



Wertpapierprospekt

für das öffentliche Angebot

von

11.373.333 neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien
ohne Nennbetrag (Stückaktien)

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 11.373.333 neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien
ohne Nennbetrag (Stückaktien)

aus der

vom Vorstand der Gesellschaft am 29. Juni 2012 mit
Zustimmung des Aufsichtsrats am 29. Juni 2012 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 2012 –

der

HAMBORNER REIT AG
Duisburg

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

Sole Global Coordinator

Berenberg Bank

Joint Bookrunner

Berenberg Bank

Kempen & Co N.V.

29. Juni 2012

INHALTSVERZEICHNIS

<u>Abschnitt</u>	<u>Seite</u>
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	6
1.4 Zusammenfassung der Risikofaktoren	11
2. Risikofaktoren	16
2.1 Marktbezogene Risiken	16
2.2 Unternehmensbezogene Risiken	18
2.3 REIT-bezogene Risiken	25
2.4 Angebotsbezogene Risiken	28
3. Allgemeine Informationen	31
3.1 Verantwortung für den Inhalt des Wertpapierprospekts	31
3.2 Gegenstand des Wertpapierprospekts	31
3.3 Zukunftsgerichtete Aussagen	31
3.4 Bereithaltung des Wertpapierprospekts	32
3.5 Einsichtnahme in Unterlagen	32
3.6 Hinweis zu Währungs- und Finanzinformationen	32
3.7 Hinweis zu Quellen der Markt- und Branchenangaben, zu weiteren Informationen von Seiten Dritter und Hinweise zu Zahlenangaben	33
3.8 Informationen zu den Aktien der Gesellschaft	34
3.9 Wichtiger Hinweis zum Marktwertgutachten	34
4. Das Angebot	35
4.1 Gegenstand des Angebots	35
4.2 Zeitplan für das Angebot	35
4.3 Bezugsangebot	36
4.4 Rechtsgrundlage für die Ausgabe der Neuen Aktien	40
4.5 Marktschutzvereinbarungen	40
4.6 Verkaufsbeschränkungen	40
4.7 Konsortialbanken, Aktienübernahmevertrag	41
4.8 Informationen über die Aktien	42
4.9 Interessen beteiligter Personen an dem Angebot	43
5. Gründe für das Angebot und die Verwendung des Emissionserlöses	44
5.1 Emissionserlös und Kosten der Emission	44
5.2 Gründe für das Angebot und Verwendung des Emissionserlöses	44
6. Anteiliges Ergebnis und Dividendenpolitik	45
6.1 Allgemeine Regelungen zur Gewinnverwendung und zu Dividendenzahlungen	45
6.2 Besondere Regelungen zur Gewinnverwendung und zu Dividendenzahlungen	45
7. Kapitalausstattung und Verschuldung	47
8. Verwässerung	50
9. Ausgewählte Finanz- und Geschäftsinformationen	51
10. Darstellung und Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	57
10.1 Überblick über die Geschäftstätigkeit	57
10.2 Wesentliche die Ertragslage beeinflussende Faktoren	58
10.3 Grundlagen der Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	60
10.4 Ertragslage	64
10.5 Liquidität und Kapitalausstattung	71
10.6 Vermögenslage	79
10.7 Erläuterungen zum Jahresabschluss (HGB) der HAMBORNER REIT AG für das Geschäftsjahr 2011	82
11. Marktüberblick und Wettbewerb	84
11.1 Einführung	84
11.2 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland	84

<u>Abschnitt</u>	<u>Seite</u>	
11.3	Immobilienmarkt in Deutschland	85
11.4	Wettbewerb	88
12.	Beschreibung der Geschäftstätigkeit von HAMBORNER	90
12.1	Einleitung	90
12.2	Wettbewerbsstärken	90
12.3	Unternehmensstrategie	91
12.4	Geschäftstätigkeit.	93
12.5	Beschreibung des Immobilienportfolios	96
12.6	Vermietungsstruktur	100
12.7	Sachanlagen und Grundbesitz	103
12.8	Investitionen	103
12.9	Gewerbliche Schutzrechte	105
12.10	Forschung und Entwicklung	105
12.11	Mitarbeiter und Pensionsverpflichtungen	106
12.12	Wesentliche Verträge	106
12.13	Versicherungen	107
12.14	Wesentliche Rechtsstreitigkeiten	108
13.	Regulatorisches Umfeld	109
13.1	Deutsche REIT-Gesetzgebung	109
13.2	Einschränkungen des deutschen Mietrechts	111
13.3	Haftung für Altlasten	112
13.4	Raumordnungs-, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht	113
13.5	Erbbaurecht	113
13.6	Denkmalschutz	114
13.7	Bergschadenrecht	114
13.8	Allgemeine zivilrechtliche Vorschriften	114
14.	Hauptaktionäre	115
14.1	Stimmrechtsmeldungen	115
14.2	Aktionärsstruktur	115
15.	Geschäfte und Rechtsbeziehungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen	116
16.	Allgemeine Angaben über die Gesellschaft	118
16.1	Gründung und Geschichte der Gesellschaft	118
16.2	Rechtsform, Firma, Sitz, Geschäftsjahr und Dauer der Gesellschaft	119
16.3	Gegenstand des Unternehmens	119
16.4	Gesellschaftsstruktur	120
16.5	Abschlussprüfer	120
16.6	Bekanntmachungen und Zahlstelle	120
16.7	Besondere Satzungsregelungen nach dem REIT-Gesetz.	121
17.	Angaben über das Kapital der Gesellschaft	123
17.1	Grundkapital und Aktien	123
17.2	Entwicklung des Grundkapitals	123
17.3	Verbriefung und Übertragbarkeit der Aktien	123
17.4	Börsenzulassung	124
17.5	Allgemeine Bestimmungen zur Veränderung des Grundkapitals	124
17.6	Kapitalerhöhung in Bezug auf die Neuen Aktien	125
17.7	Genehmigtes Kapital	125
17.8	Wandel- und Optionsschuldverschreibungen	125
17.9	Aktienoptionsprogramm.	125
17.10	Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien	126
17.11	Eigene Aktien	127
17.12	Gewinnverwendung und Dividendenzahlungen	127
17.13	Allgemeine Bestimmungen zu einer Liquidation der Gesellschaft.	127
17.14	Allgemeine Bestimmungen zu Bezugsrechten	128
17.15	Ausschluss von Minderheitsaktionären	128

<u>Abschnitt</u>	<u>Seite</u>	
17.16	Anzeigepflichten für Anteilsbesitz	129
18.	Angaben über die Organe der Gesellschaft	131
18.1	Vorstand	132
18.2	Aufsichtsrat	135
18.3	Bestimmte Informationen über die Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat	141
18.4	Hauptversammlung	142
18.5	Corporate Governance	143
19.	Besteuerung in der Bundesrepublik Deutschland – REIT-Aktiengesellschaft	145
19.1	Besteuerung der Gesellschaft	145
19.2	Besteuerung der Aktionäre	148
19.3	Besteuerung von Dividenden	149
19.4	Besteuerung von Veräußerungsgewinnen	153
19.5	Sonderregeln für Unternehmen des Finanz- und Versicherungssektors	156
19.6	Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer	157
19.7	Sonstige Steuern	157
20.	Finanzteil	F-1
21.	Marktwertgutachten	M-1
22.	Angaben über den jüngsten Geschäftsgang und Geschäftsaussichten	A-1
23.	Glossar	G-1
24.	Unterschriftsseite	U-1

(Diese Seite ist absichtlich freigelassen)

1. ZUSAMMENFASSUNG DES WERTPAPIERPROSPEKTS

*Diese 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 Joh. Berenberg, Gossler & Co. KG, Neuer Jungfernstieg 20, 20354 Hamburg (der **“Sole Global Coordinator”**) sowie Kempen & Co N.V., Beethovenstraat 300, 1077 WZ Amsterdam, Niederlande (zusammen mit dem Sole Global Coordinator die **“Joint Bookrunner”** oder 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 deutschlandweit gestreuten Immobilienportfolio und einer nach Einschätzung der Gesellschaft im Marktvergleich attraktiven Vermietungsquote wurden in den letzten Jahren 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 30. April 2012 verfügte HAMBORNER über ein Immobilienportfolio von 67 Bestandsimmobilien an 51 Standorten in Deutschland mit einem Verkehrswert (*Fair Value*) von EUR 518 Mio. Die Objekte verfügen über eine Gesamtnutzfläche von rund 281.463 qm, wovon rund 273.132 qm gewerblich und rund 8.331 qm als Wohnflächen genutzt werden. Die wirtschaftliche Leerstandsquote (unter Berücksichtigung von Mietgarantien), ermittelt auf Basis der Gesamtmietträge des Immobilienportfolios (exklusive Pachtverträge), betrug im Zeitraum vom 1. Januar 2012 bis 30. April 2012 insgesamt 1,64%.

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 überwiegend 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 und nach eigener Berechnung auf Basis der Marktkapitalisierung zum 31. März 2012 der zweitgrößte REIT von aktuell vier deutschen REITs;
- 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, wertschaffendes Wachstum durch renditeorientierten Ausbau des bestehenden Gewerbeimmobilienportfolios in den Bereichen großflächiger Einzelhandel, Geschäftshäuser in 1-A-Lagen und Büro unter Zukauf größerer und Verkauf kleinerer Liegenschaften bei gleichzeitiger regionaler Diversifizierung, 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 überwiegend 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 11.373.333 neue, auf den Inhaber lautende Stammaktien 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 2012 (**“Neue Aktien”**).

Die Neuen Aktien werden in Bezug auf bis zu 3.412.000 Stück unter Ausnutzung des Hauptversammlungsbeschlusses vom 17. Mai 2011 über die Schaffung des genehmigten Kapitals I und in Bezug auf bis zu 7.961.333 Stück unter Ausnutzung des Hauptversammlungsbeschlusses vom 17. Mai 2011 über die Schaffung des genehmigten Kapitals II auf Grund Beschlusses des Vorstands vom 29. Juni 2012 mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom 29. Juni 2012 ausgegeben.

Die Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister soll voraussichtlich am 18. Juli 2012 erfolgen. Nach Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister wird das Grundkapital der Gesellschaft bis zu EUR 45.493.333,00 betragen.

Angebot Die Neuen Aktien werden den Aktionären der Gesellschaft im Rahmen eines öffentlichen Bezugsangebots (wie nachfolgend definiert) und im Rahmen von Privatplatzierungen qualifizierten Anlegern innerhalb und außerhalb der Bundesrepublik Deutschland zum Erwerb angeboten.

Bezugsangebot Die Joh. Berenberg, Gossler & Co. KG (**“Sole Global Coordinator”**) und die Kempen & Co N.V. (zusammen mit dem Sole Global Coordinator die **“Konsortialbanken”**) haben sich in einem Aktienübernahmevertrag vom 29. Juni 2012 zwischen der Gesellschaft und den Konsortialbanken (**“Aktienübernahmevertrag”**) vorbehaltlich bestimmter Bedingungen verpflichtet, die Neuen Aktien den Aktionären der Gesellschaft während der Bezugsfrist entsprechend dem Bezugsverhältnis zum Bezugspreis von EUR 6,50 je Neuer Aktie zum Bezug anzubieten (**“Bezugsangebot”**) und solche Neuen Aktien, die bezogen oder bei Nichtbezug verkauft wurden, zu zeichnen.

Bezugsfrist Die Bezugsfrist wird voraussichtlich vom 3. Juli 2012 bis zum 16. Juli 2012 (jeweils einschließlich) laufen.

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 bzw. werden bestmöglich verwertet, sofern dies in den Depotbedingungen vorgesehen ist. Es obliegt den Depotbanken, den Aktionären die Bezugsrechte in ihr Depot einzubuchen.

Die Bezugsrechte (ISIN DE000A1PG9E2, WKN A1PG9E), die auf die Aktien der Gesellschaft (ISIN DE0006013006, WKN 601300) entfallen, werden am 3. Juli 2012, nach Stand vom 2. Juli 2012 (abends) durch die Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, Deutschland, den Depotbanken automatisch eingebucht. Es obliegt den Depotbanken, den Aktionären die Bezugsrechte in ihr Depot einzubuchen.

Bezugsstelle Bezugsstelle ist die Joh. Berenberg, Gossler & Co. KG, Hamburg (die **“Bezugsstelle”**)

Bezugsrechtshandel Im Zusammenhang mit dem Angebot der Neuen Aktien findet ein börslicher Handel der Bezugsrechte statt. Die Bezugsrechte (ISIN DE000A1PG9E2, WKN A1PG9E) für die Neuen Aktien werden voraussichtlich in der Zeit vom 3. Juli 2012 bis einschließlich 12. Juli 2012 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 3. Juli 2012 an werden die bestehenden Aktien der Gesellschaft "ex Bezugsrecht" notiert.

Bezugsrechtskoordinator Die Joh. Berenberg, Gossler & Co. KG kann im Einvernehmen mit der Kempen & Co N.V. geeignete 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 Joh. Berenberg, Gossler & Co. KG vor, Absicherungsgeschäfte in Aktien der Gesellschaft oder entsprechenden Derivaten vorzunehmen. Solche Maßnahmen und Absicherungsgeschäfte können den Börsenkurs bzw. den Marktpreis der Bezugsrechte und der Aktien der Gesellschaft beeinflussen. Es ist jedoch nicht gesichert, dass sich ein aktiver Bezugsrechtshandel an der Frankfurter Wertpapierbörse entwickeln und während des Zeitraums des Bezugsrechtshandels genügend Liquidität vorhanden sein wird.

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 wurde am 28. Juni 2012 beantragt und wird voraussichtlich am 19. Juli 2012 erfolgen

Verbriefung und Lieferung Neuer Aktien Die Neuen Aktien werden den Erwerbern als Miteigentumsanteile an einer bei der Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn 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 Erwerber erfahren von der Zuteilung durch Einbuchung der Neuen Aktien in ihr Wertpapierdepot. Die Aufnahme des Handels ist hiervon nicht abhängig.

Die Neuen Aktien werden, sofern die Bezugsfrist nicht verschoben oder verlängert wird, voraussichtlich am 20. Juli 2012 geliefert.

Marktschutzvereinbarungen und Verkaufsbeschränkungen Die Gesellschaft hat sich gegenüber den Konsortialbanken im Rahmen des rechtlich Zulässigen verpflichtet, bis sechs Monate nach Einbeziehung der Neuen Aktien in die laufende Notierung:

- (a) keine Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital anzukündigen oder durchzuführen;

- (b) ihrer Hauptversammlung keine Kapitalerhöhung vorzuschlagen;
- (c) keine Emission mit Wandlungs- oder Optionsrechten auf Aktien der Gesellschaft ausgestatteter Finanzinstrumente und andere wirtschaftlich vergleichbare Transaktionen anzukündigen, durchzuführen oder ihrer Hauptversammlung vorzuschlagen; oder
- (d) andere wirtschaftlich ähnliche Maßnahmen zu ergreifen.

Diese Verpflichtung gilt nicht für die Ausgabe der Neuen Aktien.

Für das Angebot gelten bestimmte Verkaufsbeschränkungen.

Stabilisierung Joh. Berenberg, Gossler & Co. KG kann in ihrer Funktion als Stabilisierungsmanager im Zusammenhang mit dem Angebot im rechtlich zulässigen Rahmen selbst oder durch verbundene Unternehmen Transaktionen vornehmen, die auf eine Stabilisierung des Marktpreises der Aktien auf einem Niveau abzielen, das sich sonst nicht gebildet hätte. Der Stabilisierungsmanager ist zur Vornahme solcher stabilisierender Maßnahmen jedoch nicht verpflichtet. Sofern er solche Maßnahmen ergreift, können sie jederzeit ohne vorherige Mitteilung beendet werden.

Verwendung des Emissionserlöses . 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 erhöht werden. Zu diesem Zweck soll der Nettoemissionserlös aus dem Angebot der Neuen Aktien der weiteren Stärkung der Eigenkapitalbasis und der finanziellen Leistungsfähigkeit von HAMBORNER dienen.

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: DE000A1PG9E2

Wertpapier-Kenn-Nummer (WKN)

- für die Neuen Aktien: 601300
- für die Bezugsrechte auf die Neuen Aktien: A1PG9E

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 Finanz- und Geschäftsinformationen für die Geschäftsjahre 2011 und 2010 sind dem geprüften IFRS-Einzelabschluss der HAMBORNER REIT AG für das am 31. Dezember 2011 endende Geschäftsjahr entnommen oder beruhen auf dem Rechnungswesen der Gesellschaft und die nachstehend zusammengefassten Finanz- und Geschäftsinformationen für das Geschäftsjahr 2009 sind dem geprüften IFRS-Einzelabschluss der HAMBORNER REIT AG für das am 31. Dezember 2010 endende Geschäftsjahr entnommen oder beruhen auf dem Rechnungswesen der Gesellschaft. Die dem IFRS-Einzelabschluss für das am 31. Dezember 2010 endende Geschäftsjahr entnommenen Finanzangaben für das Geschäftsjahr 2009 enthalten gegenüber den im IFRS-Einzelabschluss für das am 31. Dezember 2009 endende Geschäftsjahr enthaltenen Finanzangaben für das Geschäftsjahr 2009 eine Ausweisänderung. Der geprüfte IFRS-Einzelabschluss der HAMBORNER REIT AG für das am 31. Dezember 2011 endende Geschäftsjahr sowie der geprüfte IFRS-Einzelabschluss der HAMBORNER REIT AG für das am 31. Dezember 2010 endende Geschäftsjahr (zusammen die "IFRS-Einzelabschlüsse") wurden jeweils von der Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Die nachstehend zusammengefassten Finanz- und Geschäftsinformationen für das erste Quartal 2012 und 2011 sind dem ungeprüften IFRS-Zwischenabschluss der HAMBORNER REIT AG für das am 31. März 2012 endende Quartal (der "IFRS-Zwischenabschluss", und zusammen mit den IFRS-Einzelabschlüssen die "IFRS-Abschlüsse") entnommen oder beruhen auf dem Rechnungswesen der Gesellschaft.

Die IFRS-Abschlüsse 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. Quartal 2012 (ungeprüft)	1. Quartal 2011 (ungeprüft)	2011 ¹ (geprüft)	2010 ¹ (geprüft)	2009 (geprüft)
Erlöse aus Mieten und Pachten	8.971	7.087	32.160	25.026	22.451
Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter	787	723	3.247	2.701	2.419
Laufende Betriebsaufwendungen	-1.219	-1.066	-4.598	-3.895	-3.666
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung	-264	-310	-2.565	-1.708	-1.264
Nettomieteinnahmen	8.275	6.434	28.244	22.124	19.940
Verwaltungsaufwand	-196	-215	-919	-811	-751
Personalaufwand	-715	-656	-2.838	-2.564	-2.740
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-2.956	-2.246	-10.523	-8.031	-7.268
Sonstige betriebliche Erträge	201	213	1.769	2.534	2.128
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-182	-244	-845	-724	-872
	-3.848	-3.148	-13.356	-9.596	-9.503
Betriebsergebnis	4.427	3.286	14.888	12.528	10.437
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	17	—	2.232	2.227	434
Ergebnis aus Beteiligungen	—	—	—	—	13
Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)	4.444	3.286	17.120	14.755	10.884
Zinserträge	77	259	408	268	489
Zinsaufwendungen	-2.608	-1.813	-8.372	-6.576	-5.508
Finanzergebnis	-2.531	-1.554	-7.964	-6.308	-5.019
Ergebnis vor Steuern (EBT)	1.913	1.732	9.156	8.447	5.865
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	—	—	-1.291	-2.778	-792
Jahresüberschuss/Periodenergebnis	1.913	1.732	7.865	5.669	5.073
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	—	—	29.689	32.444	35.165
Ausschüttung	—	—	-12.625	-8.424	-7.970
Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen	—	—	1.215	—	—
Bilanzgewinn	28.057	31.421	26.144	29.689	32.268
Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,06	0,05	0,23	0,22	0,22

¹ Im IFRS-Einzelabschluss für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2011 wurde die Bilanzierung der Pensionsverpflichtungen geändert. Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus leistungsorientierten Zusagen werden gemäß dem Wahlrecht in IAS 19 (93A) unter Verzicht auf das bisher angewandte Korridorverfahren sofort im Entstehungsjahr im Eigenkapital erfasst. Dies führte auch zu Änderungen für die zum 31. Dezember 2010 endende Vorjahresperiode. Mit der Änderung werden zum einen der Einblick in die Vermögens- und Finanzlage verbessert, da nunmehr die Verbindlichkeiten mit ihrem beizulegenden Zeitwert ausgewiesen werden, und zum anderen die bilanziellen Auswirkungen der Änderungen des IAS 19 vorweggenommen.

Ausgewählte Informationen aus der Bilanz von HAMBORNER

Aktiva in TEUR	31. März 2012 (ungeprüft)	31. Dezember 2011 (geprüft)	31. Dezember 2010 (geprüft)	31. Dezember 2009 (geprüft)
Langfristige Vermögenswerte				
Immaterielle Vermögenswerte	19	23	37	6
Sachanlagen	163	169	130	151
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	435.345	435.190	321.505	257.386
Finanzielle Vermögenswerte	25	27	28	38
Sonstige Vermögenswerte	230	232	367	365
Latente Steueransprüche	—	—	—	2.170
	435.782	435.641	322.067	260.116
Kurzfristige Vermögenswerte				
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Vermögenswerte	1.007	2.672	435	487
Forderungen aus Ertragsteuern	9	9	12	44
Bankguthaben und Kassenbestände	30.207	18.685	83.629	37.942
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	—	5.486	—	—
	31.223	26.852	84.076	38.473
Summe Vermögenswerte/Bilanzsumme	467.005	462.493	406.143	298.589
Passiva in TEUR				
Eigenkapital				
Gezeichnetes Kapital	34.120	34.120	34.120	22.770
Kapitalrücklage	64.285	64.285	64.267	—
Gewinnrücklagen				
Gesetzliche Rücklage	—	—	—	2.277
Andere Gewinnrücklagen	105.638	105.638	106.853	104.575
Neubewertungsrücklage	-15.546	-15.056	-11.462	-6.594
Bilanzgewinn	28.057	26.144	29.689	32.269
	216.554	215.131	223.467	155.297
Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen				
Finanzverbindlichkeiten	212.566	209.551	139.694	101.218
Derivative Finanzinstrumente	13.216	12.726	9.023	7.834
Latente Steuerverbindlichkeiten	—	—	—	14.708
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Verbindlichkeiten	2.775	2.867	3.150	4.075
Rückstellungen für Pensionen	7.039	7.122	7.571	5.603
Sonstige Rückstellungen	866	859	825	702
	236.462	233.125	160.263	134.140
Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen				
Finanzverbindlichkeiten	6.604	6.672	15.376	4.609
Derivative Finanzinstrumente	—	—	—	11
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	1.289	1.289	—	402
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Verbindlichkeiten	3.711	3.233	4.726	1.877
Sonstige Rückstellungen	2.385	3.013	2.311	2.253
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	—	30	—	—
	13.989	14.237	22.413	9.152
Summe, Eigenkapital, Verbindlichkeiten und Rückstellungen/ Bilanzsumme	467.005	462.493	406.143	298.589

Ausgewählte Informationen aus der Kapitalflussrechnung von HAMBORNER

in TEUR	1. Januar bis 31. März 2012 (ungeprüft)	1. Januar bis 31. März 2011 (ungeprüft)	1. Januar bis 31. Dezember 2011 (geprüft)	1. Januar bis 31. Dezember 2010 (geprüft)	1. Januar bis 31. Dezember 2009 (geprüft)
Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit					
Ergebnis vor Steuern (EBT)	1.913	1.732	9.156	8.447	5.865
Finanzergebnis und Ergebnis aus Beteiligungen	2.531	1.554	7.964	6.308	5.006
Abschreibungen (+)/ Zuschreibungen (-)	2.956	2.246	9.099	5.942	6.002
Veränderung der Rückstellungen	-784	-460	-12	-454	-180
Buchgewinne (-) / -verluste (+) (saldiert) aus dem Abgang von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-66	—	-2.232	-2.246	-434
Buchgewinne (-) / -verluste (+) (saldiert) aus dem Abgang von finanziellen Vermögenswerten	—	—	—	—	-677
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)	-19	-3	-70	-80	-4
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-291	-433	-24	126	-115
Veränderung der Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	505	781	264	-471	-1.040
Erhaltene Dividende	—	—	—	—	13
Zinseinzahlungen	85	304	504	185	641
Steuerzahlungen	—	—	2	-16.927	-948
	6.830	5.721	24.651	830	14.129
Cashflow aus der Investitionstätigkeit					
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-3.351	-60.604	-131.637	-69.429	-39.349
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	7.732	—	1.292	3.795	985
Investitionen in finanzielle Vermögenswerte	—	—	—	—	-20
Erlöse aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten	1	3	7	10	698
	4.382	-60.601	-130.338	-65.624	-37.686
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit					
Dividendenzahlungen	—	—	-12.625	-8.425	-7.970
Mittelzufluss aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	4.400	—	79.245	52.605	23.800
Mittelabfluss aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-1.531	-1.302	-17.690	-3.584	-3.257
Zinsauszahlungen	-2.559	-2.232	-8.187	-5.840	-5.086
Einzahlungen aus der Kapitalerhöhung	—	—	—	79.450	—
Auszahlungen für Kosten der Kapitalerhöhung	—	—	—	-3.725	—
	310	-3.534	40.743	110.481	7.487
Zahlungswirksame Veränderungen des					
Finanzmittelfonds	11.522	-58.414	-64.944	45.687	-16.070
Finanzmittelfonds am 1. Januar	18.685	83.629	83.629	37.942	54.012
Bankguthaben und Kassenbestände	18.685	83.629	83.629	37.942	54.012
Finanzmittelfonds am Periodenende	30.207	25.215	18.685	83.629	37.942
Bankguthaben und Kassenbestände	30.207	25.215	18.685	83.629	37.942

Ausgewählte Kennzahlen

	1. Januar bis 31. März 2012 (ungeprüft)	1. Januar bis 31. März 2011 (ungeprüft)	1. Januar bis 31. Dezember 2011 (ungeprüft)	1. Januar bis 31. Dezember 2010 (ungeprüft)	1. Januar bis 31. Dezember 2009 (ungeprüft)
EBITDA in TEUR ¹	7.400	5.532	26.225	20.697	16.886
EBDA in TEUR ¹	4.869	3.978	16.970	11.611	11.075
REIT Eigenkapitalquote in % ²	56,8	65,8	55,7	74,4	67,2
Bilanzielle Eigenkapitalquote in %	46,4	56,3	46,5	55,0	52,0
Loan to Value (LTV) in % ³	37,6	29,7	39,1	19,3	22,9
Ergebnis je Aktie in EUR	0,06	0,05	0,23	0,22	0,22
Funds from Operations (FFO) ⁴ in TEUR	4.852	3.978	16.029	12.163	9.620
Funds from Operations (FFO) ⁴ je Aktie in EUR	0,14	0,12	0,47	0,36	0,42
Dividende je Aktie in EUR	—	—	0,40	0,37	0,37
Börsenkurse je Stückaktie in EUR (XETRA-Schlusskurs)					
Höchstkurs	7,73	8,10	8,10	8,48	8,60
Tiefstkurs	6,46	7,39	6,10	7,03	5,41
Jahres-/Periodenschlusskurs	7,60	7,43	6,40	7,77	8,14
Dividendenrendite bezogen auf den Jahres-/					
Periodenschlusskurs in %	—	—	6,3	4,8	4,55
Kurs-FFO ⁴ -Verhältnis	53,4	63,7	13,6	21,8	19,3
Marktkapitalisierung zum Jahres-/Periodenschluss in					
TEUR	259.312	253.512	218.368	265.112	185.348
Net Asset Value ⁵ je Aktie in EUR	8,92	8,79	8,77	8,74	10,37
Verkehrswert des Immobilienportfolios in TEUR ⁶	502.090	434.920	504.432	376.150	307.940
Net Asset Value ⁵ in TEUR	304.248	299.872	299.328	298.144	236.059
Anzahl der Mitarbeiter zum jeweiligen Stichtag					
einschließlich Vorstand	27	24	28	24	24

