dienstvertraglich vereinbarten Ergänzungsantiente für ein ausgeschiedenes Vorstandsmitglied zurück.

Beim Verkauf der Logistikimmobilie Ratingen haben wir dem Erwerber **Mietgarantien** für 24 Monate eingeräumt. Im Berichtsjahr konnten von der gebildeten Rückstellung 218,6 T€ aufgelöst werden, da die für den Garantiefall vereinbarten Bedingungen entfallen sind. Mit 208,3 T€ wurden wir in 2007 aus der Garantie in Anspruch genommen.

Die **Rückstellungen für Bergschäden** betreffen die in begrenztem Umfang fortbestehenden potenziellen Risiken aus unserer ehemaligen Bergbautätigkeit. Hierzu verweisen wir auf die weiterführenden Erläuterungen im Bericht über die Chancen und Risiken.

Bergbaubedingte Rückstellungen sind langfristige Rückstellungen, die mit ihrem auf den Bilanzstichtag abgezinsten Erfüllungsbetrag bilanziert werden. Als Abzinsungsfaktor wird dabei ein Zinssatz von 6,0% (Vorjahr: 6,0%) bei einer Restlaufzeit bis zu 24 Jahren (Vorjahr: 25 Jahren) zu Grunde gelegt. Die im Berichtsjahr vorgenommene Zuführung berücksichtigt mit 21,5 T€ die aufgrund Zeitablaufs eingetretene Erhöhung des abgezinsten Betrages. Die unter Verbrauch ausgewiesenen 1,6 T€ betreffen Aufwendungen für die Verwaltung der betroffenen Schachtanlagen.

Im Februar 2007 erlangte die Gesellschaft Kenntnis über mögliche Schadenersatzansprüche in Höhe von rd. 1,3 Mio. € wegen Bergschäden gegen die heutigen Eigentümer eines in Duisburg befindlichen Grubenfeldes. Da die HAMBORNER AG als ehemalige Miteigentümerin des betroffenen Grubenfeldes für Schäden aus altem Bergbau in einem Umfang von 50% haftet, ist zukünftig eine anteilige Inanspruchnahme nicht auszuschließen. Daher wurde im Vorjahr vorsorglich eine weitere Rückstellung in Höhe von 0,7 Mio. € gebildet, die zum Ende des Berichtsjahres beibehalten wird, da sich keine Änderungen im Verfahrensstand ergeben haben.

Die Rückstellungen für **satzungs- und rechtsformgebundene Verpflichtungen** enthalten Aufsichtsratsvergütungen und Wirtschaftsprüfer-Honorare. Wegen weiterer Angaben zu den Wirtschaftsprüfer-Honoraren i.S. § 285 Satz 1 Nr. 17 HGB verweisen wir auf Textziffer (7).

Der Anstieg der Rückstellung für **ausstehende Rechnungen** um 336,1 T€ gegenüber dem Vorjahr hängt im Umfang von 230,0 T€ im Wesentlichen mit noch nicht endabgerechneten Instandhaltungsmaßnahmen zusammen, die im Berichtsjahr ausgeführt und abgeschlossen wurden. Ferner enthält die Position noch nicht abgerechnete Notarkosten für bereits erbrachte Leistungen in Höhe von 73,6 T€ im Zusammenhang mit den Immobilienzugängen des Berichtsjahres.

(27) Eventualverbindlichkeiten und finanzielle Verpflichtungen

Die Position Gewährleistung steht im Zusammenhang mit drei Pflichtanteilen an einer Wohnungsgenossenschaft und beträgt unverändert 0,8 T€.

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen nach dem Bilanzstichtag resultieren aus drei langfristigen Erbbaurechtsverträgen und stellen sich wie folgt dar:

Vertragslaufzeit bis	Zahlungsverpflichtung (in T€ p.a.)	Weiterbelastung (in T€ p.a.)
31. Dezember 2034	183,7	183,7
31. März 2060	112,9	0,0
30. Juni 2012	228,2	0,0
Gesamt	524,8	183,7

Das bis zum 30. Juni 2012 befristete Erbbaurecht geht aufgrund vertraglicher Vereinbarungen zu diesem Zeitpunkt in unseren Besitz über.

Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

Die Konzern-Kapitalflussrechnung wurde nach den Regelungen des IAS 7 aufgestellt und gliedert sich entsprechend der Zahlungsströme aus der operativen Geschäftstätigkeit, der Investitions- und der Finanzierungstätigkeit. Die Ermittlung der Zahlungsströme aus der betrieblichen Tätigkeit erfolgt nach der indirekten Methode. Einflüsse aus Wechselkursänderungen oder aus Veränderungen des Konsolidierungskreises bestehen bei HAMBORNER nicht.

(28) Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit

Die Kapitalflussrechnung setzt auf das Konzernjahresergebnis vor Steuer (EBT) auf. Bei der Ermittlung des Cashflows aus der operativen Geschäftstätigkeit werden die Zahlungsströme aus erhaltenden Dividenden, Zinseinzahlungen und Steuerauszahlungen jeweils separat gezeigt. Insoweit weicht die Kapitalflussrechnung in ihrer Darstellung vom Vorjahr ab. Die Vorjahreswerte wurden entsprechend umgestellt.

Durch die im Wertpapierspezialfonds Südinvest vorgenommenen Umschichtungen stiegen die Buchgewinne aus dem Abgang von finanziellen Vermögenswerten von 3.132,0 T€ auf 32.826,1 T€ und wurden aus dem operativen Ergebnis eliminiert.

Ein gegenläufiger Effekt ergab sich aus der Veränderung der Verbindlichkeiten, die im Wesentlichen durch Verbindlichkeiten für vereinbarte Kaufpreiszahlungen gegenüber dem Vorjahr um 18.721,0 T€ anstiegen.

Der operative Cashflow je Aktie entwickelte sich wie nachfolgend dargestellt:

		2007	2006
Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien	Tsd. Stück	22.770	22.770
operativer Cashflow	T€	23.527,6	8.152,3
operativer Cashflow je Aktie	€	1,03	0,36

(29) Cashflow aus der Investitionstätigkeit

Der Bereich Investitionstätigkeit führte im abgelaufenen Geschäftsjahr per Saldo zu einem Mittelabfluss von 73.103,4 T€ (Vorjahr: 2.278,7 T€). Wesentliche Ursache dieser Veränderungen war die Zunahme der Investitionstätigkeit in die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien.

Der Mittelabfluss aus Investitionen in finanzielle Vermögenswerte lag um 83.779,8 T€ über dem Vorjahreswert. Er korrespondiert mit den Erlösen aus dem Abgang von finanziellen Vermögenswerten, die im Berichtsjahr um 89.877,4 T€ auf 95.087,1 T€ zunahmen. Hintergrund hierfür waren die im Berichtsjahr innerhalb unseres Wertpapierspezialfonds vorgenommenen Verkäufe kurswertabhängiger Wertpapiere und die vorübergehende Wiederanlage in rentenähnliche Wertpapiere und geldmarktnahe Fonds.

(30) Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit

Im Geschäftsjahr 2007 wurden – wie im Vorjahr – 6.831 T€ ausschließlich an die Aktionäre der Gesellschaft ausgeschüttet.

Der Mittelzufluss aus den Finanzverbindlichkeiten und derivativen Finanzinstrumenten beruht im Wesentlichen auf dem Zufluss der Fremdmittel für die Immobilieninvestitionen.

(31) Cashflows aus nicht fortzuführenden Aktivitäten

Die vorliegende Cashflowrechnung umfasst auch die Mittelzuflüsse und -abflüsse des in der Gewinn- und Verlustrechnung und der Bilanz als „nicht fortzuführenden Aktivitäten“ ausgewiesenen Wertpapierfonds Südinvest 107. Die in der Konzern-Kapitalflussrechnung enthaltenen Zahlungsströme aus dem Fonds gliedern sich wie folgt:

	2007 (in T€)	2006 (in T€)
Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit	444,5	1.288,6
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	5.716,2	1.042,4
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-2.045,6	-1.225,7
Cashflow aus nicht fortzuführenden Aktivitäten	4.115,1	1.105,3

Sonstige Erläuterungen und Pflichtangaben

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Das im Jahr 2007 an einen deutschen Investor verkaufte Geschäftshaus in Oldenburg, Lange Straße 74, ist mit Tag des Kaufpreiseingangs bei HAMBORNER am 2.01.2008 in den Besitz des Käufers übergegangen.

Hinsichtlich des im Dezember 2007 beurkundeten Kaufvertrages über die Immobilie Bremen, Linzer Straße 7, hat uns der beurkundende Notar im Januar 2008 mitgeteilt, dass die Vollzugsvoraussetzungen vorliegen. Die Immobilie ist mit Tag der Kaufpreiszahlung am 16.01.2008 in unseren Besitz übergegangen. Am 6.02.2008 wurde ein Kaufvertrag über ein Geschäftshaus in der Fuhlsbüttler Straße in Hamburg und eine Büroimmobilie mit Hallenflächen in der Ziethenstraße in Hamburg beurkundet. Voraussichtlicher Besitzübergang wird der 31.03.2008 sein, abhängig vom Eintritt der Fälligkeitsvoraussetzungen und der Zustimmung der Kartellbehörde.

Die Auflösung unseres Wertpapierspezialfonds ist zum 6.02.2008 erfolgt. Ein Teil der hieraus gewonnenen Liquidität diente zur Rückführung kurzfristiger Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit der Finanzierung unserer Neuerwerbe.

Annahmen und Schätzungen

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind Annahmen getroffen und Schätzungen verwendet worden, die sich auf Ausweis und Höhe der bilanzierten Vermögenswerte, Schulden, Erträge sowie der Aufwendungen ausgewirkt haben. Diese Annahmen und Schätzungen beziehen sich im Wesentlichen auf die Ermittlung von Nutzungsdauern, die Annahmen bezüglich der Werthaltigkeit von Grundstücken und Gebäuden, Forderungen und Beteiligungen, den Ansatz und die Bewertung von Rückstellungen sowie die Realisierbarkeit aktiver latenter Steuern. Die tatsächlichen Werte können in Einzelfällen von den getroffenen Annahmen und Schätzungen abweichen. Änderungen werden zum Zeitpunkt einer besseren Kenntnis erfolgswirksam berücksichtigt.

Eventualverbindlichkeiten, Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Über die unter Punkt (27) aufgeführten Sachverhalte hinaus bestehen keine weiteren Eventualverbindlichkeiten, Haftungsverhältnisse oder sonstigen finanziellen Verpflichtungen.

Arbeitnehmer

Die HAMBORNER AG beschäftigte im Berichtsjahr neben den beiden Vorständen durchschnittlich 22 (Vorjahr: 20) Arbeitnehmer, davon 21 (Vorjahr: 19) Angestellte und 1 (Vorjahr: 1) gewerblichen Mitarbeiter.

Corporate Governance

Im November 2007 haben Vorstand und Aufsichtsrat eine aktualisierte Entsprechenserklärung zu den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG und § 15 EGAktG abgegeben und den Aktionären im Internet auf der Website www.hamborner.de dauerhaft zugänglich gemacht. Die Entsprechenserklärung ist mit vollständigem Wortlaut auch im vorliegenden Geschäftsbericht abgedruckt.

Segmentberichterstattung

Aufgrund der strategischen Entscheidung, das Wertpapierinvestment nicht mehr weiter fortzuführen, weisen wir zum Bilanzstichtag zum 31.12.2007 den Aktienspezialfonds Südinvest 107 als aufgegebenen Geschäftsbereich aus. Als Konsequenz entfällt das Segment „Finanzanlagen“. HAMBORNER konzentriert sich nunmehr ausschließlich auf den Geschäftsbereich Immobilien und verfügt zur Zeit somit nur über das Segment „Immobilien“.

Anteilseigner

Mit Vertrag vom 14. Dezember 2006 wurden die bisher von der Thyssen'schen Handelsgesellschaft m.b.H. geführten Aktien unserer Gesellschaft in einem Paketverkauf an die HSH Real Estate AG über deren Tochtergesellschaften HSH-RE Beteiligungs GmbH & Co. KG (ehemals Mustaphar 5. Verwaltungsgesellschaft mbH, bis 5.02.2008) und Endor 5. Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG

übertragen. Der Vertrag wurde am 22. Januar 2007 vollzogen. Auf Grundlage dieses Vertrages verfügte die HSH Real Estate AG mittelbar über 50% zuzüglich 1 Aktie am stimmberechtigten Kapital der HAMBORNER AG. Aktuell verfügt die HSH Real Estate AG unmittelbar über 1,16% unserer Aktien. Unter dem 7.01.2008 hat uns die HSH-RE Beteiligungs GmbH & Co. KG, Hamburg, für die Endor 5. Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG, Hamburg, nach §§ 21 Abs. 1 i.V.m. 24 WpHG mitgeteilt, dass die Stimmrechtsanteile der Endor 5. Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG mit Wirkung vom 31.12.2007 an von dieser auf die HSH-RE Beteiligungs GmbH & Co. KG übertragen wurden. Mit der Übertragung wurden bei der Endor 5. Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG die nach § 21 WpHG berichtspflichtigen Schwellen von 5% und 3% unterschritten. Durch die Übernahme des Stimmrechtsanteils von der Endor 5. Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG verfügt die HSH-RE Beteiligungs GmbH & Co. KG über insgesamt 50,32% der Stimmrechtsanteile unserer Gesellschaft. Berichtspflichtige Schwellen i.S. des § 21 Abs. 1 WpHG sind durch die Übernahme bei der HSH-RE Beteiligungs GmbH & Co. KG nicht überschritten worden. Die Stimmrechte der HSH-RE Beteiligungs GmbH & Co. KG sind der HSH Real Estate AG nach § 22 Abs. 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen, so dass die HSH Real Estate AG seit dem 31. Dezember 2007 mittelbar und unmittelbar über insgesamt 51,48% zuzüglich 1 Aktie am stimmberechtigten Kapital unserer Gesellschaft verfügt.

Außerdem liegt uns eine Mitteilung gemäß § 41 Abs. 2, § 21 Abs. 1 WpHG vor, nach der der Stimmrechtsanteil von Herrn Professor Dr. Theo Siegert, Düsseldorf, an der HAMBORNER AG seit dem 1. April 2002 10,37% beträgt. Die de Haen-Carstanjen & Söhne GmbH hat uns Ende 2004 gemäß § 21 Abs. 1 Satz 1 WpHG davon in Kenntnis gesetzt, dass ihr Anteil am stimmberechtigten Kapital unserer Gesellschaft seit dem 22. Dezember 2004 die Schwellen von 10% überschritten hat und seit diesem Zeitpunkt 10,09% beträgt.

Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen im Geschäftsjahr 2007

Für alle Liefer- und Leistungsbeziehungen mit nahe stehenden Unternehmen und Personen wurden marktübliche Bedingungen und Konditionen vereinbart.

Über die Beziehungen zu unserem bisherigen Großaktionär, der Familie Julius Thyssen Verwaltungsgesellschaft mbH und den mit ihr verbundenen Unternehmen, sowie über die Beziehungen zu unserem derzeitigen Hauptanteilseigner, der HSH Real Estate AG und ihrer Tochtergesellschaften, hat der Vorstand einen Bericht gemäß § 312 AktG aufgestellt. Der Bericht enthält folgende Angaben zu Rechtsgeschäften und Maßnahmen:

Bis zu seinem Ausscheiden aus der Gesellschaft am 31. März 2007 hat ein Vorstandsmitglied in Personalunion Aufgaben in der Geschäftsführung der Familie Julius Thyssen Verwaltungsgesellschaft mbH, der Thyssen'sche Handelsgesellschaft m.b.H., der Thyssenhandel Beteiligungsgesellschaft mbH und der TH Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH wahrgenommen. Die Vergütungsansprüche dieses Vorstandsmitgliedes bei der HAMBORNER AG wurden deshalb entsprechend gekürzt.

Die HAMBORNER AG hat im Berichtsjahr Büroräume an die Progas GmbH & Co. KG in Dortmund, einer 100%igen Tochtergesellschaft der Familie Julius Thyssen Beteiligungsgesellschaft mbH, vermietet. Der Jahresmietzins betrug 276.702 € zuzüglich Umsatzsteuer und entspricht marktüblichen Konditionen. Zusätzlich zum wertgesicherten Mietzins werden anfallende Betriebskosten im Rahmen der mietvertraglichen Vereinbarungen vollständig an die Progas GmbH & Co. KG weiterbelastet.

Mit Datum vom 28.03.2007 wurde zwischen der HAMBORNER AG und der HSH Real Estate AG eine Beratungsvereinbarung geschlossen. Inhalt des Vertrages ist die Unterstützung bei der Erstellung einer Portfolioanalyse, die Erarbeitung und Dokumentation einer Portfolio- und Unternehmensstrategie sowie die Entwicklung und Erarbeitung eines integrierten Planungsmodells. Für die zu erbringenden Leistungen wurde ein Pauschalhonorar in Höhe von 245 T€ zuzüglich Umsatzsteuer vereinbart. Sämtliche Beratungsleistungen, bis auf geringfügige Restarbeiten an einem Scoring-Modell, wurden im Geschäftsjahr 2007 abgeschlossen und in Rechnung gestellt. Der Beratungsaufwand wurde in vollem Umfang im Berichtsjahr ergebniswirksam. Wegen noch ausstehender Restarbeiten sind 20 T€ zuzüglich Umsatzsteuer erst in 2008 an den Vertragspartner überwiesen worden.

Eine weitere Vereinbarung wurde unter dem 20.06.2007 / 31.07.2007 mit der HSH Capitalpartners GmbH im Zusammenhang mit Beratungsleistungen bei dem Erwerb eines Immobilienportfolios abgeschlossen. Bei der HSH Capitalpartners GmbH handelt es sich um eine 100%ige Tochtergesellschaft der HSH Real Estate AG. Gegenstand der Beratungsvereinbarung war u.a. die Eröffnung der Teilnahmemöglichkeit für die HAMBORNER AG an dem vom Veräußerer der Immobilien initiierten beschränkten Bieterverfahren. Außerdem umfasste der Vertrag die Beratung bei der Bewertung der Immobilien und der durchgeführten Due Diligence sowie die Begleitung der Vertragsverhandlungen. Mit der HSH Capitalpartners GmbH wurde eine Ankaufvergütung in Höhe von 1,6% des Nettokaufpreises vereinbart, die lediglich im Falle des Zustandekommens eines notariellen Kaufvertrages fällig wurde. Im Erfolgsfalle gehen die Kosten der Due Diligence sowie der eingeschalteten externen Berater zu Lasten der HSH Capitalpartners GmbH. Unter dem Datum 1. / 2.08.2007 hat die HAMBORNER AG den notariellen Kaufvertrag über den Erwerb von sieben Immobilien zu einem Gesamtkaufpreis von 66,4 Mio. € geschlossen. Die kaufvertraglichen Vereinbarungen sehen das Recht auf Zurückbehaltung eines Kaufpreisanteils vor, solange die Voraussetzungen für die Übertragung aller sieben Objekte noch nicht gegeben sind. Am Bilanzstichtag und zurzeit steht die Zustimmung eines Erbbaurechtsgebers zur Veräußerung und Belastung eines der Grundstücke noch aus, weshalb für dieses Objekt der Besitzübergang noch nicht erfolgt ist. Insofern wurden von uns auf den vereinbarten Gesamtkaufpreis von 66,4 Mio. € vertragsgemäß bislang erst 55,9 Mio. € gezahlt. Gemäß der Beratungsvereinbarung und den Absprachen mit der HSH Capitalpartners GmbH war demzufolge von der vereinbarten Gesamtvergütung von 1,06 Mio. € zunächst nur ein anteiliger Betrag von 894,5 T€ zuzüglich Umsatzsteuer zur Zahlung fällig und wurde nach Rechnungsstellung in 2007 gezahlt. Der Restbetrag von 167,9 T€ zuzüglich Umsatzsteuer wird erst bei Besitzübergang des letzten Grundstücks fällig. Von der an HSH Capitalpartners GmbH gezahlten Vergütung in Höhe von 894,5 T€ wird lediglich ein Betrag von 89,4 T€ ergebniswirksam. Der verbleibende Betrag von 805,1 T€ ist als Anschaffungsnebenkosten zu aktivieren und – soweit er den Gebäuden zuzurechnen ist – auf die Nutzungsdauer der Immobilien zu verteilen.

Eine weitere Beratervereinbarung wurde zwischen unserer Gesellschaft und der HSH Real Estate AG unter dem 11.10.2007 / 5.11.2007 geschlossen. Gegenstand dieser Vereinbarung ist die Unterstützung der Gesellschaft bei der Vermarktung eines bundesweit gestreuten gemischten Immobilienportfolios, bestehend aus elf Gewerbe- / gemischt genutzten Geschäfts- / Wohnimmobilien. Mit notarieller Beurkundung oder Unterzeichnung einer anderen bindenden Erklärung über eine Transaktion innerhalb definierter Fristen hat die Auftragnehmerin Anspruch auf ein Erfolgshonorar in Höhe von 1,5% des Transaktionsvolumens sowie bei Erreichen oder Überschreiten bestimmter Mietmultiplikatoren auf begrenzte Zuschläge. Ein erfolgreicher Abschluss der Transaktion ist derzeit nicht absehbar, eine Honorarzahlung deshalb nach dem gegenwärtigen Stand des Verfahrens nicht zu leisten. Neben den vorgenannten Beratungshonoraren wurden Fremd- und Reisekosten sowie Auslagen im Umfang von 20,8 T€ zuzüglich Umsatzsteuer vertragsgemäß an HSH Real Estate AG erstattet.

Bei der HSH Nordbank AG unterhält die HAMBORNER AG ein Girokonto, das am 31.12.2007 einen Saldo von 844,40 € zu unseren Gunsten ausweist.

Die gemäß IAS 24 angabepflichtige Vergütung an Personen in Schlüsselpositionen des HAMBORNER Konzerns umfasst die Vergütung des Vorstands und Aufsichtsrats. Die Mitglieder des Vorstands wurden im Geschäftsjahr 2007 wie folgt vergütet:

	2007 (in T€)	2006 (in T€)
kurzfristig fällige Leistungen	481,4	860,9
Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	548,2	27,2
Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses	145,8	0,0
Gesamt	1.175,4	888,1

Die aktiven Mitglieder des Aufsichtsrates erhielten kurzfristig fällige Leistungen in Höhe von 267,1 T€ (Vorjahr: 209,3 T€). Eine Individualisierung der Bezüge sowie weitere Details zum Vergütungssystem finden sich im nachfolgenden Vergütungsbericht.

Vergütungsbericht

Corporate Governance und transparente Unternehmensführung heißt für uns als börsennotierte Gesellschaft auch, umfassend über die Bezüge des Vorstands und des Aufsichtsrats zu berichten. Der Vergütungsbericht fasst die Grundsätze zusammen, die auf die Festlegung der Vergütung des Vorstands der HAMBORNER AG Anwendung finden, und erläutert Höhe und Struktur der Vorstandseinkommen. Weiterhin werden Grundsätze und Höhe der Vergütung des Aufsichtsrats beschrieben.

Der Vergütungsbericht richtet sich nach den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex und beinhaltet Angaben, die nach den Erfordernissen des deutschen Handelsrechts, erweitert durch das Gesetz über die Offenlegung der Vorstandsvergütungen (VorstOG), Bestandteil des Anhangs nach § 285 HGB und des Konzernanhangs nach § 314 HGB bzw. des Lageberichts nach § 289 HGB und des Konzernlageberichts nach § 315 HGB sind.

Vergütung des Vorstands

Für die Festlegung der Vorstandsvergütung ist bis zu der mit Wirkung zum 8.03.2007 erfolgten Einrichtung eines Präsidialausschusses der Personalausschuss des Aufsichtsrats zuständig gewesen. Die zuvor dem Personalausschuss obliegenden Aufgaben sind mit Wirkung vom 8.03.2007 durch entsprechenden Aufsichtsratsbeschluss dem neu gegründeten Präsidialausschuss zugewiesen worden, der somit seither für die Festlegung der Vorstandsvergütung zuständig ist.

Die Höhe der Vorstandsvergütung bei der HAMBORNER AG orientiert sich an der Größe des Unternehmens, seiner wirtschaftlichen und finanziellen Lage sowie am Erfolg der Gesellschaft. Die Vergütung des Vorstands ist leistungsorientiert und berücksichtigt die Aufgaben und den Beitrag des jeweiligen Vorstandsmitglieds. Die Vergütung für die Vorstandsmitglieder setzt sich aus erfolgsunabhängigen und erfolgsbezogenen Komponenten zusammen. Die erfolgsunabhängigen Teile bestehen aus Fixum und Nebenleistungen (z.B. Dienstwagen) sowie Pensionszusagen für den im Berichtsjahr ausgeschiedenen Vorstand. Das Fixum wird als Grundvergütung monatlich als Gehalt ausgezahlt.

Zusätzlich zu diesem Fixum erhält jedes Vorstandsmitglied einen jährlichen Erfolgsbonus, der sich nach den jeweiligen persönlichen Leistungen und dem Erfolg der Gesellschaft richtet. Von einer zusätzlichen langfristig ausgerichteten variablen Vergütungskomponente – etwa im Rahmen eines Aktienoptionsprogramms – wurde auch weiterhin abgesehen.

Im Zuge der mit dem Wechsel des Hauptaktionärs vollzogenen Neubesetzung der Geschäftsführung wurde den unterjährig neu bestellten Vorstandsmitgliedern neben der festen laufenden Vergütung mit Eintritt in das Unternehmen eine einmalig zeitanteilige Prämienzahlung für das Jahr 2007 garantiert. Für die folgenden Jahre der Bestellung beschränken sich die vertraglichen Gehaltsregelungen auf das als Grundvergütung vereinbarte und monatlich als Gehalt ausgezahlte Fixum, die Nebenleistungen sowie die allein erfolgsabhängigen Bonuszahlungen. Für eine durch Widerruf der Bestellung bedingte vorzeitige Beendigung des Anstellungsvertrages erhält das jeweils betroffene Vorstandsmitglied als Entschädigung für die vorzeitige Vertragsbeendigung den Barwert des Bruttogehalts, das bis zur regulären Beendigung des Bestellungszeitraums ausgestanden hätte. Darüber hinaus erhält das jeweilige Vorstandsmitglied, sofern die Abberufung nicht mit der Beendigung des Geschäftsjahres zusammenfällt, bis zum Zeitpunkt der Abberufung einen zeitanteiligen Erfolgsbonus.

Die Struktur der Vorstandsvergütung unterliegt einer regelmäßigen Überprüfung durch den Aufsichtsrat.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats hat die Struktur des Vergütungssystems in der Hauptversammlung 2007 erläutert. Die Erläuterungen bezogen sich sowohl auf die im März und Mai neu bestellten Vorstandsmitglieder, Herrn Dr. Rüdiger Mrotzek und Herrn Roland J. Stauber, sowie auch auf die Regelungen für die durch Amtsniederlegung ausgeschiedenen ehemaligen Vorstandsmitglieder, Herrn Krull und Herrn Heite.

Der Vergütungsbericht enthält die auf die entsprechenden Tätigkeitszeiträume bezogenen Angaben. Zu berücksichtigen ist dabei, dass im Zuge der Neubesetzung des Vorstands der Gesellschaft die zurückliegend dem Sprecher des Vorstands, Herrn Krull, gewährte Pensionszusage für die neu bestellten Vorstandsmitglieder nicht gewährt wurde.

Durch Beschluss des Aufsichtsrates vom 27. März 2007 wurde mit Herrn Karl-Hermann Krull ein Vertrag zur Auflösung seines Dienstverhältnisses mit Wirkung zum 30. April 2007 geschlossen. Darin wurde vereinbart, dass Herr Krull aufgrund der vorzeitigen Beendigung seiner Tätigkeit eine Abfindung in Höhe von 833 T€ erhält. Der im Zusammenhang mit der am 22. Januar 2007 erfolgten Aktienübertragung durch die Thyssen'sche Handelsgesellschaft an den neuen Mehrheitsaktionär entstandene Anspruch auf eine Ergänzungstantieme wurde mit dieser Abfindung verrechnet. Des Weiteren enthält der Aufhebungsvertrag eine Erledigungsklausel, wonach sämtliche wechselseitigen Ansprüche aus dem Dienstverhältnis mit Zahlung dieser Abfindung als erfüllt gelten, einschließlich etwaiger variabler Tantiemeansprüche (Vertragstantieme) des Vorstandes für das Jahr 2006. Somit ergibt sich die Gesamtvergütung von Herrn Krull in Höhe von 189,8 T€ im Wesentlichen aus der Restzahlung aus Verrechnung von Abfindung bis zur Ergänzungstantieme in Höhe von 145,8 T€ und dem für den Zeitraum Januar bis April zu zahlenden Fixum. Die im vergangenen Kalenderjahr gebildete Tantiemerrückstellung für Herrn Krull, bestehend aus Vertrags- und Ergänzungstantieme, wurde in Höhe von 687,2 T€ gewinnerhöhend aufgelöst.