¹ Die Gesellschaft berechnet die *Earnings before interests, taxes, depreciation and amortization* (EBITDA) und die *Earnings before depreciation and amortization* (EBDA) nach folgender Formel:

in TEUR	1. Januar bis 31. März 2012 (ungeprüft)	1. Januar bis 31. März 2011 (ungeprüft)	1. Januar bis 31. Dezember 2011 (geprüft soweit nicht anders angegeben)	1. Januar bis 31. Dezember 2010 (geprüft soweit nicht anders angegeben)	1. Januar bis 31. Dezember 2009 (geprüft soweit nicht anders angegeben)
Jahresüberschuss	1.913	1.732	7.865	5.669	5.073
+ Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.956	2.246	10.523	8.031	7.268
- Zuschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	—	—	-1.418	-2.089	-1.266
EBDA (ungeprüft)	4.869	3.978	16.970	11.611	11.075
- Zinserträge	-77	-259	-408	-268	-489
+ Zinsaufwendungen	2.608	1.813	8.372	6.576	5.508
+ Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	—	—	1.291	2.778	792
EBITDA (ungeprüft)	7.400	5.532	26.225	20.697	16.886

² 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 31. März 2012 TEUR 3.498, zum 31. März 2011 TEUR 1.496, zum 31. Dezember 2011 TEUR 3.480, zum 31. Dezember 2010 TEUR 4.092 und zum 31. Dezember 2009 TEUR 517). Der unbebaute Grundbesitz wurde zu Anschaffungskosten berücksichtigt, da ein anderer Wert verlässlich nicht ermittelbar war (zum 31. März 2012 TEUR 1.305, zum 31. März 2011 TEUR 2.053, zum 31. Dezember 2011 TEUR 1.305, zum 31. Dezember 2010 TEUR 2.054 und zum 31. Dezember 2009 TEUR 2.597)

- ³ Der *Loan to Value* (LTV) gibt das Verhältnis der Nettofinanzverbindlichkeiten zum Verkehrswert des Immobilienvermögens an. Die Gesellschaft berechnet den LTV nach folgender Formel:

in TEUR	31. März	31. März	31. Dezember	31. Dezember	31. Dezember
	2012 (ungeprüft)	2011 (ungeprüft)	2011 (geprüft soweit nicht anders angegeben)	2010 (geprüft soweit nicht anders angegeben)	2009 (geprüft soweit nicht anders angegeben)
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	212.566	138.430	209.551	139.694	101.218
+ kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	6.604	15.080	6.672	15.376	4.609
- Bankguthaben und Kassenbestände	-30.207	-25.215	-18.685	-83.629	-37.942
+ Mietkautionen	201	178	198	178	184
+ Hinterlegungen für Sicherheitseinbehalte	1.445	1.731	1.469	2.281	3.000
Nettofinanzverbindlichkeiten (ungeprüft)	190.609	130.204	199.205	73.900	71.069
Verkehrswert des bebauten Immobilienportfolios	502.090	434.920	498.880	376.150	307.940
+ Buchwert des unbebauten Grundbesitzes (ungeprüft)	1.305	2.053	1.305	2.054	2.597
+ Zum Verkauf bestimmte Immobilien	—	—	5.552	—	—
+ Zugänge wegen Anzahlungen	3.498	1.496	3.480	4.092	517
Verkehrswert des Immobilienportfolios	506.893	438.469	509.217	382.296	311.054
Loan to Value (LTV) in %	37,6	29,7	39,1	19,3	22,9

- ⁴ *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	1. Januar bis	1. Januar bis	1. Januar bis	1. Januar bis
	31. März 2012 (ungeprüft)	31. März 2011 (ungeprüft)	31. Dezember 2011 (geprüft soweit nicht anders angegeben)	31. Dezember 2010 (geprüft soweit nicht anders angegeben)	31. Dezember 2009 (geprüft soweit nicht anders angegeben)
Nettomieteinnahmen	8.275	6.434	28.244	22.124	19.940
- Verwaltungsaufwand	-196	-215	-919	-811	-751
- Personalaufwand	-715	-656	-2.838	-2.564	-2.740
+ Sonstige betriebliche Erträge (bereinigt um Wertaufholungszuschreibungen) und Erträge aus dem Abgang von Beteiligungen	201	213	351	446	185
- Sonstige betriebliche Aufwendungen	-182	-244	-845	-724	-872
+ Ergebnis aus Beteiligungen	—	—	—	—	13
+ Zinserträge	77	259	408	268	489
- Zinsaufwendungen	-2.608	-1.813	-8.372	-6.576	-5.508
FFO vor Steuern (ungeprüft)	4.852	3.978	16.029	12.163	10.756
- Zu zahlende Steuern auf Normal-Ertrag (ungeprüft)	—	—	—	—	-1.136
FFO nach Steuern (ungeprüft)	4.852	3.978	16.029	12.163	9.620
FFO je Aktie in EUR (ungeprüft)	0,14	0,12	0,47	0,36	0,42

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 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.

- ⁵ 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	31. März	31. Dezember	31. Dezember	31. Dezember
	2012 (ungeprüft)	2011 (geprüft soweit nicht anders angegeben)	2010 (geprüft soweit nicht anders angegeben)	2009 (geprüft soweit nicht anders angegeben)
Langfristige Vermögenswerte ohne latente Steuern und derivative Finanzinstrumente	435.782	435.641	322.067	257.946
+ Kurzfristige Vermögenswerte	31.223	26.852	84.076	38.473
- Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen ohne latente Steuern und derivative Finanzinstrumente	-223.246	-220.399	-151.240	-111.597
- Kurzfristige Verbindlichkeiten	-13.989	-14.237	-22.413	-9.151 ⁷
Bilanzieller NAV ohne derivative Finanzinstrumente (ungeprüft)	229.770	227.857	232.490	175.671
+ Stille Reserven langfristiger Vermögenswerte (ungeprüft)	74.478	71.471	65.654	60.388
NAV (ungeprüft)	304.248	299.328	298.144	236.059
NAV je Aktie in EUR (ungeprüft)	8,92	8,77	8,74	10,37

Die stillen Reserven ermitteln sich aus dem Unterschied der Buchwerte und den anzusetzenden Verkehrswerten (*Fair Value*) der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien 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 (mit Ausnahme weniger Einzelfällen, in denen ein vertraglich vereinbarten Verkaufspreis vorlag, aber noch kein Übergang erfolgt ist). Dabei wurden Aktivierungen für noch nicht zum Stichtag übergegangene Immobilien erhöhend berücksichtigt (zum 31. März 2012 TEUR 3.498, zum 31. März 2011 TEUR 1.496, zum 31. Dezember 2011 TEUR 3.480, zum 31. Dezember 2010 TEUR 4.092 und zum 31. Dezember 2009 TEUR 517). Der Wert des unbebauten Grundbesitzes ist verlässlich nicht ermittelbar und wurde daher im Rahmen der NAV-Berechnung auf Grund eigener Annahmen der Gesellschaft angesetzt. Die Berechnung der stillen Reserven bezieht sich zu allen Stichtagen ausschließlich auf Unterschiede beim Ansatz des unbeweglichen Vermögens.

⁶ Der hier dargestellte Verkehrswert des Immobilienportfolios bezieht sich ausschließlich auf das bebaute Immobilienportfolio der Gesellschaft (zum 31. Dezember 2011 inklusive des Verkehrswerts der "Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte" in Höhe von TEUR 5.552). 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 für den IFRS-Quartalsabschluss zum 31. März 2012 mit Vergleichszahlen zum 31. März 2011 geht von den zum jeweils vorhergehenden Jahresabschluss ermittelten Verkehrswerten der Immobilien aus, soweit sich zu den Quartalsstichtagen keine Anhaltspunkte für von der letzten Bewertung wesentlich abweichende Wertansätze ergeben. Für die Quartale zum 31. März 2012 und 31. März 2011 haben sich keine derartigen Anhaltspunkte ergeben, so dass die Verkehrswerte der Immobilien zum 31. März 2012 und 31. März 2011, 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 31. März 2012 und 31. März 2011 einbezogen. Soweit Abgänge vorliegen, werden diese mit ihren Verkehrswerten in Abzug gebracht.

⁷ Zum 31. Dezember 2009 beinhaltet diese Position kurzfristige derivative Finanzinstrumente i.H.v. TEUR -11.

Hinweis: Die oben beschriebenen Kennzahlen EBITDA, EBDA, FFO, LTV, REIT Eigenkapitalquote 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 Geschäftstätigkeit und 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. Neben den nachstehend beschriebenen Risiken können weitere Risiken und Unsicherheiten bestehen, die der Gesellschaft gegenwärtig nicht bekannt sind oder welche sie als unwesentlich erachtet, die aber ebenfalls den Geschäftsbetrieb der Gesellschaft beeinträchtigen und erhebliche nachteilige Auswirkungen auf ihre Geschäftstätigkeit und ihre Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage haben könnten. 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.

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 beim Erwerb von Immobilien:** Der Erwerb auch von geeigneten Immobilien ist zeit- und kostenaufwendig. 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-, Leerstands- 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 30. April 2012 rund 47% ihrer Mieteinnahmen mit den zehn, gemessen an den Mieteinnahmen, größten Mietern. Darüber hinaus konzentrieren sich die Mieteinnahmen des Immobilienportfolios von HAMBORNER derzeit zu rund 39% auf das Land Nordrhein-Westfalen, zu rund 19% auf das Land Bayern und zu rund 11% auf das Land Baden-Württemberg. Daher besteht eine Abhängigkeit von der konjunkturellen Entwicklung dieser Regionen. 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 Änderungen 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 Umwelt-risiken:** 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.
- **Risiko eines unzureichenden Versicherungsschutzes:** 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 im Hinblick auf die Finanzierung und Liquidität 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. Ferner besteht das Risiko, dass HAMBORNER im Zuge einer steuerlichen Nachprüfung der REIT-Status aberkannt werden kann.

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 Mindeststreubesitzquote 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 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:** Es 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 vor Durchführung der Kapitalerhöhung beendet wird, erlischt das Angebot und die Bezugsrechte verfallen oder werden wertlos. Bei Beendigung des Übernahmevertrages nach Durchführung der Kapitalerhöhung werden Aktienkaufverträge über nicht-bezogene Aktien gegenstandslos.
- **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 Geschäftstätigkeit und 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. Neben den nachstehend beschriebenen Risiken können weitere Risiken und Unsicherheiten bestehen, die der Gesellschaft gegenwärtig nicht bekannt sind oder welche sie als unwesentlich erachtet, die aber ebenfalls den Geschäftsbetrieb der Gesellschaft beeinträchtigen und erhebliche nachteilige Auswirkungen auf ihre Geschäftstätigkeit und ihre Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben könnten. 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 und ausgeprägten Marktzyklen. Dieser Markt, der in der 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, das Kaufverhalten der Bevölkerung, Veränderungen der Betriebskosten, Sonderinflüsse 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.

Jeder der vorgenannten Faktoren 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 und können möglicherweise von vorteilhafteren regulatorischen Rahmenbedingungen profitieren. Diese Wettbewerber könnten ihre Präsenz im Markt erhöhen. Dies 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 derzeitiger und potenzieller Mieter, einen angemessenen Mietpreis zu zahlen, entsprechend negativ beeinflussen.

Ferner legt HAMBORNER einen Teil ihrer nicht investierten Mittel – zumindest vorübergehend – verzinslich an. 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 und der Diskontierungszinssätze tendenziell zu einer entsprechenden Verringerung des Bewertungsergebnisses und kann damit durch außerplanmäßige Abschreibungen unmittelbaren Einfluss auf die Ertragslage von HAMBORNER haben.

Jedes der zuvor beschriebenen Risiken könnte sich bei Realisierung 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 erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von HAMBORNER haben.

2.2.2 *Risiken beim Erwerb von Immobilien*

Auch wenn HAMBORNER geeignete Immobilien erwirbt, ist der Erwerb zeitaufwendig und mit Kosten verbunden. Geplante Akquisitionen können abgebrochen werden, so dass den entstandenen Kosten kein Nutzen gegenüber steht. Zudem kann es sein, dass 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, Wertsteigerungen 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-, Leerstands- 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:

- Flächeneffizienz der Immobilien;
- Verhältnis von Angebot und Nachfrage;
- Zeitgemäße architektonische Gestaltung und technische Ausstattung der Immobilien;
- 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 Geschäftstätigkeit und somit auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von HAMBORNER haben.

2.2.4 Konzentrisions- und Klumpenrisiken

HAMBORNER erwirtschaftete zum 30. April 2012 rund 47% ihrer Mieteinnahmen mit den zehn, gemessen an den Mieteinnahmen, größten Mietern. Derzeit wichtigste Mieter von HAMBORNER sind die Kaufland Gruppe, mit der HAMBORNER zum 30. April 2012 rund 12,8% ihrer Nettomiet-erträge generierte, sowie die EDEKA Gruppe, mit der HAMBORNER zum 30. April 2012 über 10,2% ihrer Nettomiet-erträge 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 Kon-ditionen, mit zeitlicher Verzögerung oder gar nicht gelingen, oder wichtige Mieter könnten in Zahlungs-schwierigkeiten 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 zum 30. April 2012 zu rund 39% auf das Land Nordrhein-Westfalen, zu rund 19% auf das Land Bayern und zu rund 11% auf das Land Baden-Württemberg. 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 Entwick-lungen 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 Geschäfts-tätigkeit 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 HAMBOR-NER. 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 könnte sich dies 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 Anforder-ungen (Modernisierungen) zur Steigerung der Attraktivität und Vermietbarkeit der Immobilien not-wendig. 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 Änderungen 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 (einschließlich des in diesem Prospekt enthaltenen Marktwertgutachtens), Finanzinformationen oder Annahmen zu den zu erwerbenden Immobilien im Nachhinein als fehlerhaft erweisen. Zudem können sich auch 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 Immobilien 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.

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.

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.

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 Altlasten oder Boden- bzw. Gebäudeverunreinigungen nicht selbst verursacht hat, könnte es rechtlich und 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 eines oder mehrere dieser Risiken verwirklichen, könnte dies die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von HAMBORNER erheblich 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 Immobilien-eigentum, 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.

Durch jeden der vorgenannten Faktoren 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 Risiko eines unzureichenden Versicherungsschutzes

HAMBORNER hat die üblichen Versicherungen für die Gesellschaft sowie für ihr Immobilienportfolio abgeschlossen. Insbesondere bestehen für ihr Immobilienportfolio Gebäudeversicherungen (einschließlich Feuerschaden-, Elementarschaden- und Mietausfalldeckung) und Haftpflichtversicherungen (einschließlich Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherungen). Im Rahmen der Gebäudeversicherungen sind bis zu einer Gesamtversicherungssumme von EUR 25 Mio. (inkl. versicherter Kosten und Mietausfalldeckung) auch Schäden aus terroristischen Angriffen mitversichert. Einige Versicherungen, wie z. B. die 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. HAMBORNER unterliegt dem Risiko, dass Verlängerungen bestehender Verbindlichkeiten, Refinanzierungen sowie Akquisitionsfinanzierungen nicht, nicht im gewünschten Umfang oder nur zu wirtschaftlich unattraktiven Konditionen erreicht werden können und Darlehen vorzeitig fällig gestellt werden können und damit unter Umständen die Verwertung von Immobilien geduldet werden müsste.

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.

Jeder der vorgenannten Faktoren könnte erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit sowie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von HAMBORNER haben.

2.2.12 Risiken im Hinblick auf die Finanzierung und Liquidität von HAMBORNER

HAMBORNER finanziert sich neben der Eigenkapitalfinanzierung ausschließlich mit Krediten. Bei den aufgenommenen Fremdmitteln handelt es sich derzeit um grundpfandrechlich 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. Es 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. Auf Grund langfristiger Zinsbindung können jeweils aktuell günstige Finanzierungsbedingungen nicht oder nicht voll ausgenutzt werden.

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. Dies führte nach Beobachtungen der Gesellschaft dazu, dass

Kreditinstitute bei anziehenden Margen in der Kreditvergabe deutlich zurückhaltender agierten. Auch wenn HAMBORNER von der Finanz- und Wirtschaftskrise nur in geringem Umfang betroffen ist, kann mittel- und langfristig nicht ausgeschlossen werden, dass alle oder einige dieser Banken in Bezug auf HAMBORNER eine restriktive Kreditpolitik verfolgen.

Jeder der vorgenannten Faktoren 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 jeweils 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, als auch als Grundstückseigentümer Schäden in Gebieten erleiden, in denen Dritte für Bergschäden verantwortlich sind.

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 31. März 2012 für Risiken aus der Haftung gegenüber Dritten für Bergschäden Rückstellungen i.H.v. TEUR 1.565 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.

Zum 30. April 2012 lagen 33 Objekte des Immobilienportfolios (rund 39% der Mieterträge) 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 grundsätzlich steuerlichen Außenprüfungen. Die letzte steuerliche Außenprüfung der Gesellschaft umfasste die Geschäftsjahre bis einschließlich 2009. Für die Geschäftsjahre seit Umwandlung in eine REIT-Aktiengesellschaft sind bisher keine steuerlichen Außenprüfungen durchgeführt worden. Ungeachtet der grundsätzlichen Befreiung von der Körperschaft- und Gewerbesteuerpflicht kann nicht ausgeschlossen werden, dass zukünftige Betriebsprüfungen bei der Gesellschaft zu Steuernachforderungen und Nachforderungen von steuerlichen Nebenleistungen führen können, sofern HAMBORNER der REIT-Status aberkannt wird. Dies würde entsprechende steuerlich nachteilige Auswirkungen haben und könnte 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 oder einer einem REIT vergleichbaren Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse gehalten werden dürfen;
- Begrenzung der Rücklagenbildung;
- nur geringe Liquiditätsbildung auf Grund der Mindestausschüttung von 90% des handelsrechtlichen Jahresüberschusses und der Vorgabe, dass mindestens 75% der Aktiva aus Immobilien bestehen müssen;
- 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 Vermögen und Ertrag 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 Vermögens;
- Anteil des unbeweglichen Vermögens 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, jedoch nicht in einem Ausmaß oder noch nicht mit einer Dauer, die zum Verlust der Steuerbefreiung führt, besteht daneben die Möglichkeit, dass (Straf-)Zahlungen der zuständigen Finanzbehörde gegen die Gesellschaft festgesetzt werden. Dies ist insbesondere der Fall, wenn der Anteil des unbeweglichen Vermögens 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. 2 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 für einen Aktionär bei Verstoß gegen Satzungsbestimmungen das Risiko einer Schadensersatzpflicht gegenüber der Gesellschaft, 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 und für die Gesellschaft weniger attraktiven Konditionen 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. Jeder dieser Fälle 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 eine Reihe dieser 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 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.

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 75%. 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 Bezugsrechtsinhaber 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 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 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 beendet werden kann.

Wird der Aktienübernahmevertrag vor Durchführung der Kapitalerhöhung unwirksam bzw. beendet, erlischt das Angebot, die Gesellschaft erzielt keinen Emissionserlös und die Bezugsrechte verfallen oder werden wertlos. Eine Rückabwicklung von Bezugsrechtshandelsgeschäften durch die Bezugsrechtsgeschäfte vermittelnden Stellen findet in einem solchen Fall nicht statt. Investoren, die Bezugsrechte im Sekundärmarkt erworben haben, erleiden in diesem Fall einen Totalverlust.

Wird der Aktienübernahmevertrag nach Durchführung der Kapitalerhöhung unwirksam bzw. beendet, bezieht sich dies nur auf solche Neuen Aktien, die nicht innerhalb der Bezugsfrist von Bezugsberechtigten bezogen werden. Aktienkaufverträge über nicht bezogene Neue Aktien stehen daher auch nach Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung unter Vorbehalt. Sollten zu dem Zeitpunkt der Stornierung von Aktienbuchungen bereits Leerverkäufe erfolgt sein, trägt der Verkäufer das Risiko, seine Verpflichtungen nicht durch Lieferung von Neuen Aktien erfüllen zu können. Die Gesellschaft erzielt in diesem Fall möglicherweise einen geringeren als den erwarteten Emissionserlös.

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, Deutschland (**“HAMBORNER”** oder die **“Gesellschaft”**) und Joh. Berenberg, Gossler & Co. KG, Neuer Jungfernstieg 20, 20354 Hamburg (der **“Sole Global Coordinator”**) sowie Kempen & Co N.V., Beethovenstraat 300, 1077 WZ Amsterdam, Niederlande (zusammen mit dem Sole Global Coordinator die **“Joint Bookrunner”** oder 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 sind 11.373.333 neue, auf den Inhaber lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) (die **“Neuen Aktien”**) jeweils mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von EUR 1,00 und mit voller Gewinnanteilberechtigung ab dem 1. Januar 2012 aus der am 29. Juni 2012 vom Vorstand der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossenen Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen aus genehmigtem Kapital mit Bezugsrecht.

Gegenstand dieses Wertpapierprospekts 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 11.373.333 der Neuen Aktien.

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 gegenwärtige oder historische Tatsachen und Ereignisse beziehen. 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 den 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 Informationen 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 29. Juni 2012 während der üblichen Geschäftszeiten bei der Gesellschaft und den Konsortialbanken kostenfrei 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 in Papierform eingesehen werden:

- Satzung der Gesellschaft
- Ungeprüfter Zwischenabschluss (IFRS) der HAMBORNER REIT AG zum 31. März 2012
- Geprüfter Einzelabschluss (IFRS) der HAMBORNER REIT AG zum 31. Dezember 2011
- Geprüfter Einzelabschluss (IFRS) der HAMBORNER REIT AG zum 31. Dezember 2010
- Geprüfter Einzelabschluss (IFRS) der HAMBORNER REIT AG zum 31. Dezember 2009
- Geprüfter Jahresabschluss (HGB) der HAMBORNER REIT AG zum 31. Dezember 2011
- Marktwertgutachten der Jones Lang LaSalle GmbH vom 1. Juni 2012 zur Bewertung der Marktwerte des Immobilienportfolios von HAMBORNER

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 IFRS-Zwischenabschluss der Gesellschaft für das am 31. März 2012 endende Quartal, sowie die Einzelabschlüsse der Gesellschaft für die am 31. Dezember 2011, zum 31. Dezember 2010 und 31. Dezember 2009 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 2011 endende Geschäftsjahr auf Grundlage der deutschen Rechnungslegungsgrundsätze und der deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ein handelsrechtlicher Jahresabschluss erstellt. Die in diesem Prospekt enthaltenen Finanz- und Geschäftsinformationen für das erste Quartal 2012 und 2011 sind dem ungeprüften und keiner prüferischen Durchsicht unterzogenen IFRS-Zwischenabschluss der HAMBORNER REIT AG für das am 31. März 2012 endende Quartal entnommen oder beruhen auf dem Rechnungswesen der Gesellschaft. Die in diesem Prospekt enthaltenen Finanz- und Geschäftsinformationen für die Geschäftsjahre 2011 und 2010 sind dem geprüften IFRS-Einzelabschluss der HAMBORNER REIT AG für das am 31. Dezember 2011 endende Geschäftsjahr entnommen oder beruhen auf dem

Rechnungswesen der Gesellschaft und die in diesem Prospekt enthaltenen Finanz- und Geschäftsinformationen für das Geschäftsjahr 2009 sind dem geprüften IFRS-Einzelabschluss der HAMBORNER REIT AG für das am 31. Dezember 2010 endende Geschäftsjahr entnommen oder beruhen auf dem Rechnungswesen der Gesellschaft. Die dem IFRS-Einzelabschluss für das am 31. Dezember 2010 endende Geschäftsjahr entnommenen Finanzangaben für das Geschäftsjahr 2009 enthalten gegenüber den im IFRS-Einzelabschluss für das am 31. Dezember 2009 endende Geschäftsjahr enthaltenen Finanzangaben für das Geschäftsjahr 2009 eine Ausweisänderung. Sofern in diesem Wertpapierprospekt Finanzinformationen als "ungeprüft" angegeben werden, bedeutet dies, dass sie keiner Prüfung und keiner prüferischen Durchsicht unterzogen wurden. Die in diesem Prospekt als "geprüft" gekennzeichneten Zahlen sind den IFRS-Einzelabschlüssen der Gesellschaft für die zum 31. Dezember 2011, 31. Dezember 2010 und 31. Dezember 2009 endenden Geschäftsjahre sowie dem handelsrechtlichen Jahresabschluss für das zum 31. Dezember 2011 endende Geschäftsjahr entnommen.

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, Property Report, Investmentmarkt Deutschland 2012
- BNP PARIBAS Real Estate, Property Report, Büromarkt Deutschland 2012
- BNP PARIBAS Real Estate, Property Report, Retailmarkt Deutschland 2012
- DIP – The Alliance of Property Competence, Markt & Fakten, Entwicklungen und Trends am Immobilienmarkt, 2012
- Hahn Gruppe, Retail Real Estate Report – Germany, 6. Ausgabe 2011/2012

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 gestalten 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 31. März 2012 sowie jeweils zum 31. Dezember 2011, 2010 und 2009 sowie den Höchst- und Tiefstkurs innerhalb der jeweiligen Perioden:

	1. Quartal 2012 (ungeprüft)	2011 (ungeprüft)	2010 (ungeprüft)	2009 (ungeprüft)
Börsenkurs je Stückaktie in EUR (XETRA-Schlusskurs)				
Höchstkurs	7,73	8,10	8,48	8,60
Tiefstkurs	6,46	6,10	7,03	5,41
Jahres-/Periodenschlusskurs	7,60	6,40	7,77	8,14

Am 31. Mai 2012 betrug der Schlusskurs (XETRA) der Stückaktien der Gesellschaft an der Frankfurter Wertpapierbörse EUR 7,20.

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. Juni 2012 ein Marktwertgutachten für das Immobilienportfolio der HAMBORNER mit Stand 31. Dezember 2011 sowie Stand 3. April 2012 bezüglich einer im April 2012 zugegangenen Immobilie in Aachen 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. Dezember 2011 bzw. 3. April 2012 bezüglich der im April 2012 zugegangenen Immobilie in Aachen. 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 11.373.333 neue, auf den Inhaber lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) der Gesellschaft, jeweils mit einem rechnerischen anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 und mit voller Gewinnanteilberechtigung ab dem 1. Januar 2012 (**“Neue Aktien”**).

Die Neuen Aktien werden den Aktionären der Gesellschaft im Rahmen eines öffentlichen Angebots in der Bundesrepublik Deutschland im Verhältnis 3:1 zum Bezug angeboten werden, d.h. drei Bezugsrechte berechtigen zum Bezug von einer Neuen Aktie, wobei je eine alte Aktie ein Bezugsrecht gewährt. Ein Aktionär hat auf sein Bezugsrecht aus einer Aktie gegenüber der Gesellschaft verzichtet, so dass die Gesellschaft in der Lage ist, ein glattes Bezugsverhältnis festzulegen (zusammen mit den nachstehend unter Abschnitt 4.3 **“Bezugsangebot”** genannten Konditionen das **“Bezugsangebot”**). Neue Aktien, die nicht auf Grund des Bezugsangebots bezogen worden sind, werden im Rahmen von Privatplatzierungen qualifizierten Anlegern in bestimmten Jurisdiktionen außerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika (**“USA”**) auf Grundlage der Regulation S zum U.S. Securities Act von 1933 in seiner derzeit gültigen Fassung (**“U.S. Securities Act”**) sowie außerhalb von Kanada, Australien und Japan zum Erwerb zum Bezugspreis angeboten (die **“Privatplatzierung”**).