Herr Heite schied mit Aufhebungsvertrag vom 27. März 2007 zum 31. März 2007 aus den Diensten der Gesellschaft aus. Er erhielt bis zur Beendigung seines Dienstverhältnisses das vertraglich vereinbarte Fixum in Höhe von monatlich 1,8 T€. Es besteht noch ein Anspruch auf eine zeitanteilige Tantieme, die mit einem Betrag von 5,3 T€ den Rückstellungen zugeführt wurde.

Für das Geschäftsjahr beträgt die Vergütung der aktiven sowie der ausgeschiedenen Mitglieder des Vorstands insgesamt 627,2 T€. Von diesem Gesamtbetrag entfallen 1.095,8 T€ auf das Fixum und ein durch die Auflösung von Tantiemerrückstellungen begründeter negativer Betrag in Höhe von -468,6 T€ auf die variablen Bestandteile.

Vergütung des Vorstands 2007 (individuell)

	Fixe Vergütung T€	Variable Vergütung T€	Gesamt T€
Karl-Hermann Krull (Vorstandssprecher bis 30.04.2007)	877,0	-687,2	189,8
Jürgen Heite (Vorstand bis 31.03.2007)	5,3*	5,3*	10,6
Roland J. Stauber (Vorstandssprecher seit 15.05.2007)	103,6	103,1	206,7
Dr. Rüdiger Mrotzek (Vorstand seit 08.03.2007)	109,9	110,2	220,1
Gesamt	1.095,8	-468,6	627,2

^{*)} Die feste und variable Vergütung von Herrn Heite bei der HAMBORNER AG wurde im Hinblick auf seine Tätigkeit als Geschäftsführer des ehemaligen Großaktionärs zeitanteilig gekürzt.

Zusätzlich zu den vorgenannten Bezügen erhielten die Vorstandsmitglieder Sachbezüge im Wesentlichen in Form von Dienstwagenutzungen und Zuschüssen zur befreienden Lebensversicherung, Kranken- und Pflegeversicherung. Diese Zuschüsse entsprechen in ihrer Höhe jeweils der Hälfte der vom Vorstandsmitglied gezahlten Beträge, höchstens jedoch dem jeweils unter Berücksichtigung der jeweils geltenden Beitragsbemessungsgrenzen gesetzlich geschuldeten Höchstbetrag des Arbeitgeberanteils der Renten-, Kranken- und Pflegeversicherung. Insgesamt betragen die zusätzlichen Bezüge im Berichtsjahr 43,7 T€.

Versorgungszusagen

Der ehemalige Sprecher des Vorstands, Herr Krull, hat von der Gesellschaft eine Pensionszusage entsprechend der Leistungsordnung des Bochumer Verbandes erhalten. Der Jahresbezug beträgt mit der zum 30.04.2007 einhergegangenen Beendigung des Arbeitsverhältnisses rd. 84 T€ p.a. Für diese künftigen Versorgungsansprüche hat die Gesellschaft Rückstellungen gebildet. Der DBO-Wert der für Herrn Krull gebildeten Pensionsrückstellung erhöhte sich im Berichtsjahr um 492,2 T€. Für das weitere Vorstandsmitglied, Herrn Heite, bestand keine Pensionszusage seitens der HAMBORNER AG. Auch für die neu bestellten Vorstandsmitglieder bestehen keine Versorgungszusagen.

Die Gesamtbezüge ehemaliger Vorstandsmitglieder und ihrer Hinterbliebenen beliefen sich auf 355,7 T€. Der DBO-Wert der für diesen Personenkreis gebildeten Pensionsrückstellung beträgt 4.420,0 T€.

Sonstiges

Kredite wurden Vorstandsmitgliedern vom Unternehmen nicht gewährt. Kein Mitglied des Vorstands hat im abgelaufenen Geschäftsjahr Leistungen oder entsprechende Zusagen von einem Dritten im Hinblick auf seine Tätigkeit als Vorstandsmitglied erhalten. Die Gesellschaft hat für die Mitglieder des Vorstands sowie für die Aufsichtsratsmitglieder eine Vermögensschaden-Haftpflicht-Versicherung abgeschlossen. Diese deckt Vermögensschäden aus der Tätigkeit als Mitglied der geschäftsführenden Organe und Aufsichtsorgane der HAMBORNER AG ab. Versicherte Personen sind darüber hinaus die Organmitglieder der Hambornberg Immobilien- und Verwaltungs-GmbH (Versicherungsschutz bezieht sich hier auf die Geschäftsführer der GmbH). Die Deckungssummen betragen je Versicherungsfall 5 Mio. €, höchstens aber je Versicherungsjahr 5 Mio. €. Dabei sind angemessene Selbstbehalte vereinbart worden.

Bei Vorsatz entfällt der Versicherungsschutz, so dass bei (nachträglicher) Feststellung der ggf. zuvor gewährte Schutz rückwirkend entfällt und erbrachte Leistungen dem Versicherer rückzuerstatten sind. Die jährliche Versicherungsprämie beträgt derzeit rd. 12,5 T€ zzgl. Versicherungssteuer.

Vergütung des Aufsichtsrats

Die Vergütung des Aufsichtsrats ist auf Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat 2007 durch die Hauptversammlung neu festgelegt worden. Sie ist in § 12 der Satzung entsprechend geregelt. Die Aufsichtsratsvergütung orientiert sich an der Größe des Unternehmens, den Aufgaben und der Verantwortung der Aufsichtsratsmitglieder und ist ganz wesentlich vom wirtschaftlichen Erfolg der Gesellschaft abhängig. Vorsitz, stellvertretender Vorsitz und Mitgliedschaft in Ausschüssen des Aufsichtsrats werden zusätzlich vergütet. Die von der Hauptversammlung am 5. Juni 2007 beschlossene und mit Eintragung ins Handelregister am 23.07.2007 wirksam gewordene Satzungsänderung in Bezug auf die Abänderung der Aufsichtsratsvergütung ist in § 12 der Satzung enthalten. Die aktuelle Satzung der Gesellschaft ist auf der Internetseite www.hamborner.de unter dem Pfad „Unternehmen / Corporate Governance / Satzung“ abrufbar. Gemäß §12 der Satzung beträgt die Festvergütung 15.000 € und die variable 500 € je Euro-Cent, um den das unverwässerte Konzernergebnis je Aktie (Earnings per Share) den Betrag von 0,15 € überschreitet. Die variable Vergütung ist begrenzt auf das Zweifache der festen Vergütung. Der Aufsichtsratsvorsitzende erhält das Doppelte, sein Stellvertreter das Eineinhalbfache der Vergütung. Aufsichtsratsmitgliedern, die nur während eines Teils des Geschäftsjahres dem Aufsichtsrat angehört haben, steht die Vergütung zeitanteilig zu. Aufsichtsratsmitglieder, die einem der gebildeten Ausschüsse angehören, erhalten pro Geschäftsjahr eine zusätzliche Vergütung von 2.000 €. Dem jeweiligen Ausschussvorsitzenden steht das Doppelte der Vergütung zu. Zurzeit bestehen drei Ausschüsse: der Präsidial-, der Prüfungs- und der Nominierungsausschuss.

Die für das Geschäftsjahr 2007 – unter Beachtung der unterjährig erfolgten Änderung der Vergütungsbestimmungen und der zum Teil nur zeitanteiligen Zugehörigkeiten einzelner Personen – relevante Vergütung des Aufsichtsrats ergibt sich wie folgt:

Vergütung des Aufsichtsrats 2007 (individuell)

	Fixe Vergütung T€	Variable Vergütung T€	Gesamt T€
Dr. Eckart John von Freyend (seit 16.02.2007, Vorsitzender seit 08.03.2007)	18,0	45,2	63,2
Achim Breidenstein (Vorsitzender bis 15.02.2007)	0,8	5,8	6,6
Dr. Marc Weinstock (seit 16.02.2007, stv. Vorsitzender seit 08.03.2007)	14,8	34,2	49,0
Dr. Henner Puppel (1. stv. Vorsitzender bis 15.02.2007)	0,6	4,3	4,9
Robert Schmidt	10,5	27,6	38,1
Volker Lütgen (seit 16.02.2007)	9,1	23,2	32,3
Edith Dützer	9,2	26,1	35,3
Stephan Krauskopf (bis 15.02.2007)	0,4	2,9	3,3
Hans-Bernd Prior	8,3	26,1	34,4
Gesamt	71,7	195,4	267,1

Neben den vorgenannten Bezügen erhalten die Aufsichtsratsmitglieder den Ersatz ihrer baren Auslagen und für die Zeit vor Inkrafttreten der in der Hauptversammlung am 5. Juni 2007 beschlossenen Neuregelung der Aufsichtsratsvergütung ein Sitzungsgeld je Teilnahme. Für das Geschäftsjahr 2007 wurden Sitzungsgelder in Höhe von insgesamt 0,9 T€ an die Aufsichtsräte gezahlt. Bare Auslagen sind im Berichtsjahr nicht angefallen.

Darüber hinaus haben Aufsichtsratsmitglieder im Berichtsjahr keine weiteren Vergütungen bzw. Vorteile für persönlich erbrachte Leistungen, insbesondere Beratungs- und Vermittlungsleistungen, erhalten. In diesem Zusammenhang sei allerdings noch einmal auf die dem Aufsichtsrat vorgelegten und mit dessen jeweiliger Zustimmung abgeschlossenen Beratungsverträgen mit der HSH Real Estate AG bzw. der HSH Capitalpartners GmbH verwiesen. Die Aufsichtsratsmitglieder Dr. Marc Weinstock und Volker Lütgen waren zu diesem Zeitpunkt jeweils in Organfunktionen als Vorstandsmitglied der HSH Real Estate AG bzw. Geschäftsführer der HSH Capitalpartners GmbH tätig. Hinsichtlich der jeweiligen Beratungsgegenstände und der geleisteten Beratungshonorare wird auf die Ausführungen im Corporate Governance Bericht sowie den Erläuterungen zum Abhängigkeitsbericht verwiesen.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten vom Unternehmen keine Kredite oder Vorschüsse.

Organe der Gesellschaft und deren Mandate

Aufsichtsrat (bis 15. Februar 2007)

Dr. jur. Josef Pauli, Essen

Ehrenvorsitzender

Ass. jur. Achim Breidenstein, Essen

Vorsitzender

Mitglied der Geschäftsführung der
Familie Julius Thyssen Verwaltungsgesellschaft mbH
Thyssen'sche Handelsgesellschaft m.b.H.
Thyssenhandel Beteiligungsgesellschaft mbH
TH Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH

Externe Mandate:

Progas GmbH & Co. KG^{*2)} (Vorsitzender)
Zentraleuropa LPG Holding GmbH^{*2)} (Vorsitzender)
OBI AG^{*1)}
OBI Real Estate AG^{*1)}
Olympics Baumarkt Holding GmbH (OBI-Gruppe)^{*2)}
Deutsche Heimwerkermarkt Holding GmbH (OBI-Gruppe)^{*2)}

Dr. jur. Henner Puppel, Essen

1. stellv. Vorsitzender

Sprecher des Vorstands der National-Bank AG (bis 14.05.2007)

Externe Mandate:

ALLBAU AG^{*1)} (bis 28.08.2007)
Falke Bank AG i.L.^{*1)}
HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH^{*1)}
Rheinisch-Westfälische Sterbekasse Lebensversicherung AG^{*1)}
Altstadt-Baugesellschaft mbH & Co. KG^{*2)} (bis 07.08.2007)
Essener Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH^{*2)}
IKB Autoleasing GmbH^{*2)}
IKB Leasing GmbH^{*2)}
IKB Leasing Berlin GmbH^{*2)}
Liquiditäts- und Konsortialbank GmbH^{*2)} (bis 15.05.2007)

Dipl.-Kfm. Robert Schmidt, Datteln

Mitglied der Geschäftsführung der Evonik Immobilien GmbH

2. stellv. Vorsitzender

Externe Mandate:

EBV GmbH^{*2)}
Gesellschaft für Wohnen Datteln mbH^{*2)}
(Vorsitzender)
Lünener Wohnungs- u. Siedlungsgesellschaft mbH^{*2)}
(stv. Vorsitzender)
Montan-Grundstücksgesellschaft mbH^{*2)}
Rhein Lippe Wohnen GmbH^{*2)}
Wohnbau Dinslaken GmbH^{*2)} (stv. Vorsitzender)
Wohnbau Westfalen GmbH^{*2)}
Wohnungsbaugesellschaft mbH Glückauf ^{*2)}
(stv. Vorsitzender)

Stephan Krauskopf, Düsseldorf

Rechtsanwalt

Edith Dützer*³⁾, Moers

kfm. Angestellte

Hans-Bernd Prior*³⁾, Dinslaken

techn. Angestellter

Ausschüsse des Aufsichtsrats

Präsidium und Personalausschuss

Mitglieder beider Ausschüsse (bis 15. Februar 2007):
Aufsichtsratsvorsitzender und beide Stellvertreter

Vorstand

Dipl.-Betriebsw. Karl-Hermann Krull, Dinslaken (bis 30.04.2007)

Sprecher

Externe Mandate:

Wohnbau Dinslaken GmbH*²⁾

Dipl.-Kfm. Jürgen Heite, Meerbusch (bis 31.03.2007)

Mitglied der Geschäftsführung der
Familie Julius Thyssen Verwaltungsgesellschaft mbH
Thyssen'sche Handelsgesellschaft m.b.H.
Thyssenhandel Beteiligungsgesellschaft mbH
TH Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH

Externe Mandate:

Wohnbau Dinslaken GmbH*²⁾

Progas GmbH & Co. KG*²⁾

Aufsichtsrat (seit 16. Februar 2007)

Dr. jur. Josef Pauli, Essen

Ehrenvorsitzender

Dr. rer. pol. Eckart John von Freyend, Bonn

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

Externe Mandate:

Finum AG)*¹⁾ (Vorsitz) (ab 30.11.2007)
Hahn Immobilien-Beteiligungs AG)*¹⁾
Infopark Fejlesztési Rt)*¹⁾
IVG Immobilien AG)*¹⁾
Konzept plusAG)*¹⁾ (Vorsitz) (ab 03.07.2007)
Litos AG)*¹⁾ (ab 19.04.2007)
Swiss Lake AG)*¹⁾ (bis 31.12.2007)
VNR Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG)*¹⁾

Dr. rer. pol. Marc Weinstock, Hattersheim

Vorstandsvorsitzender der HSH Real Estate AG

Externe Mandate:

LB Immo Invest GmbH)*²⁾
DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH)*²⁾ (Vorsitzender ab 12.02.2008)
BIG BAU-INVESTITIONSGESELLSCHAFT mbH)*²⁾
GEHAG GmbH)*²⁾ (bis 18.01.2008)
Landgesellschaft Schleswig-Holstein mbH)*²⁾ (stv. Vorsitzender ab 30.08.2007)
Deutsche PPP Holding GmbH)*²⁾ (Vorsitzender ab 11.02.2008)

Volker Lütgen, Wentorf

Geschäftsführer der HSH Capitalpartners GmbH

Dipl.-Kfm. Robert Schmidt, Datteln

Geschäftsführer der Evonik Immobilien GmbH

Externe Mandate:

EBV GmbH)*²⁾
Gesellschaft für Wohnen Datteln mbH)*²⁾ (Vorsitzender) (bis 10/2007)
Lünener Wohnungs- u. Siedlungsgesellschaft mbH)*²⁾ (stv. Vorsitzender) (bis 02/2007)
Montan-Grundstücksgesellschaft mbH)*²⁾
Rhein Lippe Wohnen GmbH)*²⁾ (bis 02/2007)
Wohnbau Dinslaken GmbH)*²⁾ (stv. Vorsitzender)
Wohnbau Westfalen GmbH)*²⁾ (bis 02/2007)
Wohnungsbaugesellschaft mbH Glückauf)*²⁾ (stv. Vorsitzender) (bis 02/2007)

Edith Dützer^{*3)}, Moers

kfm. Angestellte

Hans-Bernd Prior^{*3)}, Dinslaken

techn. Angestellter

Ausschüsse des Aufsichtsrats

Präsidialausschuss

Mitglieder des Ausschusses:

Dr. rer. pol. Eckart John von Freyend

Dr. rer. pol. Marc Weinstock

Volker Lütgen

Dipl.-Kfm. Robert Schmidt

Prüfungsausschuss

Mitglieder des Ausschusses:

Dr. rer. pol. Marc Weinstock

Dipl.-Kfm. Robert Schmidt

Edith Dützer

Nominierungsausschuss

Mitglieder des Ausschusses:

Dr. rer. pol. Eckart John von Freyend

Dr. rer. pol. Marc Weinstock

Volker Lütgen

Dipl.-Kfm. Robert Schmidt

Vorstand

Dipl.-Kfm. Roland J. Stauber, Duisburg (ab 05/2007)

Sprecher

Externe Mandate:

Wohnbau Dinslaken GmbH^{*2)}

VBW Bauen und Wohnen GmbH^{*2)}

Dr. Rüdiger Mrotzek, Hilden (ab 03/2007)

Externe Mandate:

Wohnbau Dinslaken GmbH^{*2)}

*1) Mitgliedschaft in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten

*2) Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien

*3) Aufsichtsratsmitglied der Arbeitnehmer

Duisburg-Hamborn, den 20. Februar 2008

Der Vorstand

Stauber

Dr. Mrotzek

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der HAMBORNER Aktiengesellschaft, Duisburg-Hamborn, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang – sowie den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2007 bis zum 31. Dezember 2007 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss sowie Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) 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 Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns 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 des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und in dem Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses sowie des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns. 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 Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315 a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Essen, den 21. Februar 2008

BDO Deutsche Warentreuhand
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Rittmann
Wirtschaftsprüfer

ppa. Goldner
Wirtschaftsprüfer

20.5 Geprüfter Jahresabschluss (HGB)
der HAMBORNER REIT AG zum 31. Dezember 2009

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2009

Aktiva

	Anhang	31.12.2009 (in T€)	31.12.2008 (in T€)
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände	(1)		
Lizenzen und ähnliche Rechte		6	12
Sachanlagen	(2)		
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschl. der Bauten auf fremden Grundstücken		261.419	227.682
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		46	63
		261.465	227.745
Finanzanlagen	(3)		
Anteile an verbundenen Unternehmen		0	101
Beteiligungen		0	1
Sonstige Ausleihungen		48	48
		48	150
		261.519	227.907
Umlaufvermögen			
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	(4)		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		77	197
Forderungen gegen verbundene Unternehmen		0	292
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr 0 T€ (Vorjahr: 292 T€)			
davon aus Lieferungen und Leistungen 0 T€ (Vorjahr: 292 T€)			
Sonstige Vermögensgegenstände		325	1.018
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr 114 T€ (Vorjahr: 102 T€)			
		402	1.507
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	(5)		
davon verbundene Unternehmen 0 T€ (Vorjahr: 1 T€)		37.942	54.011
		38.344	55.518
Rechnungsabgrenzungsposten	(6)	494	506
Summe Aktiva		300.357	283.931

Passiva

	Anhang	31.12.2009 (in T€)	31.12.2008 (in T€)
Eigenkapital	(7)		
Gezeichnetes Kapital		22.770	22.770
Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage		2.277	2.277
Andere Gewinnrücklagen		34.610	34.610
		36.887	36.887
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag		20.161	0
Jahresüberschuss		7.076	56.258
Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen		0	-28.128
		27.237	28.130
		86.894	87.787
Sonderposten mit Rücklageanteil	(8)		
Unversteuerte Rücklagen gemäß § 6 b EStG		0	611
Steuerrechtliche Wertberichtigungen zum Sachanlagevermögen		92.413	94.977
		92.413	95.588
Rückstellungen	(9)		
Rückstellungen für Pensionen		5.701	5.847
Steuerrückstellungen		403	785
Rückstellung für Bergschäden		1.402	1.378
Sonstige Rückstellungen		1.766	1.768
		9.272	9.778
Verbindlichkeiten	(10)		
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten		105.827	85.298
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		68	487
Verbindlichkeiten ggü. Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		0	119
davon aus Lieferungen und Leistungen 0 T€ (Vorjahr 119 T€)			
Sonstige Verbindlichkeiten		3.932	2.852
davon aus Steuern 965 T€ (Vorjahr 564 T€)			
		109.827	88.756
Rechnungsabgrenzungsposten	(11)	1.951	2.022
Summe Passiva		300.357	283.931

Anlagenspiegel

	Anschaffungs- und Herstellungskosten			Wertberichtigungen			Restbuchwerte			
	Stand 01.01.2009 (in T€)	Zugänge (in T€)	Abgänge (in T€)	Stand 31.12.2009 (in T€)	Stand 01.01.2009 (in T€)	Zugänge (Abschreibungen d.Geschäftsjahres) (in T€)	Abgänge (in T€)	Stand 31.12.2009 (in T€)	Stand 31.12.2008 (in T€)	Stand 31.12.2009 (in T€)
Immaterielle Vermögensgegenstände	96	2	0	98	84	8	0	92	12	6
Lizenzen und ähnliche Rechte	96	2	0	98	84	8	0	92	12	6
Sachanlagen	273.286	40.958	1.812	312.432	45.541	6.913	1.487	50.967	227.745	261.465
Grundstücke, grundstücksgl. Rechte und Bauten, einschl. der Bauten auf fremden Grundstücken	272.951	40.952	1.794	312.109	45.269	6.890	1.469	50.690	227.682	261.419
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	335	6	18	323	272	23	18	277	63	46
Finanzanlagen	152	20	123	49	2	0	1	1	150	48
Anteile an verbundenen Unternehmen	101	0	101	0	0	0	0	0	101	0
Beteiligungen	1	0	1	0	0	0	0	0	1	0
Sonstige Ausleihungen	50	20	21	49	2	0	1	1	48	48
Insgesamt	273.534	40.980	1.935	312.579	45.627	6.921	1.488	51.060	227.907	261.519

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009

	Anhang	2009 (in T€)	2008 (in T€)
Erlöse aus der Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung	(12)		
Erlöse aus Mieten und Pachten		21.758	19.436
Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter		2.418	1.873
		24.176	21.309
Andere aktivierte Eigenleistungen	(13)	15	0
Sonstige betriebliche Erträge	(14)		
Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens		1.126	18.008
Erträge aus dem Verkauf von Wertpapieren des Umlaufvermögens		0	45.687
Erträge aus der Auflösung von Sonderposten mit Rücklageanteil		3.401	11.031
Übrige		1.203	1.183
		5.730	75.909
Summe betriebliche Erträge		29.921	97.218
Aufwendungen für Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung	(15)		
Laufende Betriebsaufwendungen		-3.666	-3.024
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung		-1.385	-1.234
		-5.051	-4.258
Personalaufwand	(16)		
Löhne und Gehälter		-2.306	-2.599
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung		-514	-591
davon für Altersversorgung 252 T€ (Vorjahr 333 T€)			
		-2.820	-3.190
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	(17)	-6.921	-5.593
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(18)		
Einstellung in den Sonderposten mit Rücklageanteil		-227	-16.937
Übrige		-1.631	-2.681
		-1.858	-19.618
Summe betriebliche Aufwendungen		-16.650	-32.659
Betriebsergebnis		13.271	64.559
Beteiligungsergebnis	(19)		
Erträge aus Beteiligungen		14	643
Finanzergebnis	(20)		
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		485	1.741
davon aus verbundenen Unternehmen 12 T€ (Vorjahr 24 T€)			
Aufwendungen aus Verlustübernahme		-28	-43
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-5.463	-4.596
davon an verbundene Unternehmen 3 T€ (Vorjahr 5 T€)			
		-5.006	-2.898
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		8.279	62.304
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(21)	-1.203	-6.046
Jahresüberschuss		7.076	56.258
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		20.161	0
Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen		0	-28.128
Bilanzgewinn		27.237	28.130

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2009

Allgemeine Grundlagen

In Umsetzung der Beschlüsse der Hauptversammlung vom 8. Juni 2009 wurde die HAMBORNER AG mit Wirkung zum 1. Januar 2010 in eine REIT-Gesellschaft umgewandelt und firmiert von diesem Zeitpunkt an als HAMBORNER REIT AG.

Die Gesellschaft war bereits seit dem 29. Juni 2009 als Vor-REIT beim Bundeszentralamt für Steuern registriert, galt insoweit jedoch noch nicht als REIT-Gesellschaft i.S. des § 1 REITG.

Soweit sich die Aussagen und Angaben auf Geschäftsvorfälle des Berichtsjahres vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009 beziehen, wird in der vorliegenden Berichterstattung noch die Firma HAMBORNER AG verwendet, da sich die Gesellschaft bis zum 31. Dezember 2009 noch nicht im REIT-Status befand.

Die HAMBORNER REIT AG erwirbt Eigentum oder dingliche Nutzungsrechte an beweglichem oder unbeweglichem in- und ausländischem 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. Sitz der Gesellschaft ist Duisburg/Deutschland. Sie ist im Handelsregister beim Amtsgericht Duisburg unter HRB 4 eingetragen.

Der handelsrechtliche Jahresabschluss der HAMBORNER wird beim Betreiber des elektronischen Bundesanzeigers eingereicht. Er steht auf der Internetseite der Gesellschaft www.hamborner.de zum Download zur Verfügung. Zudem kann er bei der HAMBORNER REIT AG, Goethestraße 45, 47166 Duisburg, angefordert werden.

Mit der Verschmelzung der Tochtergesellschaft Hambornberg Immobilien- und VerwaltungsgmbH auf die HAMBORNER AG mit Wirkung zum 1. Oktober 2009 entfällt die Verpflichtung zur Aufstellung eines Konzernabschlusses.

Als börsennotierte Aktiengesellschaft erstellt und veröffentlicht die HAMBORNER REIT AG jedoch gemäß § 325 Abs. 2a HGB freiwillig einen Einzelabschluss nach den Vorschriften der IFRS. Der Lagebericht nach § 289 HGB wird mit dem IFRS-Einzelabschluss offengelegt.

Der vorliegende Jahresabschluss wird nach den handelsrechtlichen Rechnungslegungsgrundsätzen und den aktienrechtlichen Vorschriften in Euro (€) aufgestellt. Alle Beträge werden - soweit nicht anders dargestellt - in Tausend Euro (T€) angegeben. Aufgrund von Rundungen können sich bei Summenbildungen und bei prozentualen Angaben geringfügige Abweichungen ergeben.

Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung folgen in Aufbau und Gliederung den handelsrechtlichen Vorschriften. Einzelne Posten sind weiter untergliedert und gemäß ihrem Inhalt bezeichnet. 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.

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2009 basiert auf den gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Berechnungsgrundsätzen wie im Vorjahr.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die immateriellen Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet.

Das Sachanlagevermögen wird mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich der planmäßigen und ggf. außerplanmäßigen handelsrechtlichen Abschreibungen ausgewiesen. Darüber hinausgehende steuerrechtliche Sonderabschreibungen (z.B. gemäß § 6b EStG) werden nach § 281 Abs. 1 Satz 1 HGB als Wertberichtigung auf Anlagevermögen unter den Sonderposten mit Rücklageanteil passiviert.

Zugänge beweglicher Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden entsprechend den steuerrechtlichen Vorschriften zeitanteilig abgeschrieben.

Bei den sonstigen Ausleihungen handelt es sich ausschließlich um zinslose Wohnungsbaudarlehen, die gemäß den steuerrechtlichen Vorschriften in voller Höhe wertberichtigt bzw. mit 5,5% abgezinst sind, sowie um Arbeitgeberdarlehen.

Die Posten des Umlaufvermögens sind zu Nennwerten 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 Verpflichtungen der Gesellschaft. Sie werden zum Zeitpunkt des Geldflusses abgegrenzt und über die Laufzeit der Vereinbarungen erfolgswirksam aufgelöst.

Gemäß § 281 Abs. 1 HGB werden die nur steuerrechtlich zulässigen Abschreibungen getrennt von den handelsrechtlichen Abschreibungen passivisch als Sonderposten mit Rücklageanteil ausgewiesen.

Rückstellungen für Pensionen werden gemäß § 6a EStG nach versicherungsmathematischen Berechnungen unter Zugrundelegung eines Zinssatzes von 6,0% mit ihrem Teilwert erfasst. Sie sind auf Basis der Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck ermittelt.

Die Dotierung der Bergschäden- und der übrigen Rückstellungen berücksichtigt alle erkennbaren Risiken angemessen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie die übrigen Verbindlichkeiten werden mit ihren Nenn- bzw. Rückzahlungsbeträgen angesetzt. Eine im Zusammenhang mit einem Immobilienerwerb übernommene Rentenverpflichtung wurde mit 6,0% auf den Barwert abgezinst.

Als passive Rechnungsabgrenzungsposten weisen wir vereinnahmte Mietvorauszahlungen und erhaltene Baukostenzuschüsse mit Nennbeträgen aus, die erst in Perioden nach dem Abschlussstichtag Ertrag werden.

Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

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

(1) Immaterielle Vermögensgegenstände

Die Lizenzen und ähnlichen Rechte umfassen ausschließlich entgeltlich erworbene Nutzungsrechte für System- und Anwendersoftware unserer EDV-Anlage. Im Berichtsjahr wurden für 2 T€ neue Lizenzrechte angeschafft.

(2) Sachanlagen

Die Anschaffungskosten für im Berichtsjahr erworbene Immobilien einschließlich Nachaktivierung auf Bestandsimmobilien betragen insgesamt 41,0 Mio. €. Die Buchwertabgänge für verkaufte Immobilien belaufen sich auf 0,3 Mio. €.

Durch Zugänge in Höhe von 6 T€ sowie unter Berücksichtigung der Abschreibungen des Geschäftsjahres i.H.v. 23 T€ verminderte sich die Betriebs- und Geschäftsausstattung im Saldo um 17 T€.

Die Wertberichtigungen umfassen planmäßige lineare und außerplanmäßige Abschreibungen. Die steuerrechtlichen Sonderabschreibungen sind auf der Passivseite der Bilanz unter den Sonderposten mit Rücklageanteil ausgewiesen. Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen gliedern sich wie folgt:

	2009 T€	2008 T€
Auflösungsrate in Höhe der für das Geschäftsjahr verrechneten handelsrechtl. Normalabschreibung	2.809	2.824
Außerplanmäßige Abschreibung im Zusammenhang mit der Neubewertung unserer Bestandsimmobilien	233	0
Übrige Normalabschreibungen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	8	9
Sachanlagen	3.871	2.760
	3.879	2.769
Gesamt	6.921	5.593

Im Geschäftsjahr 2009 wurden Abschreibungen in Höhe von 2.809 T€ (Vorjahr: 2.824 T€) durch Auflösung des Sonderpostens mit Rücklageanteil neutralisiert. Dem aktivierten Sachanlagevermögen in Höhe von 261.465 T€ stehen 92.413 T€ passivierte steuerrechtliche Wertberichtigungen gegenüber.

(3) Finanzanlagen

Die Hambornberg Immobilien- und Verwaltungsgesellschaft mbH wurde mit Wirkung zum 1. Oktober 2009 auf die HAMBORNER AG verschmolzen. Infolgedessen hält die Gesellschaft am Bilanzstichtag keine Anteile an verbundenen Unternehmen mehr.

Der am 31. Dezember 2008 unter dem Posten „Beteiligungen“ verbliebene Anteil am Stammkapital der Montan GmbH Assekuranz-Makler / Düsseldorf wurde in 2009 veräußert. Zum 31. Dezember 2009 hält die Gesellschaft keine Beteiligungen mehr.

Die unter den sonstigen Ausleihungen ausgewiesenen langfristigen zinslosen Wohnungsbau- sowie Mitarbeiterdarlehen blieben gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert und betragen 48 T€. Den Zugängen von 20 T€ standen planmäßige Tilgungen und Rückzahlungen von 21 T€ gegenüber.

(4) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (77 T€) bestehen gegenüber Mietern und Pächtern.

Die Sonstigen Vermögensgegenstände setzen sich zum 31. Dezember 2009 wie folgt zusammen:

	31.12.2009 T€	31.12.2008 T€
Aktiviertes Deckungskapital für Ansprüche aus der Rückdeckungsversicherung für Pensionsverpflichtungen	111	99
Steuererstattungsansprüche	131	626
Übrige	83	293
Gesamt	325	1.018

Die Übrigen Sonstigen Vermögensgegenstände enthalten abgegrenzte Tages- und Festgeldzinsen in Höhe von 31 T€.

(5) Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

Zum 31. Dezember 2009 betragen die liquiden Mittel 37.942 T€ (Vorjahr: 54.011 T€). Der Rückgang ergibt sich hauptsächlich durch den Abfluss der für die Immobilieninvestitionen eingesetzten Eigenmittel und die Auszahlung der Dividende für das Geschäftsjahr 2008. Von den Bankguthaben waren am Bilanzstichtag rd. 26,3 Mio. € als Festgeld oder zu Tagesgeldkonditionen angelegt.

(6) Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Diese Position beinhaltet im Wesentlichen abgegrenzte Erschließungskosten für ein Erbbaugrundstück, die auf die Restlaufzeit des Erbbaurechts verteilt werden, sowie aufgrund vertraglicher Vereinbarungen vorschüssig gezahlte Kreditzinsen für Perioden in 2010.

(7) Eigenkapital

Zum 31. Dezember 2009 beträgt das gezeichnete Kapital unverändert 22,77 Mio. € und ist in 22.770.000 auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien eingeteilt.

Durch die Beschlüsse der Hauptversammlung vom 5. Juni 2008 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrates einmalig oder mehrmals um bis zu nominal 2.270 T€ durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stückaktien zu erhöhen (Genehmigtes Kapital I). Die neuen Aktien sind den Aktionären zum Bezug anzubieten. Darüber hinaus wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrates um einen weiteren Betrag in Höhe von 9.080 T€ (Genehmigtes Kapital II) einmalig oder mehrmals durch die Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stückaktien zu erhöhen und mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Bezugsrecht der Aktionäre für das Genehmigte Kapital II unter bestimmten Voraussetzungen auszuschließen. Die Ermächtigung des Vorstands zur Kapitalerhöhung ist in beiden Fällen bis zum 4. Juni 2013 befristet. Die Satzung der Gesellschaft wurde entsprechend ergänzt.

Gegen die Beschlüsse der ordentlichen Hauptversammlung vom 5. Juni 2008 zur Kapitalerhöhung und gegen die Beschlussfassung dieser Hauptversammlung zur Entlastung der Organe wurde eine Anfechtungsklage beim Landgericht Duisburg anhängig gemacht. Dieser Anfechtungsklage hat sich ein weiterer Aktionär als Nebenintervenient angeschlossen. Die Gesellschaft hat gemäß § 246 Abs. 4 AktG die Erhebung der Klage im elektronischen Bundesanzeiger unverzüglich bekannt gemacht. Die Satzungsänderung (Kapitalerhöhung) ist am 16. Juli 2008 in das Handelsregister eingetragen worden.

Mit Beschluss vom 27. März 2009 hat das Landgericht Duisburg dem Freigabeantrag der HAMBORNER AG stattgegeben und mit Urteil vom 24. April 2009 die Anfechtungsklage abgewiesen. Gegen den Beschluss im Freigabeverfahren hat der Antragsgegner sofortige Beschwerde eingelegt. Gegen das Urteil im Anfechtungsprozess hat er Berufung eingelegt. Mit Beschluss vom 3. Juli 2009 hat das Oberlandesgericht Düsseldorf die sofortige Beschwerde des Antragsgegners gegen die Entscheidung des Landgerichts Duisburg im Freigabeverfahren hinsichtlich der in der Hauptversammlung 2008 beschlossenen Kapitalerhöhung abgewiesen. Im August 2009 hat der Antragsgegner die gegen das Urteil im Anfechtungsprozess eingelegte Berufung zurückgenommen.

(8) Sonderposten mit Rücklageanteil

Dieser Posten gliedert sich wie folgt:

	31.12.2009	31.12.2008
	T€	T€
Unversteuerte Rücklagen gemäß §6b EStG	0	611
Steuerrechtliche Wertberichtigungen zum Sachanlagevermögen gemäß §6b EStG	89.540	92.004
§4 Fördergebietsgesetz	2.601	2.679
R6.6 EStR	272	294
Summe	92.413	94.977
Gesamt	92.413	95.588

Entwicklung des Sonderpostens im Detail:

	2009		2008	
	unversteuerte Rücklagen gemäß § 6b EStG T€	steuerrechtliche Wertberichtigungen zum Sachanlagevermögen T€	unversteuerte Rücklagen gemäß § 6b EStG T€	steuerrechtliche Wertberichtigungen zum Sachanlagevermögen T€
Stand am 1. Januar	611	94.977	972	88.709
+ Einstellung aus Buchgewinnen	0	0	14.846	0
- Umsetzung aus un versteuerten Rücklagen gemäß § 6b EStG in steuerrechtliche Wertberichtigungen auf Sachanlagenzugänge	-611	611	-972	972
- Direktübertragung gemäß § 6b EStG auf Anlagenzugänge des Berichtsjahres	0	0	-14.235	14.235
- Auflösungsrate in Höhe der für das Geschäftsjahr verrechneten handelsrechtlichen Normalabschreibung	0	-2.809		-2.824
Auflösungsrate in Höhe der für das Geschäftsjahr verrechneten außerplanmäßigen Abschreibung	0	-52	0	0
+ Wertaufholungszuschreibung	0	226	0	2.092
- Auflösung aufgrund von Sachanlagenabgängen des Berichtsjahres	0	-540	0	-8.207
Stand am 31. Dezember	0	92.413	611	94.977

(9) Rückstellungen

Die Rückstellungen für Pensionen betragen zum Bilanzstichtag 5.701 T€ und liegen damit um 146 T€ unter dem Vorjahresansatz.

Die Steuerrückstellungen gingen um 382 T€ gegenüber dem Vorjahr zurück und betragen 403 T€. Es handelt sich um Rückstellungen für Steuern vom Einkommen und vom Ertrag für die Jahre 2008 und 2009. Der Rückgang ergibt sich als Saldo aus der Begleichung von Steuerverbindlichkeiten aus einer Betriebsprüfung und der Bildung der Rückstellung für das Jahr 2009.

Die Rückstellungen für Bergschäden stiegen gegenüber dem Vorjahr um 24 T€ auf 1.402 T€ an.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2009 T€	31.12.2008 T€
Rückstellungen für Personalaufwand	617	607
Instandhaltungsrückstellungen	162	125
Satzungsgebundene und gesetzliche Verpflichtungen (AR-Vergütung, Prüfungsaufwendungen etc.)	252	443
Rechts- und Beratungsaufwand	241	195
Ausstehende Rechnungen	332	276
Übrige	162	122
Gesamt	1.766	1.768

Die Rückstellungen für satzungsgebundene und gesetzliche Verpflichtungen enthalten Abschlussprüferhonorare im Umfang von 51 T€, die im Geschäftsjahr als Aufwand erfasst wurden. Der Betrag entfällt auf die Pflichtprüfung des handelsrechtlichen Jahresabschlusses und des Einzelabschlusses nach IFRS. Die zu einem wesentlichen Teil ergebnisabhängige Aufsichtsratsvergütung beträgt im Berichtsjahr 159 T€ nach 355 T€ im Vorjahr. Die Rückstellung für ausstehende Rechnungen beträgt 332 T€ und nahm gegenüber dem Vorjahr um 56 T€ zu. Sie resultiert hauptsächlich aus in 2009 durchgeführten Instandhaltungsmaßnahmen, die am Bilanzstichtag aber noch nicht abgerechnet waren. Ein ebenfalls wesentlicher Betrag entfällt auf noch ausstehende Rechnungen für Betriebskosten des Berichtsjahres.

(10) Verbindlichkeiten

Die gesamten Verbindlichkeiten in Höhe von 109.827 T€ hatten am Bilanzstichtag 31. Dezember 2009 folgende Restlaufzeiten:

	Summe T€	bis ein Jahr T€	zwei bis fünf Jahre T€	über fünf Jahre T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	105.827	4.609	26.575	74.643
(Vorjahr):	(85.298)	(3.754)	(12.154)	(69.390)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	68	51	17	0
(Vorjahr):	(487)	(472)	(15)	(0)
Verbindlichkeiten ggü. Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0	0	0	0
(Vorjahr):	(119)	(119)	(0)	(0)
Sonstige Verbindlichkeiten	3.932	1.447	2.485	0
(Vorjahr):	(2.852)	(829)	(2.023)	(0)
Gesamt	109.827	6.107	29.077	74.643
(Vorjahr)	(88.756)	(5.174)	(14.192)	(69.390)

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen ausschließlich Darlehen, die zur Finanzierung unserer Immobilieninvestitionen aufgenommen wurden.

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

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten mit 2.834 T€ hauptsächlich Kaufpreiseinbehalte, die der Absicherung bestehender Mietgarantien und von Um- und Ausbaupflichtungen dienen, hinterlegte Kautionsbeträge sowie Steuerverbindlichkeiten im Umfang von 965 T€. Davon entfallen 517 T€ auf die Grunderwerbsteuer für ein in 2009 beurkundetes Grundstücksgeschäft, bei dem der Besitzübergang erst im Geschäftsjahr 2010 stattfinden wird.

(11) Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

Dieser Posten enthält im Wesentlichen Mietvorauszahlungen, die auf die vereinbarte Vertragslaufzeit zu verteilen sind, sowie im Dezember 2009 eingegangene Mietzahlungen für den Monat Januar 2010.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

(12) Erlöse aus der Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung

Die Erlöse aus Mieten und Pachten betragen 21.758 T€ und liegen damit um 2.322 T€ über dem Vorjahreswert. Der Anstieg ergibt sich hauptsächlich aus den Objektzugängen des laufenden Jahres und des Vorjahres, die sich mit 3.178 T€ ausgewirkt haben. Dagegen führten Immobilienverkäufe zu Mindereinnahmen von rd. 485 T€. Den übrigen Mieterhöhungen beispielsweise durch Index- oder Staffelmietvereinbarungen in Höhe von 144 T€ standen Mietminderungen durch eingetretene Leerstände, durch Mietausfälle, Mietsenkungen bei Mieterwechseln sowie durch eingeräumte Mietnachteile zur Vermeidung von Leerständen im Umfang von insgesamt 515 T€ gegenüber.

Die Erlöse aus der Weiterbelastung von Nebenkosten an Mieter nahmen gegenüber dem Vorjahr um 545 T€ zu und betragen 2.418 T€. Die Zunahme resultiert mit rd. 563 T€ aus der Veränderung im Objektbestand. Bei den übrigen im Bestand verbliebenen Immobilien gingen die Erträge aus der Weiterbelastung von Nebenkosten um 18 T€ zurück.

(13) Andere aktivierte Eigenleistungen

Die aktivierten Eigenleistungen betreffen eigene Ingenieurleistungen und Bauregiekosten im Zusammenhang mit einer aktivierungspflichtigen Umbaumaßnahme an unserem Nahversorgungsmarkt in Köln.

(14) Sonstige betriebliche Erträge

Die Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens sind im abgelaufenen Geschäftsjahr um 16.882 T€ auf 1.126 T€ zurückgegangen. Die Erträge des Vorjahres waren in Höhe von 11,2 Mio. € maßgeblich durch den Verkauf der Beteiligung an der Wohnbau Dinslaken GmbH beeinflusst. Darüber hinaus verminderten sich die Erträge durch einen Rückgang der Immobilienverkäufe im Berichtsjahr.

Im Vorjahr war zudem ein Sondereffekt zu verzeichnen. Anfang 2008 hatten wir unsere Anteile am Aktienspezialfonds SÜDINVEST 107 verkauft. Dabei erzielten wir einen Ertrag aus dem Verkauf von Wertpapieren des Umlaufvermögens in Höhe von 45,7 Mio. €.

Die Erträge aus der Regelauflösung von Sonderposten mit Rücklageanteil betragen im Berichtsjahr 2.809 T€. Sie betreffen ausschließlich steuerrechtliche Wertberichtigungen zum Sachanlagevermögen. Ferner wurde der Sonderposten im Berichtsjahr im Zusammenhang mit einer außerplanmäßigen handelsrechtlichen Abschreibung um 52 T€ gemindert. Daneben entstanden in Höhe von 540 T€ Erträge aus der Auflösung nicht verbrauchter § 6b-Rücklagen im Zusammenhang mit einer veräußerten Immobilie.

Die übrigen sonstigen betrieblichen Erträge betragen im abgelaufenen Geschäftsjahr 1.203 T€ und gliedern sich wie folgt:

	2009 T€	2008 T€
Wertaufholungszuschreibungen	226	576
Rückstellungsauflösung	164	66
Vereinnahmung von Entschädigungen und Erstattungen	717	500
Personal- und Verwaltungskostenweiterbelastung	14	18
Weiterbelastungen an Mieter und Pächter	66	4
Rückdeckungsversicherung	4	3
Sonstige	12	16
Gesamt	1.203	1.183

Die Wertaufholungszuschreibung ergibt sich aus der Anpassung von in Vorjahren außerplanmäßig abgeschrieben Immobilienwerten an die gutachterlich ermittelten Verkehrswerte zum 31. Dezember 2009.

(15) Aufwendungen für Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung

Dieser Posten erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um insgesamt 793 T€. Die laufenden Betriebsaufwendungen stiegen hauptsächlich infolge der Objektzugänge um 642 T€ auf 3.666 T€. Sie umfassen unter anderem den Aufwand für Energie, Grundbesitzabgaben, Versicherungsprämien, Erbbauzinsen und Grundsteuern (642 T€; VJ 573 T€). Die Aufwendungen belasten wir auf Basis der mietvertraglichen Vereinbarungen zum überwiegenden Teil an unsere Mieter weiter. Der Aufwand für Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung nahm im abgelaufenen Geschäftsjahr um 151 T€ zu und beträgt 1.385 T€.

(16) Personalaufwand

Der Personalaufwand beträgt insgesamt 2.820 T€ und ging gegenüber dem Vorjahr um 370 T€ zurück.

Die Gehälter und Löhne verminderten sich um 293 T€ und betragen 2.306 T€. Der Grund für den Rückgang liegt hauptsächlich im Wegfall der im Vorjahr an den ausgeschiedenen Vorstandssprecher gezahlten Abfindung.

Die sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung nahmen im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls um 77 T€ ab. Der Rückgang ergibt sich im Wesentlichen aus geringeren Aufwendungen für die Altersversorgung durch einen höheren Auflösungsertrag infolge der Abnahme der Pensionsrückstellungen.

(17) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Der Abschreibungsaufwand erhöhte sich im Berichtsjahr um 1.328 T€ auf 6.921 T€. Der Anstieg des Abschreibungsaufwandes resultiert hauptsächlich aus den Objektzugängen des Berichtsjahres und des Vorjahres.

(18) Sonstige betriebliche Aufwendungen

Der Aufwand aus der Einstellung in den Sonderposten mit Rücklageanteil ging im Geschäftsjahr 2009 um 16.710 T€ auf 227 T€ zurück. Die Einstellung des Berichtsjahres betrifft in voller Höhe die vorgenommenen Wertaufholungszuschreibungen. Der übrige sonstige betriebliche Aufwand enthält vor allem Aufwendungen für Verwaltung und satzungsgebundene Aufgaben. Hauptsächlich durch einen Rückgang der Beratungsaufwendungen und der Verringerung der Aufsichtsratsvergütung nahm der Posten im Berichtsjahr um 1.050 T€ ab.

Die satzungsbedingten und sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten Honorare für den Abschlussprüfer gemäß nachfolgender Aufstellung:

	2009 T€	2008 T€
Abschlussprüfungsleistungen	67	67
Andere Bestätigungsleistungen	10	10
Steuerberatungsleistungen	124	52
Sonstige Leistungen	16	24
Gesamt	217	153

(19) Beteiligungsergebnis

Es handelt sich um den Beteiligungsertrag der Montan GmbH Assekuranz-Makler für das Geschäftsjahr 2007/2008. Der Rückgang um 629 T€ gegenüber dem Vorjahr steht mit dem Verkauf der Gesellschaftsanteile an der Wohnbau Dinslaken GmbH im Zusammenhang.

(20) Finanzergebnis

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge enthalten ganz überwiegend Tages- und Festgeldzinsen aus Geldanlagen bei verschiedenen Banken, Zinserträge aus Swap-Geschäften sowie Erträge aus der Verzinsung der unserer Tochtergesellschaft bis zur Verschmelzung gestundeten Grundstückskaufpreise. Durch den Abfluss der für die Immobilieninvestitionen eingesetzten Eigenmittel und die Auszahlung der Dividende für das Geschäftsjahr 2008 verringerte sich unser durchschnittlicher Liquiditätsbestand.

Aus diesem Grund sowie durch den starken Rückgang des allgemeinen Zinsniveaus resultiert eine Abnahme der Zinserträge um 1.256 T€ gegenüber dem Vorjahr.

Zusammensetzung der Zinsen und ähnlichen Aufwendungen:

	2009 T€	2008 T€
Zinsanteil der Zuführungen zu Pensionsrückstellungen	333	331
Kreditzinsen einschl. Zinsen für Zinssicherungsgeschäfte	5.077	4.067
Zinsen an verbundene Unternehmen	3	5
Sonstige	50	193
Gesamt	5.463	4.596

In Folge der im Berichtsjahr in voller Höhe aufwandswirksam werdenden Zinsaufwendungen für die im Vorjahr aufgenommenen Immobilienkredite und durch zeitanteiligen Zinsaufwand für die in 2009 hinzugekommenen Kredite erhöhte sich der Posten um 1.010 T€. Die Sonstigen Zinsaufwendungen gingen dagegen um 143 T€ zurück, da der Vorjahresaufwand durch einmalige Sondervorgänge beeinflusst war.

Bei unserer Tochtergesellschaft Hambornberg Immobilien- und Verwaltungsgesellschaft mbH ist in 2009 bis zu deren Verschmelzung ein Verlust in Höhe von 28 T€ entstanden, der aufgrund des bestehenden Ergebnisübernahmevertrages von der Muttergesellschaft auszugleichen war.

(21) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betragen 1.203 T€ und verringerten sich somit gegenüber dem Vorjahr um 4.843 T€. Die Ertragsteuern des Vorjahres waren ganz entscheidend durch die Schlussbesteuerung des Verkaufs des Wertpapier-Spezialfonds SÜDINVEST 107 und durch die Rückstellungszuführung für Steuernachzahlungen aufgrund einer bereits abgeschlossenen steuerlichen Außenprüfung beeinflusst.

Sonstige Erläuterungen und Pflichtangaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus einem im Berichtsjahr notariell abgeschlossenen Grundstückskaufvertrag stand die Besitzübertragung der erworbenen Immobilie am Bilanzstichtag noch aus. Mit Besitzübergang im Februar 2010 wurde eine Kaufpreiszahlung von insgesamt 14,8 Mio. € fällig.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen nach dem Bilanzstichtag resultieren aus vier langfristigen Erbbaurechtsverträgen und stellen sich wie folgt dar:

Vertragslaufzeit bis	Zahlungs- verpflichtung (in T€ p.a.)	Weiter- belastung (in T€ p.a.)
31. Dezember 2034	184	184
31. März 2060	113	0
30. Juni 2012*	228	0
30. Juni 2023	210	0
Gesamt	735	184

* Das Erbbaurecht geht am 30.06.2012 aufgrund vertraglicher Vereinbarungen gegen Zahlung von 3,2 Mio. € zu in unseren Besitz über.

Ergebnisbeeinflussende Faktoren i.S. von § 285 Nr. 5 HGB

Durch Inanspruchnahme der steuerlichen Möglichkeiten, hier insbesondere der Bildung eines Sonderpostens mit Rücklageanteil nach § 6 b EStG, ist das Jahresergebnis nach Abzug von Ertragsteuern um rd. 191 T€ (entspricht 2,7%) gemindert worden. Andererseits wurde der Jahresüberschuss infolge der Auflösung des Sonderpostens mit Rücklageanteil, die wesentlich im Zusammenhang mit den Verkäufen des Berichtsjahres und den Abschreibungen auf Immobilien steht, nach Abzug der Ertragsteuern um 2.863 T€ (entspricht 40,5%) erhöht.

Die zukünftige Ertragsteuerbelastung aus bisher in Anspruch genommenen Sonderabschreibungen, Bewertungsfreiheiten und steuerfreien Rücklagen liegt bei 1,6% des am 31. Dezember 2009 im Anlagenspiegel dargestellten Bruttoanlagevermögens.

Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat

Vergütung des Vorstands

Die Festlegung der Vorstandsvergütung erfolgt auf Vorschlag des Präsidialausschusses durch den gesamten Aufsichtsrat.

Die Höhe der Vorstandsvergütung orientiert sich an der Größe des Unternehmens, seiner wirtschaftlichen und finanziellen Lage sowie am langfristigen Erfolg der Gesellschaft. Die Vergütung des Vorstands ist leistungsorientiert und berücksichtigt die Aufgaben und den Beitrag des jeweiligen Vorstandsmitglieds. Die Vergütung für die Vorstandsmitglieder setzt sich aus festen und erfolgsabhängigen Komponenten zusammen. Die erfolgsunabhängigen Teile bestehen aus Fixum und Nebenleistungen (z. B. Dienstwagen). Das Fixum wird als Grundvergütung monatlich als Gehalt ausgezahlt.

Für das Geschäftsjahr 2009 setzt sich die Vergütung der aktiven Mitglieder des Vorstands auf Basis der bestehenden Dienstverträge und der damit in Verbindung stehenden gesondert geschlossenen erfolgsabhängigen Tantiemevereinbarungen wie folgt zusammen:

	Fixe Vergütung T€	Variable Vergütung T€	Sonstiges*) T€	Gesamt T€
Dr. Rüdiger Mrotzek	135	149	28	312
Hans Richard Schmitz	144	150	29	323
Gesamt	279	299	57	635

*) Sonstige Vergütungen enthalten geldwerte Vorteile aus der privaten Dienstwagenutzung und Zuschüsse zu Versicherungen

Beiden Vorstandsmitgliedern steht bei einer vorzeitigen Beendigung der Dienstverträge eine Abfindung in Höhe des Barwertes der bis zum regulären Vertragsende zu zahlenden Festvergütungen zu. Gemäß den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex sind die Entschädigungen auf maximal zwei Jahresgesamtvergütungen einschließlich Nebenleistungen begrenzt.

Mit Vereinbarungen aus Juli 2009 wurde den Vorständen mit Wirkung zum 1. Januar 2010 bzw. 1. März 2010 eine betriebliche Altersversorgung in Form einer arbeitgeberfinanzierten beitragsorientierten Leistungszusage im Durchführungsweg der rückgedeckten Unterstützungskasse gewährt. Die Zusage gilt für die Dauer der Dienstverträge mit einem Monatsbetrag von jeweils 1.250 €.

Den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex folgend ist die dem Vorstand zustehende erfolgsbezogene (variable) Vergütung, die einmal jährlich als Tantieme ausgezahlt wird, ab dem Geschäftsjahr 2010 primär von der langfristigen Entwicklung des FFO abhängig. Daneben gehen die Entwicklung des NAV und das Erreichen individuell vereinbarter Ziele in die Berechnung ein. Die Struktur der Vorstandsvergütung unterliegt einer regelmäßigen Überprüfung durch den Aufsichtsrat.

Die Gesamtbezüge ehemaliger Vorstandsmitglieder der Gesellschaft belaufen sich im Berichtsjahr auf 431 T€. Darin enthalten ist eine an ein ausgeschiedenes Vorstandsmitglied gezahlte Rest-Tantieme für das Geschäftsjahr 2008. Die für diesen Personenkreis gebildeten Pensionsrückstellungen betragen 3.547 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.

Vergütung des Aufsichtsrats

Die Vergütung des Aufsichtsrats ist in § 13 der Satzung geregelt. Die Aufsichtsratsvergütung orientiert sich an der Größe des Unternehmens, den Aufgaben und der Verantwortung der Aufsichtsratsmitglieder und ist ganz wesentlich vom wirtschaftlichen Erfolg der Gesellschaft abhängig. Die Festvergütung beträgt 15.000 € und die variable 500 € je Euro-Cent, um den das unverwässerte Ergebnis je Aktie (Earnings per Share) den Betrag von 0,15 € überschreitet. Die variable Vergütung ist begrenzt auf das Zweifache der festen Vergütung. Der Aufsichtsratsvorsitzende erhält das Doppelte, seine Stellvertreter das Eineinhalbfache der Vergütung. Aufsichtsratsmitgliedern, die nur während eines Teils des Geschäftsjahres dem Aufsichtsrat angehört haben, steht die Vergütung zeitanteilig zu. Aufsichtsratsmitglieder, die einem der drei gebildeten Ausschüsse angehören, erhalten pro Geschäftsjahr eine zusätzliche Vergütung von 2.000 €. Dem jeweiligen Ausschussvorsitzenden steht das Doppelte dieser Vergütung zu. Zurzeit bestehen drei Ausschüsse: Präsidial-, Prüfungs- und Nominierungsausschuss. Die Mitglieder des Nominierungsausschusses verzichten auf die ihnen zustehende Vergütung, solange der Ausschuss nicht zusammentritt.

Die für das Geschäftsjahr 2009 relevante Vergütung des Aufsichtsrates ergibt sich wie folgt:

	Fixe Vergütung T€	Variable Vergütung T€	Gesamt T€
Dr. Eckart John von Freyend Vorsitzender	34	7	41
Dr. Marc Weinstock stv.Vorsitzender	29	5	34
Robert Schmidt	19	4	23
Volker Lütgen	17	4	21
Edith Dützer	17	4	21
Hans-Bernd Prior	15	4	19
Gesamt	131	28	159

Darüber hinaus haben Aufsichtsratsmitglieder im Berichtsjahr keine weiteren Vergütungen bzw. Vorteile für persönlich erbrachte Leistungen, insbesondere Beratungs- und Vermittlungsleistungen, erhalten. Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhalten vom Unternehmen keine Kredite oder Vorschüsse.