Die Kapitalerhöhung hinsichtlich der Neuen Aktien wird lediglich in dem Umfang durchgeführt, in dem die Neuen Aktien bezogen oder im Zuge der Privatplatzierung verkauft werden. Der endgültige Umfang der Kapitalerhöhung wird voraussichtlich am 17. Juli 2012 feststehen und im Wege einer Ad hoc-Mitteilung und auf der Internetseite der Gesellschaft (www.hamborner.de) bekanntgegeben werden.

Dem Bezugsangebot liegt ein Aktienübernahmevertrag zwischen der Gesellschaft und den Konsortialbanken Joh. Berenberg, Gossler & Co. KG und Kempen & Co N.V. zu Grunde, der am 29. Juni 2012 abgeschlossen wurde (siehe auch Abschnitt 4.7 **“Konsortialbanken, Aktienübernahmevertrag”**).

4.2 Zeitplan für das Angebot

Dem Angebot liegt folgender voraussichtlicher Zeitplan zu Grunde:

- 29. Juni 2012 Billigung des Wertpapierprospekts durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (**“BaFin”**); Veröffentlichung des Wertpapierprospekts auf der Internetseite der Gesellschaft (www.hamborner.de)
- 2. Juli 2012 Veröffentlichung des Bezugsangebotes im Bundesanzeiger
- 3. Juli 2012 Veröffentlichung des Bezugsangebotes in der Börsen-Zeitung
Einbuchung der Bezugsrechte nach dem Stand vom 2. Juli 2012 (abends)
Beginn der Bezugsfrist und des Bezugsrechtshandels
- 12. Juli 2012 Ende des Bezugsrechtshandels
- 16. Juli 2012 Ende der Bezugsfrist
Spätester Zeitpunkt der Zahlung des Bezugspreises
- 17. Juli 2012 Bekanntgabe des Ergebnisses des Bezugsangebots und des endgültigen Kapitalerhöhungsvolumens
- 18. Juli 2012 Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister

19. Juli 2012 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

20. Juli 2012 Einbeziehung der Neuen Aktien in die laufende Notierung

Lieferung der Neuen Aktien im Girosammelverkehr

Zahlung des Platzierungspreises im Rahmen der Privatplatzierung

Dieser Prospekt wird am 29. Juni 2012 unter der Internetadresse der Gesellschaft (www.ham-borner.de) in elektronischer Form veröffentlicht. Eine gedruckte Fassung des Prospekts wird außerdem ab diesem Zeitpunkt bei der Gesellschaft und den Konsortialbanken während der üblichen Geschäftszeiten kostenfrei erhältlich sein.

4.3 Bezugsangebot

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

Bezugsangebot

Durch satzungsändernden Beschluss der Hauptversammlung der HAMBORNER REIT AG (“**Gesellschaft**”) vom 17. Mai 2011, eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichts Duisburg am 22. Juni 2011, ist der Vorstand der Gesellschaft ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 16. Mai 2016 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bareinlagen um bis zu insgesamt EUR 3.412.000,00 zu erhöhen; dabei ist den Aktionäre ein Bezugsrecht einzuräumen (§ 3 Abs. 5 der Satzung der Gesellschaft) (Genehmigtes Kapital I).

Durch satzungsändernden Beschluss der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 17. Mai 2011, eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichts Duisburg am 22. Juni 2011, ist der Vorstand der Gesellschaft zudem ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 16. Mai 2016 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bareinlagen um bis zu insgesamt EUR 13.648.000,00 zu erhöhen; der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre in den Fällen des § 3 Abs. 6 lit. a) und b) der Satzung der Gesellschaft auszuschließen (Genehmigtes Kapital II).

Über den weiteren Inhalt der Aktienrechte und die Bedingungen der Aktienaussgabe aus den genehmigten Kapitalia entscheidet der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats.

In Ausübung dieser Ermächtigungen hat der Vorstand der Gesellschaft am 29. Juni 2012 mit taggleicher Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft unter Ausnutzung des Genehmigten Kapitals I um bis zu EUR 3.412.000,00 sowie unter Ausnutzung des Genehmigten Kapitals II um bis zu EUR 7.961.333,00, das heißt um insgesamt bis zu EUR 11.373.333,00 von EUR 34.120.000,00 auf bis zu EUR 45.493.333,00, durch Ausgabe von bis zu 11.373.333 neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je EUR 1,00 (“**Neue Aktien**”) unter Einräumung des Bezugsrechts gegen Bareinlage zu erhöhen. Die Neuen Aktien sind ab dem 1. Januar 2012 voll gewinnanteilberechtigt.

Darüber hinaus hat der Vorstand der Gesellschaft am 29. Juni 2012 mit taggleicher Zustimmung des Aufsichtsrats die Ausgabe der Neuen Aktien zu einem Bezugspreis von EUR 6,50 je Neuer Aktie (“**Bezugspreis**”) beschlossen und das Bezugsverhältnis auf 3:1 festgesetzt (“**Bezugsverhältnis**”). Ein Aktionär hat auf sein Bezugsrecht aus einer Aktie gegenüber der Gesellschaft verzichtet, so dass die Gesellschaft in der Lage ist, ein glattes Bezugsverhältnis festzulegen.

Die Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister des Amtsgerichts Duisburg soll am 18. Juli 2012 erfolgen.

Die Joh. Berenberg, Gossler & Co. KG (“**Sole Global Coordinator**”) und die Kempen & Co N.V. (zusammen mit dem Sole Global Coordinator die “**Konsortialbanken**”) haben sich in einem Aktienübernahmevertrag vom 29. Juni 2012 zwischen der Gesellschaft und den Konsortialbanken (“**Aktienübernahmevertrag**”) vorbehaltlich bestimmter Bedingungen, insbesondere der nachstehenden

unter dem Abschnitt “Wichtige Hinweise” genannten Bedingungen, verpflichtet, die Neuen Aktien den Aktionären der Gesellschaft während der Bezugsfrist entsprechend dem Bezugsverhältnis zum Bezugspreis je Neuer Aktie zum Bezug anzubieten (“**Bezugsangebot**”) und solche Neuen Aktien, die bezogen oder bei Nichtbezug verkauft wurden, zu zeichnen.

Die Bezugsrechte (ISIN DE000A1PG9E2, WKN A1PG9E), die auf die Aktien der Gesellschaft (ISIN DE0006013006, WKN 601300) entfallen, werden am 3. Juli 2012, nach Stand vom 2. Juli (abends) durch die Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, Deutschland (“**Clearstream**”), 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 3. Juli 2012 bis 16. Juli 2012 (jeweils einschließlich)

über ihre jeweilige Depotbank bei der unten genannten Bezugsstelle während der üblichen Schalterstunden auszuüben. Nicht fristgemäß ausgeübte Bezugsrechte verfallen wertlos bzw. werden, sofern die Depotbedingungen dies vorsehen, bestmöglich verwertet. Ein Ausgleich für nicht ausgeübte Bezugsrechte erfolgt nicht.

Bezugsstelle ist die Joh. Berenberg, Gossler & Co. KG, Hamburg (die “**Bezugsstelle**”).

Bezugsverhältnis

Entsprechend dem Bezugsverhältnis von 3:1 kann ein Aktionär für jeweils drei alte Aktien eine Neue Aktie zum Bezugspreis beziehen. Die Ausübung der Bezugsrechte steht unter dem Vorbehalt der Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister und unterliegt den weiteren im Abschnitt “**Wichtige Hinweise**” dargestellten Beschränkungen.

Bezugspreis

Der Bezugspreis je Neuer Aktie beträgt EUR 6,50. Der Bezugspreis ist bei Ausübung des Bezugsrechts zu entrichten, spätestens jedoch am 16. Juli 2012.

Bezugsrechtshandel

Die Bezugsrechte (ISIN DE000A1PG9E2, WKN A1PG9E) für die Neuen Aktien werden in der Zeit vom 3. Juli 2012 bis 12. Juli 2012 (jeweils einschließlich) 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 3. Juli 2012 an werden die bestehenden Aktien der Gesellschaft “ex Bezugsrecht” notiert.

Die Joh. Berenberg, Gossler & Co. KG kann im Einvernehmen mit der Kempen & Co N.V. geeignete 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 Joh. Berenberg, Gossler & Co. KG vor, Absicherungsgeschäfte in Aktien der Gesellschaft oder entsprechenden Derivaten vorzunehmen. Solche Maßnahmen und Absicherungsgeschäfte können den Börsenkurs bzw. den Marktpreis der Bezugsrechte und der Aktien der Gesellschaft beeinflussen. Es ist jedoch nicht gesichert, dass sich ein aktiver Bezugsrechtshandel an der Frankfurter Wertpapierbörse entwickeln und während des Zeitraums des Bezugsrechtshandels genügend Liquidität vorhanden sein wird.

In Übereinstimmung mit der deutschen Marktpraxis erfolgt für die Bezugsrechte nur eine tägliche Preisfeststellung. Der Börsenkurs der Bezugsrechte hängt unter anderem von der Kursentwicklung der Aktie der Gesellschaft ab, kann jedoch auch deutlich stärkeren Preisschwankungen unterliegen.

Wichtige Hinweise

Aktionären und Anlegern wird empfohlen, vor der Entscheidung über die Ausübung, den Erwerb oder die Veräußerung von Bezugsrechten den Wertpapierprospekt vom 29. Juni 2012 (“Prospekt”) aufmerksam zu lesen und insbesondere die im Abschnitt “*Risikofaktoren*” des Prospekts beschriebenen Risiken bei ihrer Entscheidung zu berücksichtigen.

Die Konsortialbanken sind berechtigt, unter bestimmten Umständen vom Aktienübernahmevertrag zurückzutreten. Zu diesen Umständen zählen insbesondere eine wesentliche Beeinträchtigung der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft oder ihrer Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage, eine nachteilige Veränderung des Grundkapitals der Gesellschaft oder ihrer langfristigen Verbindlichkeiten, eine wesentliche Änderung im Vorstand der Gesellschaft, die gänzliche oder teilweise Aussetzung des Handels an den Frankfurter, Londoner, Amsterdamer oder New Yorker Wertpapierbörsen oder an einer dieser vier Börsen oder die Verhängung eines generellen Moratoriums über kommerzielle Bankaktivitäten in Frankfurt am Main, London, Amsterdam oder New York oder nicht unerhebliche Unterbrechungen bei Wertpapierselement, Zahlungs- oder Buchungsdiensten in Europa, eine nachteilige Änderung in den nationalen, europäischen oder internationalen finanziellen, politischen, industriellen, wirtschaftlichen oder rechtlichen Rahmenbedingungen oder Kapitalmarktbedingungen oder Devisenwechselkursen oder wesentliche Ausbrüche oder eine Verschärfung von kriegerischen oder terroristischen Handlungen. Darüber hinaus steht die Durchführung der Kapitalerhöhung unter dem Vorbehalt ausreichender Nachfrage.

Die Verpflichtung der Konsortialbanken endet ferner, wenn die Durchführung der Kapitalerhöhung nicht bis zum Ablauf des 19. Juli 2012, 16:00 Uhr MESZ in das Handelsregister des Amtsgerichts Duisburg eingetragen worden ist und sich die Gesellschaft sowie die Konsortialbanken nicht bis zum 20. Juli 2012, 20:00 MESZ auf ein späteres Datum geeinigt haben. Zudem besteht ein Rücktrittsrecht, falls die Zulassung der Neuen Aktien zum Börsenhandel nicht bis zum Ablauf des 20. Juli 2012 bzw. einem späteren von der Gesellschaft und den Konsortialbanken vereinbarten Zeitpunkt erfolgt ist.

Im Falle der Beendigung des Aktienübernahmevertrags vor Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister entfällt das Bezugsrecht der Aktionäre. Eine Rückabwicklung von Bezugsrechtshandelsgeschäften durch die die Bezugsrechtshandelsgeschäfte vermittelnden Stellen findet in einem solchen Fall nicht statt. Anleger, die Bezugsrechte erworben haben, können dementsprechend in diesem Fall einen Totalverlust erleiden.

Sollte der Übernahmevertrag nach Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung beendet werden, die voraussichtlich am 18. Juli 2012 erfolgt, bezieht sich dies nur auf solche Aktien, die nicht innerhalb der Bezugsfrist von Bezugsberechtigten bezogen wurden. Die Aktienkaufverträge über nicht bezogene Neue Aktien stehen daher auch nach Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung unter Vorbehalt. Sollten zu dem Zeitpunkt der Stornierung von Aktienbuchungen bereits Leerverkäufe erfolgt sein, trägt der Verkäufer dieser Aktien das Risiko, seine Verpflichtungen nicht durch Lieferung von Neuen Aktien erfüllen zu können.

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

Verbriefung der Neuen Aktien und Lieferung der Neuen Aktien

Die Neuen Aktien (ISIN DE0006013006, WKN 601300) werden in einer Globalurkunde verbrieft, die bei Clearstream hinterlegt wird. Der Anspruch eines Aktionärs auf Einzelverbriefung ist ausgeschlossen, soweit nicht eine Verbriefung nach den Regeln erforderlich ist, die an einer Börse gelten, an der die Aktie zugelassen ist. Die Neuen Aktien werden, sofern die Bezugsfrist nicht verlängert wird, voraussichtlich ab dem 20. Juli 2012 durch Girosammeldepotgutschrift zur Verfügung gestellt.

Provision

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

Börsenhandel der Neuen Aktien

Die Zulassung der 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 wurde am 28. Juni 2012 beantragt und der Zulassungsbeschluss wird voraussichtlich am 19. Juli 2012 erteilt werden. Sämtliche Neuen Aktien sollen am 20. Juli 2012 in die bestehende Notierung für die Aktien der Gesellschaft (ISIN DE0006013006, WKN 601300) einbezogen werden.

Erhältlichkeit des Prospekts

Das Bezugsangebot erfolgt auf der Grundlage eines von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) gebilligten Prospekts der HAMBORNER REIT AG vom 29. Juni 2012. Der Prospekt ist am 29. Juni 2012 auf der Homepage der Gesellschaft (www.hamborner.de) veröffentlicht worden. Der Prospekt ist außerdem seit dem 29. Juni 2012 während der üblichen Geschäftszeiten bei der Gesellschaft (Goethestraße 45, 47166 Duisburg) und den Konsortialbanken Joh. Berenberg, Gossler & Co. KG, Neuer Jungfernstieg 20, 20354 Hamburg, und Kempen & Co N.V., Beethovenstraat 300, 1077 WZ Amsterdam, Niederlande, kostenlos erhältlich.

Platzierung von nicht bezogenen Aktien; Verkaufsbeschränkungen

Die Neuen Aktien und die Bezugsrechte werden nur in der Bundesrepublik Deutschland öffentlich angeboten. Etwaige auf Grund des Bezugsangebots nicht bezogene Neue Aktien werden im Rahmen einer internationalen Privatplatzierung qualifizierten Anlegern in der Bundesrepublik Deutschland und in ausgewählten Ländern mit Ausnahme der Vereinigten Staaten von Amerika sowie von Kanada, Australien und Japan zum Bezugspreis angeboten oder über die Börse verkauft. Außerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika werden etwaige nicht auf Grund des Bezugsangebots bezogene Neue Aktien im Rahmen dieser Privatplatzierung gemäß Regulation S unter dem Securities Act von 1933 in der geltenden Fassung (der "**Securities Act**") angeboten. Die Neuen Aktien und die Bezugsrechte auf die Neuen Aktien sind nicht und werden nicht nach dem Securities Act registriert und dürfen in den Vereinigten Staaten von Amerika oder auf Rechnung oder zum Vorteil einer so genannten U.S.-Person (wie in Regulation S unter dem Securities Act definiert) weder angeboten noch ausgeübt, verkauft oder direkt oder indirekt dorthin geliefert werden, außer auf Grund einer Ausnahme von den Registrierungserfordernissen des Securities Act und der Wertpapiergesetze der jeweiligen Einzelstaaten der Vereinigten Staaten von Amerika.

Marktschutzvereinbarung

Die Gesellschaft hat sich gegenüber den Konsortialbanken im Rahmen des rechtlich Zulässigen verpflichtet, bis sechs Monate nach Einbeziehung der Neuen Aktien in die laufende Notierung keine Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital anzukündigen oder durchzuführen, ihrer Hauptversammlung keine Kapitalerhöhung vorzuschlagen, keine Emission mit Wandlungs- oder Optionsrechten auf Aktien der Gesellschaft ausgestatteter Finanzinstrumente und andere wirtschaftlich vergleichbare Transaktionen anzukündigen, durchzuführen oder ihrer Hauptversammlung vorzuschlagen oder andere wirtschaftlich ähnliche Maßnahmen zu ergreifen. Diese Verpflichtung gilt nicht für die Ausgabe der Neuen Aktien.

Stabilisierungsmaßnahmen

Im Zusammenhang mit dem Angebot der Neuen Aktien handelt die Joh. Berenberg, Gossler & Co. KG als Stabilisierungsmanager ("**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 Joh. Berenberg, Gossler & Co. KG kann im Zusammenhang mit dem Bezugsangebot außerbörslich oder auf anderem Weg Maßnahmen zum Zweck der Stützung des Marktpreises der bestehenden Aktien oder der Neuen Aktien der Gesellschaft auf einem Preisniveau, das ansonsten nicht erreicht würde, ergreifen. Die Joh. Berenberg, Gossler & Co. KG 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 Joh. Berenberg, Gossler & Co. KG vor, Absicherungsgeschäfte in Aktien der Gesellschaft oder entsprechenden Derivaten vorzunehmen.

Es besteht keine Verpflichtung des Stabilisierungsmanagers, Stabilisierungsmaßnahmen vorzunehmen. Daher wird nicht garantiert, dass Stabilisierungsmaßnahmen überhaupt durchgeführt werden. Sofern Stabilisierungsmaßnahmen ergriffen werden, können diese jederzeit ohne vorherige Bekanntgabe 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 15. August 2012, 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 Kursspannen die Stabilisierung erfolgte, und zwar für jeden Termin, zu dem eine Kursstabilisierungsmaßnahme durchgeführt wurde.

Duisburg, im Juli 2012
HAMBORNER REIT AG
Der Vorstand”

4.4 Rechtsgrundlage für die Ausgabe der Neuen Aktien

Bezüglich der Rechtsgrundlage für die Ausgabe der Neuen Aktien siehe Abschnitt 17.6 “Kapitalerhöhung in Bezug auf die Neuen Aktien”.

4.5 Marktschutzvereinbarungen

Die Gesellschaft hat sich gegenüber den Konsortialbanken im Rahmen des rechtlich Zulässigen verpflichtet, bis sechs Monate nach Einbeziehung der Neuen Aktien in die laufende Notierung:

- (a) keine Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital anzukündigen oder durchzuführen;
- (b) ihrer Hauptversammlung keine Kapitalerhöhung vorzuschlagen;
- (c) keine Emission mit Wandlungs- oder Optionsrechten auf Aktien der Gesellschaft ausgestatteter Finanzinstrumente und andere wirtschaftlich vergleichbare Transaktionen anzukündigen, durchzuführen oder ihrer Hauptversammlung vorzuschlagen; oder
- (d) andere wirtschaftlich ähnliche Maßnahmen zu ergreifen.

Diese Verpflichtung gilt nicht für die Ausgabe der Neuen Aktien.

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 USA registriert. Die Neuen Aktien und die Bezugsrechte dürfen in den USA oder auf Rechnung oder zum Vorteil einer sogenannten U.S.-Person (wie in Regulation S unter dem Securities Act definiert) weder angeboten noch ausgeübt, verkauft oder direkt oder indirekt dorthin geliefert werden, außer auf Grund einer Ausnahme von den Registrierungserfordernissen des Securities Act und der Wertpapiergesetze der jeweiligen Einzelstaaten der USA. Außerhalb der USA dürfen etwaige nicht auf Grund des Bezugsangebots bezogene Neue Aktien nur gemäß Regulation S unter dem Securities Act angeboten 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 USA (i) *Directed Selling Efforts* oder (ii) *General Advertising* oder *General Solicitation*, (jeweils wie in Regulation S unter dem Securities Act definiert) durchgeführt haben oder durchführen werden.

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

Der Verkauf im Vereinigten Königreich unterliegt ebenfalls Beschränkungen. Die Konsortialbanken haben sich im Hinblick auf die Platzierung im Vereinigten Königreich jeweils gegenüber der Gesellschaft verpflichtet, dass sie Aufforderungen oder Veranlassungen, Investmentaktivitäten im Sinne von Artikel 21 Financial Services and Markets Act 2000 (FSMA) nur unter Umständen vorgenommen hat, vornehmen wird oder autorisiert, in denen Artikel 21 FSMA nicht eingreift.

Die Konsortialbanken haben des Weiteren in dem Aktienübernahmevertrag gewährleistet, dass sie in allen Mitgliedstaaten des Europäischen Wirtschaftsraums (EWR) mit Ausnahme der Bundesrepublik Deutschland, welche die Prospektrichtlinie umgesetzt haben, ab dem Tag der Umsetzung der Prospektrichtlinie die Neuen Aktien weder öffentlich angeboten haben noch anbieten werden, es sei denn, dass (i) das Angebot ausschließlich an qualifizierte Anleger, wie in der Prospektrichtlinie definiert, erfolgt oder (ii) das Angebot unter sonstigen Umständen erfolgt, in denen nach Art. 3 der Prospektrichtlinie die Veröffentlichung eines Prospekts nicht erforderlich ist, sofern ein solches Angebot nicht zur Verpflichtung der Gesellschaft oder der Konsortialbanken führt, einen Prospekt nach Artikel 3 der Prospektrichtlinie zu veröffentlichen. Für Zwecke dieser Gewährleistung meint Prospektrichtlinie die Richtlinie 2003/71/EG und alle Änderungen dazu, einschließlich der Richtlinie 2010/73/EU, sofern letztere im jeweiligen Mitgliedstaat umgesetzt wurde, und alle im jeweiligen Mitgliedstaat geltenden Rechtsakte zu ihrer Umsetzung.

4.7 Konsortialbanken, Aktienübernahmevertrag

Die Gesellschaft und die Konsortialbanken haben am 29. Juni 2012 einen Aktienübernahmevertrag in Bezug auf die Durchführung des Bezugsangebots und der Privatplatzierung sowie die Zulassung der Neuen Aktien abgeschlossen (der **“Aktienübernahmevertrag”**). Vorbehaltlich der Erfüllung bestimmter aufschiebender Bedingungen haben sich die Konsortialbanken im Aktienübernahmevertrag jeweils für sich verpflichtet, die in der nachfolgenden Tabelle genannte maximale Anzahl der im Rahmen dieses Angebots angebotenen Neuen Aktien der Gesellschaft zu übernehmen:

<u>Konsortialbank</u>	<u>Übernahmequote</u>	<u>Maximale Anzahl Neuer Aktien</u>
Joh. Berenberg, Gossler & Co. KG, Neuer Jungfernstieg 20, 20354 Hamburg	60%	6.824.000
Kempen & Co N.V., Beethovenstraat 300, 1077 WZ Amsterdam, Niederlande	40%	4.549.333

Nach dem Aktienübernahmevertrag ist die Gesellschaft verpflichtet, den Konsortialbanken Übernahme- und Platzierungsprovisionen i.H.v. insgesamt bis zu rund EUR 1,5 Mio. zu zahlen. Dieser Maximalbetrag schließt keine sonstigen Kosten, Gebühren oder Provisionen außer den hier genannten ein und setzt insbesondere voraus, dass die Kapitalerhöhung in vollem Umfang gegen Zahlung des Bezugspreises je Aktie durchgeführt und eine im freien Ermessen der Gesellschaft zu zahlende Anreizgebühr vollständig gezahlt wird. Des Weiteren hat sich die Gesellschaft im Aktienübernahmevertrag verpflichtet, die Konsortialbanken von bestimmten, sich im Zusammenhang mit dem Angebot ergebenden Haftungsverpflichtungen freizustellen.

Die Konsortialbanken sind berechtigt, unter bestimmten Umständen vom Aktienübernahmevertrag zurückzutreten. Zu diesen Umständen zählen insbesondere eine wesentliche Beeinträchtigung der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft oder ihrer Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage, eine nachteilige Veränderung des Grundkapitals der Gesellschaft oder ihrer langfristigen Verbindlichkeiten, eine wesentliche Änderung im Vorstand der Gesellschaft; die gänzliche oder teilweise Aussetzung des Handels an den Frankfurter, Londoner, Amsterdamer oder New Yorker Wertpapierbörsen oder an einer dieser vier Börsen oder die Verhängung eines generellen Moratoriums über kommerzielle Bankaktivitäten in Frankfurt am Main, London, Amsterdam oder New York oder nicht unerhebliche Unterbrechungen bei Wertpapierselement, Zahlungs- oder Buchungsdiensten in Europa, eine nachteilige Änderung in den nationalen, europäischen oder internationalen finanziellen, politischen, industriellen, wirtschaftlichen oder rechtlichen Rahmenbedingungen oder Kapitalmarktbedingungen oder Devisenwechselkursen oder wesentliche Ausbrüche oder eine Verschärfung von kriegerischen oder terroristischen Handlungen. Darüber hinaus steht die Durchführung der Kapitalerhöhung unter dem Vorbehalt ausreichender Nachfrage.

Die Verpflichtung der Konsortialbanken endet ferner, wenn die Durchführung der Kapitalerhöhung nicht bis zum Ablauf des 19. Juli 2012, 16:00 Uhr MESZ in das Handelsregister des

Amtsgerichts Duisburg eingetragen worden ist und sich die Gesellschaft sowie die Konsortialbanken nicht auf einen späteren Termin einigen können.

Im Falle der Beendigung des Aktienübernahmevertrags vor Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister entfällt das Bezugsrecht der Aktionäre. Eine Rückabwicklung von Bezugsrechtshandelsgeschäften durch die die Bezugsrechtshandelsgeschäfte vermittelnde Stellen findet in einem solchen Fall nicht statt. Anleger, die Bezugsrechte erworben haben, können dementsprechend in diesem Fall einen Totalverlust erleiden.

Sollte der Übernahmevertrag nach Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung beendet werden, die voraussichtlich am 18. Juli 2012 erfolgt, bezieht sich dies nur auf solche Aktien, die nicht innerhalb der Bezugsfrist von Bezugsberechtigten bezogen wurden. Die Aktienkaufverträge über nicht bezogene Neue Aktien stehen daher auch nach Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung unter Vorbehalt. Sollten zu dem Zeitpunkt der Stornierung von Aktienbuchungen bereits Leerverkäufe erfolgt sein, trägt der Verkäufer dieser Aktien das Risiko, seine Verpflichtungen nicht durch Lieferung von Neuen Aktien erfüllen zu können.

Für weitere Angaben zur Möglichkeit des Rücktritts der Konsortialbanken vom Aktienübernahmevertrag siehe den Abschnitt 4.3 "Bezugsangebot – Wichtige Hinweise".

4.8 Informationen über die Aktien

4.8.1 Form, Stimmrecht

Die 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, ebenso wie die übrigen Aktien der Gesellschaft, mit voller Gewinnanteilberechtigung ab dem 1. Januar 2012, das heißt für das gesamte Geschäftsjahr 2012 und sämtliche folgende Geschäftsjahre, ausgestattet. Nach der Satzung der Gesellschaft kann die Gewinnbeteiligung von Aktien, die im Rahmen einer Kapitalerhöhung ausgegebenen wurden, auch abweichend von § 60 Abs. 2 AktG geregelt werden.