D & O-Versicherung

Die Gesellschaft hat für die Mitglieder des Vorstands sowie für die Aufsichtsratsmitglieder eine Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung (D & O-Versicherung) abgeschlossen. Diese deckt Vermögensschäden aus der Tätigkeit als Mitglied der geschäftsführenden Organe und Aufsichtsorgane der Gesellschaft ab. Versicherte Personen waren darüber hinaus die Organmitglieder der Hambornberg Immobilien- und Verwaltungsgesellschaft mbH bis zu deren Verschmelzung (Versicherungsschutz bezog sich hier auf den Geschäftsführer der GmbH). Die Deckungssummen betragen je Versicherungsfall 5 Mio. €, höchstens aber je Versicherungsjahr 5 Mio. €. Ab dem 1. Dezember 2009 sind dabei in Übereinstimmung mit § 93 Abs. 2 AktG und Ziffer 3.8 Deutscher Corporate Governance Kodex Selbstbehalte für Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder in Höhe von mindestens 10% des Schadens bis mindestens zur Höhe des Eineinhalbfachen der jährlichen Festvergütung des Organmitglieds vereinbart worden. Bei Vorsatz entfällt der Versicherungsschutz, so dass bei (nachträglicher) Feststellung der ggf. zuvor gewährte Schutz rückwirkend entfällt und erbrachte Leistungen dem Versicherer zu erstatten sind. Die jährliche Versicherungsprämie beträgt derzeit 11,4 T€ zzgl. Versicherungssteuer.

Mitarbeiterzahl

Die Mitarbeiterzahl betrug im Jahresdurchschnitt:

	2009 T€	2008 T€
kfm. Objektverwaltung	6	5
techn. Objektverwaltung	5	5
Administration	12	14
Gesamt	23	24

Derivative Finanzinstrumente

Die Gesellschaft hält die nachfolgend aufgeführten derivativen Finanzinstrumente:

lfd. Nr.	Art	Nominalwert 31.12.2009 Mio. €	beizulegender Zeitwert T€
1	Zinsswap	17,2	-1.869
2	Zinsswap	12,5	-1.352
3	Zinsswap	13,0	-660
4	Zinsswap	4,9	-271
5	Zinsswap	38,0	-3.683
6	Zinsswap	0,1	-3
7	Zinsswap	0,3	-8

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. Für die Zinsswapverträge mit den lfd. Nr 6 und 7 wurde eine Rückstellung für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften in Höhe von 11 T€ gebildet, die unter den Sonstigen Rückstellungen ausgewiesen wird.

Anteilsbesitz

Die 100%ige Tochtergesellschaft der HAMBORNER, die Hambornberg Immobilien- und Verwaltungs-GmbH, Duisburg-Hamborn, wurde mit Wirkung zum 1. Oktober 2009 auf die Obergesellschaft verschmolzen. Das bis dahin bestehende Konzernverhältnis ist zu diesem Zeitpunkt erloschen. Die Hambornberg Immobilien- und Verwaltungs-GmbH hat bis zur Verschmelzung einen Verlust von 28 T€ (Vorjahr: 43 T€) erzielt, der aufgrund des bestehenden Beherrschungs- und Ergebnisübernahmevertrages von unserer Gesellschaft übernommen wurde.

Mitteilungen über das Bestehen von Beteiligungen

Gemäß § 11 Abs. 4 REIT-Gesetz darf kein Anleger direkt 10% oder mehr der Aktien oder Aktien in einem Umfang halten, dass er über 10% oder mehr der Stimmrechte verfügt. Zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2009 waren der Gesellschaft keine Aktionäre bekannt, deren direkter Anteil 10% des Grundkapitals überschritten hat.

Indirekte Beteiligungen am Kapital der Gesellschaft, die mittelbar 10% der Stimmrechte erreichen oder überschreiten, bestehen wie folgt:

Das Land Schleswig Holstein und die Freie und Hansestadt Hamburg halten gemäß Meldungen vom 30. Juni 2009/1. Juli 2009 über die HSH Finanzfonds AöR mittelbar eine Beteiligung von 52,71% (12.003.164 Stimmrechten) am Stammkapital der Gesellschaft. Davon sind ihnen sämtliche Stimmrechte von folgenden Tochterunternehmen gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen:

- HSH Nordbank AG,
- HSH Real Estate AG,
- HSH RE 2.- 7. Beteiligungs GmbHs (bestehend aus sechs Gesellschaften)

Die Beteiligungen erfolgten aufgrund einer Kapitalerhöhung bei der HSH Nordbank AG, die am 25. Juni 2009 eingetragen wurde und durch welche die Meldepflichtigen eine beherrschende Stellung bei der HSH Nordbank erlangt haben. Die Erlangung der Mehrheitsverhältnisse verfolgt gemäß Meldungen nach § 27a WpHG vom 20. Juli 2009 keine strategischen Ziele im Hinblick auf die Emittentin und erfolgte lediglich durch Zurechnung der Beteiligung der HSH Nordbank AG gem. § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, Abs. 3 WpHG.

Zuletzt hat uns die HSH Real Estate AG am 16. Dezember 2009 mitgeteilt, dass der Stimmrechtsanteil der HSH RE Beteiligungs GmbH an der HAMBORNER Aktiengesellschaft am 15. Dezember 2009 die Schwelle von 50% unterschritten hat und zu diesem Tag 0% (0 Stimmrechte) beträgt. Der jeweilige Stimmrechtsanteil der Gesellschaften HSH RE 2. Beteiligungs GmbH, HSH RE 3. Beteiligungs GmbH, HSH RE 4. Beteiligungs GmbH, HSH RE 5. Beteiligungs GmbH sowie der HSH RE 6. Beteiligungs GmbH, hat am 15. Dezember 2009 jeweils die Schwellen von 3% und 5% überschritten und beträgt je Gesellschaft zu diesem Tag 9% (2.049.300 Stimmrechte). Der HSH RE 7. Beteiligungs GmbH sind zu diesem Tag bei Überschreitung der entsprechenden Schwellen 5,32% der Stimmrechte (1.211.019 Stimmrechte) zuzurechnen. Alle Gesellschaften sind Tochtergesellschaften der HSH Real Estate AG, die damit mittelbar einen Anteil von 50,32% der Anteile (11.457.519 Stimmrechte) hält.

Außerdem liegen uns seit dem 6. Februar 2009 Mitteilungen gemäß § 21 Abs. 1 WpHG vor, nach denen Professor Dr. Theo Siegert, Düsseldorf, seit dem 28. November 2008 mittelbar über die de Haen Carstanjen & Söhne GmbH, Düsseldorf, 6,15% (absolut 1.400.000 Stück) der Stimmrechte hält. Weiterhin sind ihm ab dem 18. Dezember 2008 mittelbar über die SIEGERT & CIE GmbH, Düsseldorf, Deutschland, 5,45% (absolut 1.240.000 Stück) der Anteile am stimmberechtigten Kapital unserer Gesellschaft zuzurechnen. Insgesamt hält er damit mittelbar eine Beteiligung, die mit 11,6% (absolut 2.640.000 Stimmen) die Schwelle von 10% der Stimmrechtsanteile überschreitet.

HAMBORNER wird in den Konzernabschluss der HSH Nordbank AG und der HSH Real Estate AG einbezogen. Die HSH Nordbank AG, Hamburg/Kiel, stellt den Konzernabschluss für den größten Kreis von Unternehmen auf, und die HSH Real Estate AG, Hamburg, stellt den Konzernabschluss für den kleinsten Kreis von Unternehmen auf. Der Konzernabschluss der HSH Nordbank AG sowie der Konzernabschluss der HSH Real Estate AG werden im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen im Geschäftsjahr 2009

Die Gesellschaft unterhält bei der HSH Nordbank AG ein Girokonto, das am 31. Dezember 2009 einen Saldo von 471,20 € zu unseren Gunsten auswies.

Weitere berichtspflichtige Vorgänge sind im Geschäftsjahr 2009 nicht angefallen.

Allen Liefer- und Leistungsbeziehungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen lagen marktübliche Bedingungen und Konditionen zugrunde.

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

Im Dezember 2009 haben Vorstand und Aufsichtsrat eine aktualisierte Entsprechenserklärung abgegeben und im Internet unter „[www.hamborner.de/Investor Relations/Corp.Governance/Entsprechenserklaerung gem. § 161 AktG](http://www.hamborner.de/Investor%20Relations/Corp.Governance/Entsprechenserklaerung%20gem.%20%2520161%20AktG)“ dauerhaft zugänglich gemacht. Die Entsprechenserklärung ist mit vollständigem Wortlaut im Geschäftsbericht 2009 der HAMBORNER veröffentlicht.

Organe der Gesellschaft und deren Mandate

Aufsichtsrat

Dr. jur. Josef Pauli, Essen

Ehrenvorsitzender

Dr. rer. pol. Eckart John von Freyend, Bad Honnef

Vorsitzender

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

Externe Mandate:

FinumAG^{*1)} (Vorsitz) (bis 26.11.2009)

FinumFinanzhaus AG^{*1)} (Vorsitz) (ab 27.11.2009)

Hahn-Immobilien-Beteiligungs AG^{*1)}

IVG Immobilien AG^{*1)} (ab 15.10.2009)

Konzept^{plus} AG^{*1)} (Vorsitz bis 26.03.2009)

Litos AG^{*1)} (bis 26.03.2009)

VNR Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG^{*1)}

Investment AG für langfristige Investoren TGV (ab 30.03.2009)^{*1)}

Dr. rer. pol. Marc Weinstock, Kelkheim-Fischbach

Stellvertretender Vorsitzender

Vorstandsvorsitzender der HSH Real Estate AG

Externe Mandate:

LB Immo Invest GmbH^{*2)} (stv. Vorsitzender ab 06.05.2009)

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungs-
gesellschaft mbH^{*2)} (Vorsitzender)

BIG BAU-INVESTITIONSGESELLSCHAFT mbH^{*2)} (stv. Vorsitzender)

Pirelli RE Asset Management Deutschland GmbH^{*2)}

H/H-Capital Management GmbH^{*2)}

BIT – Beteiligungs- & Investitions-Treuhand AG^{*1)} (ab 21.08.2009)

Volker Lütgen, Wentorf

Geschäftsführer der HSH Capitalpartners GmbH

Robert Schmidt, Datteln

Geschäftsführer der Evonik Immobilien GmbH

Externe Mandate:

HSH Real Estate AG^{*1)} (bis 31.10.2009)

THS GmbH^{*2)}

Wohnbau Dinslaken GmbH^{*2)} (stv. Vorsitzender)

Edith Dützer^{*3)}, Moers

kfm. Angestellte

Hans-Bernd Prior^{*3)}, Dinslaken

techn. Angestellter

*1) Mitgliedschaft in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten

*2) Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien

*3) Aufsichtsratsmitglied der Arbeitnehmer

Ausschüsse des Aufsichtsrats

Präsidialausschuss

Mitglieder des Ausschusses:

Dr. rer. pol. Eckart John von Freyend (Vorsitzender)

Dr. rer. pol. Marc Weinstock

Volker Lütgen

Robert Schmidt

Prüfungsausschuss

Mitglieder des Ausschusses:

Dr. rer. pol. Marc Weinstock

(Vorsitzender)

Robert Schmidt

Edith Dützer

Nominierungsausschuss

Mitglieder des Ausschusses:

Dr. rer. pol. Eckart John von Freyend (Vorsitzender)

Dr. rer. pol. Marc Weinstock

Volker Lütgen

Robert Schmidt

Vorstand

Dr. Rüdiger Mrotzek, Hilden

Vorstand für Finanz-/Rechnungswesen, Steuern, Immobilien, EDV,
Risiko-Management/Controlling

Hans Richard Schmitz, Bonn

Vorstand für Recht, Personal, Investor Relations/Public Relations,
Corporate Governance, Versicherungen

Duisburg, den 19. Februar 2010

Der Vorstand

Dr. Rüdiger Mrotzek Hans Richard Schmitz

Der nachfolgend wiedergegebene uneingeschränkte Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers zum Jahresabschluss und zum Bericht über die Lage der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2009 bezieht sich auf den hier vorliegenden Jahresabschluss sowie auf den Bericht über die Lage der Gesellschaft, der in unserem Geschäftsbericht über das Geschäftsjahr 2009 abgedruckt ist. Der Bestätigungsvermerk hat folgenden Inhalt:

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der HAMBORNER REIT AG (vormals: HAMBORNER Aktiengesellschaft), Duisburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009 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 (vormals: HAMBORNER Aktiengesellschaft), 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 1. März 2010

Deloitte & Touche GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Harnacke)
Wirtschaftsprüfer

(Lüdke)
Wirtschaftsprüfer

21. MARKTWERTGUTACHTEN

Hamborner REIT AG
Goethestrasse 45

47166 Duisburg

WestLB AG
Herzogstr. 15

40217 Düsseldorf

Kempen & Co. NV
Beethovenstraat 300

NL - 1077 WZ Amsterdam

Berenberg Bank
Joh. Berenberg, Gossler & Co. KG
Neuer Jungfernstieg 20

20354 Hamburg

Bewertung des HAMBORNER REIT AG - Portfolios

1 Einleitung

Gemäß Auftrag (i. F. der „**Auftrag**“) der HAMBORNER REIT AG (i. F. die „**Gesellschaft**“), haben wir, Jones Lang LaSalle GmbH, die in der Anlage (i. F. die „**Einzelobjektaufstellung**“) genannten Immobilien in Augenschein genommen und für jede Immobilie (i. F. die „**Immobilien**“) ein Gutachten zur Bewertung der Marktwerte der entsprechenden Eigentums- bzw. Erbbaurechte per 31. August 2010 erstellt. Dieses Gutachten datiert vom 01.09.2010.

2 Einhaltung von Bewertungsgrundsätzen

Wir bestätigen hiermit, dass unsere Bewertungen den einschlagigen Bestimmungen der aktuellen Practice Statements (i. F. „**PS**“) entsprechen, die in den Royal Institute of Chartered Surveyors (i. F. „**RICS**“) Appraisal and Valuation Standards, 6th Edition (i. F. das „**Red Book**“) enthalten sind. Diese Vorgehensweise stellt eine international anerkannte Bewertungsgrundlage dar.

3 Status des Bewerter und Interessenskonflikte

Wir bestätigen hiermit, dass wir die Bewertung wie im Red Book gefordert als externe Bewerter vorgenommen haben, der für die Erstellung entsprechender Gutachten qualifiziert ist. Wie Sie wissen, haben wir in der Vergangenheit Teile des Immobilienvermögens der Gesellschaft regelmäßig im Zusammenhang mit der Bewertung für bilanzielle Zwecke für die HAMBORNER REIT AG bewertet.

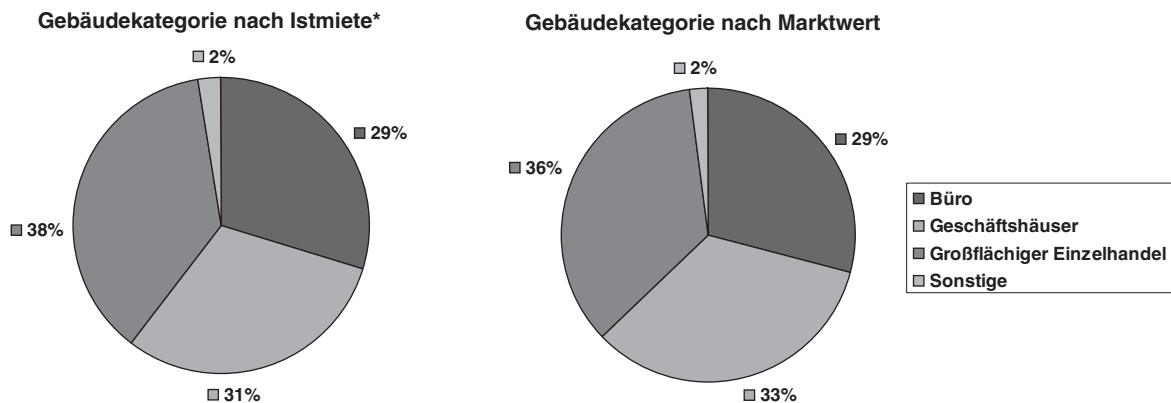
4 Zweck des Bewertungsgutachtens

Nach den uns vorliegenden Informationen wird dieses Bewertungsgutachten (i. F. das „**Bewertungsgutachten**“) dazu benötigt, dem Vorstand der Gesellschaft den Marktwert der Immobilien zum Stichtag 31. August 2010 zu bestätigen, und soll darüber hinaus in einen Wertpapierprospekt (der „**Prospekt**“) aufgenommen werden. Der Prospekt ist erforderlich für die geplante Kapitalerhöhung der Gesellschaft sowie für die Börseneinführung der neuen Aktien an der Frankfurter Wertpapierbörse sowie weiteren Börsen in Deutschland (das „**Angebot**“); der Wertpapierprospekt stellt die Grundlage für Investitionsentscheidungen von Anlegern zu Gunsten der Gesellschaft dar.

5 Portfolioanalyse

5.1 Objekte nach Gebäudekategorie**

Das Portfolio umfasst zum Zeitpunkt der Wertermittlung 60 Liegenschaften. Davon werden einunddreißig Liegenschaften der Gebäudekategorie „Geschäftshäuser“, fünfzehn Liegenschaften der Gebäudekategorie „Großflächiger Einzelhandel“, elf Liegenschaften der Gebäudekategorie „Büro“ und drei Liegenschaften der Gebäudekategorie „Sonstige“ zugeordnet.

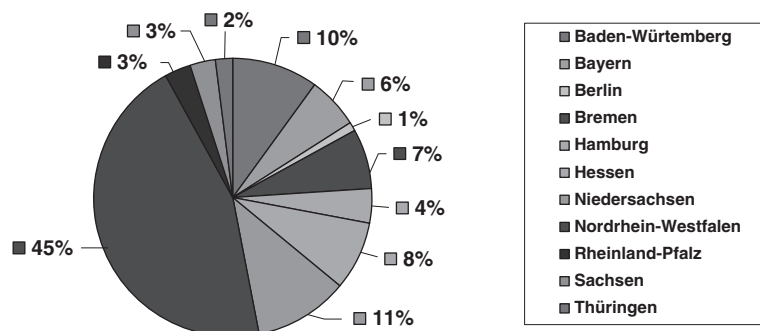


* ohne Umsatzmietanteile;

** Werte sind gerundet

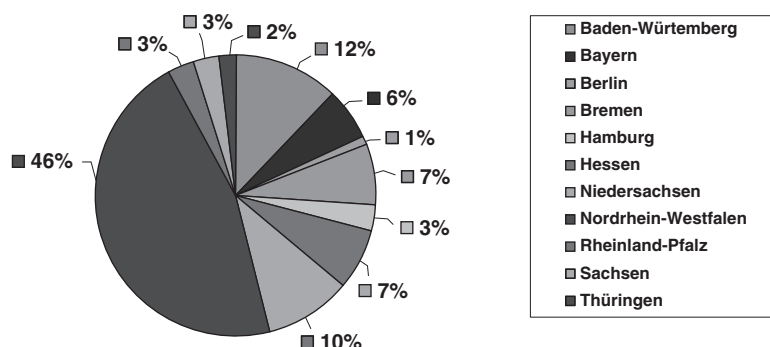
5.2 Regionale Verteilung

Regionale Verteilung nach Marktwert*



* Werte sind gerundet

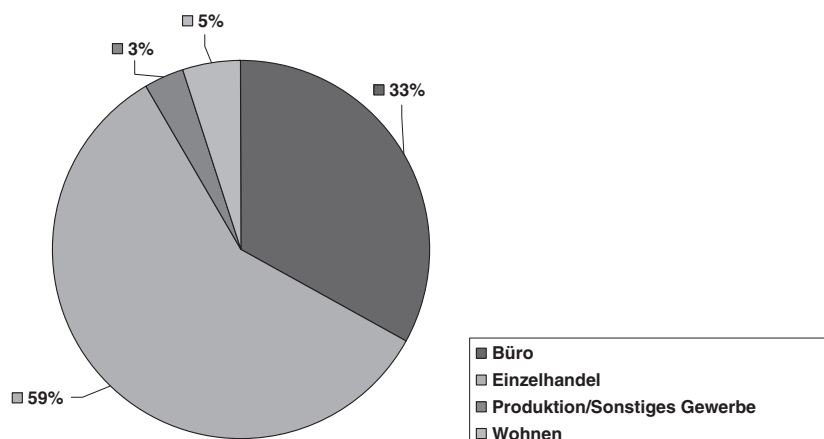
Regionale Verteilung nach Mietaufkommen*



* ohne Umsatzmietanteile; Werte sind gerundet

5.3 Vermietbare Fläche nach Nutzungsarten

Mietfläche nach Nutzungsarten*



* Die ausgewiesenen Nutzflächen basieren auf einer Aufstellung der HAMBORNER REIT AG, welche die in den Mietverträgen vereinbarten Mietflächen beinhaltet. Diese Mietvertragsflächen können im Einzelfall gegenüber nachträglich in einem Aufmaß ermittelten Mietflächen abweichen, wobei die Abweichung auf individueller Objektebene nicht wesentlich ist und auf Portfolioebene keine wesentliche Veränderung (d.h. unter 1%) darstellt.

* ohne PKW-Stellplätze, Funkantennen, Außenverkaufsstände und Reklameschilder

* Werte gerundet

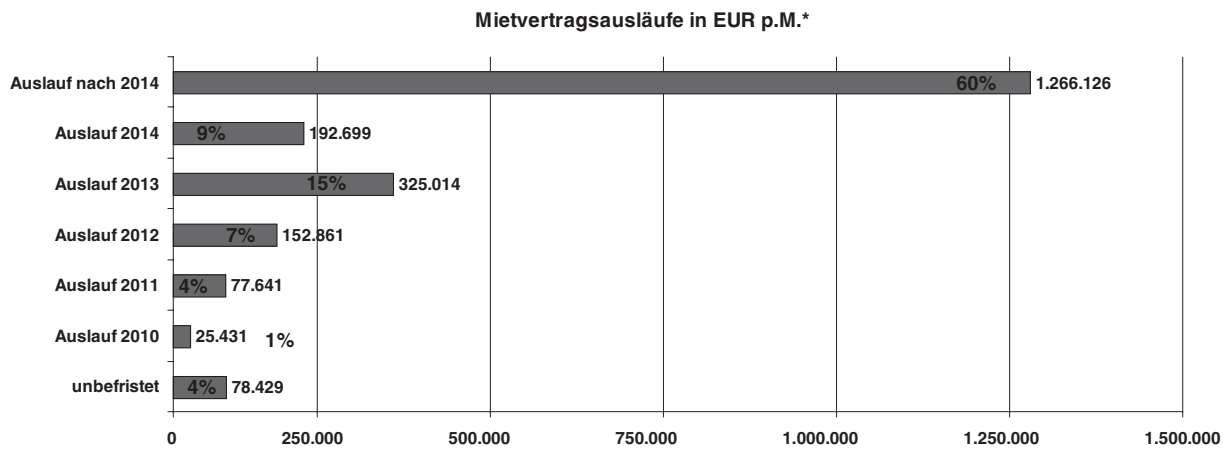
5.4 Hauptmieter

Ifd. Nr	Mietername	Hauptnutzungsart	Miete p.a.*	Anteil an der Gesamtmiete
1	Kaufland Gruppe*	Einzelhandel	4.557.131€	17,93%
2	EDEKA-Gruppe**	Einzelhandel	2.830.350€	11,14%
3	AREVA NP GmbH	Büro	978.362€	3,85%
4	OBI	Einzelhandel	889.978€	3,50%
5	Telefonica O2	Büro	789.573€	3,11%
6	Bundesagentur für Arbeit	Büro	772.149€	3,04%
7	REWE	Einzelhandel	622.513€	2,45%
8	NORDSEE	Einzelhandel	547.486€	2,15%
9	Douglas Holding	Einzelhandel	544.743€	2,14%
10	Flyline	Büro	526.383€	2,07%
Gesamt			13.058.668	51,37%

* ohne Erbbauzinsen

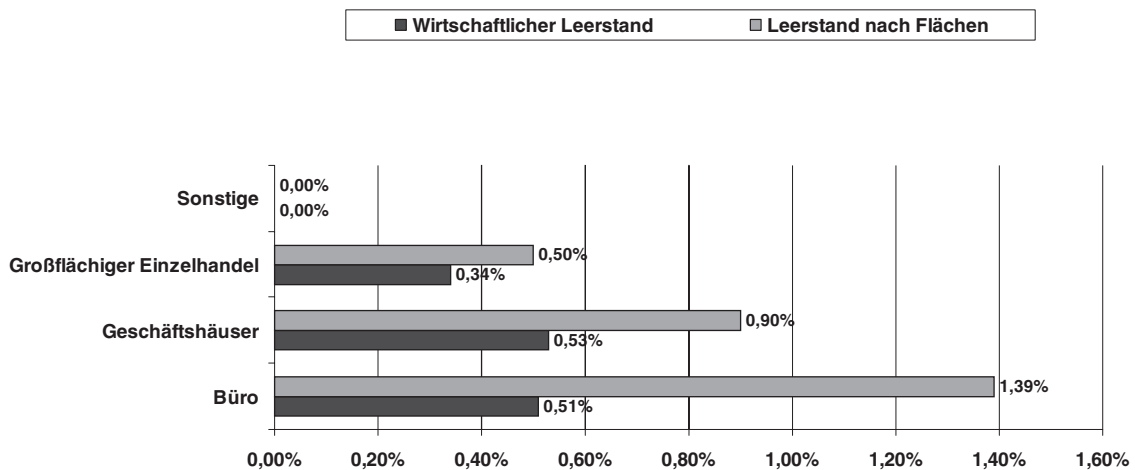
**ohne Umsatzmietanteile

5.5 Restlaufzeiten der Mietverträge



* mit Berücksichtigung der Mietgarantien in den leerstehenden Einheiten und ohne Umsatzmietanteile

5.6 Leerstand



6 Besichtigung der Immobilien

- Wir besichtigten die folgenden Immobilien in der 40. Kalenderwoche 2009

Freiburg i.Br.
Berlin-Steglitz
Frankfurt/Main
Frankfurt/Main

Robert-Bunsen-Straße 9a
Schloßstraße 23
Cronstettenstraße 66
Steinweg 8

- Wir besichtigten die folgenden Immobilien in der 10. Kalenderwoche 2009

Düren

Wirtelstraße 30

- Wir besichtigten die folgenden Immobilien in der 42. Kalenderwoche 2009

Leverkusen
Gütersloh

Wiesdorfer Platz 33
Berliner Straße 29-31

- Wir besichtigten die folgenden Immobilien in der 43. Kalenderwoche 2009

Dortmund	Westfalendamm 84-86
Dortmund	Königswall 36
Hamburg	An der Alster 6
Hamburg	Fuhlsbüttler Straße 107-109
Hamburg	Ziethenstraße 10
Münster	Johann-Krane-Weg 21-27
Münster	Martin-Luther-King-Weg 18-28
Osnabrück	Sutthauser Straße 285/ 287

- Wir besichtigten die folgenden Immobilien in der 44. Kalenderwoche 2009

Wiesbaden	Kirchgasse 21
-----------	---------------

- Wir besichtigten die folgenden Immobilien in der 29. Kalenderwoche 2010

Frankfurt/Main	Königsteiner Straße 73-77
Neuwied	Alleinsteiner Straße 61/ 61a

- Wir besichtigten die folgenden Immobilien in der 30. Kalenderwoche 2010

Bremen	Hermann-Köhl-Straße 3
Bremen	Linzer Straße 7, 9 und 9a
Duisburg	Albertstraße 8-12
Essen	Hofstraße 10-12
Hilden	Westring 5
Kaiserslautern	Fackelstraße 12-14
Köln	Von-Bodelschwing-Straße 6
Lüdenscheidt	Wilhelmstraße 9
Oberhausen	Marktstraße 69
Oberhausen	Marktstr. 116/Nohlstr. 56
St. Augustin	Einsteinstraße 26
Wuppertal	Turmhof 6
Duisburg	Rathausstraße 18-20
Duisburg	Fischerstraße 91
Duisburg	Fischerstraße 93
Krefeld	Krützpoot 1
Krefeld	Emil-Schäfer-Straße 22-24
Krefeld	Hochstraße 123-127
Moers	Homberger Straße 41
Stuttgart	Stammheimer Straße 2
Villingen-Schwenningen	Auf der Steig 10
Augsburg	Bahnhofstraße 2
Dinslaken	Neustraße 60-62/Klosterstraße 8-10
Kassel	Quellhofstraße 22
Erfurt	Neuwerkstraße 2
Erfurt	Marktstraße 2
Erfurt	Marktstraße 7-9

- Wir besichtigten die folgenden Immobilien in der 34. Kalenderwoche 2010

Erlangen	Wetterkreuz 15
Freital	Wilsdruffer Straße 39
Mosbach	Hauptstraße 96
Solingen	Friedenstraße 64
Solingen	Kirchstraße 14-16
Hannover	Karmarschstraße 24
Lüneburg	Am Alten Eisenwerk 2
Oldenburg	Achternstraße 47/48
Osnabrück	Große Straße 82/83
Geldern	Bahnhofstraße 8
Herford	Bäckerstraße 24-28
Kamp-Lintfort	Moerser Straße 247
Meppen	Am Neuen Markt 1
Minden	Bäckerstraße 8-10
Rheine	Emsstraße 10-12

7 Bewertunggrundlage und jährliche Nettomieteinnahmen

7.1 Marktwert

Der Marktwert jeder Immobilie wurde gemäß den jeweils relevanten Teilen des Red Book ermittelt. Gemäß diesen Standards ist der Marktwert der

„geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden sollte, wobei jede der Parteien mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang gehandelt hat.“

Bei der Durchführung unserer Bewertung auf Basis des Marktwertes als Beurteilungsgrundlage haben wir den Kommentar des International Valuation Standards Committee berücksichtigt, der auch Eingang in die Standards des Red Book gefunden hat. Die RICS ist der Auffassung, dass die Anwendung des Marktwertprinzips zu demselben Ergebnis führt wie der Open Market Value, der in früheren Ausgaben des Red Book verfochten wurde.

7.2 Vertraglich gesicherte Jahresmiete inkl. Mietgarantie

Die vertraglich gesicherte Jahresmiete (Monat 1x12) ist für jede der Immobilien in der Einzelobjektaufstellung aufgeführt. Die Jahresmieten werden für die Zwecke des vorliegenden Immobiliengeschäfts definiert als:

„Die zurzeit tatsächlich existierenden Einnahmen aus der Immobilie“.

- (i) ohne Berücksichtigung von Sondereinnahmen oder Abzügen, die sich aus der Immobilie ergeben;
- (ii) ohne Mehrwertsteuer und vor sonstiger Steuern (Ertragsteuern und Zinsen auf Eigen- oder Fremdkapital).

In der Einzelobjektaufstellung ist ferner für jede Immobilie die jeweilige Marktmiete ausgewiesen. Die Marktmiete wird gemäß dem vom International Valuation Standards Committee verabschiedeten PS 3.3 beurteilt. Gemäß den dort genannten Bestimmungen ist die Marktmiete der:

„geschätzte Betrag für den ein zur Vermietung bereiter Vermieter eine Immobilie oder Flächen innerhalb einer Immobilie am Wertermittlungsstichtag zu angemessenen Mietvertragsbedin-

gungen an einen zur Anmietung bereiten Mieter vermietet wird, und zwar nach angemessener Vermarktungsdauer und im Rahmen einer Transaktion zu marktüblichen Bedingungen, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt“.

Bei Immobilien, die zum Bewertungsstichtag ganz oder teilweise leer standen, haben wir gemäß den vorstehenden Grundsätzen den Mietzins als Marktmiete angesetzt, der unserer Auffassung nach zum Bewertungsstichtag auf dem freien Markt erzielbar wäre.

In Bezug auf indexgebundene Mieten haben wir uns auf die Informationen verlassen, die uns von der Gesellschaft zur Verfügung gestellt wurden.

7.3 Steuern und Kosten

Es wurden keine Anpassungen zur Berücksichtigung von Steuerverbindlichkeiten vorgenommen, die bei einer Veräußerung der Immobilie entstehen. Ebenso wenig wurden mit dem Verkauf verbundene Kosten berücksichtigt, die vom Veräußerer zu tragen sind, sowie eine etwaige Rückzahlung von staatlichen oder sonstigen Zuschüssen oder Steuervergünstigungen im Zusammenhang mit einer Veräußerung der Immobilien.

Allerdings wurden die vom Käufer zu tragenden Erwerbsnebenkosten bei jeder Immobilie abgezogen.

8 Mehrwertsteuer

Die in dem vorliegenden Gutachten genannten Marktwerte und Marktmieten wurden ohne die jeweils geltende gesetzliche Mehrwertsteuer ausgewiesen.

9 Annahmen und Informationsquellen

Eine Annahme wird im Glossar des Red Book als „*Vermutung, die als zutreffend angesehen wird*“ definiert (i. F. „**Annahme**“). Annahmen sind

„Sachverhalte, Bedingungen oder Situationen, die den Gegenstand einer Wertermittlung oder die Vorgehensweise bei der Wertermittlung betreffen und die das Mitglied bei der Durchführung der Wertermittlung vereinbarungsgemäß nicht überprüfen muss“.

Bei der Erstellung unseres Gutachtens sind wir von verschiedenen Annahmen ausgegangen und haben uns auf bestimmte Informationsquellen verlassen. Soweit dies angemessen war, haben wir uns von der Gesellschaft oder von den Beratern der Gesellschaft bestätigen lassen, dass unsere Annahmen ihres Wissens nach richtig sind. Sollten sich diese Annahmen als falsch erweisen, sind unsere Bewertungsansätze zu überprüfen. Die Annahmen, auf denen das vorliegende Gutachten beruht, sind im Folgenden aufgeführt:

9.1 Eigentum

Wir sind davon ausgegangen, dass in Bezug auf die Immobilien marktgängige Eigentums- bzw. Erbbaurechte vorliegen und die Immobilien frei von Wegerechten, Grunddienstbarkeiten, Beschränkungen, Rechtsstreitigkeiten oder kostspieligen bzw. außerordentlichen Auslagen sind. Außerdem haben wir angenommen, dass die Immobilien frei von Grundschulden, Grundstücksbelastungen und sonstigen Lasten sind.

9.2 *Bausubstanz und Versorgungsleitungen, schädliche Materialien, Maschinen und Anlagen, Goodwill*

Für die bewerteten Immobilien wurden uns keine Kopien von Bauzustandsberichten zur Verfügung gestellt. Für die Zwecke der vorliegenden Bewertung sind wir – sofern die Gesellschaft oder die Berater der Gesellschaft uns keine dem entgegenstehenden Informationen haben zukommen lassen – davon ausgegangen, dass die Immobilien frei von Schimmel, Ungezieferbefall, chemischen Belastungen sowie Bausubstanz- und Konstruktionsmängeln sind.

Wir haben nicht untersucht, ob Tonerdezement, Kalziumchloridzusätze oder sonstige Schadstoffe beim Bau oder Umbau der Immobilien verwendet wurden. Für die Zwecke der vorliegenden Bewertung sind wir – sofern die Gesellschaft oder die Berater der Gesellschaft uns keine dem entgegenstehenden Informationen haben zukommen lassen – davon ausgegangen, dass eine derartige Untersuchung ergeben würde, dass in den Bauwerken keine derartigen schädlichen Materialien enthalten sind.

Ferner wurden keine Boden- und geologischen Untersuchungen durchgeführt, um zu prüfen, ob die Fundamente der Gebäude Mängel aufweisen. Für die Zwecke der vorliegenden Bewertung sind wir – sofern die Gesellschaft oder die Berater der Gesellschaft uns keine dem entgegenstehenden Informationen haben zukommen lassen – davon ausgegangen, dass die Belastungsfähigkeit des jeweiligen Bodens ausreicht, um das darauf errichtete Gebäude zu tragen. Außerdem sind wir davon ausgegangen, dass keine ungewöhnlichen Bodenverhältnisse oder archäologischen Überreste im Boden vorliegen, die sich auf die jetzige oder eine künftige Bebauung, Weiterentwicklung oder den Wert der jeweiligen Immobilie negativ auswirken könnten.

Ferner wurde auch auf eine Prüfung der Elektroinstallationen, Heizungsanlagen, Maschinen und Anlagen sowie der Versorgungs- und Abwasserleitungen verzichtet. Wir sind vielmehr davon ausgegangen – sofern die Gesellschaft oder die Berater der Gesellschaft uns keine dem entgegenstehenden Informationen haben zukommen lassen – dass die gesamte Gebäudetechnik zufriedenstellend funktioniert.

Maschinen und Anlagen, die nicht zu den Versorgungseinrichtungen gehören, wurden bei der Bewertung nicht berücksichtigt. Insbesondere wurden alle Maschinen und Anlagen von der Bewertung ausgeschlossen, die ganz oder hauptsächlich zur Durchführung der Geschäftstätigkeit des Gebäudenutzers installiert wurden. Möbel und Zubehör sowie bewegliche und unbewegliche Einrichtungsgegenstände, Fahrzeuge, Lagerbestände und bewegliche Werkzeuge flossen ebenso wenig in die Bewertung ein wie ein ggf. vorhandener Goodwill, der sich aus der gegenwärtigen Nutzung der Immobilien ergibt.

Jones Lang LaSalle GmbH, alle unsere Zweiggesellschaften sowie jeder qualifizierte Mitarbeiter, der als Sachverständiger Beratungsleistungen erbringt oder Wertgutachten erstellt, bestehen grundsätzlich darauf, dass Kunden und/oder Dritte (unabhängig davon, ob wir von diesen Kenntnis haben) akzeptieren, dass das Bewertungsgutachten in keinem Fall die Bausubstanz, das Fundament, den Bodenzustand und die Versorgungsleitungen einbezieht und dementsprechend keine entsprechenden Zusicherungen erlaubt.

9.3 *Umweltzustand*

Für die Immobilien wurden uns keine Umweltberichte zur Verfügung gestellt. Des Weiteren haben wir keine förmliche Umweltprüfung vorgenommen, da dies nicht Teil des Auftrags war. Auch haben wir die früheren Nutzungen des Gebäudes und der benachbarten Grundstücke nicht überprüft, um festzustellen, ob ggf. nutzungsbedingte Verunreinigungen vorliegen.

Wir sind davon ausgegangen, dass keine ungewöhnlichen Bodenverhältnisse oder Bodenverunreinigungen vorhanden sind, die den Wert der Immobilie oder deren jetzige oder künftige Nutzung oder Entwicklung beeinträchtigen.

Sollten diese Annahmen falsch sein, würde sich der Wert der Immobilien um einen nicht zu beziffernden Betrag verringern.

9.4 Flächen

Wir haben die Immobilien nicht vermessen, sondern haben die Flächenangaben zu Grunde gelegt, die uns von der Gesellschaft bzw. ihren Beratern zur Verfügung gestellt wurden. Dabei sind wir davon ausgegangen, dass die Flächen gemäß den Verfahren gemessen und berechnet wurden, die derzeit in dem Land, in dem sich die Immobilien befinden, marktüblich sind.

9.5 Gesetzliche Anforderungen und Planung

Wir sind ferner davon ausgegangen, dass bei der Errichtung der Gebäude alle lokal geltenden Planungs- und Baubestimmungen eingehalten wurden, sämtliche erforderlichen Genehmigungen vorlagen und keine Auflagen in Bezug auf den Bau, die Nutzung oder die Belegung der Gebäude gemacht wurden. Außerdem sind wir davon ausgegangen, dass alle Genehmigungen und Nachweise für die derzeitige Nutzung der Immobilien ordnungsgemäß eingeholt bzw. erbracht wurden und dass keine gegenteiligen Pläne oder Einschränkungen vorliegen.

9.6 Mietverhältnisse

Normalerweise überprüfen wir Mietverträge und Eigentumsurkunden nicht. Falls uns jedoch entsprechende Dokumente zur Verfügung gestellt werden, haften wir nicht für die richtige Auslegung der Inhalte, sofern diese nicht von Ihren Rechtsanwälten geprüft wurden.

Wir sind davon ausgegangen, dass uns Kopien aller relevanten Dokumente zur Verfügung gestellt wurden, und haben uns auf die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der von der Gesellschaft zur Verfügung gestellten Mietaufstellungen verlassen.

Die Finanzkraft der Mieter wurde von uns nicht überprüft. Sofern uns keine allgemeinen oder speziellen Hinweise vorlagen, die anderes vermuten ließen, sind wir davon ausgegangen, dass die Mieter finanziell in der Lage sind, ihren Mietverpflichtungen nachzukommen, dass keine wesentlichen Miet- oder Nebenkostenrückstände aufgelaufen sind, dass keine Vertragsbrüche begangen wurden und dass keine Streitigkeiten mit Mietern vorliegen oder bevorstehen.

Allerdings haben wir bei der Bewertung berücksichtigt, welche Art von Mietern die Gebäude zurzeit nutzt und ihre Mietverpflichtungen erfüllen muss, welche Art von Mietern wahrscheinlich für eine leer stehende Immobilie in Frage kommt und wie der Markt die Bonität dieser Mieter allgemein beurteilt.

Außerdem sind wir davon ausgegangen, dass in allen Fällen, in denen Mieterhöhungen oder Vertragsverlängerungen vorgenommen wurden oder bevorstehen, sämtliche Mitteilungen fristgerecht und rechtsgültig zugestellt wurden.

9.7 Informationen

Wir sind davon ausgegangen, dass die Informationen, die uns von der Gesellschaft und ihren Beratern im Zusammenhang mit den Immobilien zur Verfügung gestellt wurden, vollständig, richtig und aktuell sind.

Dies bedeutet, dass wir auch davon ausgehen, dass die Gesellschaft und ihre Berater uns alle Sachverhalte zur Kenntnis gebracht haben, die den Wert der Immobilie ihres Wissens nach wahrscheinlich beeinflussen (hierzu gehören unter anderem künftige Mietverhältnisse, Mietanpassungen, ausstehende gesetzliche Anforderungen und Planungsentscheidungen) und dass die entsprechenden Angaben aktuell sind.

10 Vertraulichkeit und Offenlegung

Der Inhalt des vorliegenden Bewertungsgutachtens und der zugehörigen Einzelobjektaufstellung darf nur für die Zwecke des Gutachtens genutzt werden. Jede vollständige oder auszugsweise Vervielfältigung des Gutachtens, jede vollständige oder auszugsweise Übernahme der Inhalte des Gutachtens in andere Dokumente, Rundschreiben oder Mitteilungen und jede mündliche oder anderweitige Offenlegung von Inhalten des Gutachtens gegenüber Dritten (sofern die Offenlegung nicht so erfolgt, wie im Auftrag beschrieben) bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Bewerbers zu Form und Kontext der Veröffentlichung oder Offenlegung. Zur Vermeidung von Missverständnissen wird ausdrücklich vereinbart, dass die Zustimmung des Bewerbers stets erforderlich ist, unabhängig davon, ob Jones Lang LaSalle GmbH namentlich erwähnt wird und ob der Inhalt des Gutachtens mit anderen Inhalten zusammengeführt werden soll oder nicht.

11 Bewertungsergebnis – HAMBORNER REIT AG Portfolio

Wir sind der Meinung, dass die Eigentums- und Erbbaurechte an den in der Einzelobjektaufstellung beschriebenen Immobilien vorbehaltlich der im Gutachten erläuterten Annahmen und Hinweise zum Stichtag des Gutachtens, d.h. zum 31. August 2010, folgenden Marktwert besitzen:

EURO 354.160.000

(in Worten: DREIHUNDERTVIERUNDFÜNFZIGMILLIONEN UND
EINHUNDERTSECHZIGTAUSEND EURO)

Dieser Wert ist gerundet und ergibt sich nach Abzug von Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Notarkosten sowie Maklergebühren, die gewöhnlich durch den Käufer der Liegenschaft getragen werden. Er entspricht dem Betrag, den der Verkäufer im Falle eines theoretischen Verkaufs, ohne Berücksichtigung von eventuellen sonstigen persönlichen Kosten oder Steuern, die durch den Verkauf dem Verkäufer entstehen, erhalten würde.

Mit freundlichen Grüßen



Andrew M. Groom MRICS
European Director
Head of Valuation and Transaction Advisory
Jones Lang LaSalle GmbH



Ralf Kemper
National Director
Valuation and Transaction Advisory
Jones Lang LaSalle GmbH

**Einzelobjektaufstellung
HAMBORNER REIT AG
Bewertungsstichtag: 31. August 2010**

Nr	Objektadresse	Makro- und Mikrolagebeschreibung	Objektbeschreibung und Eigentumsstatus	Vermietungsstand (in Bezug auf m ²)	Nutzfläche gemäß HAMBORNER REIT AG (ohne PKW-Stellplätze, Funkantennen, Werbetafeln und Sonstigen Flächen)	Vertraglich gesicherte Jahresmiete inkl. Mietgarantie (Monat 1x12), ohne Umsatzmietanteile und Erbbauszinsen	Marktmiete (p.a.)	Marktwert
					m ²	EURO	EURO	EURO
1	Friedenstraße 64 42699 Solingen	Die Stadt Solingen liegt im Südwesten des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen, in der Nähe von Wuppertal (ca. 13 km), Bergisch-Gladbach (ca. 20 km), Düsseldorf (ca. 22 km) und Köln (ca. 27 km). Das Objekt befindet sich entlang der Friedenstraße. In der Umgebung gibt es vorwiegend Wohn- und Gewerbenutzung. Der nächste Anschluss zur Autobahn A3 ist in ca. 5 Kilometern zu erreichen. Aufgrund der Lage unmittelbar an der Straße ist das Objekt gut mit dem PKW zu erreichen und gut sichtbar.	Das Objekt ist ein eingeschossiges freistehendes Einzelhandelsgebäude und wurde 1976 errichtet. Die Immobilie hat eine vermietbare Gesamtfläche von ca. 7.933 m ² und bietet ausreichend Stellplätze auf einem Parkplatz vor dem Gebäude. Das Gebäude besteht aus einer Stahlbetonkonstruktion mit einer Trapezblechfassade. Die Immobilie befindet sich im Erbbaurecht.	Die Immobilie ist derzeit zu 100% an einen Mieter vermietet. Folgender Mieter befindet sich im Objekt: Kaufland.	7.933	1.023.408	951.930	15.000.000
2	Von-Bodelschwingh-Straße 6 51061 Köln	Köln liegt im Südwesten des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen, in der Nähe von Bonn (ca. 25 km) und Düsseldorf (ca. 35 km). Das Objekt befindet sich entlang der Berliner Straße (B51) an der Kreuzung zur Straße Am Flachsrosterweg. In der Umgebung gibt es vorwiegend Wohn- und Einzelhandelsnutzung. Die nächste Autobahn A3 ist nach ca. 600 Metern zu erreichen. Aufgrund der Lage an einer Hauptstraße ist das Objekt gut mit dem PKW zu erreichen und gut sichtbar.	Das Objekt ist ein eingeschossiges freistehendes Einzelhandelsgebäude und wurde 1979 errichtet. Die Immobilie hat eine vermietbare Gesamtfläche von ca. 2.630 m ² und bietet genügend Stellplätze auf einem Parkplatz vor dem Gebäude. Das Gebäude ist in Massivbauweise mit Mauerwerk errichtet und hat eine Trapezblechfassade. Die Immobilie befindet sich im Volleigentum.	Die Immobilie ist derzeit zu 100% an einen Mieter vermietet. Folgender Mieter befindet sich im Objekt: REWE.	2.630	296.746	277.842	3.720.000
3	Cronstettenstraße 66 60322 Frankfurt	Die Finanzmetropole Frankfurt liegt im Süden des Bundeslandes Hessen. Das Objekt befindet sich im nördlichen Stadtgebiet im Stadtteil Holzhausenviertel. Das betreffende Stadtteil bildet den Übergang vom Nordend zum Westend. Die Umgebung ist von Wohn- und Büronutzung dominiert. Die Cronstettenstraße mündet nach ca. 100 m in die Eschersheimer Landstraße, welche als Hauptverkehrsstraße in nördliche Richtung verläuft. Der Stadtteil ist gut an die öffentlichen Verkehrssysteme angebunden.	Das Objekt ist ein sechsgeschossiges freistehendes Bürogebäude und wurde 1970 erbaut. Das Gebäude hat eine vermietbare Fläche von ca. 1.828 m ² und verfügt über 17 PKW-Stellplätze in der Tiefgarage. Das Gebäude besteht aus einer Stahlbetonkonstruktion mit einer Metallfassade. Die Immobilie befindet sich im Volleigentum.	Die Immobilie ist derzeit zu 100% an drei Mieter vermietet. Folgender Mieter befindet sich im Objekt: Keil und Schaaflhausen, Competition Partner und Mekat/Wolicki sowie zwei Antennen von E-Plus und Vodafone.	1.828	356.389	375.776	5.790.000
4	Einsteinstr.26 53757 St. Augustin	St. Augustin liegt im Südwesten des Bundesland Nordrhein-Westfalen in der Nähe von Bonn (ca. 8 km) und Köln (ca. 25 km). Das Objekt befindet sich entlang der Einsteinstraße in einem Industriegebiet. Die nächste Autobahn A560 ist nach ca. 800 Metern zu erreichen. Aufgrund der Lage an der Straße ist das Objekt gut mit dem PKW zu erreichen und ist gut sichtbar.	Das Objekt ist ein zweigeschossiges freistehendes Bürogebäude mit einer angrenzenden LKW-Werkstatt und wurde 1975 errichtet. Die Immobilie hat eine vermietbare Gesamtfläche von ca. 2.417 m ² mit ausreichend Kundenparkplätzen vor dem Gebäude, sowie einem Parkplatz mit LKW-Stellplätzen an der Rückseite des Gebäudes. Das Gebäude besteht aus einer Stahlbetonkonstruktion mit einer Trapezblechfassade. Die Immobilie befindet sich im Volleigentum.	Die Immobilie ist derzeit zu 100% an einen Mieter vermietet. Folgender Mieter befindet sich im Objekt: MAN.	2.417	300.000	290.040	3.660.000

5	Königsteiner Str. 69a 65929 Frankfurt	Die Finanzmetropole Frankfurt liegt im Süden des Bundeslandes Hessen. Das Objekt befindet sich in dem Stadtteil Unterliederbach an der Königsteiner Straße, welches die Hauptverkehrsstraße ist. Die Umgebung zeichnet sich hauptsächlich durch Wohnbebauung aus. Die Autobahn A66 ist gut erreichbar von dem Stadtteil. Im Osten gelegen ist Frankfurts Innenstadt innerhalb von ca. 15 Minuten mit dem Auto erreichbar. Frankfurt hat ein exzellentes öffentliches Verkehrsnetz, welches den Stadtteil mit Bus und Bahn anbindet.	Das Objekt besteht aus zwei eingeschossigen freistehenden Einzelhandelsgebäuden (Lebensmittelmarkt und Getränkemarkt) und wurde 1977 (Lebensmittelmarkt)/1999 (Getränkemarkt) errichtet. Die Immobilie hat eine vermietbare Gesamtfläche von ca. 2.639 m ² und bietet genügend Stellplätze vor und hinter dem Gebäude. Das Gebäude besteht aus einer Stahlbetonkonstruktion mit einer Trapezblechfassade. Die Immobilie befindet sich im Volleigentum.	Die Immobilie ist derzeit zu 100% an einen Mieter vermietet. Folgender Mieter befindet sich im Objekt: REWE.	2.639	325.767	329.039	4.380.000
6	Wilhelmstraße 9 58511 Lüdenscheid	Lüdenscheid liegt im Nordwesten des Sauerlandes im Bundesland Nordrhein-Westfalen. Das Objekt liegt in der Innenstadt von Lüdenscheid in der Mitte der Einkaufsstraße Wilhelmstraße. Die Umgebung zeichnet sich hauptsächlich durch erstklassigen Einzelhandel im Erdgeschoss und Wohnungen in den oberen Geschossen aus. Nahe gelegene Einzelhändler sind u.a. Sinn Leffers, Douglas und das Shopping Center "Stern Center".	Das Objekt ist ein viergeschossiges gemischt genutztes Gebäude (Einzelhandel und Wohnungen) und wurde um 1900 errichtet. Die Immobilie hat eine vermietbare Gesamtfläche von ca. 425 m ² . Es befinden sich keine Parkplätze auf dem Grundstück. Da der Zugang zum Treppenhaus vor einigen Jahren geschlossen wurde, sind die oberen Geschosse nur über ein Nachbarhaus zu begehen. Aus diesem Grund sind die dort liegenden Flächen derzeit nicht vermietbar. Das Gebäude ist in Massivbauweise mit Mauerwerk errichtet mit einer historischen Fassade. Die Immobilie befindet sich im Volleigentum.	Die Immobilie ist derzeit zu 100% an einen Mieter vermietet. Folgender Mieter befindet sich im Objekt: The Phone House.	425	66.000	60.355	950.000
8	Krützpoort 1 47804 Krefeld	Krefeld liegt im Bundesland Nordrhein-Westfalen und ist die sechstgrößte Stadt im Verwaltungsgebiet Düsseldorf. Die Großstädte Düsseldorf und Duisburg liegen in einer Entfernung von ca. 17 km von Krefeld. Vier Bundesautobahnen A40, A44, A52 und A57 können nach ca. 10 km erreicht werden. Die nächstgelegenen Bahnhöfe mit ICE-Anschluss befinden sich in Düsseldorf und Duisburg. Der nächste Flughafen ist der internationale Flughafen Düsseldorf, der ca. 15 km von Krefeld entfernt ist. Aufgrund der Ecklage in einem Gewerbegebiet ist das Objekt sehr gut sichtbar und an das Verkehrsnetz gut angebunden. Die Umgebung zeichnet sich hauptsächlich durch industrielle und gewerbliche Nutzung aus.	Das Objekt ist ein fünfgeschossiges freistehendes in Treppenbauweise errichtetes Bürogebäude und wurde 1978 errichtet. Die Immobilie hat eine vermietbare Gesamtfläche von ca. 1.407 m ² und bietet 18 dazugehörige Außenstellplätze. Das Gebäude ist in Massivbauweise mit einer Stahlbetonkonstruktion errichtet. Die Fassade besteht aus unterschiedlichen Materialien. Die Immobilie befindet sich im Volleigentum.	Die Immobilie ist derzeit zu 100% an vier Mieter vermietet. Folgende Mieter befinden sich im Objekt: Pflege Optimal, Grünheit & Weigel, Bak, Marius und Thiel, Harro.	1.407	91.557	84.658	970.000
9	Emil-Schäfer-Str. 22-24 47800 Krefeld	Krefeld liegt im Bundesland Nordrhein-Westfalen und ist die sechstgrößte Stadt im Verwaltungsgebiet Düsseldorf. Die Großstädte Düsseldorf und Duisburg liegen in einer Entfernung von ca. 17 km von Krefeld. Vier Bundesautobahnen A40, A44, A52 und A57 können nach ca. 10 km erreicht werden. Die nächstgelegenen Bahnhöfe mit ICE-Anschluss befinden sich in Düsseldorf und Duisburg. Der nächste Flughafen ist der internationale Flughafen Düsseldorf, der ca. 15 km von Krefeld entfernt ist. Aufgrund der Lage im Gewerbegebiet ist das Objekt gut an das Verkehrsnetz angeschlossen. Die Umgebung zeichnet sich hauptsächlich durch industrielle und gewerbliche Nutzung aus.	Das Objekt ist ein freistehendes industriell genutztes Gebäude mit zwei Geschossen im vorderen Gebäudeteil und einer Produktionshalle im hinteren Gebäudeteil und wurde 1980/1998 errichtet. Die Immobilie hat eine vermietbare Gesamtfläche von ca. 2.793 m ² und bietet 14 dazugehörige Stellplätze. Das Gebäude ist in Massivbauweise mit einer Stahlbetonkonstruktion errichtet. Die Fassade besteht aus unterschiedlichen Materialien. Die Immobilie befindet sich im Volleigentum.	Die Immobilie ist derzeit zu 100% an zwei Mieter vermietet. Folgende Mieter befinden sich im Objekt: Forbo Siegling und HPZ Krefeld.	2.793	162.677	156.461	1.530.000