An einem etwaigen Liquidationserlös nehmen die Neuen Aktien entsprechend ihrem rechnerischen Anteil am Grundkapital teil. Zu den sich aus den Aktien der Gesellschaft ergebenden Dividendenrechten, Informationen bezüglich der Ermittlung eines gegebenenfalls zur Ausschüttung zur Verfügung stehenden Betrags sowie zur Dividendenpolitik siehe Abschnitt 6 "Anteiliges Ergebnis und Dividendenpolitik".

4.8.3 Börsenzulassung, Verbriefung, Lieferung

Die Aktien der Gesellschaft sind 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 zugelassen. 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 wurde am 28. Juni 2012 beantragt werden und wird voraussichtlich am 19. Juli 2012 erfolgen. Die vorgesehene Einbeziehung der Neuen Aktien in die bestehende Notierung der Aktien der Gesellschaft wird voraussichtlich am 20. Juli 2012 erfolgen. Über die Zulassung und die Einbeziehung der Neuen Aktien entscheidet die Geschäftsführung der jeweiligen Börse.

Das bisherige Grundkapital der Gesellschaft in Höhe von EUR 34.120.000,00 ist in mehreren Globalurkunden ohne Gewinnanteilschein verbrieft, die bei Clearstream hinterlegt wurden. Die Neuen Aktien werden den Erwerbenden als Miteigentumsanteile an einer bei der Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn 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 Erwerber erfahren von der Zuteilung durch Einbuchung der Neuen Aktien in ihr Wertpapierdepot. Die Aufnahme des Handels ist hiervon nicht abhängig. Die Neuen Aktien werden, sofern die Bezugsfrist nicht verschoben oder verlängert wird, voraussichtlich am 20. Juli 2012 geliefert.

4.8.4 Designated Sponsors

Die WestLB AG, Herzogstraße 15, 40217 Düsseldorf (bis Ende Juni 2012) und HSBC Trinkhaus & Burkhardt AG, Königsallee 21/23, 40212 Düsseldorf haben bezüglich der Aktien der Gesellschaft die Funktion eines Designated Sponsors übernommen. Ein Designated Sponsor stellt unter anderem während der täglichen Handelszeiten verbindliche Preise für den An- und Verkauf von Aktien der Gesellschaft in das elektronische Handelssystem der Frankfurter Wertpapierbörse ein. Hierdurch soll insbesondere eine höhere Liquidität des Handels in den Aktien erreicht werden.

4.8.5 ISIN, WKN, Börsenkürzel

International Securities Identification Number (ISIN):

- für die Neuen Aktien: DE0006013006
- für die Bezugsrechte auf die Neuen Aktien: DE000A1PG9E2

Wertpapier-Kenn-Nummer (WKN):

- für die Neuen Aktien: 601300
- für die Bezugsrechte auf die Neuen Aktien: A1PG9E

Börsenkürzel für Aktien der Gesellschaft: HAB

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

4.8.6 Übertragbarkeit, Veräußerungsverbote

Die Neuen Aktien sind, ebenso wie die übrigen Aktien der Gesellschaft, frei übertragbar. Rechtliche Einschränkungen ihrer Handelbarkeit bestehen, abgesehen von den Beschränkungen, die in den Abschnitten 4.6 "Verkaufsbeschränkungen", 4.5 "Marktschutzvereinbarungen" und 16.7.1 "Streubesitz und Höchstbeteiligungsgrenze" genannt sind, nicht.

4.8.7 Bekanntmachungen

Die Bekanntmachungen der Gesellschaft erfolgen satzungsgemäß im elektronischen Bundesanzeiger, soweit das Aktiengesetz oder andere Gesetze nicht etwas anderes vorsehen.

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.

4.9 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 Joh. Berenberg, Gossler & Co. KG und die Kempen & Co N.V. wurden von der Gesellschaft als Konsortialbanken für das Angebot mandatiert. Bei erfolgreicher Durchführung der Transaktion erhalten die Konsortialbanken eine Provision. Darüber hinaus erhalten die Konsortialbanken etwaige Gewinne und tragen etwaige Verluste aus Stabilisierungsmaßnahmen. 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.

Darüber hinaus bestehen keine Interessen von oder Interessenkonflikte mit an dem Angebot beteiligten Personen, die für das Angebot von wesentlicher Bedeutung sind.

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. Unter der Annahme, dass die maximale Anzahl Neuer Aktien zum Bezugspreis von EUR 6,50 je Neuer Aktie verkauft wird, beträgt der Bruttoemissionserlös vor Kosten und Provisionen bzw. Gebühren rund EUR 73,9 Mio.

Die der Gesellschaft entstehenden Gesamtkosten setzen sich aus der Provision und den Gebühren der Konsortialbanken und den übrigen mit der Emission zusammenhängenden Kosten, zum Beispiel Rechtsberatungshonoraren, Druck und 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 Bezugspreis platziert wird, schätzt die Gesellschaft die anfallenden Gesamtkosten (einschließlich Bankenprovisionen und -gebühren in voller Höhe) auf rund EUR 2,4 Mio. Unter der Annahme, dass die maximale Anzahl (bis zu 11.373.333) der Neuen Aktien zum Bezugspreis von EUR 6,50 platziert wird, würde der der Gesellschaft zufließende Nettoemissionserlös voraussichtlich rund EUR 71,5 Mio. betragen. In diesem Fall würden die Bankenprovisionen bis zu rund EUR 1,5 Mio. betragen.

5.2 Gründe für das Angebot und Verwendung des Emissionserlöses

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 den jüngsten Geschäftsgang und Geschäftsaussichten" beschriebenen, aber noch nicht vollzogenen oder beurkundeten Immobilienerwerbe) erhöht werden. Zu diesem Zweck soll der Nettoemissionserlös aus dem Angebot der Neuen Aktien der weiteren Stärkung der Eigenkapitalbasis und der finanziellen Leistungsfähigkeit von HAMBORNER dienen.

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 für das Geschäftsjahr ab dem am 1. Januar 2012 sowie für alle folgenden Geschäftsjahre der Gesellschaft voll dividendenberechtigt.

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 WestLB AG, Herzogstraße 15, 40217 Düsseldorf, Deutschland.

Einzelheiten zu den Dividenden werden im 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 2011, 2010 und 2009 – dar. Zudem enthält die Tabelle Angaben über die ausgeschüttete Dividende je Aktie der Gesellschaft:

	1. Januar bis 31. Dezember		
	2011 (geprüft soweit nicht anders angegeben)	2010 (geprüft soweit nicht anders angegeben)	2009 (geprüft soweit nicht anders angegeben)
Jahresüberschuss der HAMBORNER REIT AG nach IFRS (in TEUR)	7.865	5.669	5.073
je Stückaktie (in EUR)	0,23	0,22	0,15 ¹
je Stückaktie nach Kapitalerhöhung (in EUR) (ungeprüft) ²	0,17	0,12	0,11
Jahresüberschuss nach Steuern der HAMBORNER REIT AG nach HGB (in TEUR) . .	5.640	606	7.076
Anzahl der Stückaktien (in Tsd. Stück) am 31.12 (ungeprüft).	34.120	34.120	22.770
Ausgeschüttete Dividende je Stückaktie (in EUR) (ungeprüft)	0,40	0,37	0,37

¹ Ungeprüft. Unter der Annahme, dass das Grundkapital der Gesellschaft in Folge der im Oktober 2010 durchgeführten Kapitalerhöhung bereits im Geschäftsjahr 2009 auf 34.120.000 Aktien erhöht war.

² Unter der Annahme, dass die Kapitalerhöhung, die Gegenstand dieses Prospektes ist, in vollem Umfang 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. Der Vorstand geht jedoch derzeit davon aus, dass HAMBORNER ihren Aktionären im Rahmen der gesetzlichen Voraussetzungen für das Geschäftsjahr 2012 eine Dividende ausschütten kann.

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 mit 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 31. März 2012 die Kapitalausstattung, die Nettofinanzschulden sowie die Eventualverbindlichkeiten. Die Kapitalausstattung von HAMBORNER wird sich nach dem Angebot und 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 ungeprüften IFRS-Zwischenabschluss von HAMBORNER für das am 31. März 2012 endende Quartal, 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 ungeprüften IFRS-Zwischenabschluss und den dazugehörigen Erläuterungen gelesen werden.

Kapitalausstattung

Die nachfolgende Tabelle zeigt auf Grundlage der Finanzinformationen von HAMBORNER zum 31. März 2012 die Kapitalausstattung von HAMBORNER. Die in der rechten Spalte eingestellten Informationen zeigen die hypothetische Anpassung der Kapitalausstattung zum 31. März 2012 basierend auf der Annahme, dass nach Ausgabe der maximalen Anzahl von 11.373.333 Neuen Aktien zum Bezugspreis i.H.v. EUR 6,50 je Neuer Aktie ein Nettoemissionserlös i.H.v. rund EUR 71,5 Mio. zufließt.

	Zum 31. März 2012 vor Durchführung des Angebots (ungeprüft)	Zum 31. März 2012 nach Ausgabe der maximalen Anzahl von 11.373.333 Neuen Aktien zum Bezugspreis von EUR 6,50 (ungeprüft)
in TEUR		
Kurzfristige Finanzschulden¹	6.604⁹	6.604
davon von Dritten garantiert	—	—
davon von Dritten besichert	—	—
davon durch eigene Vermögenswerte besichert ²	6.604	6.604
davon unbesichert/ungarantiert	—	—
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten³	7.385	7.385
davon von Dritten garantiert	—	—
davon von Dritten besichert	—	—
davon durch eigene Vermögenswerte besichert ²	—	—
davon unbesichert/ungarantiert	7.385	7.385
Langfristige Finanzschulden⁴	225.782	225.782
davon von Dritten garantiert	—	—
davon von Dritten besichert	—	—
davon durch eigene Vermögenswerte besichert ²	212.566	212.566
davon unbesichert/ungarantiert ⁵	13.216	13.216
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten⁵	10.680	10.680
davon von Dritten garantiert	—	—
davon von Dritten besichert	—	—
davon durch eigene Vermögenswerte besichert ²	—	—
davon unbesichert/ungarantiert	10.680	10.680
Eigenkapital	216.554⁹	288.061
Gezeichnetes Kapital	34.120 ⁹	45.493
Kapitalrücklage	64.285 ⁹	124.419
Gewinnrücklage ⁶	90.092 ⁹	90.092
Bilanzgewinn ⁷	28.057 ⁹	28.057
Summe⁸	467.005	538.512

¹ Entspricht dem Bilanzposten kurzfristige Finanzverbindlichkeiten.

² Besicherung durch Grundschulden auf Immobilien der Gesellschaft.

³ Setzt sich aus den Bilanzposten kurzfristige Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern, kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten sowie kurzfristige sonstige Rückstellungen zusammen.

⁴ Setzt sich aus den Bilanzposten langfristige Finanzverbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente zusammen.

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 andere Gewinnrücklagen sowie der Neubewertungsrücklage zusammen.

⁷ Setzt sich aus den Bilanzposten Gewinnvortrag und Periodenüberschuss zusammen.

⁸ Entspricht der Bilanzsumme.

⁹ Dem ungeprüften IFRS-Zwischenabschluss zum 31. März 2012 entnommen.

Nettofinanzschulden

Die nachfolgende Tabelle zeigt auf Grundlage der Finanzinformationen von HAMBORNER zum 31. März 2012 die Nettofinanzschulden von HAMBORNER. Die in der rechten Spalte dargestellten Informationen zeigen die hypothetische Anpassung der Nettofinanzschulden zum 31. März 2012 basierend auf der Annahme, dass nach Ausgabe der maximalen Anzahl von 11.373.333 Neuen Aktien zum Bezugspreis i.H.v. EUR 6,50 je Neuer Aktie ein Nettoemissionserlös i.H.v. rund EUR 71,5 Mio. zufließt.

	Zum 31. März 2012 vor Durchführung des Angebots (ungeprüft)	Zum 31. März 2012 nach Ausgabe der maximalen Anzahl von 11.373.333 Neuen Aktien zum Bezugspreis von EUR 6,50 (ungeprüft)
in TEUR		
Kassenbestand	3	3
Guthaben bei Kreditinstituten	30.204	101.711
Wertpapiere	—	—
Liquidität¹	30.207⁵	101.714
Kurzfristige Finanzforderungen	—	—
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	940	940
Kurzfristiger Anteil der langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.664	5.664
Sonstige kurzfristige Finanzschulden	—	—
Kurzfristige Finanzschulden²	6.604⁵	6.604
Kurzfristige Nettofinanzschulden	–23.603	–95.110
Langfristige Finanzforderungen³	25⁵	25
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	225.782	225.782
Anleihen	—	—
Sonstige langfristige Finanzschulden	—	—
Langfristige Finanzschulden⁴	225.782	225.782
Langfristige Nettofinanzschulden	225.757	225.757
Gesamt-Nettofinanzschulden	202.154	130.647

¹ Entspricht dem Bilanzposten Bankguthaben und Kassenbestände.

² Entspricht dem Bilanzposten kurzfristige Finanzverbindlichkeiten.

³ Entspricht dem Bilanzposten langfristige finanzielle Vermögenswerte.

⁴ Setzt sich aus den Bilanzposten langfristige Finanzverbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente zusammen.

⁵ Dem ungeprüften IFRS-Zwischenabschluss zum 31. März 2012 entnommen.

Eventualverbindlichkeiten

Die Kaufpreise für das im Geschäftsjahr 2011 erworbene Objekt in Langenfeld und das im Geschäftsjahr 2010 erworbene Objekt in Lemgo können sich unter der Voraussetzung erhöhen, dass Leerstandsflächen durch den Verkäufer innerhalb von 24 Monaten nach Beurkundung des jeweiligen Kaufvertrags vermietet werden. Für das Objekt in Langenfeld kann der Kaufpreisnachsenschuss bis zu EUR 0,6 Mio. und für das Objekt in Lemgo bis zu EUR 1,4 Mio. betragen.

Das NuOffice in München war zum Zeitpunkt der Kaufvertragsunterzeichnung im September 2011 noch nicht fertiggestellt. Der vorläufig ermittelte Kaufpreis kann sich bis zum Zeitpunkt der Kaufpreisfälligkeit noch ändern. Sollte bis zu diesem Datum der Gesamtbetrag der mietvertraglich vereinbarten Jahresnettokaltmiete über oder unter der im Kaufvertrag geschätzten Jahresnettokaltmiete liegen, erhöht bzw. vermindert sich der Kaufpreis um einen Betrag, der sich durch Anwendung eines im Kaufvertrag festgelegten Faktors auf die ermittelte Mietdifferenz ergibt. Der Kaufpreis kann sich daher um EUR 1 Mio. erhöhen oder vermindern.

Im Zuge der Schlussbesteuerung im Zusammenhang mit der Erlangung des REIT-Status wurden die stillen Reserven auf bebaute und unbebaute Grundstücke – soweit die Voraussetzungen erfüllt waren – nur zur Hälfte in die Bemessungsgrundlage der Steuerermittlung einbezogen. Sollten aus dem Bestand dieser begünstigt versteuerten Grundstücke bis zum 31. Dezember 2013 Verkäufe erfolgen, würde die für diese Objekte in Anspruch genommene Steuervergünstigung rückwirkend entfallen. Für die Immobilien und unbebaute Grundstücke, die sich zum 31. März 2012 noch im Bestand der Gesellschaft befanden, betrug die Steuervergünstigung im Rahmen der Schlussbesteuerung insgesamt EUR 4,5 Mio.

Keine wesentlichen Veränderungen in der Finanzlage oder Handelsposition

In der Zeit vom 31. März 2012 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 31. März 2012 auf TEUR 216.554 und damit auf EUR 6,35 pro Stückaktie, wobei für diese Berechnung der Stand von 34.120.000 Stückaktien zum 31. März 2012 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").

Wären die 11.373.333 Neuen Aktien, die Gegenstand dieses Prospekts sind, bereits am 31. März 2012 zu einem Ausgabebetrag i.H.v. EUR 6,50 je Neuer Aktie (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 2,4 Mio., die der Gesellschaft im Zusammenhang mit der Durchführung der Kapitalerhöhung auf dieser Grundlage entstehen würden, insgesamt TEUR 288.061 bzw. rund EUR 6,33 pro Stückaktie betragen (berechnet auf der Grundlage der nach vollständiger Durchführung der Kapitalerhöhung insgesamt maximal ausstehenden 45.493.333 Stückaktien der Gesellschaft).

Für Investoren, die Neue Aktien erwerben, ohne bisher an der Gesellschaft beteiligt gewesen zu sein, bedeutet dies bei dem Bezugspreis von EUR 6,50 pro Neuer Aktie einen unmittelbaren Buchwertverlust von EUR 0,17 bzw. 2,6% pro Stückaktie, da der Buchwert des bilanziellen Eigenkapitals von HAMBORNER nach IFRS den Bezugspreis je Neuer Aktie um diesen Wert unterschreitet. Für die bisherigen Aktionäre der Gesellschaft entspricht dies einer Verringerung des Buchwerts des bilanziellen Eigenkapitals der Gesellschaft um EUR 0,02 bzw. 0,3% pro Stückaktie für die bisherigen Aktionäre.

Die zum 31. März 2012 vorhandenen 34.120.000 Stückaktien der Gesellschaft werden nach Durchführung der Kapitalerhöhung in maximalem Umfang bei dann 45.493.333 ausstehenden Aktien nur noch 75,0% des Grundkapitals vertreten. Altaktionäre der Gesellschaft, die an der Kapitalerhöhung nicht teilnehmen, werden dadurch eine Verwässerung ihres Anteils am Grundkapital sowie an den Dividenden der Gesellschaft von 25,0% 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 Finanz- und Geschäftsinformationen für die Geschäftsjahre 2011 und 2010 sind dem geprüften IFRS-Einzelabschluss der HAMBORNER REIT AG für das am 31. Dezember 2011 endende Geschäftsjahr entnommen oder beruhen auf dem Rechnungswesen der Gesellschaft und die nachstehend zusammengefassten Finanz- und Geschäftsinformationen für das Geschäftsjahr 2009 sind dem geprüften IFRS-Einzelabschluss der HAMBORNER REIT AG für das am 31. Dezember 2010 endende Geschäftsjahr entnommen oder beruhen auf dem Rechnungswesen der Gesellschaft. Die dem IFRS-Einzelabschluss für das am 31. Dezember 2010 endende Geschäftsjahr entnommenen Finanzangaben für das Geschäftsjahr 2009 enthalten gegenüber den im IFRS-Einzelabschluss für das am 31. Dezember 2009 endende Geschäftsjahr enthaltenen Finanzangaben für das Geschäftsjahr 2009 eine Ausweisänderung. Der geprüfte IFRS-Einzelabschluss der HAMBORNER REIT AG für das am 31. Dezember 2011 endende Geschäftsjahr sowie der geprüfte IFRS-Einzelabschluss der HAMBORNER REIT AG für das am 31. Dezember 2010 endende Geschäftsjahr (zusammen die **“IFRS-Einzelabschlüsse”**) wurden jeweils von der Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Die nachstehend zusammengefassten Finanz- und Geschäftsinformationen für das erste Quartal 2012 und 2011 sind dem ungeprüften IFRS-Zwischenabschluss der HAMBORNER REIT AG für das am 31. März 2012 endende Quartal (der **“IFRS-Zwischenabschluss”**, und zusammen mit den IFRS-Einzelabschlüssen die **“IFRS-Abschlüsse”**) entnommen oder beruhen auf dem Rechnungswesen der Gesellschaft.

Die IFRS-Abschlüsse 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. Quartal 2012 (ungeprüft)	1. Quartal 2011 (ungeprüft)	2011 ¹ (geprüft)	2010 ¹ (geprüft)	2009 (geprüft)
Erlöse aus Mieten und Pachten	8.971	7.087	32.160	25.026	22.451
Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter	787	723	3.247	2.701	2.419
Laufende Betriebsaufwendungen	-1.219	-1.066	-4.598	-3.895	-3.666
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung	-264	-310	-2.565	-1.708	-1.264
Nettomieteinnahmen	8.275	6.434	28.244	22.124	19.940
Verwaltungsaufwand	-196	-215	-919	-811	-751
Personalaufwand	-715	-656	-2.838	-2.564	-2.740
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-2.956	-2.246	-10.523	-8.031	-7.268
Sonstige betriebliche Erträge	201	213	1.769	2.534	2.128
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-182	-244	-845	-724	-872
	-3.848	-3.148	-13.356	-9.596	-9.503
Betriebsergebnis	4.427	3.286	14.888	12.528	10.437
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	17	—	2.232	2.227	434
Ergebnis aus Beteiligungen	—	—	—	—	13
Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)	4.444	3.286	17.120	14.755	10.884
Zinserträge	77	259	408	268	489
Zinsaufwendungen	-2.608	-1.813	-8.372	-6.576	-5.508
Finanzergebnis	-2.531	-1.554	-7.964	-6.308	-5.019
Ergebnis vor Steuern (EBT)	1.913	1.732	9.156	8.447	5.865
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	—	—	-1.291	-2.778	-792
Jahresüberschuss/Periodenergebnis	1.913	1.732	7.865	5.669	5.073
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	—	—	29.689	32.444	35.165
Ausschüttung	—	—	-12.625	-8.424	-7.970
Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen	—	—	1.215	—	—
Bilanzgewinn	28.057	31.421	26.144	29.689	32.268
Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,06	0,05	0,23	0,22	0,22

¹ Im IFRS-Einzelabschluss für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2011 wurde die Bilanzierung der Pensionsverpflichtungen geändert. Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus leistungsorientierten Zusagen werden gemäß dem Wahlrecht in IAS 19 (93A) unter

Verzicht auf das bisher angewandte Korridorverfahren sofort im Entstehungsjahr im Eigenkapital erfasst. Dies führte auch zu Änderungen für die zum 31. Dezember 2010 endende Vorjahresperiode. Mit der Änderung werden zum einen der Einblick in die Vermögens- und Finanzlage verbessert, da nunmehr die Verbindlichkeiten mit ihrem beizulegenden Zeitwert ausgewiesen werden, und zum anderen die bilanziellen Auswirkungen der Änderungen des IAS 19 vorweggenommen.

Ausgewählte Informationen aus der Bilanz von HAMBORNER

Aktiva in TEUR	31. März 2012 (ungeprüft)	31. Dezember 2011 (geprüft)	31. Dezember 2010 (geprüft)	31. Dezember 2009 (geprüft)
Langfristige Vermögenswerte				
Immaterielle Vermögenswerte	19	23	37	6
Sachanlagen	163	169	130	151
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	435.345	435.190	321.505	257.386
Finanzielle Vermögenswerte	25	27	28	38
Sonstige Vermögenswerte	230	232	367	365
Latente Steueransprüche	—	—	—	2.170
	435.782	435.641	322.067	260.116
Kurzfristige Vermögenswerte				
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Vermögenswerte	1.007	2.672	435	487
Forderungen aus Ertragsteuern	9	9	12	44
Bankguthaben und Kassenbestände	30.207	18.685	83.629	37.942
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	—	5.486	—	—
	31.223	26.852	84.076	38.473
Summe Vermögenswerte/Bilanzsumme	467.005	462.493	406.143	298.589
Passiva in TEUR	31. März 2012 (ungeprüft)	31. Dezember 2011 (geprüft)	31. Dezember 2010 (geprüft)	31. Dezember 2009 (geprüft)
Eigenkapital				
Gezeichnetes Kapital	34.120	34.120	34.120	22.770
Kapitalrücklage	64.285	64.285	64.267	—
Gewinnrücklagen				
Gesetzliche Rücklage	—	—	—	2.277
Andere Gewinnrücklagen	105.638	105.638	106.853	104.575
Neubewertungsrücklage	-15.546	-15.056	-11.462	-6.594
	90.092	90.582	95.391	100.258
Bilanzgewinn	28.057	26.144	29.689	32.269
	216.554	215.131	223.467	155.297
Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen				
Finanzverbindlichkeiten	212.566	209.551	139.694	101.218
Derivative Finanzinstrumente	13.216	12.726	9.023	7.834
Latente Steuerverbindlichkeiten	—	—	—	14.708
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige				
Verbindlichkeiten	2.775	2.867	3.150	4.075
Rückstellungen für Pensionen	7.039	7.122	7.571	5.603
Sonstige Rückstellungen	866	859	825	702
	236.462	233.125	160.263	134.140
Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen				
Finanzverbindlichkeiten	6.604	6.672	15.376	4.609
Derivative Finanzinstrumente	—	—	—	11
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	1.289	1.289	—	402
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige				
Verbindlichkeiten	3.711	3.233	4.726	1.877
Sonstige Rückstellungen	2.385	3.013	2.311	2.253
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	—	30	—	—
	13.989	14.237	22.413	9.152
Summe, Eigenkapital, Verbindlichkeiten und Rückstellungen/Bilanzsumme	467.005	462.493	406.143	298.589

Ausgewählte Informationen aus der Kapitalflussrechnung von HAMBORNER

in TEUR	1. Januar bis 31. März 2012 (ungeprüft)	1. Januar bis 31. März 2011 (ungeprüft)	1. Januar bis 31. Dezember 2011 (geprüft)	1. Januar bis 31. Dezember 2010 (geprüft)	1. Januar bis 31. Dezember 2009 (geprüft)
Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit					
Ergebnis vor Steuern (EBT)	1.913	1.732	9.156	8.447	5.865
Finanzergebnis und Ergebnis aus Beteiligungen	2.531	1.554	7.964	6.308	5.006
Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-)	2.956	2.246	9.099	5.942	6.002
Veränderung der Rückstellungen	-784	-460	-12	-454	-180
Buchgewinne (-) / -verluste (+) (saldiert) aus dem Abgang von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-66	—	-2.232	-2.246	-434
Buchgewinne (-) / -verluste (+) (saldiert) aus dem Abgang von finanziellen Vermögenswerten	—	—	—	—	-677
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge(-)	-19	-3	-70	-80	-4
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-291	-433	-24	126	-115
Veränderung der Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	505	781	264	-471	-1.040
Erhaltene Dividende	—	—	—	—	13
Zinseinzahlungen	85	304	504	185	641
Steuerzahlungen	—	—	2	-16.927	-948
	6.830	5.721	24.651	830	14.129
Cashflow aus der Investitionstätigkeit					
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-3.351	-60.604	-131.637	-69.429	-39.349
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	7.732	—	1.292	3.795	985
Investitionen in finanzielle Vermögenswerte	—	—	—	—	-20
Erlöse aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten	1	3	7	10	698
	4.382	-60.601	-130.338	-65.624	-37.686
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit					
Dividendenzahlungen	—	—	-12.625	-8.425	-7.970
Mittelzufluss aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	4.400	—	79.245	52.605	23.800
Mittelabfluss aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-1.531	-1.302	-17.690	-3.584	-3.257
Zinsauszahlungen	-2.559	-2.232	-8.187	-5.840	-5.086
Einzahlungen aus der Kapitalerhöhung	—	—	—	79.450	—
Auszahlungen für Kosten der Kapitalerhöhung	—	—	—	-3.725	—
	310	-3.534	40.743	110.481	7.487
Zahlungswirksame Veränderungen des					
Finanzmittelfonds	11.522	-58.414	-64.944	45.687	-16.070
Finanzmittelfonds am 1. Januar	18.685	83.629	83.629	37.942	54.012
Bankguthaben und Kassenbestände	18.685	83.629	83.629	37.942	54.012
Finanzmittelfonds am Periodenende	30.207	25.215	18.685	83.629	37.942
Bankguthaben und Kassenbestände	30.207	25.215	18.685	83.629	37.942

Ausgewählte Kennzahlen

	1. Januar bis 31. März 2012 (ungeprüft)	1. Januar bis 31. März 2011 (ungeprüft)	1. Januar bis 31. Dezember 2011 (ungeprüft)	1. Januar bis 31. Dezember 2010 (ungeprüft)	1. Januar bis 31. Dezember 2009 (ungeprüft)
EBITDA in TEUR ¹	7.400	5.532	26.225	20.697	16.886
EBDA in TEUR ¹	4.869	3.978	16.970	11.611	11.075
REIT Eigenkapitalquote in % ²	56,8	65,8	55,7	74,4	67,2
Bilanzielle Eigenkapitalquote in %	46,4	56,3	46,5	55,0	52,0
Loan to Value (LTV) in % ³	37,6	29,7	39,1	19,3	22,9
Ergebnis je Aktie in EUR	0,06	0,05	0,23	0,22	0,22
Funds from Operations (FFO) ⁴ in TEUR	4.852	3.978	16.029	12.163	9.620
Funds from Operations (FFO) ⁴ je Aktie in EUR	0,14	0,12	0,47	0,36	0,42
Dividende je Aktie in EUR	—	—	0,40	0,37	0,37
Börsenkurse je Stückaktie in EUR (XETRA-Schlusskurs)					
Höchstkurs	7,73	8,10	8,10	8,48	8,60
Tiefstkurs	6,46	7,39	6,10	7,03	5,41
Jahres-/Periodenschlusskurs	7,60	7,43	6,40	7,77	8,14
Dividendenrendite bezogen auf den Jahres-/Periodenschlusskurs in %	—	—	6,3	4,8	4,55
Kurs-FFO ⁴ -Verhältnis	53,4	63,7	13,6	21,8	19,3
Marktkapitalisierung zum Jahres-/Periodenschluss in TEUR	259.312	253.512	218.368	265.112	185.348
Net Asset Value ⁵ je Aktie in EUR	8,92	8,79	8,77	8,74	10,37
Verkehrswert des Immobilienportfolios in TEUR ⁶	502.090	434.920	504.432	376.150	307.940
Net Asset Value ⁵ in TEUR	304.248	299.872	299.328	298.144	236.059
Anzahl der Mitarbeiter zum jeweiligen Stichtag einschließlich Vorstand	27	24	28	24	24

¹ Die Gesellschaft berechnet die *Earnings before interests, taxes, depreciation and amortization* (EBITDA) und die *Earnings before depreciation and amortization* (EBDA) nach folgender Formel:

in TEUR	1. Januar bis 31. März 2012 (ungeprüft)	1. Januar bis 31. März 2011 (ungeprüft)	1. Januar bis 31. Dezember 2011 (geprüft soweit nicht anders angegeben)	1. Januar bis 31. Dezember 2010 (geprüft soweit nicht anders angegeben)	1. Januar bis 31. Dezember 2009 (geprüft soweit nicht anders angegeben)
Jahresüberschuss	1.913	1.732	7.865	5.669	5.073
+ Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.956	2.246	10.523	8.031	7.268
- Zuschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	—	—	-1.418	-2.089	-1.266
EBDA (ungeprüft)	4.869	3.978	16.970	11.611	11.075
- Zinserträge	-77	-259	-408	-268	-489
+ Zinsaufwendungen	2.608	1.813	8.372	6.576	5.508
+ Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	—	—	1.291	2.778	792
EBITDA (ungeprüft)	7.400	5.532	26.225	20.697	16.886

² 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 31. März 2012 TEUR 3.498, zum 31. März 2011 TEUR 1.496, zum 31. Dezember 2011 TEUR 3.480, zum 31. Dezember 2010 TEUR 4.092 und zum 31. Dezember 2009 TEUR 517). Der unbebaute Grundbesitz wurde zu Anschaffungskosten berücksichtigt, da ein anderer Wert verlässlich nicht ermittelbar war (zum 31. März 2012 TEUR 1.305, zum 31. März 2011 TEUR 2.053, zum 31. Dezember 2011 TEUR 1.305, zum 31. Dezember 2010 TEUR 2.054 und zum 31. Dezember 2009 TEUR 2.597).