10	Kirchgasse 21 65185 Wiesbaden	Wiesbaden liegt im Südwesten des Bundeslandes Hessen in der Nähe von Frankfurt (ca. 37 km). Das Objekt befindet sich in der Wiesbadener Innenstadt mitten in der la-Lage Kirchgasse. Die Umgebung ist eine erstklassige Einkaufslage, gekennzeichnet durch Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss und Wohnnutzung in den oberen Geschossen. Weitere Einzelhandelsmieter in der Umgebung umfassen unter anderem Kaufhof, Hunkemöller und H&M.	Das Objekt ist ein viergeschossiges Gebäude mit Mischnutzung (Einzelhandel und Wohnen) und wurde um 1900 errichtet bzw. nach dem 2. Weltkrieg wieder aufgebaut. Die Immobilie hat eine vermietbare Gesamtfläche von ca. 1.202 m ² . Es befinden sich keine Parkplätze auf dem Grundstück. Das Gebäude ist in Massivbauweise mit Mauerwerk errichtet und hat eine Putzfassade. Die Immobilie befindet sich im Volleigentum.	Die Immobilie ist derzeit zu ca. 93% an drei Mieter vermietet. Folgende Mieter befinden sich im Objekt: Deichmann, Telefonica O ₂ sowie ein Wohnungsmieter, der einen unbefristeten Vertrag hat. Zwei Wohnungen stehen gegenwärtig leer.	1.202	534.300	572.873	11.060.000
11	Hornberger Str. 41 47441 Moers	Moers liegt im Westen des Ruhrgebietes im Bundesland Nordrhein-Westfalen. Das Objekt liegt in der Innenstadt von Moers an einem Ausläufer der Einkaufsstraße Hornberger Straße. Die Umgebung ist eine durchschnittliche Einkaufslage und zeichnet sich durch Einzelhandel im Erdgeschoss mit hauptsächlich Wohnungen in den oberen Geschossen aus. Nahe gelegene Einzelhändler sind u.a. Saturn sowie mehrere lokale Einzelhändler.	Das Objekt ist ein fünfgeschossiges gemischt genutztes Gebäude (Einzelhandel und Wohnungen) und wurde 1957 errichtet. Die Immobilie hat eine vermietbare Gesamtfläche von ca. 2.079 m ² und bietet 10 Außenstellplätze hinter dem Gebäude. Das Gebäude ist in Massivbauweise mit Mauerwerk errichtet. Die Fassade ist verputzt. Die Immobilie befindet sich im Volleigentum.	Die Immobilie ist derzeit zu 100% an fünf Einzelhandels- und 18 Wohnungsmieter vermietet. Folgende Mieter befinden sich im Objekt: Vestino, Reformhaus Gillhaus, Haase Fachmarkt, Erdem Onat Telekommunikationsartikel und KMS-Group sowie 18 Wohnungsmieter, die unbefristete Mietverträge haben.	2.079	212.820	226.707	2.760.000
12	Steinweg 8 60313 Frankfurt	Die Finanzmetropole Frankfurt liegt im Süden des Bundeslandes Hessen in der Nähe von Wiesbaden (ca. 37 km). Das Objekt befindet sich in der Innenstadt von Frankfurt mitten in der la-Lage Steinweg. Die Umgebung ist eine erstklassige Einzelhandelslage, gekennzeichnet durch Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss und Wohn- oder Büronutzung in den oberen Geschossen. Weitere Einzelhandelsmieter in der Umgebung sind unter anderem Hugendubel, River Woods und Marc O'Polo.	Das Objekt ist ein sechsgeschossiges Gebäude mit Mischnutzung (Einzelhandel, Büro und Wohnen) und wurde 1900 errichtet. Die Immobilie hat eine vermietbare Gesamtfläche von ca. 607 m ² . Es befinden sich keine Parkplätze auf dem Grundstück. Das Gebäude ist in Massivbauweise mit Mauerwerk errichtet und hat eine Natursteinfassade. Die Immobilie befindet sich im Volleigentum.	Die Immobilie ist derzeit zu 100% an sechs Mieter vermietet. Folgende Mieter befinden sich im Objekt: Bally Textil, Mandarin Duck, MainLiving, Rechtsanwältin Doyuran & Pfitzinger, Marwitz, Petra und Kerst-Würkner, sowie ein Wohnungsmieter, der einen unbefristeten Vertrag hat.	607	313.710	312.772	5.770.000
13	Hofstr. 10-12 45257 Essen	Essen ist ein unabhängiger Stadtbezirk im Ruhrgebiet im Bundesland Nordrhein-Westfalen. Das Bewertungsobjekt liegt in Kupferdreh, einem Außenbezirk im südlichsten Teil Essens. Das gewerblich genutzte Objekt liegt gegenüber eines öffentlichen Platzes, dem Marktplatz, an der Hofstraße. Die Hofstraße verbindet die Haupteinkaufsstraße mit der Kupferdreher Straße, welche derzeit die Hauptdurchfahrtsstraße für den Stadtteil ist. Des Weiteren sind eine Bushaltestelle und eine vorstädtische Eisenbahnstation fußläufig zu erreichen.	Das Objekt ist ein viergeschossiges gemischt genutztes Gebäude (Einzelhandel und Büro) und wurde 1982 errichtet. Die Immobilie hat eine vermietbare Gesamtfläche von ca. 2.266 m ² und bietet 23 Stellplätze an der Rückseite des Gebäudes. Das Gebäude ist in Massivbauweise mit Mauerwerk errichtet. Die Fassade ist verputzt. Die Immobilie befindet sich im Volleigentum.	Die Immobilie ist derzeit zu 100% an neun Mieter vermietet. Folgende Mieter befinden sich im Objekt: EDEKA, Apotheke Ohlmeier, Dr. Goldkuhle/Spitz, Dr. Strobl/Reuschel, Dr. Beck, Mobergs Oliver, Dr. Bach, Pollender und Dr.Pott.	2.266	282.090	264.282	3.510.000
14	Rathausstr. 18-20 47166 Duisburg	Duisburg liegt am Ufer des Rheins im Bundesland Nordrhein-Westfalen. Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtbezirk Hamborn, einem grünen Stadtteil im Norden von Duisburg. Das Objekt selbst liegt in der Rathausstraße, ca. 200 Meter vom Marktplatz Hamborner Altmarkt entfernt. Die Haupteinkaufsstraße Jägerstraße liegt in der Nähe des Objektes. Die Fußgängerzone in Hamborn bietet alle täglichen Gebrauchsgüter und ist hauptsächlich durch regionale Einzelhändler geprägt.	Das Objekt ist ein gestuftes freistehendes fünfgeschossiges gemischt genutztes Gebäude (Einzelhandel, Büro und Wohnungen) und wurde 1983 errichtet. Die Immobilie hat eine vermietbare Gesamtfläche von ca. 2.310 m ² und bietet ausreichend Stellplätze hinter dem Gebäude. Das Gebäude ist in Massivbauweise mit Mauerwerk errichtet. Die Fassade besteht aus Klinker. Die Immobilie befindet sich im Volleigentum.	Die Immobilie ist derzeit zu 96% an elf Mieter vermietet (drei Büroeinheiten, fünf Wohnungen, drei Einzelhandelseinheiten). Folgende Mieter befinden sich im Objekt: Netto Marken-Discount, Topan Mehmet, Töle Zahide, Mieterbund Rhein- Ruhr, Dr. Piecha und RA Meier sowie fünf Wohnungsmieter mit unbefristeten Mietverträgen. Eine Büroeinheit steht derzeit leer.	2.310	181.592	185.823	2.120.000

15	Kirchstraße 14-16 42651 Solingen	Die Stadt Solingen liegt im Südwesten des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen, in der Nähe von Wuppertal (ca. 13 km), Bergisch-Gladbach (ca. 20 km), Düsseldorf (ca. 22 km) und Köln (ca. 27 km). Das Objekt befindet sich an der Ecke zwischen Kirchstraße, Linkgasse und Eiland, angrenzend an die 1-Lage von Solingen. Die Umgebung ist eine Haupt-Einzelhandelslage, gekennzeichnet durch Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss sowie Büro- und Wohnnutzung in den oberen Geschossen. Aufgrund der Lage unmittelbar in der Fußgängerzone und in nächster Nähe zum Busbahnhof ist das Objekt fußläufig sowie mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen und gut sichtbar.	Das Objekt ist ein fünfgeschossiges, gemischt genutztes Gebäude (Einzelhandel und Wohnungen) und wurde 1953 errichtet. Die Immobilie hat eine vermietbare Gesamtläche von ca. 3.059 m ² und bietet nur eine begrenzte Anzahl von Stellplätzen im Innenhof. Das Gebäude ist in Massivbauweise errichtet und hat eine Putzfassade. Die Immobilie befindet sich im Volleigentum.	Die Immobilie ist derzeit zu ca. 74% an zwei- und zwanzig Mieter vermietet. Folgende Mieter befinden sich im Objekt: dm, Christian Wette, Rheinische Post sowie neunzehn Wohnungsmieter, die unbefristete Mietverträge haben. Gegenwärtig stehen vier Wohnungen und eine Ladefläche leer.	3.059	283.502	281.562	318.674	4.110.000
16	Marktstraße 69 46045 Oberhausen	Oberhausen liegt im Verwaltungsgebiet von Düsseldorf im Bundesland Nordrhein-Westfalen. Das Bewertungsobjekt befindet sich an der Marktstraße, welches die Einkaufsstraße in der Innenstadt von Oberhausen ist. In der Fußgängerzone in der Innenstadt befinden sich hauptsächlich Einzelhändler. Bekannte nationale und internationale Einzelhändler wie dm, Woolworth, Bonita und Engbers sowie Telekommunikationsläden befinden sich in der unmittelbaren Umgebung.	Das Objekt ist ein viergeschossiges gemischt genutztes Gebäude (Einzelhandel, Büro und Wohnungen) und wurde um 1950 wieder aufgebaut/2002 (Fassade) errichtet. Die Immobilie hat eine vermietbare Gesamtläche von ca. 522 m ² . Es befinden sich keine Parkplätze auf dem Grundstück. Das Gebäude ist in Massivbauweise errichtet und hat eine Fassade aus Metallelementen. Die Immobilie befindet sich im Volleigentum.	Die Immobilie ist derzeit zu 83% an drei Mieter vermietet. Folgende Mieter befinden sich im Objekt: Deutsche Telekom sowie zwei Wohnungsmieter mit unbefristeten Mietverträgen. Eine Büroeinheit steht derzeit leer.	522	115.627	83.530	87.740	1.130.000
17	Westfalendamm 84-86 44141 Dortmund	Dortmund liegt im Zentrum des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen. Das Bewertungsobjekt befindet sich im südlichen Stadtgebiet im Stadtteil Körne in ca. 2 km Entfernung zum Stadtzentrum. Der Westfalendamm als innerstädtisches Teilstück der Bundesstraße B1 ist eine stark befahrene Hauptverkehrsstraße. Diese verläuft vom Westen her in das Stadtzentrum und östlich zur Autobahn A1. Der Stadtteil ist gut an die öffentlichen Verkehrsverbände angeschlossen. Die nächste Autobahnanschlussstelle befindet sich in ca. 12 km Entfernung. Die Umgebung ist von Wohnnutzung und Büronutzung dominiert.	Das Objekt ist ein vorwiegend fünfgeschossiges freistehendes Bürogebäude und wurde 1970 errichtet. Eine Wohneinheit befindet sich im Anbau. Das Gebäude verfügt über eine Mietfläche von ca. 2.633 m ² . Auf dem Grundstück sind 17 PKW-Stellplätze. Das Gebäude besteht aus einer Stahlbetonkonstruktion mit einer Metallfassade (Rückseite WDVS). Die Immobilie befindet sich im Volleigentum.	Die Immobilie ist derzeit zu 100% an zwei Mieter vermietet. Folgende Mieter befinden sich im Objekt: Progas sowie ein Wohnungsmieter mit einem unbefristetem Mietvertrag.	2.633	281.610	266.818	273.834	3.910.000
18	Turmhof 6 42103 Wuppertal	Wuppertal befindet sich im Bundesland Nordrhein-Westfalen. Das Bewertungsobjekt liegt an der Straße Turmhof, welches eine Nebenstraße der la-Lage in der Innenstadt von Wuppertal und als solche direkt mit der Haupteinkaufsstraße verbunden ist. Die Straße liegt in der Fußgängerzone in der Innenstadt, wo sich hauptsächlich Einzelhändler befinden. Bekannte nationale und internationale Einzelhändler wie H&M, Tchibo, Bonita, Sinn & Leffers und Orsay sowie Telekommunikationsläden befinden sich in der unmittelbaren Umgebung. Die Hauptbushaltestelle liegt in der Nähe des Turmhofs, so dass eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gegeben ist.	Das Objekt ist ein fünfgeschossiges gemischt genutztes Gebäude (Einzelhandel, Büro und Wohnungen) und wurde nach dem 2. Weltkrieg wieder aufgebaut/1961 Aufstockung. Die Immobilie hat eine vermietbare Gesamtläche von ca. 1.324 m ² . Es befinden sich keine Parkplätze auf dem Grundstück. Das Gebäude ist in Massivbauweise mit Mauerwerk errichtet. Die Fassade besteht aus unterschiedlichen Materialien. Die Immobilie befindet sich im Volleigentum.	Die Immobilie ist derzeit zu 100% an sechs Mieter vermietet. Folgende Mieter befinden sich im Objekt: WSW, von Thun, Stoyanova, Praxis Tinn a Ré, Rechtsanwalt Mann sowie ein Wohnungsmieter mit einem unbefristeten Mietvertrag.	1.324	247.206	241.361	207.624	3.310.000

19	Fischerstr. 91 47055 Duisburg	Duisburg liegt am Ufer des Rheins im Bundesland Nordrhein-Westfalen. Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Duisburg-Wanheimerort, welcher ungefähr 3,5 km südlich der Duisburger Innenstadt liegt. Das Objekt liegt in der Fußgängerzone gegenüber eines Rewe Supermarktes und dem Drogeristen dm. Die direkte Nachbarschaft ist gekennzeichnet durch kleine lokale Einzelhändler. Der Bahnhof liegt ca. 3 km nördlich vom Objekt. Eine Straßenbahnhaltestelle liegt in einer Entfernung von ca. 650 Metern zum Bewertungsobjekt.	Das Objekt ist ein viergeschossiges gemischt genutztes Gebäude (Einzelhandel und Wohnungen) und wurde 1972 errichtet. Die Immobilie hat eine vermietbare Gesamtläche von ca. 625 m². Es befinden sich keine Parkplätze auf dem Grundstück. Das Gebäude ist in Massivbauweise mit Mauerwerk errichtet. Die Fassade besteht aus unterschiedlichen Materialien. Die Immobilie befindet sich im Volleigentum.	Die Immobilie ist derzeit zu 100% an vier Mieter vermietet. Folgende Mieter befinden sich im Objekt: KODI sowie drei Wohnungsmieter, die unbefristete Mietverträge haben.	625	83.201	80.013	1.000.000
21	Marktstr. 116/ Nohlstr. 56 46045 Oberhausen	Oberhausen liegt im Verwaltungsbezirk von Düsseldorf im Bundesland Nordrhein-Westfalen. Das Bewertungsobjekt befindet sich an der Marktstraße, welches die Einkaufsstraße in der Innenstadt von Oberhausen ist. Sie ist die Fußgängerzone in der Innenstadt wo sich hauptsächlich Einzelhändler befinden. Bekannte nationale und internationale Einzelhändler wie dm, Woolworth, Bonita und Engbers sowie Telekommunikationsläden befinden sich in der unmittelbaren Umgebung.	Das Objekt ist ein viergeschossiges gemischt genutztes Gebäude (Einzelhandel und Wohnungen) und wurde 1930/1966 errichtet. Die Immobilie hat eine vermietbare Gesamtläche von ca. 1.339 m². Es befinden sich keine Parkplätze auf dem Grundstück. Das Gebäude ist in Massivbauweise mit einer Putz-/ Fliesenfassade errichtet. Die Immobilie befindet sich im Volleigentum.	Die Immobilie ist derzeit zu 84% an acht Mieter vermietet. Folgende Mieter befinden sich im Objekt: NKD sowie sieben Wohnungsmieter mit unbefristeten Mietverträgen. Drei Wohnungen sind derzeit nicht vermietet.	1.339	105.679	117.635	1.390.000
22	Königswall 36 44137 Dortmund	Dortmund liegt im Zentrum des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen. Das Objekt befindet sich im Stadtzentrum an der Ringstraße Königswall. Der Königswall ist eine stark befahrene Hauptverkehrsstraße. Das Stadtzentrum ist gut angebunden an die öffentlichen Verkehrssysteme. Der Bahnhof ist ca. 300 Meter vom Objekt entfernt. Die Haupteinkaufsstraße Westenhellweg befindet sich ca. 300 Meter südlich. Die nächste Autobahnanschlussstelle befindet sich in ca. 5 km Entfernung. Die nähere Umgebung ist von Bürogebäuden mit teilweiser Wohnnutzung in den Obergeschossen und teilweiser Einzelhandelnutzung in den Erdgeschossen dominiert.	Das Objekt ist ein sechsgeschossiges Gebäude mit vorwiegender Büronutzung. Teilweise befinden sich Einzelhandels- und Wohnnutzung im Gebäude. Die Immobilie hat eine vermietbare Gesamtläche von ca. 2.846 m². Es befinden sich ausreichend PKW-Stellplätze im Parkhaus. Das Gebäude ist in Massivbauweise mit Stahlbetonkonstruktion errichtet und hat eine Fassade aus Metallelementen und Putz. Die Immobilie befindet sich im Volleigentum.	Die Immobilie ist derzeit zu 100% an sechs Hauptmieter vermietet. Folgende Mieter befinden sich im Objekt: ver.di, DGB-Reisen, Transnet Gewerkschaft sowie drei Wohnungsmieter, die allen einen unbefristeten Mietvertrag haben. Die PKW-Stellplätze sind an verschiedene Nutzer vermietet.	2.846	314.405	295.453	4.320.000
23	Neuwerkstraße 2 99084 Erfurt	Erfurt liegt im Zentrum des Bundeslandes Thüringen. Das Objekt selbst befindet sich in der Innenstadt von Erfurt in der Neuwerkstraße, welche an die la-Lage Am Anger anschließt. Die Umgebung ist eine Einzelhandelslage, gekennzeichnet durch Einzelhandelnutzung im Erdgeschoss und Wohn- oder Büronutzung in den oberen Geschossen. Weitere Einzelhandelsmieter in der Umgebung umfassen unter anderem Christ Juweliere, Mango und tegut.	Das Objekt ist ein fünfgeschossiges Gebäude mit Mischnutzung (Einzelhandel, Büro und Wohnen) und wurde um 1920 errichtet bzw. 1994 modernisiert. Die Immobilie hat eine vermietbare Gesamtläche von ca. 2.231 m². Es befinden sich keine Parkplätze auf dem Grundstück. Das Gebäude ist in Massivbauweise mit Mauerwerkerrichtet und hat eine Putzfassade. Die Immobilie befindet sich im Volleigentum.	Die Immobilie ist derzeit zu 100% an sechzehn Mieter vermietet. Folgende Mieter befinden sich im Objekt: ReSales, Dr. Axel Eismann, Dr. Weisflog, Dr. Winkelmann sowie zwölf Wohnungsmieter, die alle einen unbefristeten Vertrag haben.	2.231	182.896	169.861	2.160.000
24	Marktstraße 2 99084 Erfurt	Erfurt liegt im Zentrum des Bundeslandes Thüringen. Das Objekt befindet sich in der Innenstadt von Erfurt in der Marktstraße, die als Frequenzlage, gekennzeichnet durch Einzelhandelnutzung im Erdgeschoss und Wohn- oder Büronutzung in den oberen Geschossen beschrieben werden kann. Die Einzelhandelsmieter in der Umgebung sind zumeist lokale oder regionale Geschäfte.	Das Objekt ist ein viergeschossiges Gebäude mit Mischnutzung (Einzelhandel, Büro und Wohnen) und wurde um 1900 errichtet bzw. 1994 modernisiert. Die Immobilie hat eine vermietbare Gesamtläche von ca. 1.371 m². Es befinden sich keine Parkplätze auf dem Grundstück. Das Gebäude ist in Massivbauweise mit Mauerwerk errichtet und hat eine Klinker-/Putzfassade. Die Immobilie befindet sich im Volleigentum.	Die Immobilie ist derzeit zu ca. 75% an acht Mieter vermietet. Folgende Mieter befinden sich im Objekt: Machleit Spezialschuhhaus, Evelyn Zimmert, Diana Mischek sowie fünf Wohnungsmieter, die allesamt einen unbefristeten Vertrag haben. Zusätzlich befindet sich eine Antenne der O² auf dem Dach. Gegenwärtig stehen zwei Büroflächen leer.	1.371	143.469	148.919	1.950.000

25	Marktstraße 7-9 99084 Erfurt	Erfurt liegt im Zentrum des Bundeslandes Thüringen. Das Objekt befindet sich in der Innenstadt von Erfurt in der Marktstraße, die als Frequenzlage, gekennzeichnet durch Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss und Wohn- oder Büronutzung in den oberen Geschossen beschrieben werden kann. Die Einzelhandelsmieter in der Umgebung sind zumeist lokale oder regionale Geschäfte.	Das Objekt ist ein viergeschossiges Gebäude mit Mischnutzung (Einzelhandel, Büro und Wohnen) und wurde nach dem 2. Weltkrieg wieder aufgebaut bzw. 1993 modernisiert. Die Immobilie hat eine vermietbare Gesamtfläche von ca. 566 m². Es befinden sich zwei Parkplätze auf dem Grundstück. Das Gebäude ist in Massivbauweise mit Mauerwerk errichtet und hat eine Putzfassade. Die Immobilie befindet sich im Volleigentum.	Die Immobilie ist derzeit zu 100% an vier Mieter vermietet. Folgende Mieter befinden sich im Objekt: Klepp Handel, Grieneisen, sowie zwei Wohnungsmieter, die beide einen unbefristeten Vertrag haben.	566	89.923	92.155	1.240.000
28	Schlossstraße 23 12163 Berlin	Die Landeshauptstadt Berlin liegt im Bundesland Berlin in der Nähe von Potsdam. Das Objekt befindet sich im Zentrum des Stadtteils Berlin-Steglitz, inmitten der la-Lage Schlossstraße. Die Umgebung ist eine erstklassige Einzelhandelslage, gekennzeichnet durch Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss und Wohnnutzung in den oberen Geschossen. Weitere Einzelhandelsmieter in der Umgebung umfassen unter anderem Salamader, The Body Shop und McPaper.	Das Objekt ist ein viergeschossiges Gebäude mit Mischnutzung (Einzelhandel und Wohnen) und wurde um 1900 errichtet bzw. 2003 modernisiert. Die Immobilie hat eine vermietbare Gesamtfläche von ca. 542 m². Es befinden sich keine Parkplätze auf dem Grundstück. Das Gebäude ist in Massivbauweise mit Mauerwerk errichtet und hat eine Putzfassade. Die Immobilie befindet sich im Volleigentum.	Die Immobilie ist derzeit zu 100% an vier Mieter vermietet. Folgender Mieter befindet sich im Objekt: Nordsee, sowie drei Wohnungsmieter, die allesamt unbefristete Verträge haben.	542	212.160	221.229	3.930.000
29	Fischerstr. 93 47055 Duisburg	Duisburg liegt am Ufer des Rheins im Bundesland Nordrhein-Westfalen. Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Duisburg-Wanheimerort, welcher ungefähr 3,5 km südlich der Duisburger Innenstadt liegt. Das Objekt selbst liegt in der Fußgängerzone gegenüber einem Rewe Supermarkt und dem Drogeristen dm. Die direkte Nachbarschaft ist gekennzeichnet durch lokale und nationale Einzelhändler. Der Bahnhof liegt ca. drei Kilometer nördlich vom Objekt. Eine Straßenbahnhaltestelle liegt in einer Entfernung von ca. 650 Metern zum Bewertungsobjekt.	Das Objekt ist ein viergeschossiges gemischt genutztes Gebäude (Einzelhandel und Wohnungen) und wurde 1990/1998 errichtet. Die Immobilie hat eine vermietbare Gesamtfläche von ca. 433 m². Es befinden sich keine Parkplätze auf dem Grundstück. Das Gebäude ist in Massivbauweise mit einer verputzten Fassade errichtet. Die Immobilie befindet sich im Volleigentum.	Die Immobilie ist derzeit zu 79% an drei Mieter vermietet. Folgende Mieter befinden sich im Objekt: Kamps sowie zwei Wohnungsmieter mit unbefristeten Mietverträgen. Eine Wohnung ist derzeit nicht vermietet.	433	47.520	49.543	640.000
30	Karmarschstraße 24 30159 Hannover	Hannover ist die Landeshauptstadt des Bundeslandes Niedersachsen, in der Nähe von Braunschweig (ca. 55 km), Salzgitter (ca. 45 km) und Hildesheim (ca. 28 km) gelegen. Das Objekt befindet sich in der Innenstadt von Hannover in der la-Lage Karmarschstraße. Die Umgebung ist eine erstklassige Einzelhandelslage, gekennzeichnet durch Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss sowie Büro- und Wohnnutzung in den oberen Geschossen. Weitere Einzelhandelsmieter in der Umgebung umfassen unter anderem Douglas, Vero Moda / Jack Jones und Peek & Cloppenburg.	Das Objekt ist ein fünfgeschossiges Gebäude mit Mischnutzung (Einzelhandel, Büro und Wohnen) und wurde 1949 errichtet. Die Immobilie hat eine vermietbare Gesamtfläche von ca. 831 m². Es befinden sich keine Parkplätze auf dem Grundstück. Das Gebäude ist in Massivbauweise errichtet und hat eine Metallfassade (überwiegend). Die Immobilie befindet sich im Volleigentum.	Die Immobilie ist derzeit zu 100% an vier Mieter vermietet. Folgende Mieter befinden sich im Objekt: Nordsee, Dipl. med. Müller sowie zwei Wohnungsmieter, die einen unbefristeten Mietvertrag haben.	831	261.055	253.361	4.560.000
31	Bahnhofstraße 2 96150 Augsburg	Augsburg liegt im Westen des Bundeslandes Bayern in der Nähe von München. Das Objekt befindet sich in der Innenstadt von Augsburg auf der Bahnhofstraße, angrenzend an die la-Lage von Augsburg. Die Umgebung ist eine erstklassige Einzelhandelslage, gekennzeichnet durch Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss und Büro- und Wohnnutzung in den oberen Geschossen. Weitere Einzelhandelsmieter in der Umgebung umfassen unter anderem Kaufhof, Karstadt und Deutsche Bank.	Das Objekt ist ein fünfgeschossiges Gebäude mit Mischnutzung (Einzelhandel, Büro und Wohnen) und wurde 1900 errichtet. Die Immobilie hat eine vermietbare Gesamtfläche von ca. 1.438 m². Es befinden sich keine Parkplätze auf dem Grundstück. Das Gebäude ist in Massivbauweise mit Mauerwerk errichtet und hat eine Putzfassade. Die Immobilie befindet sich im Volleigentum.	Die Immobilie ist derzeit zu 100% an sechs Mieter vermietet. Folgende Mieter befinden sich im Objekt: Orsay GmbH, Targobank, Kunzmann & Weigel sowie zwei Wohnungsmieter, die unbefristete Verträge haben. Zusätzlich gibt es eine Funkantenne auf dem Dach.	1.438	459.123	410.666	6.910.000

32	Neustr. 60-62/ Klosterstr. 8-10 46535 Dinslaken	Dinslaken liegt am Ufer des Rheins im Bundesland Nordrhein-Westfalen. Das Objekt befindet sich in der Innenstadt von Dinslaken in der Fußgängerzone Neustraße, ca. 350 Meter vom Rathaus der Stadt entfernt. Die direkte Umgebung ist geprägt von Einzelhandel im Erdgeschoss und Wohnnutzung in den oberen Geschossen. Nahe gelegene Geschäfte sind u.a. Bonita, S.Oliver und WMF. Das Objekt ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen; mehrere Bushaltestellen liegen in fußläufiger Entfernung. Der Bahnhof sowie der zentrale Busbahnhof liegen in einer Entfernung von ca. 550 Meter vom Objekt.	Das Objekt ist ein viergeschossiges gemischt genutztes Gebäude (Einzelhandel, Büro und Wohnungen) und wurde 1953 errichtet. Die Immobilie hat eine vermietbare Gesamtfläche von ca. 1.210 m ² und bietet keine Stellplätze. Das Gebäude ist in Massivbauweise mit Mauerwerk und einer Klinker-/Putzfassade errichtet. Die Immobilie befindet sich im Volleigentum.	Die Immobilie ist derzeit zu 100% an zwölf Mieter vermietet. Folgende Mieter befinden sich im Objekt: Targobank, Vodafone D2, Dr. Härter sowie neun Wohnungsmieter mit unbefristeten Mietverträgen.	1.210	168.154	166.891	2.220.000
33	Fackelstraße 12-14 67655 Kaiserslautern	Kaiserslautern liegt im Süden des Bundeslandes Rheinland-Pfalz. Das Objekt befindet sich in der Innenstadt von Kaiserslautern in der la-Lage Fackelstraße. Die Umgebung ist eine erstklassige Einzelhandelslage, gekennzeichnet durch Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss und Büro- und Wohnnutzung in den oberen Geschossen. Weitere Einzelhandelsmieter in der Umgebung umfassen unter anderem Peek & Cloppenburg, H&M und Thalia.	Das Objekt ist ein viergeschossiges Gebäude mit Mischnutzung (Einzelhandel, Büro und Wohnen) und wurde 1984 errichtet. Die Immobilie hat eine vermietbare Gesamtfläche von ca. 1.423 m ² . Es befinden sich 17 Parkplätze auf einem Nachbargrundstück des Eigentümers. Das Gebäude wurde in Massivbauweise mit einer Metallfassade (überwiegend) errichtet. Die Immobilie befindet sich im Volleigentum.	Die Immobilie ist derzeit zu ca. 96% an neun Mieter vermietet. Folgende Mieter befinden sich im Objekt: Brezelbäckerei Ditsch, Wissmach, O ₂ , beeline, Cafe-Restaurant Urban, Gmünder Ersatzkasse GEK, sowie zwei Wohnungsmieter, die beide einen unbefristeten Vertrag haben und diverse Stellplatzmieter. Gegenwärtig steht eine Wohnung leer.	1.423	427.271	439.922	7.090.000
34	Berliner Straße 29-31 33330 Gütersloh	Gütersloh liegt im Nordosten des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen in der Nähe von Osnabrück (ca. 47 km), Paderborn (ca. 34 km), Münster (ca. 53 km) und Dortmund (ca. 78 km). Das Objekt befindet sich in der Innenstadt von Gütersloh in der la-Lage Berliner Straße. Die Umgebung ist eine erstklassige Einzelhandelslage, gekennzeichnet durch Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss sowie Büro- und Wohnnutzung in den oberen Geschossen. Weitere Einzelhandelsmieter in der Umgebung umfassen unter anderem Bonita, O2, Douglas, Only und Tchibo.	Das Objekt ist ein dreigeschossiges Gebäude mit Mischnutzung (Einzelhandel und Wohnen) und wurde 1980 errichtet. Die Immobilie hat eine vermietbare Gesamtfläche von ca. 1.292 m ² . Es befinden sich keine Parkplätze auf dem Grundstück. Das Gebäude ist in Massivbauweise errichtet und hat eine Klinkerfassade. Die Immobilie befindet sich im Erbaurecht.	Die Immobilie ist derzeit zu 93% an sieben Mieter vermietet. Folgende Mieter befinden sich im Objekt: Telekom, Deichmann, Buddelei, Hussel, sowie drei Wohnungsmieter, die einen unbefristeten Mietvertrag haben. Gegenwärtig steht eine Wohnung leer.	1.292	343.356	351.160	3.680.000
35	Quellhofstraße 22 34127 Kassel	Kassel liegt im Norden des Bundeslandes Hessens. Das Bewertungsobjekt befindet sich zurückgesetzt an der Quellhofstraße im Norden von Kassel. Die Quellhofstraße läuft parallel zur Holländischen Straße, welche eine große Hauptstraße im Norden der Stadt ist. Die nächste Autobahn A7 ist 5 km entfernt. Die Umgebung ist hauptsächlich durch Wohnbebauung geprägt. Gewerblich genutzte Objekte liegen in Richtung zur Holländischen Straße, wo sich auch die Anbindung mit Bus oder Straßenbahn an die Innenstadt befindet. Die Innenstadt liegt in einer Entfernung von ca. 4 km in Richtung Süden.	Das Objekt ist ein eingeschossiges freistehendes Einzelhandelsgebäude und wurde 1968 errichtet. Die Immobilie hat eine vermietbare Gesamtfläche von ca. 1.992 m ² und bietet ausreichend Stellplätze vor dem Objekt. Das Gebäude ist in Massivbauweise errichtet und hat eine verputzte Fassade (teilweise). Die Immobilie befindet sich im Volleigentum.	Die Immobilie ist derzeit zu 100% an einen Hauptmieter vermietet. Folgender Mieter befindet sich im Objekt: SPAR. Des Weiteren gibt es drei Reklametafeln, die an die Deutschen Städte Reklame vermietet sind. Das Objekt ist derzeit an Lidl untervermietet.	1.992	182.310	152.836	1.820.000

36	An der Alster 6 20099 Hamburg	Die Hansestadt Hamburg ist ein Stadtstaat und Deutschlands zweitgrößte Stadt gemessen an der aktuellen Einwohnerzahl. Das Bürogebäude liegt an der Straße An der Alster, direkt am Fluss Alster. Das Stadtzentrum ist ca. 2 km entfernt. Die Umgebung wird dominiert von Büronutzung und teilweise Wohn- und Hotelnutzung. Der Hauptbahnhof ist ca. 1 km entfernt. Verschiedene Bushaltstellen und eine U-Bahn Station sind fußläufig zu erreichen. Die Bundesstraße B75 ist in ca. 750 m Entfernung erreichbar und führt zu verschiedenen Autobahnen.	Das Objekt ist ein fünfgeschossiges Bürogebäude welches im Jahr 2007 umfassend saniert wurde. Das Objekt hat eine vermietbare Gesamtfläche von ca. 1.323 m². Der Eigentümer hat eine Dienstbarkeit für 17 Stellplätze in der angrenzenden Tiefgarage. Das Gebäude ist in Massivbauweise errichtet und hat eine Putzfassade. Das Objekt befindet sich im Volleigentum.	Die Immobilie ist derzeit zu ca. 100% vermietet. Drei Parkplätze sind frei. Folgende Mieter befinden sich im Objekt: Clemens Rasch und Kurt Hauke KG. Die Parkplätze sind von den Geschäftsinhabern angemietet.	1.323	237.840	241.746	3.730.000
37	Wirtelstraße 30 52349 Düren	Düren liegt im Südwesten des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen in der Nähe von Köln. Das Objekt befindet sich in der Innenstadt von Düren in der la-Lage Wirtelstraße. Die Umgebung ist eine erstklassige Einzelhandelslage, gekennzeichnet durch Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss und Wohnnutzung in den oberen Geschossen. Weitere Einzelhandelsmieter in der Umgebung umfassen unter anderem Forever 18, Pimkie und Tchibo.	Das Objekt ist ein viergeschossiges Gebäude mit Mischnutzung (Einzelhandel und Wohnen) und wurde 1950 errichtet. Die Immobilie hat eine vermietbare Gesamtfläche von ca. 518 m². Es befinden sich keine Parkplätze auf dem Grundstück. Das Gebäude wurde in Massivbauweise mit unterschiedlichen Fassadenmaterialien errichtet. Die Immobilie befindet sich im Volleigentum.	Die Immobilie ist derzeit zu ca. 100% an drei Mieter vermietet. Folgende Mieter befinden sich im Objekt: Xanaka (demnächst Tchibo), sowie zwei Wohnungsmieter, die unbefristete Verträge haben.	518	181.095	132.465	1.920.000
38	Große Straße 82/83 49074 Osnabrück	Osnabrück liegt im Süden des Bundeslandes Niedersachsen in der Nähe von Bielefeld (ca. 45 km), Dortmund (ca. 95 km), Paderborn (ca. 80 km) und Bremen (ca. 100 km). Das Objekt befindet sich in der Innenstadt von Osnabrück in der la-Lage Große Straße. Die Umgebung ist eine erstklassige Einzelhandelslage, gekennzeichnet durch Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss sowie Büro- und Wohnnutzung in den oberen Geschossen. Weitere Einzelhandelsmieter in der Umgebung umfassen unter anderem Zara, S.Oliver, Only und Saturn.	Das Objekt ist ein dreigeschossiges Einzelhandelsgebäude und wurde 1949 errichtet. Die Immobilie hat eine vermietbare Gesamtfläche von ca. 750 m². Es befinden sich keine Parkplätze auf dem Grundstück. Das Gebäude ist in Massivbauweise errichtet und hat eine Metallfassade (überwiegend). Die Immobilie befindet sich im Volleigentum.	Die Immobilie ist derzeit zu 100% an einen Mieter vermietet. Folgender Mieter befindet sich im Objekt: MEXX (untervermietet an Esprit).	750	306.000	317.877	5.620.000
39	Wiesdorfer Platz 33 51373 Leverkusen	Leverkusen liegt im Süden des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen in der Nähe von Köln. Das Objekt befindet sich in der Innenstadt von Leverkusen in der la-Lage Wiesdorfer Platz. Die Umgebung ist eine erstklassige Einzelhandelslage, gekennzeichnet durch Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss und Wohnnutzung in den oberen Geschossen. Weitere Einzelhandelsmieter in der Umgebung umfassen unter anderem Orsay, Deichmann und Wehmeyer.	Das Objekt ist ein viergeschossiges Gebäude mit Mischnutzung (Einzelhandel und Wohnen) und wurde um 1900 errichtet. Die Immobilie hat eine vermietbare Gesamtfläche von ca. 588 m². Es befinden sich acht Parkplätze auf dem Grundstück. Das Gebäude in Massivbauweise mit Mauerwerk errichtet und hat eine Putzfassade. Die Immobilie befindet sich im Volleigentum.	Die Immobilie ist derzeit zu ca. 75% an vier Mieter sowie an acht zusätzliche Parkplatzmieter vermietet. Folgende Mieter befinden sich im Objekt: Nordsee sowie drei Wohnungsmieter, die allesamt unbefristete Verträge haben. Gegenwärtig stehen drei Wohnungen leer.	588	149.414	160.051	2.510.000
40	Achternstraße 47/48 26122 Oldenburg	Oldenburg liegt im Norden des Bundeslandes Niedersachsen in der Nähe von Bremen (ca. 50 km), Bremerhaven (ca. 70 km) und Osnabrück (ca. 112 km). Das Objekt befindet sich in der Innenstadt von Oldenburg in der la-Lage Achternstraße. Die Umgebung ist eine erstklassige Einzelhandelslage, gekennzeichnet durch Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss sowie Büro- und Wohnnutzung in den oberen Geschossen. Weitere Einzelhandelsmieter in der Umgebung umfassen unter anderem Douglas, Vodafone, H&M und New Yorker.	Das Objekt ist ein dreigeschossiges Einzelhandelsgebäude und wurde 1965 errichtet. Die Immobilie hat eine vermietbare Gesamtfläche von ca. 847 m². Es befinden sich keine Parkplätze auf dem Grundstück. Das Gebäude in Massivbauweise mit Mauerwerk errichtet und hat eine Putzfassade. Die Immobilie befindet sich im Volleigentum.	Die Immobilie ist derzeit zu 100% an einen Mieter vermietet. Folgender Mieter befindet sich im Objekt: E-Plus (teilweise untervermietet an promod).	847	240.000	257.171	4.160.000

41	Hochstr. 123-131 47798 Krefeld	Krefeld befindet sich im Bundesland Nordrhein-Westfalen und ist die sechstgrößte Stadt im Verwaltungsbezirk Düsseldorf. Das Objekt liegt in der 1-A-Lage der Einkaufsstraße Hochstraße. Die Umgebung ist eine erstklassige Einkaufslage und geprägt durch Einzelhandel im Erdgeschoss und einzelnen Wohnungen in den oberen Geschossen. Nahe gelegene Geschäfte sind unter anderem Ansons, H&M und Bonita.	Das Objekt ist ein viergeschossiges Einzelhandelsgebäude und wurde 1950 errichtet. Die Immobilie hat eine vermietbare Gesamtfläche von ca. 3.457 m ² . Es befinden sich keine Parkplätze auf dem Grundstück. Das Gebäude ist in Massivbauweise errichtet. Die Fassade besteht aus unterschiedlichen Materialien. Die Immobilie befindet sich im Volleigentum.	Die Immobilie ist derzeit zu 100% an zwei Mieter vermietet. Folgende Mieter befinden sich im Objekt: Douglas sowie einer Transformatorstation im Keller, welche an die Stadtwerke Krefeld vermietet ist. Eine Einheit des Objektes ist von Douglas an KULT untervermietet.	3.457	503.873	544.476	8.310.000
42	Bäckerstraße 8-10 32423 Minden	Minden liegt im Nordosten des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen in der Nähe von Hannover (ca. 57 km), Osnabrück (ca. 60 km) und Paderborn (ca. 65 km). Das Objekt befindet sich in der Innenstadt von Minden in der la-Lage Bäckerstraße. Die Umgebung ist eine erstklassige Einzelhandelslage, gekennzeichnet durch Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss sowie Büro- und Wohnnutzung in den oberen Geschossen. Weitere Einzelhandelsmieter in der Umgebung umfassen unter anderem Bonita, Bijou Brigitte, H&M und New Yorker.	Das Objekt beinhaltet zwei viergeschossige Gebäude mit Mischnutzung (Einzelhandel und Wohnen) und wurde um 1900 errichtet. Die beiden Immobilien haben eine vermietbare Gesamtfläche von ca. 1.007 m ² . Es befinden sich 6 Parkplätze auf dem Grundstück. Die Gebäude sind in einer Massivbauweise errichtet und haben eine Putzfassade. Die Immobilien befinden sich im Volleigentum.	Die Immobilie ist derzeit zu 100% an sieben Mieter vermietet. Folgende Mieter befinden sich im Objekt: Tally Weijl, Jeans Fritz sowie fünf Wohnungsmieter und diverse Stellplatzmieter, die alle unbefristete Mietverträge haben.	1.007	295.122	297.655	4.780.000
43	Johann-Krane-Weg 21-27 48149 Münster	Münster als kreisfreie Stadt liegt im Bundesland Nordrhein-Westfalen. Die nächstgelegenen Städte sind Dortmund (ca. 50 km), Osnabrück (ca. 45 km) und Essen (ca. 71 km). Das Objekt liegt ca. 2 km nordwestlich des Stadtzentrums. Die Umgebung ist als Gewerbegebiet mit vorwiegender Büronutzung einzuschätzen. Der Johan-Krane-Weg mündet in ca. 200 Meter in die Bundesstraße B54. Die Bundesstraße fungiert als Hauptverkehrsstraße und ist als solche gut frequentiert. Sie verläuft in nördlicher Richtung zur Bundesautobahn A1. Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist gut; Bushaltestellen sind fußläufig erreichbar. Der Hauptbahnhof befindet sich in ca. 3,5 km Entfernung.	Das viergeschossige Bürogebäude wurde 2003 errichtet. Die Gesamtmietfläche beträgt ca. 9.424 m ² . Es befinden sich ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück. Das Gebäude ist in Massivbauweise mit einer Stahlbetonkonstruktion errichtet. Die Fassade besteht aus unterschiedlichen Materialien. Das Objekt befindet sich im Volleigentum.	Die Immobilie ist derzeit zu etwa 84% an 25 Mieter vermietet. Folgende Hauptmieter befinden sich derzeit im Objekt: ERGO, Fachhochschule Münster und GeBioM. Gegenwärtig stehen fünf Büroflächen leer und einige Stellplätze leer.	9.424	1.050.987	1.023.242	14.770.000
44	Allensteiner Straße 15 56566 Neuwied	Neuwied liegt im Südwesten des Bundeslandes Rheinland-Pfalz in der Nähe von Bonn (ca. 45 km) und Limburg (ca. 45 km). Das Objekt befindet sich an der Allensteiner Straße an der Kreuzung zur Breslauer Straße, in direkter Anbindung zu den Bundesstraße B42 und B256. Die Umgebung ist größtenteils durch großflächigen Einzelhandel und gewerbliche Nutzung gekennzeichnet. Aufgrund der Ecklage ist das Objekt sehr gut sichtbar.	Das Objekt ist ein ein- bis zweigeschossiger freistehender Einzelhandelskomplex und wurde 1975 errichtet. Die Immobilie hat eine vermietbare Gesamtfläche von ca. 3.548 m ² und bietet genügend Stellplätze auf einem Parkplatz vor dem Gebäude. Das Gebäude besteht aus einer Stahlbetonkonstruktion mit vorgefertigten Elementen. Die Fassade besteht aus unterschiedlichen Materialien. Die Immobilie befindet sich im Volleigentum.	Die Immobilie ist derzeit zu ca. 71% an sieben Mieter vermietet, wobei eine Fläche zwischenzeitlich neu vermietet wurde. Folgende Mieter befinden sich im Objekt: dm, KiK, Freßnapf, Hermes Fleischwaren, Takko, Martin Walter Hoffmann und Bäckerei Heinz-Willi-Grund. Zusätzliche Einnahmen werden durch die Mieter Obstbau Häger generiert. Gegenwärtig steht eine Ladenfläche leer.	3.548	297.696	383.932	4.740.000
45	Wilsdruffer Straße 39 01705 Freital	Freital liegt im Osten des Bundeslandes Sachsen, in der Nähe von Dresden (ca. 10 km) und Chemnitz (ca. 73 km). Das Objekt befindet sich entlang der Wilsdruffer Straße. In der Umgebung gibt es vorwiegend Wohn- und Gewerbenutzung. Der nächste Anschluss zur Autobahn A17 ist in ca. 5 km zu erreichen. Aufgrund der Lage unmittelbar an der Hauptstraße ist das Objekt gut mit dem PKW sowie öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen und gut sichtbar.	Das Objekt ist ein ein- bis zweigeschossiges freistehendes Einzelhandelsgebäude und wurde 1994 errichtet. Die Immobilie hat eine vermietbare Gesamtfläche von ca. 7.940 m ² und bietet genügend Stellplätze auf einem Parkplatz vor dem Gebäude. Das Gebäude besteht aus einer Stahlbetonkonstruktion mit einer Fassade aus Beton-Fertigteilelementen. Die Immobilie befindet sich im Volleigentum.	Die Immobilie ist derzeit zu 100% an einen Mieter vermietet. Folgender Mieter befindet sich im Objekt: Kaufland.	7.940	738.453	762.275	10.080.000

46	Bahnhofstraße 8 47608 Geldern	Geldern liegt im Westen des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen, in der Nähe von Essen (ca. 49 km), Düsseldorf (ca. 46 km) und Duisburg (ca. 23 km). Das Objekt befindet sich in der Innenstadt entlang der Bahnhofstraße. Die Umgebung ist vorwiegend durch Wohn- und Gewerbenutzung charakterisiert. Der nächste Anschluss zur Autobahn A57 ist in ca. 10 km zu erreichen. Aufgrund der Lage unmittelbar an der Hauptstraße ist das Objekt gut mit dem PKW zu erreichen und gut sichtbar.	Das Objekt ist ein zweigeschossiges freistehendes Einzelhandelsgebäude und wurde 2004 errichtet. Die Immobilie hat eine vermietbare Gesamtlfläche von ca. 8.749 m ² und bietet genügend Stellplätze in der Garage im Erdgeschoss. Das Gebäude besteht aus einer Stahlbetonkonstruktion mit einer Fassade aus Beton-Fertigteilelementen. Die Immobilie befindet sich im Erbbaurecht.	Die Immobilie ist derzeit zu 100% an einen Mieter vermietet. Folgender Mieter befindet sich im Objekt: Kaufland.	8.749	813.615	839.861	8.290.000
47	Am Alten Eisenwerk 2 21339 Lüneburg	Lüneburg liegt im Norden des Bundeslandes Niedersachsen, in der Nähe von Schwerin (ca. 80 km), Lübeck (ca. 72 km) und Hamburg (ca. 45 km). Das Objekt befindet sich entlang der Hauptstraßen Am Alten Eisenwerk und Hamburger Straße. Die Umgebung ist vorwiegend durch Wohn- und Gewerbenutzung charakterisiert. Der nächste Anschluss zur Autobahn A250 ist in ca. 2,5 Kilometern zu erreichen. Aufgrund der unmittelbaren Lage an den beiden Hauptstraßen ist das Objekt gut mit dem PKW sowie öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen und gut sichtbar.	Das Objekt ist ein eingeschossiges freistehendes Einzelhandelsgebäude und wurde 1990 errichtet. Die Immobilie hat eine vermietbare Gesamtlfläche von ca. 4.611 m ² und bietet genügend Stellplätze auf einem Parkplatz vor dem Gebäude. Das Gebäude besteht aus einer Stahlbetonkonstruktion mit einer Fassade aus Beton-Fertigteilelementen. Die Immobilie befindet sich im Volleigentum.	Die Immobilie ist derzeit zu 100% an einen Mieter vermietet. Folgender Mieter befindet sich im Objekt: Kaufland.	4.611	428.790	442.621	5.910.000
48	Am Neuen Markt 1 49716 Meppen	Meppen liegt im Westen des Bundeslandes Niedersachsen, in der Nähe von Osnabrück (ca. 70 km) und Bremen (ca. 110 km). Das Objekt befindet sich entlang der Straße Am Neuen Markt, in nächster Nähe zur Hauptstraße An der Bleiche. Die Umgebung ist vorwiegend durch Wohn- und Gewerbenutzung charakterisiert. Der nächste Anschluss zur Autobahn A31 ist in ca. 9,5 Kilometern zu erreichen. Aufgrund der Lage in nächster Nähe zu einer Hauptstraße ist das Objekt gut mit dem PKW sowie öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen und gut sichtbar.	Das Objekt ist ein dreigeschossiges freistehendes Einzelhandelsgebäude und wurde 2000 errichtet. Die Immobilie hat eine vermietbare Gesamtlfläche von ca. 10.205 m ² und bietet genügend Stellplätze in der Tiefgarage und auf einem Parkplatz vor dem Gebäude. Das Gebäude besteht aus einer Stahlbetonkonstruktion mit einer Klinkerfassade (überwiegend). Die Immobilie befindet sich im Volleigentum.	Die Immobilie ist derzeit zu 100% an einen Mieter vermietet. Folgender Mieter befindet sich im Objekt: Kaufland.	10.205	949.040	979.654	13.490.000
49	Hauptstraße 96 74821 Mosbach	Mosbach liegt im Norden des Bundeslandes Baden-Württemberg, in der Nähe von Heilbronn (ca. 35 km) und Heidelberg (ca. 58 km). Das Objekt befindet sich entlang der Hauptstraße. Die Umgebung ist vorwiegend durch Wohn- und Gewerbenutzung charakterisiert. Der nächste Anschluss zu den Autobahnen A81 und A6 ist in ca. 26 bzw. 30 km zu erreichen. Aufgrund der unmittelbaren Lage an der Hauptstraße ist das Objekt gut mit dem PKW sowie öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen und gut sichtbar.	Das Objekt ist ein eingeschossiges freistehendes Einzelhandelsgebäude mit Parkebene und wurde 1985 errichtet. Die Immobilie hat eine vermietbare Gesamtlfläche von ca. 6.493 m ² und bietet genügend Stellplätze auf den Parkebenen. Das Gebäude besteht aus einer Stahlbetonkonstruktion mit einer Putzfassade. Die Immobilie befindet sich im Volleigentum.	Die Immobilie ist derzeit zu 100% an einen Mieter vermietet. Folgender Mieter befindet sich im Objekt: Kaufland.	6.493	603.825	623.303	8.430.000
50	Auf der Steig 10 78051 Villingen	Villingen-Schwenningen liegt im Südwesten des Bundeslandes Baden-Württemberg in der Nähe von Reutlingen (ca. 75 km) und Freiburg (ca. 50 km). Das Objekt befindet sich an der Straße Auf der Steig, ca. 1,2 km von der nächsten Bundesstraße entfernt. Die Umgebung ist gekennzeichnet durch gewerbliche Nutzung. Das Objekt liegt in einer Seitenstraße in einem Gewerbegebiet.	Das Objekt ist ein ein- bis zweigeschossiges freistehendes Einzelhandelsgebäude und wurde 1993 errichtet. Die Immobilie hat eine vermietbare Gesamtlfläche von ca. 7.270 m ² und bietet genügend Stellplätze auf einem Parkplatz vor dem Gebäude. Das Gebäude besteht aus einer Stahlbetonkonstruktion mit Fertigelementen. Die Fassade ist eine vorgefertigte Betonfassade mit Waschbetonelementen. Die Immobilie befindet sich im Volleigentum.	Die Immobilie ist derzeit zu 100% an einen Mieter vermietet. Folgender Mieter befindet sich im Objekt: EDEKA.	7.270	320.340	348.960	3.820.000

51	Emsstraße 10-12 48431 Rheine	Rheine liegt im Nordwesten des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen in der Nähe von Osnabrück (ca. 45 km) und Münster (ca. 50 km). Das Objekt befindet sich in der Innenstadt von Rheine in der la-Lage Emsstraße. Die Umgebung ist eine erstklassige Einzelhandelslage, gekennzeichnet durch Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss sowie Büro- und Wohnnutzung in den oberen Geschossen. Weitere Einzelhandelsmieter in der Umgebung umfassen unter anderem H&M, The Phone House, Orsay und Bonita.	Das Objekt ist ein vier- bis fünfgeschossiges Gebäude mit Mischnutzung (Einzelhandel, Büro und Wohnen). Die Immobilie hat eine vermietbare Gesamtfläche von ca. 2.308 m ² . Es befinden sich keine Parkplätze auf dem Grundstück. Das Gebäude ist in Massivbauweise errichtet und hat eine Metallfassade (überwiegend). Die Immobilie befindet sich im Volleigentum.	Die Immobilie ist derzeit zu 93% an acht Mieter vermietet. Folgende Mieter befinden sich im Objekt: Dirk Rossmann, Buntstift, Bäckerei Heinrich Trifferer, Randstad, Dr. med. Osthuus, REDUMED, Akademie Überlingen sowie ein Wohnungsmieter, der einen unbefristeten Mietvertrag hat. Gegenwärtig steht eine Bürofläche leer.	2.308	334.102	345.895	5.260.000
52	Sutthausen Straße 285 49080 Osnabrück	Osnabrück als kreisfreie Stadt liegt im Bundesland Niedersachsen. Die nächstgelegenen Städte sind Münster (ca. 45 km) und Gütersloh (ca. 50 km). Das Objekt liegt im südwestlichen Stadtgebiet von Osnabrück in einer Entfernung von ca. 3 km zum Stadtzentrum. Das Grundstück liegt an der Hauptverkehrsstraße Sutthausen Straße. Die Bundesautobahn A30 ist über die Sutthausen Straße innerhalb von einer Minute erreichbar. Das Objekt ist Bestandteil des Gewerbegebiets Burenkamp. Hier befinden sich weitere Bürogebäude, eine Tankstelle und Autohändler. Die Anbindung an die öffentlichen Transportmittel ist gut; eine Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar. Der Hauptbahnhof befindet sich in ca. 3 km Entfernung.	Das viergeschossige Bürogebäude wurde 2007 errichtet. Die Gesamtmietfläche beträgt ca. 3.833 m ² . Es befinden sich ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück. Das Gebäude ist in Massivbauweise mit einer Stahlbetonkonstruktion errichtet. Die Fassade besteht aus unterschiedlichen Materialien. Das Objekt befindet sich im Volleigentum.	Die Immobilie ist derzeit zu etwa 96% an 12 Mieter vermietet. Folgende Hauptmieter befinden sich im Objekt: PER Planungsbüro, HOCHTIEF Projektentwicklung und pro office. Gegenwärtig steht eine Bürofläche leer.	3.833	480.162	467.700	6.840.000
53	Hermann-Köhl-Straße 3 28199 Bremen	Die Hansestadt Bremen ist ein Stadtstaat und Deutschlands zehntgrößte Stadt gemessen an der aktuellen Einwohnerzahl. Das Bürogebäude liegt an der Hermann-Köhl-Straße nahe dem internationalen Flughafen Bremen. Das Stadtzentrum ist ca. 3 km entfernt. Der Hauptbahnhof liegt in ca. 3,5 km Entfernung. Die Umgebung wird dominiert von Büronutzung. Eine Bushaltestelle und eine S-Bahn Station sind fußläufig zu erreichen. Die Bundesstraße B6 ist in ca. 1 km Entfernung erreichbar und führt zu verschiedenen Autobahnen.	Das viergeschossige Bürogebäude wurde 1997 errichtet. Die Gesamtmietfläche beträgt ca. 7.157 m ² . Es befinden sich ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück. Das Gebäude ist in Massivbauweise mit einer Stahlbetonkonstruktion errichtet. Die Fassade besteht aus Klinkermauerwerk. Das Objekt befindet sich im Volleigentum.	Die Büroflächen der Immobilie sind derzeit zu ca. 88% an zwei Mieter vermietet. Folgende Büroflächenmieter befinden sich im Objekt: FLYLINE und maXima. Gegenwärtig steht eine Bürofläche leer.	7.157	614.433	726.492	9.700.000
54	Linzerstraße 9/ 9a 28359 Bremen	Die Hansestadt Bremen ist ein Stadtstaat und ist Deutschlands zehntgrößte Stadt gemessen an der aktuellen Einwohnerzahl. Das Bürogebäude liegt im Stadtviertel Horn-Lehe und ist Teil eines Technologieparks. Der Technologiepark ist ein Gewerbegebiet, welches geprägt ist durch Büronutzung und die Universität Bremen. Der Technologiepark ist an die Autobahn A27 angebunden. Eine Bushaltestelle befindet sich in der Nähe. Das Stadtzentrum ist ca. 5 km entfernt. Der Hauptbahnhof liegt in ca. 4 km Entfernung.	Das zwei- bis viergeschossige Bürogebäude wurde in drei Bauabschnitten von 1988 bis 2000 errichtet. Die Gesamtmietfläche beträgt ca. 10.141 m ² . Es befinden sich ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück. Das Gebäude ist in Massivbauweise mit einer Stahlbetonkonstruktion errichtet. Die Fassade besteht aus Klinkermauerwerk. Das Objekt befindet sich im Volleigentum.	Die Immobilie ist derzeit zu 100% an drei Mieter vermietet. Folgende Mieter befinden sich im Objekt: OAS, Telefonica O ₂ und die Universität Bremen. Der Mieter DFMG Deutsche Funkturm betreibt eine Antennenanlage.	10.141	1.161.735	1.150.998	16.000.000