- ³ Der *Loan to Value* (LTV) gibt das Verhältnis der Nettofinanzverbindlichkeiten zum Verkehrswert des Immobilienvermögens an. Die Gesellschaft berechnet den LTV nach folgender Formel:

in TEUR	31. März	31. März	31. Dezember	31. Dezember	31. Dezember
	2012 (ungeprüft)	2011 (ungeprüft)	2011 (geprüft soweit nicht anders angegeben)	2010 (geprüft soweit nicht anders angegeben)	2009 (geprüft soweit nicht anders angegeben)
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	212.566	138.430	209.551	139.694	101.218
+ kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	6.604	15.080	6.672	15.376	4.609
- Bankguthaben und Kassenbestände	-30.207	-25.215	-18.685	-83.629	-37.942
+ Mietkautionen	201	178	198	178	184
+ Hinterlegungen für Sicherheitseinbehalte	1.445	1.731	1.469	2.281	3.000
Nettofinanzverbindlichkeiten (ungeprüft)	190.609	130.204	199.205	73.900	71.069
Verkehrswert des bebauten Immobilienportfolios	502.090	434.920	498.880	376.150	307.940
+ Buchwert des unbebauten Grundbesitzes (ungeprüft)	1.305	2.053	1.305	2.054	2.597
+ Zum Verkauf bestimmte Immobilien	—	—	5.552	—	—
+ Zugänge wegen Anzahlungen	3.498	1.496	3.480	4.092	517
Verkehrswert des Immobilienportfolios	506.893	438.469	509.217	382.296	311.054
Loan to Value (LTV) in %	37,6	29,7	39,1	19,3	22,9

- ⁴ *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	1. Januar bis	1. Januar bis	1. Januar bis	1. Januar bis
	31. März 2012 (ungeprüft)	31. März 2011 (ungeprüft)	31. Dezember 2011 (geprüft soweit nicht anders angegeben)	31. Dezember 2010 (geprüft soweit nicht anders angegeben)	31. Dezember 2009 (geprüft soweit nicht anders angegeben)
Nettomieteinnahmen	8.275	6.434	28.244	22.124	19.940
- Verwaltungsaufwand	-196	-215	-919	-811	-751
- Personalaufwand	-715	-656	-2.838	-2.564	-2.740
+ Sonstige betriebliche Erträge bereinigt um Wertaufholungszuschreibungen und Erträge aus dem Abgang von Beteiligungen	201	213	351	446	185
- Sonstige betriebliche Aufwendungen	-182	-244	-845	-724	-872
+ Ergebnis aus Beteiligungen	—	—	—	—	13
+ Zinserträge	77	259	408	268	489
- Zinsaufwendungen	-2.608	-1.813	-8.372	-6.576	-5.508
FFO vor Steuern (ungeprüft)	4.852	3.978	16.029	12.163	10.756
- Zu zahlende Steuern auf Normal-Ertrag (ungeprüft)	—	—	—	—	-1.136
FFO nach Steuern (ungeprüft)	4.852	3.978	16.029	12.163	9.620
FFO je Aktie in EUR (ungeprüft)	0,14	0,12	0,47	0,36	0,42

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 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.

- ⁵ 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	31. März 2012 (ungeprüft)	31. Dezember 2011 (geprüft soweit nicht anders angegeben)	31. Dezember 2010 (geprüft soweit nicht anders angegeben)	31. Dezember 2009 (geprüft soweit nicht anders angegeben)
Langfristige Vermögenswerte ohne latente Steuern und derivative				
Finanzinstrumente	435.782	435.641	322.067	257.946
+ Kurzfristige Vermögenswerte	31.223	26.852	84.076	38.473
- Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen ohne latente				
Steuern und derivative Finanzinstrumente	-223.246	-220.399	-151.240	-111.597
- Kurzfristige Verbindlichkeiten	-13.989	-14.237	-22.413	-9.151 ⁷
Bilanzieller NAV ohne derivative Finanzinstrumente				
(ungeprüft)	229.770	227.857	232.490	175.671
+ Stille Reserven langfristiger Vermögenswerte (ungeprüft).	74.478	71.471	65.654	60.388
NAV (ungeprüft)	304.248	299.328	298.144	236.059
NAV je Aktie in EUR (ungeprüft)	8,92	8,77	8,74	10,37

Die stillen Reserven ermitteln sich aus dem Unterschied der Buchwerte und den anzusetzenden Verkehrswerten (*Fair Value*) der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien 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 Marktwertgutachten ermittelt (mit Ausnahme weniger Einzelfällen, in denen ein vertraglich vereinbarten Verkaufspreis vorlag, aber noch kein Übergang erfolgt ist). Dabei wurden Aktivierungen für noch nicht zum Stichtag übergegangene Immobilien erhöhend berücksichtigt (zum 31. März 2012 TEUR 3.498, zum 31. März 2011 TEUR 1.496, zum 31. Dezember 2011 TEUR 3.480, zum 31. Dezember 2010 TEUR 4.092 und zum 31. Dezember 2009 TEUR 517). Der Wert des unbebauten Grundbesitzes ist verlässlich nicht ermittelbar und wurde daher im Rahmen der NAV-Berechnung auf Grund eigener Annahmen der Gesellschaft angesetzt. Die Berechnung der stillen Reserven bezieht sich zu allen Stichtagen ausschließlich auf Unterschiede beim Ansatz des unbeweglichen Vermögens.

- ⁶ Der hier dargestellte Verkehrswert des Immobilienportfolios bezieht sich ausschließlich auf das bebaute Immobilienportfolio der Gesellschaft (zum 31. Dezember 2011 inklusive des Verkehrswerts der "Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte" in Höhe von TEUR 5.552). 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 für den IFRS-Zwischenabschluss zum 31. März 2012 mit Vergleichszahlen zum 31. März 2011 geht von den zum jeweils vorhergehenden Jahresabschluss ermittelten Verkehrswerten der Immobilien aus, soweit sich zu den Quartalsstichtagen keine Anhaltspunkte für von der letzten Bewertung wesentlich abweichende Wertansätze ergeben. Für die Quartale zum 31. März 2012 und 31. März 2011 haben sich keine derartigen Anhaltspunkte ergeben, so dass die Verkehrswerte der Immobilien zum 31. März 2012 und 31. März 2011, 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 31. März 2012 und 31. März 2011 einbezogen. Soweit Abgänge vorliegen, werden diese mit ihren Verkehrswerten in Abzug gebracht.

- ⁷ Zum 31. Dezember 2009 beinhaltet diese Position kurzfristige derivative Finanzinstrumente i.H.v. TEUR -11.

Hinweis: Die oben beschriebenen Kennzahlen EBITDA, EBDA, FFO, LTV, REIT Eigenkapitalquote 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 Finanz- und Geschäftsinformationen lesen.

Die in diesem Abschnitt und in diesem Prospekt enthaltenen Finanz- und Geschäftsinformationen für die Geschäftsjahre 2011 und 2010 sind dem geprüften IFRS-Einzelabschluss der HAMBORNER REIT AG für das am 31. Dezember 2011 endende Geschäftsjahr entnommen oder beruhen auf dem Rechnungswesen der Gesellschaft und die Finanz- und Geschäftsinformationen für das Geschäftsjahr 2009 sind dem geprüften IFRS-Einzelabschluss der HAMBORNER REIT AG für das am 31. Dezember 2010 endende Geschäftsjahr entnommen oder beruhen auf dem Rechnungswesen der Gesellschaft. Der geprüfte IFRS-Einzelabschluss der HAMBORNER REIT AG für das am 31. Dezember 2011 endende Geschäftsjahr sowie der geprüfte IFRS-Einzelabschluss der HAMBORNER REIT AG für das am 31. Dezember 2010 endende Geschäftsjahr werden zusammen auch die "IFRS-Einzelabschlüsse" bezeichnet. Die in diesem Abschnitt und in diesem Prospekt enthaltenen Finanz- und Geschäftsinformationen für das erste Quartal 2012 und 2011 sind dem ungeprüften IFRS-Zwischenabschluss der HAMBORNER REIT AG für das am 31. März 2012 endende Quartal (der "IFRS-Zwischenabschluss", und zusammen mit den IFRS-Einzelabschlüssen die "IFRS-Abschlüsse") entnommen oder beruhen auf dem Rechnungswesen der Gesellschaft. 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 2011 endende Geschäftsjahr wurde nach deutschen Rechnungslegungsgrundsätzen und den deutschen Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung erstellt (der "HGB-Jahresabschluss"). Die geprüften bzw. ungeprüften 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".

Auf Grund der Darstellung der Zahlen in TEUR bzw. EUR Mio. 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 deutschlandweit gestreuten Immobilienportfolio und einer nach Einschätzung der Gesellschaft im Marktvergleich attraktiven Vermietungsquote wurden in den letzten Jahren 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 30. April 2012 verfügte HAMBORNER über ein Immobilienportfolio von 67 Bestandsimmobilien an 51 Standorten in Deutschland mit einem Verkehrswert (*Fair Value*) von EUR 518 Mio. Die Objekte verfügen über eine Gesamtnutzfläche von rund 281.463 qm, wovon rund 273.132 qm gewerblich und rund 8.331 qm als Wohnflächen genutzt werden. Die wirtschaftliche Leerstandsquote (unter Berücksichtigung von Mietgarantien), ermittelt auf Basis der Gesamtmietserträge des Immobilienportfolios (exklusive Pachtverträge), betrug im Zeitraum vom 1. Januar 2012 bis 30. April 2012 insgesamt 1,64%.

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 überwiegend 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 Quartal des Geschäftsjahres 2012, den Geschäftsjahren 2011, 2010 und 2009 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").

Die Ertragslage ist wesentlich geprägt von den Mieterlösen und Ergebnissen aus der Veräußerung von Bestandsimmobilien. Die Aufwandsseite wird wesentlich geprägt von Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand, den Betriebsaufwendungen zur Erzielung der Mieteinnahmen, Abschreibungsaufwand sowie Finanzierungskosten. Zudem kann die Ertragslage von der regelmäßigen Neubewertung der Immobilien gemäß IAS 40 beeinflusst werden.

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.

Erlöse aus der Vermietung von Immobilien – Die Höhe der Erlöse aus der Vermietung ihrer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist ein wesentlicher Faktor für die Ertragslage 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 Mietpreinsniveau, 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 Mieterlösen – 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 und Auswirkungen auf die Zahlungsfähigkeit bestehender und potenzieller Mieter haben.

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 ausgewählte 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 durch Gutachten vom 1. Juni 2012, von dem unabhängigen Sachverständigen Jones Lang LaSalle bewerten. Dieses Bewertungsgutachten von Jones Lang LaSalle ist im Abschnitt 21 “Marktwertgutachten” auf den Seiten M-1 ff. dieses Prospekts abgedruckt.

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 der Restwerte wird auf marktübliche Kapitalisierungszinssätze abgestellt. Diese lagen in 2011 bei 4,9% bis 8,5%, in 2010 bei 4,9% bis 8,5% und in 2009 bei 4,9% bis 8,5%. Die Zahlungsströme und Restwerte werden mit risikoadjustierten Zinssätzen abgezinst (2011 zwischen 5,1% und 9,3%; 2010 zwischen 4,8% und 9,0%; 2009 zwischen 5,1% und 8,4%).

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 – Langfristige Vermögenswerte werden 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 in den nächsten zwölf Monaten 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.

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 (bis einschließlich 2009 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 Zinsderivategeschäften, 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.

Latente Steuern – Auf Grund des REIT-Status besteht seit dem Geschäftsjahr 2010 keine Körperschaft- und Gewerbesteuerpflicht auf Ebene der HAMBORNER. Latente Steuern entfallen auch für die Zukunft, solange die Gesellschaft den REIT-Status hat. Die Folgen der REIT-Umwandlung wurden erst zum Zeitpunkt des Statuswechsels mit der Eintragung als REIT AG im Geschäftsjahr 2010 bilanziell erfasst.

Bei der Ermittlung der latenten Steuern wurden die für HAMBORNER zum Abschlussstichtag gültigen Steuersätze und Steuervorschriften zu Grunde gelegt. Dementsprechend wurden 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 waren.

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

Latente Steueransprüche wurden in dem Umfang erfasst, in dem es nach dem Steuerstatus zum Abschlussstichtag wahrscheinlich war, dass ein zu versteuerndes Einkommen zur Verfügung stand, gegen das die abzugsfähige temporäre Differenz verwendet werden konnte.

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 wurde bis einschließlich dem IFRS-Einzelabschluss für das am 31. Dezember 2010 endende Geschäftsjahr das nach IAS 19 zulässige Korridorverfahren angewendet. Danach wurden versicherungsmathematische Gewinne und Verluste, soweit sie 10% des Verpflichtungsumfangs überschritten, auf die durchschnittliche Restdienstzeit der Anwärter verteilt. Seit dem 1. Januar 2011 macht die Gesellschaft zur transparenteren Darstellung ihrer Pensionsverpflichtungen in der Bilanz von dem Wahlrecht gemäß IAS 19 (93A) Gebrauch, versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus leistungsorientierten Zusagen unter Verzicht auf das bisher nach IAS 19 (92) angewandte Korridorverfahren sofort im Entstehungsjahr im Eigenkapital zu erfassen. Die im

IFRS-Einzelabschluss für das am 31. Dezember 2011 endende Geschäftsjahr ausgewiesenen Vorjahresangaben für das Geschäftsjahr 2010 wurden nach den Vorschriften des IAS 8 rückwirkend angepasst.

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 Quartal 2012 sowie in den Geschäftsjahren 2011, 2010 und 2009 waren durch verschiedene Sondereinflüsse geprägt.

Aus der Veräußerung von drei nicht strategiekonformen Immobilien in Erfurt im ersten Quartal 2012 resultierten Erträge i.H.v. TEUR 17. Im Geschäftsjahr 2011 wurden aus der Veräußerung von Immobilien (Geschäftshaus in Krefeld sowie rund 1,0 Mio. qm land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen) Erträge von TEUR 2.232 realisiert. Die Erträge aus dem Verkauf von Immobilien (Geschäftshaus in Hamm sowie rund 1,9 Mio. qm unbebauter, überwiegend forstwirtschaftlich genutzter Grundbesitz und ein zu Freizeit Zwecken genutztes unbebautes Grundstück von rund 0,2 Mio. qm) im Geschäftsjahr 2010 betragen TEUR 2.227. Im Geschäftsjahr 2009 sind Buchgewinne aus der Veräußerung von Immobilien (eine Immobilie in Bad Oeynhausen sowie unbebauter 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 i.H.v. 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.

Geänderte Anwendung von Rechnungslegungsmethoden und Ausweisänderungen – Im Geschäftsjahr 2011 ergaben sich folgende Ausweisänderungen, die in den im IFRS-Einzelabschluss der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2011 angepassten Vergleichszahlen für das Geschäftsjahr 2010, jedoch nicht für das Geschäftsjahr 2009, bereits berücksichtigt sind:

Seit dem 1. Januar 2011 macht die Gesellschaft zur transparenteren Darstellung ihrer Pensionsverpflichtungen in der Bilanz von dem Wahlrecht gemäß IAS 19 (93A) Gebrauch, versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus leistungsorientierten Zusagen unter Verzicht auf das bisher nach IAS 19 (92) angewandte Korridorverfahren sofort im Entstehungsjahr im Eigenkapital zu erfassen. Die im IFRS-Einzelabschluss für das am 31. Dezember 2011 endende Geschäftsjahr ausgewiesenen Vorjahresangaben für das Geschäftsjahr 2010 wurden nach den Vorschriften des IAS 8 rückwirkend angepasst.

Bei den retrospektiven Änderungen wurden in IFRS-Einzelabschluss für das am 31. Dezember 2011 endende Geschäftsjahr die Gewinn- und Verlustrechnung, die Aufstellung der im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen, die Bilanzwerte zum 31. Dezember 2010 sowie die Eröffnungsbilanzwerte zum 1. Januar 2010, die Kapitalflussrechnung, die Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie die von der Umstellung betroffenen Kennzahlen angepasst. Bei Beibehaltung des Korridorverfahrens

hätte sich im Geschäftsjahr 2011 ein um TEUR 459 erhöhter Personalaufwand ergeben. Aus der Anpassung resultierte eine Erhöhung des Ergebnisses je Aktie von EUR 0,01 (2010: EUR 0,00).

Auf Grund einer Ausweisänderung werden seit dem Geschäftsjahr 2010 die Finanzverbindlichkeiten und derivativen Finanzverbindlichkeiten getrennt ausgewiesen, während sie im Geschäftsjahr 2009 noch zusammengefasst ausgewiesen wurden. Die im IFRS-Einzelabschluss für das am 31. Dezember 2010 endende Geschäftsjahr enthaltenen Vergleichszahlen für das zum 31. Dezember 2009 endende Geschäftsjahr berücksichtigen diese Ausweisänderung.

10.4 Ertragslage

Die nachfolgenden Darstellungen vergleichen die Ertragslage von HAMBORNER für das jeweils zum 31. März endende erste Quartal der Geschäftsjahre 2012 und 2011 sowie für die jeweils zum 31. Dezember endenden Geschäftsjahre 2011, 2010 und 2009.

10.4.1 Vergleich des ersten Quartals der Geschäftsjahre 2012 und 2011

Die nachfolgende Darstellung vergleicht die Ertragslage von HAMBORNER für das jeweils zum 31. März endende erste Quartal der Geschäftsjahre 2012 und 2011.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die wesentlichen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung der Gesellschaft für das jeweils zum 31. März endende erste Quartal der Geschäftsjahre 2012 und 2011 auf der Grundlage des ungeprüften IFRS-Zwischenabschlusses für das erste Quartal 2012:

in TEUR	1. Quartal 2012 (ungeprüft)	1. Quartal 2011 (ungeprüft)
Erlöse aus Mieten und Pachten	8.971	7.087
Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter	787	723
Laufende Betriebsaufwendungen	-1.219	-1.066
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung	-264	-310
Nettomieteinnahmen	8.275	6.434
Verwaltungsaufwand	-196	-215
Personalaufwand	-715	-656
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-2.956	-2.246
Sonstige betriebliche Erträge	201	213
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-182	-244
Betriebsergebnis	4.427	3.286
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	17	—
Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)	4.444	3.286
Zinserträge	77	259
Zinsaufwendungen	-2.608	-1.813
Finanzergebnis	-2.531	-1.554
Periodenergebnis	1.913	1.732
Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,06	0,05

Erlöse aus Mieten und Pachten – Die Erlöse aus Mieten und Pachten der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betragen im ersten Quartal 2012 TEUR 8.971 und lagen damit um TEUR 1.884 bzw. 26,6% über dem ersten Quartal 2011 mit TEUR 7.087.

Dieser Anstieg entfiel in erster Linie mit TEUR 1.860 auf die Mieterträge aus im Geschäftsjahr 2011 neu erworbenen Immobilien. Die Mieterträge aus Immobilien, die sowohl im ersten Quartal 2011 als auch im ersten Quartal 2012 im Bestand waren (*like for like*), stiegen im ersten Quartal 2012 gegenüber dem ersten Quartal 2011 um TEUR 75 bzw. 1,1%.

Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter – Die Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter umfassen hauptsächlich Heizkosten, Grundbesitzabgaben und sonstige Mietnebenkosten, die nach den vertraglichen Vereinbarungen umlagefähig sind. Sie betragen im ersten Quartal 2012 TEUR 787 und lagen damit um TEUR 64 bzw. 8,8% über dem ersten Quartal 2011 mit TEUR 723. Dieser Anstieg gegenüber der Vergleichsperiode war hauptsächlich auf die Ausweitung des Immobilienportfolios zurückzuführen.

Laufende Betriebsaufwendungen – Die laufenden Betriebsaufwendungen umfassen unter anderem den Aufwand für Energie, Grundbesitzabgaben, Versicherungsprämien, Erbbauzinsen und Grundsteuern und können größtenteils im Rahmen der mietvertraglichen Vereinbarungen an die Mieter weiterberechnet werden. Sie betragen im ersten Quartal 2012 TEUR 1.219 und waren damit um TEUR 153 bzw. 14,4% höher als im ersten Quartal 2011 mit TEUR 1.066. Hintergrund für diese Entwicklung war im Wesentlichen das vergrößerte Immobilienportfolio der Gesellschaft.

Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung – Die Aufwendungen für die Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung betragen im ersten Quartal 2012 TEUR 264 und lagen damit um TEUR 46 bzw. 14,8% unter dem ersten Quartal 2011 mit TEUR 310. Da größere geplante Maßnahmen in der Regel erst im Frühjahr oder Sommer beginnen, ist der Instandhaltungsaufwand in den ersten drei Monaten eines Jahres witterungsbedingt regelmäßig niedriger als in den Folgemonaten.

Verwaltungsaufwand – Der Verwaltungsaufwand enthält die Kosten für Hauptversammlung, Aufsichtsrat und Abschlussprüfer sowie sachliche Kosten der Verwaltung. Er betrug im ersten Quartal 2012 TEUR 196 und war damit um TEUR 19 bzw. 8,8% niedriger als im ersten Quartal 2011 mit TEUR 215.

Personalaufwand – Der Personalaufwand umfasst Löhne und Gehälter, soziale Abgaben und Aufwendungen für Unterstützung sowie Aufwendungen für Altersversorgung und Pensionsaufwendungen. Er betrug im ersten Quartal 2012 TEUR 715 und war damit um TEUR 59 bzw. 9,0% höher als im ersten Quartal 2011 mit TEUR 656. Der Grund für diesen Anstieg lag im Wesentlichen in der Einstellung von Mitarbeitern im vierten Quartal 2011 im Hinblick auf zum Ende des ersten Quartals 2012 ausscheidende Mitarbeiter.

Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien – Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien betragen im ersten Quartal 2012 TEUR 2.956 und lagen damit um TEUR 710 bzw. 31,6% über dem ersten Quartal 2011 mit TEUR 2.246. Dieser Anstieg war im Wesentlichen auf den gegenüber der Vergleichsperiode höheren Bestand an Immobilien zurückzuführen, der zu entsprechend höheren planmäßigen Abschreibungen führte.

Sonstige betriebliche Erträge – Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich aus Wertaufholungszuschreibungen und den übrigen sonstigen betrieblichen Erträgen sowie bis Ende 2009 aus Erträgen aus dem Abgang von Beteiligungen zusammen. Sie betragen im ersten Quartal 2012 TEUR 201 und waren damit um TEUR 12 bzw. 5,6% niedriger als im ersten Quartal 2011 mit TEUR 213. Die sonstigen betrieblichen Erträge betrafen im ersten Quartal 2012 im Wesentlichen eine einmalige Entschädigungszahlung eines Mieters für die vorzeitige Auflösung seines Mietvertrags.

Sonstige betriebliche Aufwendungen – Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen im ersten Quartal 2012 TEUR 182 und waren damit um TEUR 62 bzw. 25,4% niedriger als im ersten Quartal 2011 mit TEUR 244. Sie enthielten unter anderem Kosten der Öffentlichkeitsarbeit von TEUR 66 (1. Quartal 2011: TEUR 64) und Rechts- und Beratungskosten von TEUR 27 (1. Quartal 2011: TEUR 32).

Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien – Die Gesellschaft erzielte aus der Veräußerung von Immobilien (drei Geschäftsgebäude in Erfurt) im ersten Quartal 2012 ein Ergebnis i.H.v. TEUR 17. Ein entsprechender Ergebnisbeitrag fiel im ersten Quartal 2011 nicht an.

Finanzergebnis – Das Finanzergebnis umfasst ausschließlich Zinserträge und -aufwendungen. Es betrug im ersten Quartal 2012 TEUR -2.531 und war damit um TEUR 977 bzw. 62,9% geringer als im ersten Quartal 2011 mit TEUR -1.554.