55	Bäckerstraße 24-28 32052 Herford	Herford liegt im Nordosten des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen in der Nähe von Bielefeld (ca. 15 km), Bad Oeynhaus (ca. 18 km), Gütersloh (ca. 42 km) und Osnabrück (ca. 54 km). Das Objekt befindet sich in der Innenstadt von Herford in der la-Lage Bäckerstraße. Die Umgebung ist eine erstklassige Einzelhandelslage, gekennzeichnet durch Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss sowie Büro- und Wohnnutzung in den oberen Geschossen. Weitere Einzelhandelsmieter in der Umgebung umfassen unter anderem New Yorker, Vodafone, Fielmann und Ulla Popken.	Das Objekt ist ein fünfgeschossiges Einzelhandelsgebäude. Die Immobilie hat eine vermietbare Gesamtfläche von ca. 1.787 m ² . Es befinden sich keine Parkplätze auf dem Grundstück. Das Gebäude ist in einer Massivbauweise errichtet und hat eine Putzfassade. Die Immobilie befindet sich im Volleigentum.	Die Immobilie ist derzeit zu 100% an drei Mieter vermietet. Folgende Mieter befinden sich im Objekt: Mayersche Buchhandlung, Dirk Rossmann sowie Uysal, Adern.	1.787	274.800	275.951	4.220.000
56	Robert-Bunsen-Straße 9a 79108 Freiburg	Freiburg liegt im Südwesten des Bundeslandes Baden-Württemberg in der Nähe von Basel (ca. 55 km) und Straßburg (ca. 70 km). Das Objekt befindet sich an der Straße Robert-Bunsen-Straße in einem Gewerbegebiet im Großmarktareal. Die nächste Bundesstraße ist nach ca. 800 Meter zu erreichen. Aufgrund der Lage an einer Seitenstraße in einem Gewerbegebiet, ist das Objekt nicht leicht mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar und hat nur eine limitierte Sichtbarkeit.	Das Objekt ist ein eingeschossiges freistehendes Einzelhandelsgebäude. Die Immobilie hat eine vermietbare Gesamtfläche von ca. 9.253 m ² und bietet genügend Stellplätze auf dem Parkplatz vor dem Gebäude. Das Gebäude besteht aus einer Stahlbetonkonstruktion mit Fertigelementen. Die Fassade ist eine Metallfassade mit fertigen Betonelementen. Die Immobilie befindet sich im Erbaurecht.	Die Immobilie ist derzeit zu 100% an einen Mieter vermietet. Folgender Mieter befindet sich im Objekt: EDEKA.	9.253	930.210	805.011	7.570.000
57	Fuhlsbütteler Straße 107-109 22305 Hamburg	Die Hansestadt Hamburg ist ein Stadtstaat und ist Deutschlands zweitgrößte Stadt gemessen an der aktuellen Einwohnerzahl. Das Objekt liegt im Stadtteil Barmbeck ca. 5,5 km nordwestlich vom Stadtzentrum. Das Objekt liegt in einer Einkaufsstraße gegenüber einem Penny Discounter und einem McDonalds Schnellrestaurant. In der Umgebung befinden sich Gebäude mit Einzelhandelsnutzung in den Erdgeschossen und Büro- bzw. Wohnnutzung in den Obergeschossen. Der Hauptbahnhof liegt in ca. 5 km Entfernung. Eine Bushaltestelle und eine U-Bahn Station befinden sich gegenüber.	Das Objekt ist ein drei- bis viergeschossiges Gebäude mit Mischnutzung (Einzelhandel, Büro und Wohnen). Die Immobilie hat eine vermietbare Gesamtfläche von ca. 2.960 m ² . Es befinden sich 19 Parkplätze in einer Parkgarage. Das Gebäude ist in Massivbauweise errichtet und hat eine Putzfassade. Die Immobilie befindet sich im Volleigentum.	Die Immobilie ist derzeit zu 100% an elf Mieter vermietet. Folgende Hauptmieter befinden sich im Objekt: Iwan Budnikowsky, Commerzbank, Kamps, AOK und Brüche, Anita.	2.960	465.042	470.041	6.900.000
58	Ziethenstraße 10 22041 Hamburg	Die Hansestadt Hamburg ist ein Stadtstaat und ist Deutschlands zweitgrößte Stadt gemessen an der aktuellen Einwohnerzahl. Das Objekt liegt im Stadtteil Marienthal ca. 7,5 km nordöstlich vom Stadtzentrum. Die Umgebung ist vorwiegend von Wohnnutzung geprägt. Die Autobahn A24 ist in zehn Fahrminuten erreichbar. Die Bundesstraße B75 ist in ca. 300 Metern erreichbar und führt in das Stadtzentrum. Es gibt keine Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel in direkter Umgebung. Der Hauptbahnhof liegt in ca. 7 km Entfernung.	Das Objekt ist ein ein- bis dreigeschossiges Gebäude mit vorwiegend Industrienutzung. Eine Büro- und eine Wohneinheit befinden sich zusätzlich im Objekt. Die Immobilie hat eine vermietbare Gesamtfläche von ca. 2.095 m ² . Es befinden sich keine Parkplätze auf dem Grundstück. Das Gebäude ist in Massivbauweise errichtet und hat eine Klinkerfassade. Die Immobilie befindet sich im Volleigentum.	Die Immobilie ist derzeit zu 100% an drei Mieter vermietet. Folgende Mieter befinden sich im Objekt: Riba Edelstahl, Docuserve und ein Wohnungsmieter mit einem unbefristeten Mietvertrag.	2.095	170.181	168.270	1.970.000
59	Albertstraße 6 47059 Duisburg	Duisburg liegt am Ufer des Rheins im Bundesland Nordrhein-Westfalen. Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Duisbu-Kaßlerfeld, direkt am stark frequentierten Kasslerfelder Kreisel, ungefähr 1,5 km nördlich von der Duisburger Innenstadt. Nördlich, östlich und westlich vom Objekt befindet sich ein Gewerbegebiet und im Süden ein Wohngebiet. Der Bahnhof liegt ca. 3,5 km süd-östlich vom Objekt. Eine Straßenbahnhaltestelle befindet sich gegenüber vom Bewertungsobjekt in ca. 200 Meter Entfernung. Die nächste Autobahnauffahrt liegt in einer Entfernung von ca. 1 km.	Das Objekt besteht aus zwei freistehenden Gebäuden, einem eingeschossigen und einem zweigeschossigen Einzelhandelsgebäude mit Baujahr 2009. Die Immobilien haben eine vermietbare Gesamtfläche von ca. 5.119 m ² und bieten genügend Stellplätze auf einem Parkplatz zwischen den Gebäuden. Das Gebäude ist in Massivbauweise errichtet. Die Fassade besteht aus unterschiedlichen Materialien. Die Immobilie befindet sich im Volleigentum.	Die Immobilie ist derzeit zu 100% an fünf Mieter vermietet. Folgende Mieter befinden sich im Objekt: Welkes Mega-Pet, KIK, Großbäckerei Karl Brinker, dm und Netto Marken-Discount.	5.119	659.159	624.603	8.940.000

60	Martin-Luther-King-Weg 20/ 24 48155 Münster	Münster als kreisfreie Stadt liegt im Bundesland Nordrhein-Westfalen. Die nächstgelegenen Städte sind Dortmund (ca. 50 km), Osnabrück (ca. 45 km) und Essen (ca. 71 km). Das Objekt liegt ca. 3,5 km südlich des Stadtzentrums. Die Umgebung ist als Gewerbegebiet mit vorwiegender Büro- und Produktionsnutzung einzuschätzen. Die Bunde- und Bundesstraße B54 ist in ca. 2 km erreichbar, sie fungiert als Hauptverkehrsstraße und ist gut frequentiert. Diese dient als Autobahnzubringer zur A1. Die Anbindung an die öffentlichen Transportmittel ist gut; eine Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar. Der Hauptbahnhof befindet sich in ca. 3,5 km Entfernung.	Das Objekt besteht aus drei freistehenden Bürogebäuden. Alle Gebäude sind viergeschossig ausgeführt. Die Gesamtmietfläche beträgt ca. 13.799 m². Es befinden sich ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück. Das Gebäude ist in Massivbauweise mit einer Stahlbetonkonstruktion errichtet. Die Fassade besteht aus unterschiedlichen Materialien. Das Objekt befindet sich im Volleigentum.	Die Immobilie ist derzeit zu ca. 99% an 15 Mieter vermietet. Folgende Hauptmieter befinden sich derzeit im Objekt: Bundesagentur für Arbeit, Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen und con terra.	13.799	1.688.103	1.544.381	22.090.000
61	Wetterkreuz 15 91052 Erlangen	Erlangen liegt zentral im Bundesland Bayern. Die Stadt ist Teil der wirtschaftlich starken Region Nürnberg-Fürth-Erlangen. Das Objekt liegt ca. 5,5 km südlich des Stadtzentrums und wenige Kilometer vom Flughafen Nürnberg entfernt. Die Umgebung ist als Gewerbegebiet mit vorwiegender Büro- und Produktionsnutzung einzuschätzen. Die Straße Wetterkreuz mündet in ca. 400 Meter Entfernung in die Bundesstraße B4. Die B4 ist eine gut frequentierte Hauptverkehrsstraße und fungiert als Autobahnzubringer zur A3. Die Anbindung an die öffentlichen Transportmittel ist gut; eine Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar. Der Hauptbahnhof befindet sich in ca. 6,5 km Entfernung.	Das Objekt ist ein viergeschossiges freistehendes Bürogebäude, welches im Jahr 2010 errichtet wurde. Die Immobilie hat eine vermietbare Gesamtfläche von ca. 7.343 m² und bietet ca. 256 Stellplätze auf dem Grundstück. Das Gebäude ist in Massivbauweise mit einer Stahlbetonkonstruktion errichtet. Die Fassade besteht aus unterschiedlichen Materialien. Die Immobilie befindet sich im Volleigentum.	Die Immobilie ist derzeit zu 100% an zwei Mieter vermietet. Folgende Mieter befinden sich im Objekt: AREVA NP und GRR Real Estate.	7.343	1.079.501	1.041.455	15.360.000
62	Moerser Straße 247 47475 Kamp-Lintfort	Kamp-Lintfort liegt im Westen des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen in der Nähe von Moers (ca. 12 km), Duisburg (ca. 24 km) und Wesel (ca. 24 km). Das Objekt befindet sich in der Innenstadt von Kamp-Lintfort in der la-Lage Moerser Straße. Die Umgebung ist eine Haupt-Einzelhandelslage, gekennzeichnet durch Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss sowie Büro- und Wohnnutzung in den oberen Geschossen. Weitere Einzelhandelsmieter in der Umgebung umfassen unter anderem Bonita, Deichmann, Tchibo und Jeans Fritz.	Das Objekt ist ein zweigeschossiges Einzelhandelsgebäude und wurde 2008 errichtet. Die Immobilie hat eine vermietbare Gesamtfläche von ca. 2.093 m². Das Gebäude ist in Massivbauweise errichtet und hat eine Klinkerfassade. Die Immobilie befindet sich im Volleigentum.	Die Immobilie ist derzeit zu 100% an zwei Mieter vermietet. Folgende Mieter befinden sich im Objekt: C & A und dm.	2.093	250.397	236.603	3.390.000
63	Westring 5 40721 Hilden	Hilden liegt im Zentrum des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen in der Nähe von Düsseldorf (ca. 12 km) und Leverkusen (ca. 15 km). Das Objekt befindet sich an der Straße Westring in einem Gewerbegebiet. Die nächste Bundesstraße ist in einer Entfernung von ca. 1,4 km zu erreichen.	Das Objekt ist ein ein- bis zweigeschossiges freistehendes Einzelhandelsgebäude und wurde 2009 errichtet. Die Immobilie hat eine vermietbare Gesamtfläche von ca. 10.845 m² und bietet genügend Stellplätze vor dem Gebäude. Das Gebäude besteht aus einer Stahlbetonkonstruktion mit Fertigelementen und hat eine Fassade aus Gasbeton und Glaselementen. Die Immobilie befindet sich im Volleigentum.	Die Immobilie ist derzeit zu 100% an einen Mieter vermietet. Folgender Mieter befindet sich im Objekt: OBI. Zusätzlich befindet sich eine Antenne der Vodafone D2 auf dem Dach.	10.845	898.978	887.435	11.930.000
64	Stammheimer Straße 2 70435 Stuttgart	Stuttgart liegt im Zentrum des Bundeslandes Baden-Württemberg in der Nähe von Heilbronn (ca. 43 km) und Karlsruhe (ca. 62 km). Das Objekt befindet sich auf der Straße Stammheimer Straße, nur 100 Meter von der nächsten Bundesstraße entfernt. Die Umgebung ist überwiegend durch Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung charakterisiert. Das Objekt ist leicht mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar und gut sichtbar.	Das Objekt ist ein fünfgeschossiges freistehendes Einzelhandelsgebäude (2 Verkaufsebenen, 3 Parkebenen) und wurde 2010 errichtet. Die Immobilie hat eine vermietbare Gesamtfläche von ca. 6.395 m² und bietet genügend Stellplätze auf einem Parkplatz vor dem Gebäude. Das Gebäude besteht aus einer Stahlbetonkonstruktion mit Fertigelementen und hat eine Fassade aus Beton-Fertigelementen. Die Immobilie befindet sich im Volleigentum.	Die Immobilie ist derzeit zu 100% an einen Mieter vermietet. Folgender Mieter befindet sich im Objekt: EDEKA.	6.395	1.200.000	1.074.360	16.840.000
Gesamtportfolio					208.070	25.418.418	25.100.556	354.160.000

* Die ausgewiesenen Nutzflächen basieren auf einer Aufstellung der Hamborner REIT AG, welche die in den Mietverträgen vereinbarten Mietflächen beinhaltet. Diese Mietvertragsflächen können im Einzelfall gegenüber nachträglich in einem Aufmaß ermittelten Mietflächen abweichen, wobei die Abweichung auf individueller Objektebene nicht wesentlich ist und auf Portfolioebene keine wesentliche Veränderung (d.h. unter 1%) darstellt.

22. ANGABEN ÜBER JÜNGSTEN GESCHÄFTSGANG UND GESCHÄFTSAUSSICHTEN

HAMBORNER ist seit Beginn 2010 dieses Jahres eine REIT-Aktiengesellschaft und es ist Ziel der Gesellschaft, ihre Strategie in Einklang mit den REIT-Erfordernissen, insbesondere hinsichtlich Immobilieninvestitionen und Dividendenpolitik, umzusetzen.

In Übereinstimmung mit ihrer Strategie konnte HAMBORNER im laufenden Jahr 2010 bereits vier Akquisitionen tätigen. Neben einer Büroimmobilie in Erlangen wurden ein OBI-Markt in Hilden, ein *High Street*-Objekt in Kamp-Lintfort und ein EDEKA – Markt in Stuttgart erworben. Das Investitionsvolumen für diese Objekte lag bei EUR 46,8 Mio. Des Weiteren wurden bereits Kaufverträge mit einem Volumen von insgesamt EUR 43,0 Mio. für einen EDEKA – Markt in Freiburg, ein Geschäftshaus in 1-A-Lage der Fußgängerzone von Bad Homburg v.d.H., eine Büroimmobilie in Ingolstadt und ein *High Street*-Objekt in Lemgo beurkundet. Das Objekt in Freiburg wird voraussichtlich nach Fertigstellung Mitte 2012 übergehen, die Immobilien in Bad Homburg v.d.H., Ingolstadt und Lemgo voraussichtlich noch im laufenden Geschäftsjahr. Hinsichtlich der Immobilie in Bad Homburg v.d.H. besteht ein Rücktrittsrecht der Gesellschaft für den Fall, dass der Verkäufer vor Übergang bestimmte bauliche Maßnahmen nicht durchführt. Darüber hinaus prüft die Gesellschaft gegenwärtig den Erwerb von acht Immobilien mit einem Investitionsvolumen von insgesamt rund EUR 121 Mio. HAMBORNER hat diesbezüglich indikative Kaufangebote abgegeben oder Kaufinteresse gezeigt. Im Fall einer Immobilie in Sachsen wurde bereits ein Kaufvertrag beurkundet, von dem die Gesellschaft jedoch noch zurücktreten kann.

Darüber hinaus plant HAMBORNER, solche Objekte zu veräußern, die nicht mehr dem Investitionsprofil entsprechen. So ist etwa der Verkauf von Immobilien in nicht strategiekonformen Lagen geplant. Dabei kommen für HAMBORNER sowohl Einzeltransaktionen als auch Portfoliotransaktionen, sofern diese im Markt wieder aufgenommen werden, in Betracht.

Die Erlöse aus Mieten und Pachten haben sich im laufenden Geschäftsjahr bis heute positiv entwickelt. Ebenfalls verbessert hat sich die Leerstandsquote und betrug für den Zeitraum vom 1. Januar 2010 bis 31. August 2010 2,27%. HAMBORNER ist es in diesem Jahr bereits gelungen, Leerstände in neueren Objekten des Portfolios, die mit Mietgarantien gesichert waren, zu vermieten. Diese Bemühungen sollen fortgesetzt werden.

Für das Geschäftsjahr 2010 erwartet die Gesellschaft einen weiteren Anstieg der Erlöse aus Mieten und Pachten bei einer weiterhin niedrigen Leerstandsquote. Für das zweite Halbjahr 2010 rechnet HAMBORNER mit einer insgesamt stabilen operativen Geschäftsentwicklung und die Gesellschaft beabsichtigt, den FFO im laufenden Geschäftsjahr um rund 10% gegenüber dem Vorjahr zu steigern. Die Instandhaltungsaufwendungen werden in der zweiten Jahreshälfte allerdings auf Grund geplanter Maßnahmen an Bestandsimmobilien höher ausfallen als in den ersten sechs Monaten, so dass sich der zum 30. Juni 2010 ausgewiesene FFO nicht auf das gesamte Geschäftsjahr hochrechnen lässt.

Das Periodenergebnis des ersten Halbjahres des laufenden Geschäftsjahres sank gegenüber der Vorjahresperiode – trotz gestiegener Erlöse aus Mieten und Pachten von EUR 11,1 Mio. auf EUR 11,8 Mio. – von EUR 3,3 Mio. auf TEUR 46. Der Ergebnisrückgang war im Wesentlichen geprägt durch die im Zusammenhang mit der Umwandlung in einen REIT verbundene Aufdeckung der stillen Reserven (*Exit Tax*), was zu einer Ergebnisbelastung von EUR 2,8 Mio. im ersten Halbjahr 2010 führte. Zudem stiegen im ersten Halbjahr 2010 die Abschreibungen um EUR 0,4 Mio. und das Finanzergebnis sank um EUR 0,5 Mio. Die Steuerbelastung wird auch das Ergebnis des Gesamtjahres belasten.

Positiv hingegen auswirken werden sich voraussichtlich die Ergebnisse der Neubewertung der Immobilien. Auf Grund der Neubewertung zum 31. August 2010 ergibt sich zu diesem Stichtag ein zusätzlicher Abschreibungsbedarf von TEUR 294, dem allerdings Zuschreibungen auf in Vorjahren außerplanmäßig abgeschriebenen Immobilien i.H.v. TEUR 1.169 gegenüberstehen. Im Saldo ergibt sich somit zum 31. August 2010 durch die Neubewertung ein positiver Ergebniseffekt i.H.v. TEUR 875.

HAMBORNER wird weiterhin auch auf Fremdmittel zur Finanzierung der Investitionen zurückgreifen. In Folge der Zunahme der Fremdfinanzierungen werden die absoluten Zinsaufwendungen steigen und in Zukunft das Finanzergebnis belasten. Die Gesellschaft strebt dabei an, die REIT-Eigenkapitalquote langfristig über dem gesetzlich vorgeschriebenen Niveau von 45% bei rund 50% zu halten.

Die Konjunkturdaten des ersten Halbjahrs 2010 zeigen, dass sich die Gesamtwirtschaft in Deutschland positiv entwickelt hat. Die Gesellschaft geht davon aus, dass sich dies ebenfalls auf den Markt für Gewerbeimmobilien, und zwar sowohl für den Investment- als auch den Vermietungsmarkt, auch für den Rest des laufenden Geschäftsjahres auswirken wird.

Der Vorstand der Gesellschaft geht derzeit davon aus, dass HAMBORNER ihre bisherige Dividendenpraxis fortsetzen und ihren Aktionären im Rahmen der gesetzlichen Voraussetzungen für das Geschäftsjahr 2010 eine attraktive Dividende ausschütten kann.

23. GLOSSAR

AktG	Aktiengesetz.
bilanzielle Eigenkapitalquote	Das in der Bilanz unter den Passiva ausgewiesene Eigenkapital (einschließlich Sonderposten) im Verhältnis zur Bilanzsumme.
BIP	Bruttoinlandsprodukt – Maß für die wirtschaftliche Leistung einer Volkswirtschaft, d.h. zusammengefasster Wert aller Güter und Dienstleistungen, der im Inland innerhalb einer bestimmten Periode erwirtschaftet wird.
Bruttoanfangsrendite	Entspricht der jährlichen Vertragsmiete einer Immobilie geteilt durch den Erwerbspreis für die Immobilie.
Corporate Governance	Grundsätze verantwortungsbewusster, auf langfristige Wertschöpfung ausgerichteter Unternehmenssteuerung und -kontrolle.
Cashflow	Zahlungswirksamer Saldo aus Zufluss und Abfluss liquider Mittel in einer Periode.
DCF-Verfahren	<i>Discounted Cashflow-Verfahren</i> – Verfahren zur Wertermittlung u.a. des Verkehrswerts von Immobilien. Es baut auf dem finanzmathematischen Konzept der Abzinsung (<i>discounting</i>) von Zahlungsströmen (<i>cashflow</i>) zur Ermittlung des Kapitalwerts auf.
Derivat	Finanzinstrument, dessen Wert sich überwiegend vom Preis, den Preisschwankungen und den Preiserwartungen eines zu Grunde liegenden Basiswerts wie z.B. Aktien, Zinspapiere oder Devisen ableitet; oft als Sicherungsinstrument verwendet.
EBDA	<i>Earnings before depreciation and amortization</i> – Entspricht dem Jahresüberschuss/Periodenergebnis vor Abschreibungen/Zuschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.
EBIT	<i>Earnings before interests and taxes</i> – Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern.
EBITDA	<i>Earnings before interests, taxes, depreciation and amortization</i> – Entspricht dem Jahresüberschuss/Periodenergebnis vor Zinsergebnis (Zinsaufwendungen abzüglich Zinserträge) vor Steuern vom Einkommen und vom Ertrag vor Abschreibungen/Zuschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.
Entsprechenserklärung	Erklärung von Vorstand und Aufsichtsrat gemäß § 161 AktG zur Umsetzung der Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex.
EPRA	<i>European Public Real Estate Association</i> – Europäischer Verband der börsennotierten Immobilienunternehmen. In ihm sind neben Unternehmen auch Finanzanalysten, Investoren, Wirtschaftsprüfer und Berater vertreten.
Exit Tax	Schlussbesteuerung – Steuerliche Begünstigung im Zusammenhang mit der Aufdeckung stiller Reserven bei bestimmten Immobilien und REIT-Aktiengesellschaften.
Fair Value	Verkehrswert oder Marktwert – Beizulegender Zeitwert, zu dem sachverständige, vertragswillige und voneinander unabhängige Parteien unter üblichen Marktbedingungen bereit wären, einen Vermögenswert zu tauschen bzw. eine Verbindlichkeit zu begleichen.

FFO	<i>Funds From Operations</i> – Kennzahl für das operative Geschäft der Gesellschaft. Der FFO wird im Rahmen der wertorientierten Unternehmenssteuerung zur Darstellung der erwirtschafteten Finanzmittel, die für Investitionen, Tilgung und Dividendenausüttungen an Aktionäre zur Verfügung stehen, verwendet.
HGB	Handelsgesetzbuch.
IFRS	<i>International Financial Reporting Standards</i> – Vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebene internationale Rechnungslegungsvorschriften. Sie sind von kapitalmarktorientierten Gesellschaften und Konzernen verpflichtend anzuwenden und sollen eine bessere Vergleichbarkeit im internationalen Umfeld ermöglichen.
Investment Properties	Alle unbebauten und bebauten Grundstücke sowie Gebäude und Gebäudeteile, die zur Erzielung künftiger Mieteinnahmen, zur Erzielung von Gewinnen aus Wertsteigerungen und/oder für eine gegenwärtig unbestimmte Nutzung gehalten werden. Sie sind nicht für Verwaltungszwecke oder zum kurzfristigen Handel im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit bestimmt.
Latente Steuern	Aktive und/oder passive Positionen zum Ausgleich des Unterschieds zwischen der tatsächlich veranlagten Steuerschuld und der auf Grund handelsrechtlicher Bilanzierung verursachten wirtschaftlichen Steuerbelastung.
Leerstandsquote	Die Gesellschaft ermittelt ihre Leerstandsquote als die Sollmiete für die Leerstandsflächen bezogen auf die Gesamtsollmiete. Bei der Ermittlung der wirtschaftlichen Leerstandsquote werden die Mietausfälle für die Leerstandsflächen um vertraglich bestehende Mietgarantieansprüche bereinigt.
LTV	<i>Loan To Value</i> – Entspricht den Finanzverbindlichkeiten der Gesellschaft im Verhältnis zum Verkehrswert des Immobilienportfolios. Die Finanzverbindlichkeiten ergeben sich dabei aus der Valuta der Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zum jeweiligen Stichtag zuzüglich abgegrenzter noch nicht fälliger Zinsen und betragen zum 30. Juni 2010 TEUR 126.451, zum 31. Dezember 2009 TEUR 105.827, zum 31. Dezember 2008 TEUR 85.297 und zum 31. Dezember 2007 TEUR 84.227. Diese Finanzverbindlichkeiten werden in der Bilanz unter der Position “Finanzverbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente” zusammengefasst mit den derivativen Finanzinstrumenten ausgewiesen. Bei der Berechnung des Verkehrswerts des Immobilienportfolios ist nur das Immobilienportfolio der Gesellschaft berücksichtigt. Die Hauptverwaltung der Gesellschaft in der Goethestraße 45 in Duisburg sowie der unbebaute Grundbesitz der Gesellschaft sind darin nicht enthalten.
Marktkapitalisierung	Börsenwert einer Aktiengesellschaft. Aktueller Aktienkurs multipliziert mit der Anzahl der Aktien.
Marktwert	Siehe <i>Fair Value</i> .

NAV	<i>Net Asset Value</i> – Der Nettosubstanzwert spiegelt das wirtschaftliche Eigenkapital der Gesellschaft wider. Er bestimmt sich aus dem Verkehrswert (<i>Fair Value</i>) des Gesellschaftsvermögens – das ist im Wesentlichen der Verkehrswert (<i>Fair Value</i>) der Immobilien – abzüglich des Fremdkapitals.
REIT	<i>Real Estate Investment Trust</i> – Börsennotiertes Unternehmen, das ausschließlich in Immobilien investiert. Ermöglicht dem Anleger die indirekte Investition in Immobilien durch den Kauf von Aktien. Der Großteil des Gewinns wird ausgeschüttet, die Besteuerung erfolgt ausschließlich auf Anlegerebene (Steuertransparenz).
REIT-Eigenkapitalquote	Entspricht dem Eigenkapitaldeckungsgrad gemäß § 15 i.V.m. § 12 Abs. 1 Satz 2 REIT-Gesetz, das heißt, dem Verhältnis des Eigenkapitals (auf Fair Value-Basis) zum beizulegenden Zeitwert des unbeweglichen Vermögens. Das Eigenkapital auf Fair Value-Basis errechnet sich aus der Summe des bilanziellen Eigenkapitals und der stillen Reserven. Das unbewegliche Vermögen der Gesellschaft besteht aus dem Immobilienportfolio der Gesellschaft sowie unbebautem Grundbesitz, der vorwiegend aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen besteht. Als beizulegender Zeitwert des Immobilienportfolios der Gesellschaft wurde jeweils der Verkehrswert des Immobilienportfolios angesetzt, der auf Grundlage von Markwertgutachten ermittelt wurde. Dabei wurden Aktivierungen für noch nicht zum Stichtag übergegangene Immobilien erhöhend berücksichtigt (zum 30. Juni 2010 TEUR 1.507, zum 31. Dezember 2009 TEUR 517, zum 31. Dezember 2008 TEUR 1.229 und zum 31. Dezember 2007 TEUR 329). Der unbebaute Grundbesitz wurde zu Anschaffungskosten i.H.v jeweils rund EUR 2,6 Mio. angesetzt, da ein anderer Wert verlässlich nicht ermittelbar war.
Risikomanagement	Systematisches Verfahren mit dem Ziel, potenzielle Risiken im Unternehmen frühzeitig zu identifizieren, zu bewerten und gegebenenfalls notwendige Gegenmaßnahmen einzuleiten.
Verkehrswert	Siehe <i>Fair Value</i>
Volatilität	Statistisches Maß für die Schwankungsbreite eines Kurses oder Preises, insbesondere von Wertpapieren oder Währungen.
VorstOG	Gesetz über die Offenlegung von Vorstandsvergütungen.
WpHG	Wertpapierhandelsgesetz.
WpPG	Wertpapierprospektgesetz.

24. UNTERSCHRIFTSSEITE

Duisburg, Düsseldorf, Hamburg und Amsterdam, im September 2010

HAMBORNER REIT AG

gez. Dr. Rüdiger Mrotzek

gez. Hans Richard Schmitz

WestLB AG

gez. Maren Lorth

gez. Stephan Averdung

Joh. Berenberg, Gossler & Co. KG

Kempen & Co N.V.

gez. Maren Lorth

gez. Stephan Averdung

gez. Maren Lorth

gez. Stephan Averdung