Der Rückgang des Finanzergebnisses war in erster Linie auf die weitere Zunahme der für die Ausweitung des Immobilienportfolios der Gesellschaft aufgenommenen Fremdmittel und die damit in Zusammenhang stehenden Zinsaufwendungen i.H.v. TEUR 2.608 im ersten Quartal 2012 (1. Quartal 2011: TEUR 1.813) zurückzuführen. Zudem nahmen die Zinserträge durch den reduzierten Liquiditätsbestand in Folge der im Geschäftsjahr 2011 erfolgten Immobilienerwerbe ab und betragen im ersten Quartal 2012 TEUR 77 (1. Quartal 2011: TEUR 259).

10.4.2 Vergleich der Geschäftsjahre 2011, 2010 und 2009

Die nachfolgende Darstellung vergleicht die Ertragslage von HAMBORNER für das jeweils zum 31. Dezember endende Geschäftsjahr 2011, 2010 und 2009.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die wesentlichen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung der Gesellschaft für die zum 31. Dezember 2011 und 2010 endenden Geschäftsjahre auf der Grundlage des geprüften IFRS-Einzelabschlusses für das Geschäftsjahr 2011 sowie für das zum 31. Dezember 2009 endende Geschäftsjahr auf der Grundlage des geprüften IFRS-Einzelabschlusses für das Geschäftsjahr 2010:

in TEUR	2011 ¹ (geprüft)	2010 ¹ (geprüft)	2009 (geprüft)
Erlöse aus Mieten und Pachten	32.160	25.026	22.451
Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter	3.247	2.701	2.419
Laufende Betriebsaufwendungen	-4.598	-3.895	-3.666
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung	-2.565	-1.708	-1.264
Nettomieteinnahmen	28.244	22.124	19.940
Verwaltungsaufwand	-919	-811	-751
Personalaufwand	-2.838	-2.564	-2.740
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-10.523	-8.031	-7.268
Sonstige betriebliche Erträge	1.769	2.534	2.128
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-845	-724	-872
	-13.356	-9.596	-9.503
Betriebsergebnis	14.888	12.528	10.437
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	2.232	2.227	434
Ergebnis aus Beteiligungen	—	—	13
Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)	17.120	14.755	10.884
Zinserträge	408	268	489
Zinsaufwendungen	-8.372	-6.576	-5.508
Finanzergebnis	-7.964	-6.308	-5.019
Ergebnis vor Steuern (EBT)	9.156	8.447	5.865
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.291	-2.778	-792
Jahresüberschuss	7.865	5.669	5.073
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	29.689	32.444	35.165
Ausschüttung	-12.625	-8.424	-7.970
Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen	1.215	—	—
Bilanzgewinn	26.144	29.689	32.268
Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,23	0,22	0,22

¹ Im IFRS-Einzelabschluss für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2011 wurde die Bilanzierung der Pensionsverpflichtungen geändert. Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus leistungsorientierten Zusagen werden gemäß dem Wahlrecht in IAS 19 (93A) unter Verzicht auf das bisher angewandte Korridorverfahren sofort im Entstehungsjahr im Eigenkapital erfasst. Dies führte auch zu Änderungen für die zum 31. Dezember 2010 endende Vorjahresperiode. Mit der Änderung werden zum einen der Einblick in die Vermögens- und Finanzlage verbessert, da nunmehr die Verbindlichkeiten mit ihrem beizulegenden Zeitwert ausgewiesen werden, und zum anderen die bilanziellen Auswirkungen der Änderungen des IAS 19 vorweggenommen.

Erlöse aus Mieten und Pachten – Die Erlöse aus Mieten und Pachten der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stiegen von TEUR 25.026 im Geschäftsjahr 2010 um TEUR 7.134 bzw. 28,5% auf TEUR 32.160 im Geschäftsjahr 2011, nachdem sie von TEUR 22.451 im Geschäftsjahr 2009 bereits um TEUR 2.575 bzw. 11,5% auf TEUR 25.026 im Geschäftsjahr 2010 gestiegen waren.

Der Anstieg der Erlöse aus Mieten und Pachten im Geschäftsjahr 2011 gegenüber 2010 ergab sich im Wesentlichen aus Objektzugängen der Geschäftsjahre 2011 und 2010 mit TEUR 7.241, Mietausfällen in Folge von Objektverkäufen mit TEUR 87 und Mieterückgängen bei den Bestandsmieten (*like for like*) mit TEUR 20. Der Anstieg im Geschäftsjahr 2010 gegenüber 2009 setzt sich im Wesentlichen wie folgt zusammen: Objektzugänge der Geschäftsjahre 2010 und 2009 mit TEUR 2.973, Mietausfälle in Folge von Objektverkäufen mit TEUR 103 und Rückgänge bei den Bestandsmieten (*like for like*) mit TEUR 295. Die Rückgänge der Mieterträge bei Immobilien, die in den Geschäftsjahren 2011, 2010 und 2009 durchgängig im Bestand waren, war dabei auf die schwächere Nachfrage an einigen Mietmärkten zurückzuführen.

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

in TEUR	2011 (geprüft)	2010 (geprüft)	2009 (geprüft)
Einzelhandelsflächen	19.507	15.443	14.205
Büroflächen und Arztpraxen	11.058	7.896	6.176
Produktions- und sonstige Gewerbeflächen	603	598	627
Wohnungen	468	512	536
Garagen / Pkw-Stellplätze	136	87	84
Sonstige Vermietungen und Verpachtungen (landwirtschaftliche Verpachtungen, Gestattungen, etc.)	190	187	130
Einnahmen aus Mietgarantien	198	303	693
Summe	32.160	25.026	22.451

Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter – Die Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter stiegen von TEUR 2.701 im Geschäftsjahr 2010 um TEUR 546 bzw. 20,2% auf TEUR 3.247 im Geschäftsjahr 2011, nachdem sie von TEUR 2.419 im Geschäftsjahr 2009 bereits um TEUR 282 bzw. 11,7% auf TEUR 2.701 im Geschäftsjahr 2010 gestiegen waren.

Die Erhöhung der Weiterbelastungserlöse im Geschäftsjahr 2011 gegenüber 2010 (bzw. im Geschäftsjahr 2010 gegenüber 2009) ergab sich i.H.v. TEUR 527 (TEUR 269) 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 19 (TEUR 13) zunahmen.

Laufende Betriebsaufwendungen – Die laufenden Betriebsaufwendungen stiegen von TEUR 3.895 im Geschäftsjahr 2010 um TEUR 703 bzw. 18,0% auf TEUR 4.598 im Geschäftsjahr 2011, nachdem sie bereits von TEUR 3.666 im Geschäftsjahr 2009 um TEUR 229 bzw. 6,2% auf TEUR 3.895 im Geschäftsjahr 2010 gestiegen waren.

Die Steigerung im Geschäftsjahr 2011 gegenüber 2010 sowie vom Geschäftsjahr 2009 auf 2010 beruhte im Wesentlichen auf der Zunahme des Objektbestands.

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

in TEUR	2011 (geprüft)	2010 (geprüft)	2009 (geprüft)
Energie, Wasser u.a.	2.035	1.691	1.451
Grundbesitzabgaben	484	422	412
Grundsteuern	995	693	642
Erbbauszinsen	757	735	729
Versicherungsprämien	218	326	298
Mieten und Pachten für fremde Grundstücke	—	—	16
Übrige	109	28	118
Summe	4.598	3.895	3.666

Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung – Die Aufwendungen für die Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung sind von TEUR 1.708 im Geschäftsjahr 2010 um TEUR 857 bzw. 50,2% auf TEUR 2.565 im Geschäftsjahr 2011 gestiegen, nachdem sie von TEUR 1.264 im Geschäftsjahr 2009 bereits um TEUR 444 bzw. 35,1% auf TEUR 1.708 im Geschäftsjahr 2010 gestiegen waren.

Der Anstieg im Geschäftsjahr 2011 gegenüber 2010 ergab sich im Wesentlichen aus nicht aktivierbaren Aufwendungen aus der Umbaumaßnahme an einem Objekt in Köln sowie weitere größere geplante Einzelmaßnahmen wie z.B. Dachsanierungen. Der Anstieg vom Geschäftsjahr 2009 auf 2010 war in erster Linie auf größere geplante Einzelmaßnahmen wie z.B. Dach- und Fassadensanierungen zurückzuführen. Im Übrigen wirkte sich die stetige Vergrößerung des Immobilienportfolios von HAMBORNER aufwandssteigernd aus.

Verwaltungsaufwand – Der Verwaltungsaufwand stieg von TEUR 811 im Geschäftsjahr 2010 um TEUR 108 bzw. 13,3% auf TEUR 919 im Geschäftsjahr 2011, nachdem er von TEUR 751 im Geschäftsjahr 2009 bereits um TEUR 60 bzw. 8,0% auf TEUR 811 im Geschäftsjahr 2010 gestiegen war.

Der Anstieg des Verwaltungsaufwands vom Geschäftsjahr 2010 auf 2011 war hauptsächlich auf höhere Aufsichtsratsvergütungen zurückzuführen. Der Anstieg des Verwaltungsaufwands im Geschäftsjahr 2010 gegenüber 2009 war überwiegend durch verstärkte Maßnahmen im Bereich der Öffentlichkeitsarbeit bedingt.

Personalaufwand – Der Personalaufwand stieg von TEUR 2.564 im Geschäftsjahr 2010 um TEUR 274 bzw. 10,7% auf TEUR 2.838 im Geschäftsjahr 2011, nachdem er von TEUR 2.740 im Geschäftsjahr 2009 um TEUR 176 bzw. 6,4% auf TEUR 2.564 im Geschäftsjahr 2010 zurückgegangen war.

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

in TEUR	2011 (geprüft)	2010 (geprüft)	2009 (geprüft)
Löhne und Gehälter	2.478	2.242	2.306
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Unterstützung	261	261	262
Aufwendungen für Altersversorgung/Pensionsaufwendungen	99	61	172
Gesamt	2.838	2.564	2.740

Die Löhne und Gehälter stiegen im Geschäftsjahr 2011 gegenüber 2010 um insgesamt TEUR 236 bzw. 10,5% an, während sie vom Geschäftsjahr 2009 nach 2010 um TEUR 64 oder 2,8% zurückgingen. Hauptgrund für den Anstieg der Löhne und Gehälter im Geschäftsjahr 2011 war die Einstellung neuer Mitarbeiter im vierten Quartal im Hinblick auf ausscheidende Mitarbeiter im Frühjahr 2012 sowie dem Ertrag aus einer im Geschäftsjahr 2010 vorgenommenen Rückstellungsauflösung für nicht in Anspruch genommene Tantiemen. Der Rückgang bei Löhnen und Gehältern im Geschäftsjahr 2010 gegenüber dem Geschäftsjahr 2009 war im Wesentlichen auf den geringeren Rückstellungsaufwand für nicht genommenen Urlaub zurückzuführen. Zur Entwicklung der Aufwendungen für Altersversorgung/Pensionsaufwendungen siehe den Abschnitt 10.5.6 “Rückstellungen für Pensionen”.

Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien – Die Abschreibungen stiegen von TEUR 8.031 im Geschäftsjahr 2010 um TEUR 2.492 bzw. 31,0% auf TEUR 10.523 im Geschäftsjahr 2011, nachdem sie von TEUR 7.268 im Geschäftsjahr 2009 bereits um TEUR 763 bzw. 10,5% auf TEUR 8.031 im Geschäftsjahr 2010 gestiegen waren.

Im Geschäftsjahr 2011 kamen bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien Nutzungsdauern von 33 bis 50 Jahren bei Geschäfts- und Bürogebäuden, 33 bis 40 Jahren bei SB-Märkten und 40 bis 50 Jahren bei sonstigen Gewerbebauten zur Anwendung. Der Abschreibungsermittlung der Hauptverwaltung der Gesellschaft lag eine Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren und am 31. Dezember 2011 eine Restnutzungsdauer von acht Jahren zu Grunde. Die Betriebs- und Geschäftsausstattung hat eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer zwischen drei und 15 Jahren.

Die Abschreibungen im Geschäftsjahr 2011 entfielen mit TEUR 10.459 (2010: TEUR 7.990; 2009: TEUR 7.228) auf die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Darin waren im Geschäftsjahr 2011 im Vergleich zu den Vorjahren (2010: TEUR 294; 2009: TEUR 714) keine außerplanmäßigen Abschreibungen durch die Anpassung der zum Geschäftsjahresende ausgewiesenen Restbuchwerte an die maßgeblichen, durch ein externes Marktwertgutachten festgestellten Verkehrswerte (*Fair Value*) enthalten. Dem gegenüber standen im Geschäftsjahr 2011 Wertaufholungszuschreibungen i.H.v. TEUR 1.418 (2010: TEUR 2.089; 2009: TEUR 1.266), die in den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen sind.

Die außerplanmäßigen Abschreibungen des Geschäftsjahres 2010 i.H.v. TEUR 294 und des Geschäftsjahres 2009 i.H.v. TEUR 714 waren auf außerplanmäßige Abschreibungen durch die Anpassung der zum Geschäftsjahresende ausgewiesenen Restbuchwerte an die maßgeblichen, durch ein externes Marktwertgutachten festgestellten Verkehrswerte (*Fair Value*) zurückzuführen.

Sonstige betriebliche Erträge – Die sonstigen betrieblichen Erträge sind von TEUR 2.534 im Geschäftsjahr 2010 um TEUR 765 bzw. 30,2% auf TEUR 1.769 im Geschäftsjahr 2011 zurückgegangen,

nachdem sie von TEUR 2.128 im Geschäftsjahr 2009 um TEUR 406 bzw. 19,1% auf TEUR 2.534 im Geschäftsjahr 2010 gestiegen waren.

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

in TEUR	2011 (geprüft)	2010 (geprüft)	2009 (geprüft soweit nicht anders angegeben)
Erträge aus dem Abgang von Beteiligungen	—	—	677
Wertaufholungszuschreibung	1.418	2.089	1.266
Übrige sonstige betriebliche Erträge			
Vereinnahmung von Entschädigungen und Erstattungen	149	169	20
Rückstellungsauflösung	34	134	64
Weiterbelastungen an Mieter und Pächter	116	60	66
Sonstige	52	82	35 ¹
Gesamt	1.769	2.534	2.128

¹ Ungeprüft. Setzt sich zusammen aus TEUR 1 Zuschreibungen abgezinster Wohnungsbaudarlehen, TEUR 4 Rückdeckungsversicherung und TEUR 30 Sonstige.

Die Wertaufholungszuschreibung im Geschäftsjahr 2011 i.H.v. TEUR 1.418 und im Geschäftsjahr 2010 i.H.v. TEUR 2.089 ergab sich aus der Anpassung von in Vorjahren außerplanmäßig abbeschriebenen Immobilien an die gutachterlich ermittelten Verkehrswerte zum 31. Dezember 2011 bzw. 31. Dezember 2010.

Der Ertrag aus dem Abgang von Beteiligungen setzte sich im Geschäftsjahr 2009 aus einer Kaufpreinsnachzahlung 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. Die Wertaufholungszuschreibung im Geschäftsjahr 2009 i.H.v. TEUR 1.266 ergab sich aus der Anpassung von in Vorjahren außerplanmäßig abbeschriebenen Immobilien an die gutachterlich ermittelten Verkehrswerte zum 31. Dezember 2009.

Sonstige betriebliche Aufwendungen – Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind von TEUR 724 im Geschäftsjahr 2010 um TEUR 121 bzw. 16,7% auf TEUR 845 im Geschäftsjahr 2011 gestiegen, nachdem sie von TEUR 872 im Geschäftsjahr 2009 um TEUR 148 bzw. 17,0% auf TEUR 724 im Geschäftsjahr 2010 zurückgegangen waren.

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen vom Geschäftsjahr 2010 zu 2011 war im Wesentlichen auf Rechts- und Beratungskosten i.H.v. TEUR 288 (2010: TEUR 123) sowie Kosten der Öffentlichkeitsarbeit i.H.v. TEUR 154 (2010: TEUR 95) zurückzuführen. Gegenläufig hierzu wirkte sich eine Änderung in der ergebniswirksamen Erfassung von Kosten der Kreditaufnahme aus (2010: TEUR 195; 2011: TEUR 45). Der Rückgang der sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Geschäftsjahr 2010 gegenüber 2009 resultierte aus einer Verminderung der im Geschäftsjahr 2009 durch Sondervorgänge beeinflussten Rechts- und Beratungskosten im Umfang von TEUR 408, aus den gegenüber dem Geschäftsjahr 2009 um TEUR 142 höheren Kosten der Kreditaufnahme sowie einem Anstieg verschiedener Posten der übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen um TEUR 118.

Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien – Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien ist von TEUR 2.227 im Geschäftsjahr 2010 um TEUR 5 bzw. 0,2% auf TEUR 2.232 im Geschäftsjahr 2011 gestiegen, nachdem es von TEUR 434 im Geschäftsjahr 2009 bereits um TEUR 1.793 auf TEUR 2.227 im Geschäftsjahr 2010 gestiegen war.

Im Geschäftsjahr 2011 wurden neben einem Geschäftshaus in Krefeld überwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen von insgesamt rund 1,0 Mio. qm in Streubesitzlage veräußert. Während im Geschäftsjahr 2009 lediglich eine Bestandsimmobilie sowie kleinere Abgänge aus dem unbebauten Grundbesitz veräußert werden konnten, umfassten die Verkäufe im Geschäftsjahr 2010 ein Geschäftshaus in Hamm, rund 1,9 Mio. qm unbebauten, überwiegend forstwirtschaftlich genutzten Grundbesitz in Streubesitzlage sowie rund 0,2 Mio. qm eines zu Freizeitwecken genutzten unbebauten Grundstücks.

Ergebnis aus Beteiligungen – Das Ergebnis aus Beteiligungen betrug im Geschäftsjahr 2009 TEUR 13 und betraf die Ausschüttung der Montan GmbH Assekuranz Makler, einer inzwischen von der Gesellschaft veräußerten Beteiligung, für ihr Geschäftsjahr 2008/2009. In den Geschäftsjahren 2011 und 2010 ist kein Ergebnis aus Beteiligungen mehr angefallen.

Finanzergebnis – Das Finanzergebnis ist von TEUR -6.308 im Geschäftsjahr 2010 um TEUR 1.656 bzw. 26,3% auf TEUR -7.964 im Geschäftsjahr 2011 zurückgegangen, nachdem es bereits von TEUR -5.019 im Geschäftsjahr 2009 um TEUR 1.289 bzw. 25,7% auf TEUR -6.308 im Geschäftsjahr 2010 zurückgegangen war.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Zusammensetzung des Finanzergebnisses:

in TEUR	2011 (geprüft)	2010 (geprüft)	2009 (geprüft)
Zinserträge	408	268	489
Zinsaufwendungen	-8.372	-6.576	-5.508
Summe	-7.964	-6.308	-5.019

Die Zinserträge setzten sich überwiegend aus Tages- oder Festgeldzinsen für Geldanlagen bei verschiedenen Banken zusammen. Ihr Anstieg um TEUR 140 im Geschäftsjahr 2011 gegenüber 2010 war trotz des weiterhin niedrigen allgemeinen Zinsniveaus auf den im Geschäftsjahr 2011 gegenüber dem Vorjahr durchschnittlich höheren Liquiditätsbestand in Folge des Mittelzuflusses aus der im Oktober 2010 durchgeführten Kapitalerhöhung zurückzuführen. Der Anstieg der Zinsaufwendungen vom Geschäftsjahr 2010 auf 2011 um TEUR 1.796 war überwiegend auf die in den Geschäftsjahren 2011 und 2010 getätigten Immobilieninvestitionen zurückzuführen und resultierte aus den in voller Höhe aufwandswirksam gewordenen Zinszahlungen für bereits im Geschäftsjahr 2010 aufgenommene Immobilienkredite und dem zeitanteiligen Zinsaufwand für die im Geschäftsjahr 2011 hinzugekommenen Kredite.

Der Rückgang der Zinserträge um TEUR 221 im Geschäftsjahr 2010 gegenüber 2009 war darauf zurückzuführen, dass der durchschnittliche Liquiditätsbestand nach dem Erwerb weiterer Immobilien im Geschäftsjahr 2010 geringer war als im Geschäftsjahr 2009. Der Anstieg der Zinsaufwendungen vom Geschäftsjahr 2009 auf 2010 um TEUR 1.068 war Folge der im Geschäftsjahr 2010 in voller Höhe aufwandswirksam gewordenen Zinszahlungen für bereits im Geschäftsjahr 2009 aufgenommene Immobilienkredite und des zeitanteiligen Zinsaufwands für die im Geschäftsjahr 2010 hinzugekommenen Kredite.

Die Zinsaufwendungen enthielten im Geschäftsjahr 2011 Aufwendungen aus abgeschlossenen Zinssicherungsgeschäften im Saldo von TEUR 2.592 (2010: TEUR 3.131; 2009: TEUR 2.499).

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag – Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind von TEUR 2.778 im Geschäftsjahr 2010 um TEUR 1.487 bzw. 53,5% auf TEUR 1.291 im Geschäftsjahr 2011 zurückgegangen, nachdem sie von TEUR 792 im Geschäftsjahr 2009 um TEUR 1.986 auf TEUR 2.778 im Geschäftsjahr 2010 gestiegen waren.

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

in TEUR	2011 (geprüft)	2010 (geprüft)	2009 (geprüft)
Ertragsteueraufwand Vorjahr	2	-21	-74
Laufender Ertragsteueraufwand	—	—	1.278
Effekt aus der Schlussbesteuerung	57	16.577	—
Ertragsteueraufwand aus Betriebsprüfung	1.232	—	—
Latente Steuern	—	-13.778	-411
Ausländische Quellensteuer	—	—	-1
Gesamt	1.291	2.778	792

Durch Eintritt der Gesellschaft in den REIT-Status und der damit einhergehenden Steuerbefreiung auf der Gesellschaftsebene sind seit dem 1. Januar 2010 keine latenten Steuern mehr auszuweisen.

Der Ertragsteueraufwand des Geschäftsjahres 2011 beinhaltet mit TEUR 1.232 die Nachversteuerung auf Grund der im Geschäftsjahr 2011 durchgeführten Betriebsprüfung für die Geschäftsjahre 2009, 2008 und 2007. Darüber hinaus fielen TEUR 57 aus dem rückwirkenden Entfall der im Rahmen der Schlussbesteuerung gewährten Steuerbefreiungen aus dem Verkauf von Grundstücken in 2011 an.

Im Geschäftsjahr 2010 beinhaltet der Ertragsteueraufwand mit TEUR 2.799 den Aufwand aus der Schlussbesteuerung der Gesellschaft bei Eintritt in den REIT-Status zum 1. Januar 2010 als Saldo aus der Schlussbesteuerung und der Auflösung der latenten Steuern. Ferner wurden Körperschaft- und Gewerbeertragsteuern für Vorjahre im Umfang von TEUR -21 verrechnet.

Im Geschäftsjahr 2009 beinhaltet der laufende Ertragsteueraufwand die Körperschafts- und Gewerbeertragsteuer der Gesellschaft. Zur Ermittlung der latenten Steuern i.H.v. TEUR -411 wurden die zum 31. Dezember 2009 gültigen Steuersätze und Steuervorschriften herangezogen. Der auf das Ergebnis vor Ertragsteuern anzuwendende Unternehmensteuersatz betrug im Geschäftsjahr 2009 15,8%.

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 Quartals der Geschäftsjahre 2012 und 2011

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Kapitalflussrechnung der Gesellschaft für das jeweils zum 31. März endende erste Quartal der Geschäftsjahre 2012 und 2011 auf der Grundlage des ungeprüften IFRS-Zwischenabschlusses für das erste Quartal 2012:

in TEUR	1. Quartal 2012 (ungeprüft)	1. Quartal 2011 (ungeprüft)
Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit		
Ergebnis vor Steuern (EBT)	1.913	1.732
Finanzergebnis	2.531	1.554
Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-)	2.956	2.246
Veränderung der Rückstellungen	-784	-460
Buchgewinne (-) / -verluste (+) (saldiert) aus dem Abgang von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-66	—
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)	-19	-3
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-291	-433
Veränderung der Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	505	781
Zinseinzahlungen	85	304
	<u>6.830</u>	<u>5.721</u>
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-3.351	-60.604
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	7.732	—
Erlöse aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten	1	3
	<u>4.382</u>	<u>-60.601</u>

in TEUR	1. Quartal 2012 (ungeprüft)	1. Quartal 2011 (ungeprüft)
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Mittelzufluss aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	4.400	—
Mittelabfluss aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-1.531	-1.302
Zinsauszahlungen	-2.559	-2.232
	310	-3.534
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	11.522	-58.414
Finanzmittelfonds am 1. Januar	18.685	83.629
Bankguthaben und Kassenbestände	18.685	83.629
Finanzmittelfonds am 31. März	30.207	25.215
Bankguthaben und Kassenbestände	30.207	25.215

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 Mittelzufluss aus dem Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit ist von TEUR 5.721 im ersten Quartal 2011 um TEUR 1.109 bzw. 19,4% auf TEUR 6.830 im ersten Quartal 2012 angestiegen. Maßgeblich für diesen Anstieg im ersten Quartal 2012 gegenüber dem ersten Quartal 2011 war im Wesentlichen der gestiegene Mittelzufluss aus dem gegenüber der Vorjahresperiode größeren Immobilienportfolio der Gesellschaft.

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

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit ist von einem Mittelabfluss i.H.v. TEUR 60.601 im ersten Quartal 2011 um TEUR 64.983 auf einen Mittelzufluss im ersten Quartal 2012 i.H.v. TEUR 4.382 angestiegen. Dieser Anstieg war im Wesentlichen auf die im ersten Quartal 2012 mit TEUR 3.351 gegenüber dem ersten Quartal 2011 um TEUR 57.253 geringeren Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zurückzuführen (siehe auch die Abschnitte 12.8.3 “Investitionen im Geschäftsjahr 2011” und 12.8.4 “Investitionen im Geschäftsjahr 2012”). Hinzu kamen im ersten Quartal 2012 Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien i.H.v. TEUR 7.732, die aus dem Verkauf von drei nicht strategiekonformen Geschäftshäusern in Erfurt (TEUR 5.552) sowie aus dem Eingang einer am 31. Dezember 2011 noch nicht fälligen Kaufpreisforderung (TEUR 2.180) aus einem Grundstücksverkauf resultierten.

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 einem Mittelabfluss i.H.v. TEUR 3.534 im ersten Quartal 2011 um TEUR 3.844 auf einen Mittelzufluss im ersten Quartal 2012 i.H.v. TEUR 310 gestiegen. Dieser Anstieg ergab sich als Saldo des Mittelzuflusses durch die Auszahlung eines Immobiliendarlehens i.H.v. EUR 4,4 Mio. zur Finanzierung einer Immobilien in Offenburg sowie des auf Grund der Ausweitung des Immobilienportfolios gestiegenen Mittelabflusses aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten und Zinszahlungen.

10.5.3 Vergleich der Geschäftsjahre 2011, 2010 und 2009

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Kapitalflussrechnung der Gesellschaft für die zum 31. Dezember 2011 und 2010 endenden Geschäftsjahre auf der Grundlage des geprüften

IFRS-Einzelabschlusses für das Geschäftsjahr 2011 sowie für das zum 31. Dezember 2009 endende Geschäftsjahr auf der Grundlage des geprüften IFRS-Einzelabschlusses für das Geschäftsjahr 2010:

in TEUR	1. Januar bis 31. Dezember 2011 (geprüft)	1. Januar bis 31. Dezember 2010 (geprüft)	1. Januar bis 31. Dezember 2009 (geprüft)
Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit			
Ergebnis vor Steuern (EBT)	9.156	8.447	5.865
Finanzergebnis und Ergebnis aus Beteiligungen	7.964	6.308	5.006
Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-)	9.099	5.942	6.002
Veränderung der Rückstellungen	-12	-454	-180
Buchgewinne (-) / -verluste (+) (saldiert) aus dem Abgang von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-2.232	-2.246	-434
Buchgewinne (-) / -verluste (+) (saldiert) aus dem Abgang von finanziellen Vermögenswerten	—	—	-677
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)	-70	-80	-4
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-24	126	-115
Veränderung der Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	264	-471	-1.040
Erhaltene Dividende	—	—	13
Zinseinzahlungen	504	185	641
Steuerzahlungen	2	-16.927	-948
	24.651	830	14.129
Cashflow aus der Investitionstätigkeit			
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-131.637	-69.429	-39.349
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.292	3.795	985
Investitionen in finanzielle Vermögenswerte	—	—	-20
Erlöse aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten	7	10	698
	-130.338	-65.624	-37.686
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit			
Dividendenzahlungen	-12.625	-8.425	-7.970
Mittelzufluss aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	79.245	52.605	23.800
Mittelabfluss aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-17.690	-3.584	-3.257
Zinsauszahlungen	-8.187	-5.840	-5.086
Einzahlungen aus der Kapitalerhöhung	—	79.450	—
Auszahlungen für Kosten der Kapitalerhöhung	—	-3.725	—
	40.743	110.481	7.487
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-64.944	45.687	-16.070
Finanzmittelfonds am 1. Januar	83.629	37.942	54.012
Bankguthaben und Kassenbestände	83.629	37.942	54.012
Finanzmittelfonds am 31. Dezember	18.685	83.629	37.942
Bankguthaben und Kassenbestände	18.685	83.629	37.942

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

Der Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit ist von einem Mittelzufluss i.H.v. TEUR 830 im Geschäftsjahr 2010 um TEUR 23.821 auf einen Mittelzufluss i.H.v. TEUR 24.651 im Geschäftsjahr 2011 gestiegen, nachdem er von einem Mittelzufluss i.H.v. TEUR 14.129 im Geschäftsjahr 2009 um TEUR 13.299 bzw. 94,1% auf einen Mittelzufluss i.H.v. TEUR 830 im Geschäftsjahr 2010 zurückgegangen war.

Für die starke Veränderungen im Geschäftsjahr 2010 jeweils gegenüber den Geschäftsjahren 2011 und 2009 waren mit TEUR 16.927 im Wesentlichen Steuerzahlungen, insbesondere Zahlungen aus der Schlussbesteuerung nach Umwandlung von HAMBORNER in eine REIT-AG, maßgeblich.

Cashflow aus der Investitionstätigkeit – Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit ist nach einem Mittelabfluss i.H.v. TEUR 65.624 im Geschäftsjahr 2010 um TEUR 64.714 bzw. 98,6% auf einen Mittelabfluss i.H.v. TEUR 130.338 im Geschäftsjahr 2011 zurückgegangen, nachdem er von einem Mittelabfluss i.H.v. TEUR 37.686 im Geschäftsjahr 2009 bereits um TEUR 27.938 bzw. 74,1% auf einen Mittelabfluss i.H.v. TEUR 65.624 im Geschäftsjahr 2010 zurückgegangen war.

Der stetige Anstieg des Mittelabflusses aus Investitionstätigkeit ist im Wesentlichen auf den von Jahr zu Jahr zunehmenden Akquisitionsumfang neuer Immobilienobjekte zurückzuführen, während die

Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen und als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien, mit Ausnahme einer Spitze im Geschäftsjahr 2010 i.H.v. TEUR 3.795 im Wesentlichen durch den Verkauf größerer Flächen unbebauter forstwirtschaftlich genutzter Flächen, stagnierte.

Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit – Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ist nach einem Mittelzufluss i.H.v. TEUR 110.481 im Geschäftsjahr 2010 um TEUR 69.738 bzw. 63,1% auf einen Mittelzufluss i.H.v. TEUR 40.743 im Geschäftsjahr 2011 zurückgegangen, nachdem er von einem Mittelzufluss i.H.v. TEUR 7.487 im Geschäftsjahr 2009 um TEUR 102.994 auf einen Mittelzufluss i.H.v. TEUR 110.481 im Geschäftsjahr 2010 gestiegen war.

Der Rückgang des positiven Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit des Geschäftsjahres 2011 gegenüber dem Vorjahr ergab sich im Wesentlichen durch den Wegfall des Effekts der im Oktober 2010 durchgeführte Kapitalerhöhung, der durch die gestiegenen Auszahlungen aus Finanzverbindlichkeiten (Immobilienkreditlinien) i.H.v. TEUR 79.245 zur Finanzierung des höheren Akquisitionsvolumens nicht ausgeglichen werden konnte. Demgegenüber standen im Vergleich zu den Vorjahren höhere Dividendenzahlungen von TEUR 12.625 (2010: TEUR 8.425) und Tilgungsleistungen auf Finanzverbindlichkeiten (Immobilienkreditlinien) von TEUR 17.690 (2010: TEUR 3.584).

Der Anstieg des positiven Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit des Geschäftsjahres 2010 gegenüber dem Vorjahr ergab sich im Wesentlichen durch die im Oktober 2010 durchgeführte Kapitalerhöhung mit einem Nettoemissionserlös von TEUR 75.725 sowie die auf Grund des höheren Akquisitionsvolumens gestiegenen Auszahlungen aus Immobilienkreditlinien i.H.v. TEUR 52.605. Demgegenüber standen Dividendenzahlungen von TEUR 8.425 (2009: TEUR 7.970) und planmäßige Tilgungsleistungen auf Immobilienkreditlinien von TEUR 3.584 (2009: TEUR 3.257).

10.5.4 Refinanzierungs- und andere Liquiditätsquellen

Die Gesamtverschuldung (Summe aus lang- und kurzfristigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen) der Gesellschaft enthält im Wesentlichen lang- und kurzfristige Finanzverbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente, die in nachfolgender Tabelle jeweils zum 31. Dezember 2011, 2010 und 2009 sowie zum 31. März 2012 dargestellt sind:

in TEUR	31.03.2012 (ungeprüft)		31.12.2011 (geprüft)		31.12.2010 (geprüft)		31.12.2009 (geprüft)	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Finanzverbindlichkeiten	212.566	6.604	209.551	6.672	139.694	15.376	101.218	4.609
Derivative Finanzinstrumente	13.216	—	12.726	—	9.023	—	7.834	11

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.

Zum 31. März 2012 verfügte die Gesellschaft über eine nicht in Anspruch genommene Kreditlinie von EUR 10 Mio., die zur kurzfristigen Zwischenfinanzierung des Erwerbs strategiekonformer Immobilien eingesetzt werden kann und eine schnelle Handlungsfähigkeit der Gesellschaft bei sich bietenden Ankaufgelegenheiten gewährleisten soll. Darüber hinaus bestehen keine Betriebsmittellinien oder ähnliche Finanzierungsmittel. Die Gesellschaft finanziert sich damit zum 31. März 2012 – 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. Die Gesellschaft hat zum 31. März 2012 zur Finanzierung ihrer Immobilien Darlehen in Höhe von EUR 218,5 Mio. aufgenommen. Diese Darlehen sind in voller Höhe grundpfandrechtlich besichert.

Die nachfolgende Tabelle enthält eine Aufstellung der Darlehensverhältnisse mit Kreditinstituten zum 31. März 2012:

	anfängliches Kreditvolumen in TEUR (ungeprüft)	Stand 31.03.2012 in TEUR (ungeprüft) ¹	Zinssatz in % ²	Festzins- vereinbarung bis
Darlehen 1	3.972	3.254	4,41	31.12.2016
Darlehen 2	2.420	1.983	4,41	31.12.2016
Darlehen 3	9.000	7.522	5,09	31.07.2017
Darlehen 4	40.400	35.064	5,16	31.10.2017
Darlehen 5	31.000	27.339	5,20	03.04.2018
Darlehen 6	13.400	11.965	4,54 ³	02.12.2013
Darlehen 7	5.000	4.561	4,86	31.12.2018
Darlehen 8	5.400	5.006	4,70	30.07.2019
Darlehen 9	8.940	8.627	4,19	28.02.2020
Darlehen 10	18.660	18.660	3,99	30.06.2020
Darlehen 11	10.080	9.850	3,95	30.06.2020
Darlehen 12	14.925	14.466	4,05	30.09.2020
Darlehen 13	4.285	4.285	3,94	30.12.2020
Darlehen 14	8.610	8.610	3,94	30.12.2020
Darlehen 15	6.700	6.700	3,53	30.09.2020
Darlehen 16	6.600	6.449	4,15	28.02.2021
Darlehen 17	13.000	12.845	4,26	28.02.2021
Darlehen 18	16.620	16.620	4,03	01.11.2021
Darlehen 19	10.350	10.277	4,25	30.11.2021
Darlehen 20	4.400	4.398	3,66	23.08.2021
	<u>233.762</u>	<u>218.481</u>		
Darlehen 21	6.850	0 ⁴	3,87	31.03.2022
Darlehen 22	8.800	0 ⁵	3,95	30.08.2021
Darlehen 23	20.000	0 ⁵	3,53	30.12.2022
	<u>269.412</u>	<u>218.481</u>		

¹ Die Aufstellung enthält weder die abgegrenzten Zinsen i.H.v. insgesamt TEUR 939 noch abgegrenzte Transaktionskosten i.H.v. TEUR -250.

² Fester Zinssatz bzw. durch derivative Finanzinstrumente abgesicherter variabler Zinssatz.

³ Das Darlehen 6 wurde bereits zu einem Zinssatz von 4,19% bis zum 31. Dezember 2018 prolongiert. Die neuen Konditionen gelten ab dem 2. Dezember 2013.

⁴ Das Darlehen 21 wurde am 2. April 2012 i.H.v. TEUR 6.850 ausgezahlt.

⁵ Die Darlehen 22 und 23 sind noch nicht ausgezahlt.

Entsprechend den Darlehensvereinbarungen erfolgen die Tilgungen quartalsweise, halbjährlich bzw. jährlich. Die nachfolgende Tabelle enthält die vertraglich zu leistenden Auszahlungen für Zinsen und Tilgung der Finanzverbindlichkeiten und derivativen Finanzinstrumente jeweils zum 31. Dezember 2011 und 2010 (zum 31. März 2012 sowie zum 31. Dezember 2009 wurden diese Angaben nicht erstellt). Zinszahlungen aus variabel verzinslichen Darlehen werden einheitlich mit der letzten Zinsfestsetzung vor dem Bilanzstichtag berechnet.

in TEUR	31.12.2011			31.12.2010		
	bis 1 Jahr	2 -5 Jahre	über 5 Jahre	bis 1 Jahr	2 -5 Jahre	über 5 Jahre
Finanzverbindlichkeiten	12.655	51.602	201.104	18.611	44.719	121.882
Derivative Finanzinstrumente	2.799	9.399	3.456	2.809	9.528	3.913
Gesamt	15.454	61.001	204.560	21.420	54.247	125.795

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

Die nachfolgende Tabelle enthält einen Überblick über die zum 31. März 2012 bestehenden Zinsderivate:

lfd. Nr.	Art	Laufzeit bis	Beizulegender Zeitwert zum 31.03.2012 in TEUR (ungeprüft)
1	Zinsswap	April 2018	-2.539
2	Zinsswap	April 2018	-1.840
3	Zinsswap	Dezember 2013	-560
4	Zinsswap	Dezember 2018	-624
5	Zinsswap	Oktober 2017	-5.377
6	Zinsswap	November 2021	-2.276
Gesamt			-13.216

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 Liquiditätsbedarf wird anhand täglicher, wöchentlicher und monatlicher Planungsrechnungen ermittelt.

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 berechnet.

Die nachfolgende Tabelle enthält die Sensitivitätsanalyse hinsichtlich Zinsänderungen jeweils zum 31. Dezember 2011, 2010 und 2009 (zum 31. März 2012 wurde keine Sensitivitätsanalyse erstellt):

in TEUR	31.12.2011 (geprüft)	31.12.2010 (geprüft)	31.12.2009 (geprüft)
Veränderung der Neubewertungsrücklage			
Zins + 1%	4.639	4.163	3.908
Zins - 1%	-5.837	-4.472	-4.272
Gewinn- und Verlustrechnung			
Zins + 1%	—	50	1
Zins - 1%	—	-50	-1

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-Method*) 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 Berechnungen 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 wurden bis einschließlich dem IFRS-Einzelabschluss für das am 31. Dezember 2010 endende Geschäftsjahr 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 wurden in Anwendung des Korridorverfahrens nur berücksichtigt, soweit sie die in IAS 19 definierten Grenzen des Korridors (10% der tatsächlichen Pensionsverpflichtung – *Actual Defined Benefit Obligation*) überschritten. Korridorüberschreitungen wurden auf die erwartete durchschnittliche Restdienstzeit der Berechtigten verteilt. Dieser anteilige, noch unberücksichtigte Verlust wurde nach IAS 19 jeweils erst in der sich anschließenden Periode verrechnet.

Zum 1. Januar 2010 bestand ein nach dem Korridorverfahren noch nicht realisierter versicherungsmathematischer Verlust i.H.v. TEUR 1.380, der rückwirkend in der Neubewertungsrücklage der Eröffnungsbilanz des Geschäftsjahres 2010 erfasst wurde. Zusätzlich erhöhte sich die Neubewertungsrücklage um TEUR 446 auf Grund der auf diesen Betrag vor dem 1. Januar 2010 erfolgsneutral zu berücksichtigenden latenten Steuern. Darüber hinaus wurden zum 1. Januar 2010 die in den Vorperioden im Personalaufwand erfassten versicherungsmathematischen Verluste i.H.v. TEUR 176 vom Bilanzgewinn in die Neubewertungsrücklage umgegliedert. Für das Geschäftsjahr 2010 wurde ein versicherungsmathematischer Verlust i.H.v. TEUR 883 errechnet, der zu einer weiteren Minderung der Neubewertungsrücklage führte. Unter Anwendung des Korridorverfahrens wurden für das Geschäftsjahr 2010 versicherungsmathematische Verluste von insgesamt TEUR 179 ergebniswirksam verrechnet, die nach IAS 8 storniert wurden. Hierdurch wurde retrospektiv der Personalaufwand vermindert und der Jahresüberschuss erhöht. Insgesamt wurden die Pensionsrückstellungen zum 31. Dezember 2010 um insgesamt TEUR 2.084 (versicherungsmathematischer Verlust zum 1. Januar 2010 i.H.v. TEUR 1.380 zuzüglich Betrag aus der Neuberechnung i.H.v. TEUR 883 abzüglich TEUR 179 aus ergebniswirksamer Verrechnung in 2010) erhöht und betragen angepasst an die geänderte Bilanzierungsmethode TEUR 7.571.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Pensionsrückstellungen für leistungsorientierte Zusagen in den Geschäftsjahren 2011, 2010 und 2009:

in TEUR	2011 (geprüft)	2010 (geprüft)	2009 (geprüft)
Bilanzwert 1. Januar	7.571	6.983	5.780
Laufender Dienstzeitaufwand	17	13	11
Zinsaufwand	298	341	381
Für das lfd. Jahr erfasste versicherungsmathematische Gewinne / Verluste	-109	883	80
Pensionszahlungen	-655	-649	-649
Bilanzwert 31. Dezember	7.122	7.571	5.603
Nicht erfasste versicherungsmathematische Verluste	—	—	1.380
Defined Benefit Obligation (DBO) zum Jahresende	7.122	7.571	6.983
Erfahrungsbedingte Anpassung von Planverbindlichkeiten	201	226	199

10.5.7 Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen der Gesellschaft resultieren aus vier langfristigen Erbbaurechtsverträgen und stellten sich ausweislich des geprüften IFRS-Einzelabschlusses zum 31. Dezember 2011 wie folgt dar:

Vertragslaufzeit bis	Zahlungsverpflichtung in TEUR p.a. (geprüft)	Weiterbelastung an Mieter in TEUR p.a. (geprüft)
31. Dezember 2034	204	204
31. März 2060	113	0
30. Juni 2012 ¹	114	0
30. Juni 2023	210	0
Gesamt	641	204

¹ Das Erbbaurechtsgrundstück ist im März 2012 zu einer Kaufpreis von EUR 3,2 Mio. auf die Gesellschaft übergegangen.

Ferner bestanden zum 31. März 2012 finanzielle Verpflichtungen i.H.v. EUR 54,0 Mio. aus bereits abgeschlossenen, jedoch noch nicht vollzogenen Verträgen über den Erwerb neuer Immobilien. Die Zahlungsverpflichtungen werden mit Besitzübergang der Immobilien in den Jahren 2012 und 2013 fällig. Die Kaufpreise für das im Geschäftsjahr 2011 erworbene Objekt in Langenfeld und das im Geschäftsjahr 2010 erworbene Objekt in Lemgo können sich unter der Voraussetzung erhöhen, dass Leerstandsflächen durch den Verkäufer innerhalb von 24 Monaten nach Beurkundung des jeweiligen Kaufvertrags vermietet werden. Für das Objekt in Langenfeld kann der Kaufpreinsnachschuss bis zu EUR 0,6 Mio. und für das Objekt in Lemgo bis zu EUR 1,4 Mio. betragen.

Das NuOffice in München war zum Zeitpunkt der Kaufvertragsunterzeichnung im September 2011 noch nicht fertiggestellt. Der vorläufig ermittelte Kaufpreis kann sich bis zum Zeitpunkt der Kaufpreisfälligkeit noch ändern. Sollte bis zu diesem Datum der Gesamtbetrag der mietvertraglich vereinbarten Jahresnettokaltmiete über oder unter der im Kaufvertrag geschätzten Jahresnettokaltmiete liegen, erhöht bzw. vermindert sich der Kaufpreis um einen Betrag, der sich durch Anwendung eines im Kaufvertrag festgelegten Faktors auf die ermittelte Mietdifferenz ergibt. Der Kaufpreis kann sich daher um EUR 1 Mio. erhöhen oder vermindern.

Im Zuge der Schlussbesteuerung im Zusammenhang mit der Erlangung des REIT-Status wurden die stillen Reserven auf bebaute und unbebaute Grundstücke – soweit die Voraussetzungen erfüllt waren – nur zur Hälfte in die Bemessungsgrundlage der Steuerermittlung einbezogen. Sollten aus dem Bestand dieser begünstigt versteuerten Grundstücke bis zum 31. Dezember 2013 Verkäufe erfolgen, würde die für diese Objekte in Anspruch genommene Steuervergünstigung rückwirkend entfallen. Für die Immobilien und unbebaute Grundstücke, die sich zum 31. März 2012 noch im Bestand der Gesellschaft befanden, betrug die Steuervergünstigung im Rahmen der Schlussbesteuerung insgesamt EUR 4,5 Mio.

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

10.6 Vermögenslage

10.6.1 Vergleich 31. März 2012 mit 31. Dezember 2011

Die nachfolgende Darstellung vergleicht ausgewählte Aspekte der Vermögenslage von HAMBORNER jeweils zum 31. März 2012 mit dem 31. Dezember 2011.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die wesentlichen Posten der Bilanz der Gesellschaft zum 31. März 2012 auf der Grundlage des ungeprüften IFRS-Zwischenabschlusses für das erste Quartal 2012 und zum 31. Dezember 2011 auf der Grundlage des geprüften IFRS-Einzelabschlusses für das Geschäftsjahr 2011:

Aktiva in TEUR	31. März 2012 (ungeprüft)	31. Dezember 2011 (geprüft)
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	19	23
Sachanlagen	163	169
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	435.345	435.190
Finanzielle Vermögenswerte	25	27
Sonstige Vermögenswerte	230	232
	435.782	435.641
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Vermögenswerte	1.007	2.672
Forderungen aus Ertragsteuern	9	9
Bankguthaben und Kassenbestände	30.207	18.685
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	—	5.486
	31.223	26.852
Summe Vermögenswerte/Bilanzsumme	467.005	462.493
Passiva in TEUR	31. März 2012 (ungeprüft)	31. Dezember 2011 (geprüft)
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	34.120	34.120
Kapitalrücklage	64.285	64.285
Gewinnrücklagen		
Andere Gewinnrücklagen	105.638	105.638
Neubewertungsrücklage	-15.546	-15.056
Bilanzgewinn	90.092	90.582
	28.057	26.144
	216.554	215.131
Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen		
Finanzverbindlichkeiten	212.566	209.551
Derivative Finanzinstrumente	13.216	12.726
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Verbindlichkeiten	2.775	2.867
Rückstellungen für Pensionen	7.039	7.122
Sonstige Rückstellungen	866	859
	236.462	233.125
Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen		
Finanzverbindlichkeiten	6.604	6.672
Derivative Finanzinstrumente	—	—
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	1.289	1.289
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Verbindlichkeiten	3.711	3.233
Sonstige Rückstellungen	2.385	3.013
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen vermögenswerten	—	30
	13.989	14.237
Summe, Eigenkapital, Verbindlichkeiten und Rückstellungen/Bilanzsumme	467.005	462.493

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien – Der Buchwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betrug zum 31. März 2012 TEUR 435.345 und lag damit um TEUR 155 nur unwesentlich höher als zum 31. Dezember 2011 mit TEUR 435.190.

Der Anstieg ergab sich im Wesentlichen als Saldo aus dem Zugang des bisherigen Erbbaurechtsgrundstücks in Geldern i.H.v. TEUR 3.212 sowie Abschreibungen des Berichtszeitraums i.H.v. TEUR 2.956. Die Abschreibungen des ersten Quartal 2012 betrafen ausschließlich die planmäßige Abschreibung.

Bankguthaben und Kassenbestände – Die Bankguthaben und Kassenbestände betragen zum 31. März 2012 TEUR 30.207 und lagen damit um TEUR 11.522 bzw. 61,7% höher als zum 31. Dezember 2011 mit TEUR 18.685.

Dieser Anstieg war im Wesentlichen auf den Mittelzufluss im Zusammenhang mit der Veräußerung von drei nicht mehr in das strategische Konzept der Gesellschaft passenden Geschäftshäusern in Erfurt zu einem Gesamtpreis von TEUR 5.552 sowie dem Eingang einer am 31. Dezember 2011 noch nicht fälligen Kaufpreisforderung i.H.v. TEUR 2.180 aus einem Grundstücksverkauf zurückzuführen.

Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte – Die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte betragen zum 31. Dezember 2011 TEUR 5.486. Zum 31. März 2012 waren keine zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte ausgewiesen. Der Posten betraf zum 31. Dezember 2011 drei Geschäftshäuser in Erfurt, deren Besitzübergang an Dritte im ersten Quartal 2012 erfolgte.

Finanzverbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente – Die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten betragen zum 31. März 2012 TEUR 219.170 und lagen damit um TEUR 2.947 bzw. 1,4% höher als zum 31. Dezember 2011 mit TEUR 216.223. Die kurz- und langfristigen derivativen Finanzinstrumente betragen zum 31. März 2012 TEUR 13.216 und lagen damit um TEUR 490 bzw. 3,9% höher als zum 31. Dezember 2009 mit TEUR 12.726.

Der Anstieg der Finanzverbindlichkeiten ergab sich im Wesentlichen aus dem Saldo der Inanspruchnahme eines Immobiliendarlehens i.H.v. EUR 4,4 Mio. zur Finanzierung einer Immobilien in Offenburg abzüglich planmäßiger Tilgungsleistungen. Die weitere Verminderung des Marktwerts der derivativen Finanzinstrumente gegenüber dem 31. Dezember 2011 ergab sich auf Grund der zum 31. März 2012 durchgeführten Folgebewertung.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten – Die kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten betragen zum 31. März 2012 TEUR 6.486 und lagen damit um TEUR 386 bzw. 6,3% höher als zum 31. Dezember 2011 mit TEUR 6.100. Sie beinhalten im Wesentlichen Kaufpreiseinbehalte aus Erwerben, Rechnungsabgrenzungsposten im Zusammenhang mit Mietvorauszahlungen sowie Umsatzsteuerverbindlichkeiten.

10.6.2 Vergleich 31. Dezember 2011, 2010 und 2009

Die nachfolgende Darstellung vergleicht ausgewählte Aspekte der Vermögenslage von HAMBORNER jeweils zum 31. Dezember 2011, 2010 und 2009.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die wesentlichen Posten der Bilanz zum 31. Dezember 2011 und 2010 auf der Grundlage des geprüften IFRS-Einzelabschlusses für das Geschäftsjahr 2011 sowie zum 31. Dezember 2009 auf der Grundlage des geprüften IFRS-Einzelabschlusses für das Geschäftsjahr 2010:

Aktiva in TEUR	31. Dezember 2011 (geprüft)	31. Dezember 2010 (geprüft)	31. Dezember 2009 (geprüft)
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	23	37	6
Sachanlagen	169	130	151
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	435.190	321.505	257.386
Finanzielle Vermögenswerte	27	28	38
Sonstige Vermögenswerte	232	367	365
Latente Steueransprüche	—	—	2.170
	435.641	322.067	260.116
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Vermögenswerte	2.672	435	487
Forderungen aus Ertragsteuern	9	12	44
Bankguthaben und Kassenbestände	18.685	83.629	37.942
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	5.486	—	—
	26.852	84.076	38.473
Summe Vermögenswerte/Bilanzsumme	462.493	406.143	298.589

Passiva in TEUR	31. Dezember 2011 (geprüft)	31. Dezember 2010 (geprüft)	31. Dezember 2009 (geprüft)
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	34.120	34.120	22.770
Kapitalrücklage	64.285	64.267	—
Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	—	—	2.277
Andere Gewinnrücklagen	105.638	106.853	104.575
Neubewertungsrücklage	-15.056	-11.462	-6.594
Bilanzgewinn	90.582	95.391	100.258
	26.144	29.689	32.269
	215.131	223.467	155.297
Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen			
Finanzverbindlichkeiten	209.551	139.694	101.218
Derivative Finanzinstrumente	12.726	9.023	7.834
Latente Steuerverbindlichkeiten	—	—	14.708
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige			
Verbindlichkeiten	2.867	3.150	4.075
Rückstellungen für Pensionen	7.122	7.571	5.603
Sonstige Rückstellungen	859	825	702
	233.125	160.263	134.140
Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen			
Finanzverbindlichkeiten	6.672	15.376	4.609
Derivative Finanzinstrumente	—	—	11
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	1.289	—	402
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige			
Verbindlichkeiten	3.233	4.726	1.877
Sonstige Rückstellungen	3.013	2.311	2.253
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen vermögenswerten	30	—	—
	14.237	22.413	9.152
Summe, Eigenkapital, Verbindlichkeiten und Rückstellungen/Bilanzsumme	462.493	406.143	298.589

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien – Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stiegen von TEUR 321.505 im Geschäftsjahr 2010 um TEUR 113.685 bzw. 35,4% auf TEUR 435.190 im Geschäftsjahr 2011, nachdem sie bereits von TEUR 257.386 im Geschäftsjahr 2009 um TEUR 64.119 bzw. 24,9% auf TEUR 321.505 im Geschäftsjahr 2010 gestiegen waren.

Bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien waren im Geschäftsjahr 2011 Zugänge von TEUR 129.451 zu verzeichnen, die mit TEUR 127.491 auf die im Geschäftsjahr 2011 erworbenen Immobilien sowie darauf geleistete Anzahlungen und mit TEUR 1.960 auf Nachaktivierungen auf Bestandsimmobilien entfielen. Neben einem Bürogebäude in Krefeld wurden rund 0,9 Mio. qm landwirtschaftliche Flächen in Streubesitzlage sowie eine weitere Fläche von rund 0,1 Mio. qm mit einem Buchwert von insgesamt TEUR 1.239 veräußert. Darüber hinaus wurden zum 31. Dezember 2011 bezüglich drei Geschäftsgebäude in Erfurt TEUR 5.486 in den Posten “Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte” umgegliedert, nachdem die Gebäude im Dezember 2011 verkauft worden waren, der Besitzübergang aber erst Anfang 2012 erfolgte. Zum 31. Dezember 2011 erfolgten keine außerplanmäßigen Abschreibungen. Die planmäßigen Abschreibungen betragen TEUR 10.459. Auf in Vorjahren außerplanmäßig abgeschriebene Immobilien wurde im Geschäftsjahr 2011 eine Wertaufholungszuschreibung im Umfang von TEUR 1.418 vorgenommen.

Die Zugänge entfielen im Geschäftsjahr 2010 mit TEUR 71.489 auf die im Geschäftsjahr 2010 erworbenen Bestandsimmobilien und darauf geleistete Anzahlungen sowie mit TEUR 69 auf Nachaktivierungen auf Bestandsimmobilien. Veräußert wurden im Geschäftsjahr 2010 mit einem Buchwert von insgesamt TEUR 1.538 ein Geschäftshaus in Hamm, rund 1,9 Mio. qm überwiegend forstwirtschaftlich genutzte Flächen in Streubesitzlage, ein rund 0,2 Mio. qm großes, zu Freizeit Zwecken genutztes unbebautes Grundstück sowie einige weitere kleinere Grundstücke. Zur Anpassung der zum 31. Dezember 2010 ausgewiesenen fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten an die maßgeblichen Verkehrswerte wurde das Konzernergebnis durch eine außerplanmäßige Abschreibung i.H.v. TEUR 294 gemindert. Die planmäßigen Abschreibungen betragen TEUR 7.696. Andererseits wurde im Geschäftsjahr 2010 für in Vorjahren außerplanmäßig abgeschriebene Immobilien eine Wertaufholungszuschreibung im Umfang von TEUR 2.089 vorgenommen.

Bankguthaben und Kassenbestände – Die Bankguthaben und Kassenbestände sind von TEUR 83.629 im Geschäftsjahr 2010 um TEUR 64.944 bzw. 77,7% auf TEUR 18.685 im Geschäftsjahr 2011 zurückgegangen, nachdem sie von TEUR 37.942 im Geschäftsjahr 2009 um TEUR 45.687 auf TEUR 83.629 im Geschäftsjahr 2010 gestiegen waren.

Der Rückgang im Geschäftsjahr 2011 gegenüber 2010 resultierte hauptsächlich aus dem Abfluss der für die Investitionen in neue Immobilien eingesetzten Eigenmittel und die Auszahlung der Dividende für das Geschäftsjahr 2010. Der Anstieg der liquiden Mittel im Geschäftsjahr 2010 gegenüber 2009 stammte im Wesentlichen aus dem Nettoemissionserlös der im Oktober 2010 durchgeführten Kapitalerhöhung.

Finanzverbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente – Die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten stiegen von TEUR 155.070 im Geschäftsjahr 2010 um TEUR 61.153 bzw. 39,4% auf TEUR 216.223 im Geschäftsjahr 2011, nachdem sie bereits von TEUR 105.827 im Geschäftsjahr 2009 um TEUR 49.243 bzw. 46,5% auf TEUR 155.070 im Geschäftsjahr 2010 gestiegen waren. Die kurz- und langfristigen derivativen Finanzinstrumente stiegen von TEUR 9.023 im Geschäftsjahr 2010 um TEUR 3.703 bzw. 41,0% auf TEUR 12.726 im Geschäftsjahr 2011, nachdem sie bereits von TEUR 7.845 im Geschäftsjahr 2009 um TEUR 1.178 bzw. 15,0% auf TEUR 9.023 im Geschäftsjahr 2010 gestiegen waren.

Der Anstieg der Finanzverbindlichkeiten in den Geschäftsjahren 2011 und 2010 jeweils gegenüber dem Vorjahr ergab sich als Saldo aus der Aufnahme weiterer Kredite zur Finanzierung von Investitionen in neue Immobilien und durch planmäßige Tilgungsleistungen. Die Kredite valutierten zum 31. Dezember 2011 mit EUR 216,2 Mio. und zum 31. Dezember 2010 mit EUR 155,1 Mio. nach EUR 105,8 Mio. zum 31. Dezember 2009.

Die Verringerung der Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente in den Geschäftsjahren 2011 und 2010 jeweils gegenüber dem Vorjahr ergab sich auf Grund von Marktwertänderungen der Zinsswaps, die zur Absicherung von auf EURIBOR-Basis verzinslichen Immobiliendarlehen abgeschlossen wurden.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten – Die kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und die sonstigen Verbindlichkeiten sind von TEUR 7.876 im Geschäftsjahr 2010 um TEUR 1.776 bzw. 22,5% auf TEUR 6.100 im Geschäftsjahr 2011 zurückgegangen, nachdem sie von TEUR 5.952 im Geschäftsjahr 2009 um TEUR 1.924 bzw. 32,3% auf TEUR 7.876 im Geschäftsjahr 2010 gestiegen waren.

Der Rückgang vom Geschäftsjahr 2010 zu 2011 ergab sich im Wesentlichen aus der Verminderung verschiedener Kaufpreis- und Grunderwerbsteuerverpflichtungen sowie einer Verminderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um TEUR 37 auf TEUR 58 zum 31. Dezember 2011.

Der Anstieg vom Geschäftsjahr 2009 zu 2010 ergab sich im Wesentlichen aus der Erhöhung verschiedener Kaufpreis- und Grunderwerbsteuerverpflichtungen sowie einem Anstieg der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um TEUR 27 auf TEUR 95 zum 31. Dezember 2010.

10.7 Erläuterungen zum Jahresabschluss (HGB) der HAMBORNER REIT AG für das Geschäftsjahr 2011

Der Jahresabschluss der HAMBORNER REIT AG für das Geschäftsjahr 2011 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuchs und des Aktiengesetzes aufgestellt.

Die Erlöse der Gesellschaft aus der Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung waren im Geschäftsjahr 2011 mit TEUR 35.209 um TEUR 7.785 bzw. 28,4% höher als im Geschäftsjahr 2010 (TEUR 27.424). Der Anstieg ergab sich hauptsächlich aus den Objektzugängen in den Geschäftsjahren 2011 und 2010. Die Aufwendungen für die Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung erhöhten sich um TEUR 1.800 auf TEUR 7.280 (2010: TEUR 5.480). Sie stiegen hauptsächlich in Folge von Objektzugängen (Anstieg um TEUR 820) sowie um TEUR 980 auf Grund planmäßig durchgeführter Instandhaltungs- und Umbaumaßnahmen an einzelnen Objekten. Mit TEUR 2.948 lagen die sonstigen betrieblichen Erträge um TEUR 309 bzw. 9,5% nur unwesentlich unter denen des Geschäftsjahres 2010 (TEUR 3.257) und resultierten in erster Linie aus dem Verkauf von insgesamt rund 1,0 Mio. qm überwiegend unbebauter land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen in Streubesitzlage sowie einer nicht strategiekonformen Büroimmobilie in Krefeld. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gingen im Geschäftsjahr 2011 im Wesentlichen durch den Wegfall der im Vorjahr angefallenen Kosten der

Kapitalerhöhung gegenüber dem Geschäftsjahr 2010 (TEUR 5.480) um TEUR 3.493 bzw. 63,7% auf TEUR 1.987 zurück. Das Betriebsergebnis stieg in der Folge auf TEUR 15.198 (2010: TEUR 8.989). Der Rückgang des Finanzergebnisses im Geschäftsjahr 2011 um TEUR 1.904 bzw. 30,3% auf TEUR -8.189 (2010: TEUR -6.285) war hauptsächlich Folge der gestiegenen Zinsaufwendungen für Immobilienkredite, die zur Finanzierung neuer Objekte in den Geschäftsjahren 2011 und 2010 aufgenommen wurden. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit der Gesellschaft stieg im Geschäftsjahr 2011 insgesamt um TEUR 4.305 auf TEUR 7.009 (2010: TEUR 2.704). Nach Abzug der Steuern betrug der Jahresüberschuss im Geschäftsjahr 2011 TEUR 5.640 (2010: TEUR 606). Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betragen TEUR 1.290 und verringerten sich somit gegenüber dem Geschäftsjahr 2010 um TEUR 642. Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betrafen im Wesentlichen die zum 31. Dezember 2011 erwarteten Nachzahlungen auf Grund der durchgeführten Betriebsprüfung,

Die Bilanzsumme der Gesellschaft belief sich zum 31. Dezember 2011 auf TEUR 463.100 (31. Dezember 2010: TEUR 408.210). Das Anlagevermögen war zum Bilanzstichtag mit TEUR 441.502 um TEUR 117.736 bzw. 36,4% höher als zum 31. Dezember 2010. Einem um TEUR 2.111 gestiegenen Bestand an Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen i.H.v. TEUR 2.467 zum 31. Dezember 2011 (31. Dezember 2010: TEUR 356) stand ein Rückgang der liquiden Mittel (Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten) von TEUR 64.944 auf TEUR 18.685 (31. Dezember 2010: TEUR 83.629) gegenüber. Das Eigenkapital sank um TEUR 6.985 bzw. 3,0% auf TEUR 229.329. Die Eigenkapitalquote (das heißt das Eigenkapital im Verhältnis zur Bilanzsumme) ging zum 31. Dezember 2011 auf 49,5% (31. Dezember 2010: 57,9%) zurück.

11. MARKTÜBERBLICK UND WETTBEWERB

11.1 Einführung

Die Entwicklung des deutschen Immobilienmarkts wird durch zahlreiche Faktoren beeinflusst. Neben der gesamtökonomischen Entwicklung sowie den demographischen Faktoren gehören hierzu insbesondere das Vertrauen der Investoren und Verbraucher in die wirtschaftliche und politische Entwicklung.

11.2 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland

Nach dem Krisenjahr 2009, das den schwersten konjunkturellen Einbruch der Nachkriegszeit mit sich zog, erholte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2010 getrieben von einer starken Exportindustrie nachhaltig und verzeichnete ein reales Wachstum des Bruttoinlandsproduktes ("BIP") von 3,6%. (*Quelle: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 074, Ausführliche Ergebnisse zur Wirtschaftsleistung im 4. Quartal 2010*). Dieser Aufwärtstrend hat sich im ersten Halbjahr 2011 basierend auf einer weiterhin starken Exportwirtschaft sowie einem erstarkenden privaten Konsum weiter fortgesetzt. Trotz einer Abschwächung der Wachstumsdynamik im zweiten Halbjahr 2011, die primär durch eine Verschärfung der anhaltenden Staatsschulden- und Währungskrise in der Euro-Zone und einer damit einhergehenden globalen Konjunkturabkühlung hervorgerufen wurde, wuchs das reale BIP 2011 in Deutschland um 3%. Das deutsche BIP wuchs im ersten Quartal 2012 im Vergleich zum vierten Quartal 2011 um 0,5% (erstes Quartal 2011: 1,3%). Positive Impulse kamen im Vergleich zum Vorjahresquartal vor allem von der Exportwirtschaft sowie dem privaten Konsum. (*Quelle: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 178, Ausführliche Ergebnisse zur Wirtschaftsleistung im 1. Quartal 2012*). Während in Deutschland für das Gesamtjahr 2012 nach den heute vorliegenden Indikatoren keine erneute Rezession erwartet wird, wird erwartet, dass sich das reale Wirtschaftswachstum auf Grund der verschärften Staatsschulden- und Währungskrise in der Euro-Zone stark verlangsamen wird. Für 2012 wird ein Gesamtjahreswachstum des BIPs von ungefähr 1% erwartet. (*Quelle: Handelsblatt, Wachstum statt Euro-Krise, 24. Mai 2012*).

Die gute konjunkturelle Entwicklung in Deutschland hat sich in den Jahren 2010 und 2011 positiv auf den deutschen Arbeitsmarkt niedergeschlagen. Während im Jahresdurchschnitt 2009 in Deutschland rund 3,42 Millionen Personen als arbeitslos gemeldet waren, fiel diese Zahl im Jahresdurchschnitt 2010 auf 3,24 Millionen, was einer Arbeitslosenquote von 7,7% (2009: 8,1%) entspricht. (*Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Jahresbericht Arbeitsmarkt 2010, S. 16ff.*). Dieser Trend setzte sich 2011 fort und die Zahl der arbeitslosen Personen in Deutschland sank im Jahresdurchschnitt auf 2,98 Million, was einer Arbeitslosenquote von 7,1%, dem niedrigsten Stand seit der Wiedervereinigung, entspricht. (*Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Der Arbeits- und Ausbildungsmarkt in Deutschland, Dezember und das Jahr 2011, Arbeitsmarkt, S. 45 ff.*). Auf Grund einer witterungsbedingten verspäteten Frühjahrsbelegung des Arbeitsmarkts sowie den Auswirkungen des sich zum Jahresende 2011 verlangsamenen Wirtschaftswachstums hat sich die positive Entwicklung am deutschen Arbeitsmarkt zum Jahresbeginn 2012 abgeschwächt. Im Mai 2012 waren 2,85 Millionen Personen als arbeitslos gemeldet, 105.000 weniger als im selben Monat 2011 (Arbeitslosenquote: 6,7%; Mai 2011: 7,0%). (*Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Presse Info 023, Der Arbeitsmarkt im Mai 2012, Bundesagentur für Arbeit, Presse Info 030, Der Arbeits- und Ausbildungsmarkt im Mai 2011.*) Für 2012 wird auf Grund der anhaltenden stabilen, wenn auch moderaten, Wirtschaftsentwicklung in Deutschland mit einer weiteren, im Vergleich zu den Jahren 2010 und 2011 jedoch geringfügigeren, Verringerung der Arbeitslosenzahlen gerechnet. (*Quelle: Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung, IAB-Kurzbericht 19/2011, Schwere Zeiten für den Arbeitsmarkt, S. 2*).

Die Verbraucherpreise in Deutschland stiegen im Jahresdurchschnitt 2011 gegenüber 2010 um 2,3% und lagen somit deutlich höher als in den beiden Vorjahren (2010: +1,1 %; 2009: +0,4 %). Für den deutlichen Anstieg der Teuerungsrate im Jahr 2011 waren vor allem hohe Energiepreise verantwortlich. Energie verteuerte sich 2011 gegenüber 2010 insgesamt um 10% (davon Kraftstoffe: +11,0%; Haushaltsenergie: +9,5%). Das Jahr 2011 wies damit die höchste Teuerung im Jahresdurchschnitt seit 2008 auf. (*Quelle: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 011, Verbraucherpreise 2011: + 2,3 % gegenüber dem Vorjahr 2010*).

Während für 2012 insgesamt erwartet wird, dass sich die gute Auftragslage am Bau, rückläufige Arbeitslosenzahlen sowie eine erwartete Steigerung des verfügbaren Einkommens und eine damit einhergehende erhöhte Binnennachfrage positiv auf die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland auswirken werden, führt die anhaltende Staatsschulden- und Währungskrise in der Euro-Zone weiterhin zu starken Verunsicherungen an den Finanzmärkten und belastet die konjunkturellen

Perspektiven. Obwohl bisher für 2012 insgesamt eine steigende Investorennachfrage nach Immobilien zu verzeichnen ist, steht diesem eine wachsende restriktive Kreditvergabe der Banken bzw. wachsenden Nettokreditmargen u.a. auf Grund höherer Eigenkapitalanforderungen gegenüber. (*Quelle: Handelsblatt, Wachstum statt Euro-Krise, 24. Mai 2012; Hahn Gruppe, Retail Real Estate Report – Germany, 2011/2012, S. 57*).

11.3 Immobilienmarkt in Deutschland

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 Immobilienmarkt auf wenige Zentren konzentriert. Dieser besteht in Deutschland vielmehr aus einer Vielzahl von regionalen und lokalen Einzelmärkten.

Die regionalen Einzelmärkte unterteilen sich sachlich wiederum in Wohn- und Gewerbeimmobilien, wobei bei Gewerbeimmobilien nach Nutzungsarten unterschieden wird. Neben den beiden wichtigsten Nutzungsarten Büro- und Einzelhandelsimmobilien unterscheidet man zwischen Logistik- und sonstigen Immobilien, wie zum Beispiel Betreiberimmobilien (z.B. Hotels und Seniorenheime), Industriegrundstücken und Immobilien für die Medizinbranche.

Die Gesellschaft ist bundesweit mit Schwerpunkten auf den Westen und Süden überwiegend im Bereich Gewerbeimmobilien und den Nutzungsarten Büro- und Einzelhandelsimmobilien tätig.

11.3.2 Investmentmarkt

Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit ist die Gesellschaft auf dem Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien tätig.

Die positive konjunkturelle Entwicklung in Deutschland in den Jahren 2010 und 2011 hatte direkte Auswirkungen auf diesen Investmentmarkt, der 2011 wieder das Vorkrisenniveau von 2005 erreichte. Nur in den beiden Boomjahren 2006 und 2007 wurde mehr Umsatz erwirtschaftet. (*Quelle: BNP PARIBAS Real Estate, Property Report, Investmentmarkt Deutschland 2012, S. 5*).

Der bundesweit registrierte Investmentumsatz in Immobilien, der sich aus gewerblichen Investments und Wohninvestments zusammen setzt, lag im Jahr 2011 mit EUR 51,0 Mrd. um EUR 7,0 Mrd. (16%) über dem Umsatz des Vorjahres, wobei der sich im zweiten Halbjahr 2011 abkühlenden Konjunktorentwicklung zum Trotz das vierte Quartal 2011 das umsatzstärkste des gesamten Jahres war. Auf gewerbliche Investments entfielen 2011 rund EUR 27,6 Mrd., ein Anstieg gegenüber 2010 von EUR 4 Mrd. (17%), während auf Wohninvestments rund EUR 23,4 Mrd., ein Anstieg von rund EUR 3,2 Mrd. (16%) gegenüber 2010, entfielen. Gewerbliche Investitionen machten 2011 somit einen Anteil von etwa 54% am gesamten Transaktionsvolumen aus (*DIP, Markt und Fakten 2012, S. 41*). Bezogen auf den Markt für Gewerbeimmobilien standen im Jahr 2011 Investitionen in Einzelhandelsimmobilien mit rund EUR 8,9 Mrd. (2010: EUR 5,1 Mrd.) (32,2%; 2010: 21,6%) gefolgt von Büroimmobilien mit EUR 6,7 Mrd. (2010: EUR 6,9 Mrd.), (24,3%; 2010: 29,2%) im Fokus der Investoren. Auf Logistikimmobilien entfielen 2011 Transaktionen im Wert von rund EUR 1,0 Mrd. (2010: EUR 0,9 Mrd.) (3,6%; 2010: 3,8%). Ein Umsatz von EUR 0,8 Mrd. (2010: EUR 0,3 Mrd.) (2,9%; 2010: 1,3%) entfiel 2011 auf Investments in das Hotelgewerbe. (*Quelle: BNP PARIBAS Real Estate, Property Report, Investmentmarkt Deutschland 2012, Tabelle S. 5*). Auf Investitionen in Portfolios entfiel 2011 lediglich ein Umsatz von EUR 3,7 Mrd. (2010: EUR 4,3 Mrd.) (13,4%; 2010: 18,2%), 14% weniger als noch 2010. Verantwortlich für diesen Rückgang in den Portfolioinvestments ist vor allem die Tatsache, dass 2011 nur wenige der angebotenen Portfolios eine durchgängig gute Qualität aufwiesen, die den Anforderungen der Investoren, die sich größtenteils auf Immobilien mit langfristig gebundenen Mietern mit guter Bonität konzentrierten, gerecht wurde. (*Quelle: BNP PARIBAS Real Estate, Property Report, Investmentmarkt Deutschland 2012, S. 8*).

An den sieben wichtigsten deutschen Investmentstandorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart (**“Big Seven Standorte”**) wurde 2011 ein Transaktionsvolumen von rund EUR 12,5 Mrd. (2010: EUR 10,8 Mrd.) erfasst. Dieses entspricht rund 45% des gesamten gewerblichen Umsatzvolumens in Deutschland, ein Anstieg von rund 10% gegenüber 2010 wobei der Anstieg insbesondere auf großvolumigen Einzel- und Portfoliotransaktionen in einzelnen Städten zurückzuführen ist. (*Quelle: DIP, Markt und Fakten 2012, S. 43*). Dennoch profitierten 2011 auch

kleinere Städte von der guten Nachfrage: Das Transaktionsvolumen in Städten zwischen 100.000 und 250.000 Einwohnern legte 2011 um mehr als 270% zu und machte knapp ein Viertel der in Deutschland getätigten Investitionen aus. (Quelle: *BNP PARIBAS Retailmarkt Deutschland 2012*, S. 11). Umsatzstärkste Standorte im Jahr 2011 waren Frankfurt am Main mit rund EUR 3,0 Mrd., ein Zuwachs von 58% gegenüber 2010, München mit rund EUR 2,9 Mrd., ein Zuwachs gegenüber von 67% gegenüber 2010 und Hamburg mit EUR 2,2 Mrd., ein Zuwachs von 9% gegenüber 2010. (Quelle: *BNP PARIBAS Real Estate, Property Report, Investmentmarkt Deutschland 2012*, S. 10).

Anders als 2010 dominierten im Jahr 2011 im Bereich der Einzelinvestments Investitionen in Einzelhandelsobjekte, auf die rund EUR 8,9 Mrd. entfielen, was knapp 45% der 2011 getätigten Einzelinvestments entspricht. Gut die Hälfte hiervon entfiel auf Investitionen in Shoppingcenter und knapp ein Viertel entfiel auf Geschäftshäuser. Investitionen in Bürohäuser folgten mit EUR 6,7 Mrd. (34% der getätigten Investitionen). Investitionen in Logistikobjekte beliefen sich auf rund EUR 1 Mrd. (5%). Hoteltransaktionen konnten ihren Umsatz gegenüber 2010 im Jahr 2011 auf knapp EUR 0,8 Mrd. mehr als verdoppeln (4%). Hauptanleger waren Spezialfonds (20% aller Investitionen), gefolgt von privaten Anlegern (12,5%) und geschlossene Fonds (12,0%). Auf deutsche Investoren entfiel ein Anteil von gut 72% am Transaktionsvolumen, gefolgt von US-amerikanischen und britischen Investoren (je 5%). (Quelle: *BNP PARIBAS Real Estate, Property Report, Investmentmarkt Deutschland 2012*, S. 6f.).

Im Bereich der Investitionen in gewerbliche Portfolios, die 2011 um 14% auf EUR 3,7 Mrd. sanken, entfielen rund EUR 1,9 Mrd. (51%) der Investitionen auf Einzelhandelsportfolios, während Büroportfolios lediglich auf EUR 0,3 Mrd. (8%) kamen. Demgegenüber wurden rund EUR 1,3 Mrd. (35%) des Umsatzes in gemischt genutzte und sonstige Portfolios (z.B. Healthcare) investiert. (Quelle: *BNP PARIBAS Real Estate, Property Report, Investmentmarkt Deutschland 2012*, S. 8). Hauptanleger waren Equity/Real Estate Fonds (37% aller Investitionen), gefolgt von Immobiliengesellschaften (29%) und geschlossene Fonds bzw. Spezialfonds (je 12,5%). Rund 70% aller Portfolioinvestments wurde durch ausländische Investoren getätigt (hauptsächlich US-amerikanische und kanadische Investoren). Es wird erwartet, dass sich dieser Investitionstrend ausländischer Investoren, und zunehmend ausländischer Staatsfonds 2012 fortsetzen wird (Quelle: *BNP PARIBAS Real Estate, Property Report, Investmentmarkt Deutschland 2012*, S. 12).

Die Netto-Spitzenrenditen für deutsche Top-Büroimmobilien erreichten in der zweiten Jahreshälfte 2009 ihren Höchststand und sind seitdem kontinuierlich gesunken, haben sich bis Ende 2011 jedoch weitgehend stabilisiert. Für Top-Geschäftshäuser lag die Netto-Spitzenrendite in Deutschland in den 15 deutschen Bürozentren (Berlin, Bremen, Dresden, Düsseldorf, Essen, Frankfurt am Main, Hamburg, Hannover, Köln, Leipzig, Magdeburg, München, Nürnberg, Rostock, Stuttgart (die "Bürozentren")) bei rund 5,1% (2010: 5,6%), für reine Bürohäuser und Einkaufszentren bei knapp 5,5% (2010: 5,8%) und für Logistikimmobilien bei rund 6,7%. Im Wohnsegment überstieg die Nachfrage im Jahr 2011 wie schon 2010 das Angebot deutlich. In der Folge stiegen die Kaufpreisindikatoren zum wiederholten Male an. Im Durchschnitt lag die Rendite für Wohnimmobilien in den Bürozentren bei rund 6,4% (2010: 7,1%). (Quelle: *DIP, Markt und Fakten 2012*, S. 45).

Die Netto-Spitzenrenditen für Bürohäuser lagen Ende 2011 in München und Hamburg am niedrigsten (je 4,8%), gefolgt von Frankfurt am Main (4,9%). Die Spitzenrendite in den Big Seven Standorten lag 2011 bei knapp 5% und somit rund 55 Basispunkte über dem entsprechenden Wert von Mitte 2007, dem Höhepunkt der Boomjahre auf den Investmentmärkten. (Quelle: *BNP PARIBAS Real Estate, Property Report, Investmentmarkt Deutschland 2012*, S. 13). Die Spitzenrenditen an den Big Seven Standorten für 1A-Geschäftshäuser lagen 2011 bei rund 4,4% und für Logistikobjekte zwischen 6,5% und 6,9%. (Quelle: *DIP, Markt und Fakten 2010*, S. 45). 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%. Die Anfangsrendite für Wohnobjekte an den Big Seven Standorten lag 2011 bei 4,4%. (Quelle: *DIP, Markt und Fakten 2012*, S. 45).

11.3.3 Markt für Einzelhandelsimmobilien

Im für die Gesellschaft relevanten Markt für Einzelhandelsimmobilien werden die generellen Rahmenbedingungen und die Umsatzentwicklung des Einzelhandels durch die gesamtwirtschaftliche Lage unmittelbar beeinflusst. Während der Einzelhandel bereits im Jahr 2010 im Rahmen der gesamtwirtschaftlichen Erholung eine Umsatzsteigerung von 2% verzeichnen konnte, setzte sich dieser Trend

2011 mit einem erneuten Umsatzzuwachs von rund 2% unverändert fort. Nachdem in den durch die Finanz- und Wirtschaftskrise geprägten Vorjahren die Verkaufsflächenentwicklung u.a. auf Grund von Insolvenzen großer Warenhausketten und den schwierigen Finanzierungsbedingungen für neue Projekte deutlich verlangsamt wurde, hat das Verkaufsflächenwachstum seit Anfang 2010 deutlich an Dynamik gewonnen und stieg 2010 um 1,1 Millionen qm an. Auf Grund der positiven Umsatzentwicklung im Einzelhandel, die 2010 erstmals seit 2004 wieder stärker als die Verkaufsfläche gestiegen ist, konnte der Rückgang der durchschnittlichen Flächenproduktivität (Umsatz pro qm) gestoppt werden, lag 2010 mit EUR 3.400/qm jedoch rund 6,5% unter dem Wert von 2000. (*Quelle: Hahn Gruppe, Retail Real Estate Report – Germany, 2011/2012, S. 14*).

In Folge der raschen und ausgeprägten wirtschaftlichen Erholung in Deutschland in den Jahren 2010 und 2011 hat sich das bereits in den letzten Jahren gestiegene Interesse der Investoren und Einzelhandelsmietern an 1A-Lagen an den Big Seven Standorten auf hohem Niveau etabliert. Wie bereits in den vergangenen Jahren war 2011 eine Verlagerung der Verkaufsflächen in die Innenstädte zu beobachten, wobei die etablierten 1A-Lagen insbesondere von den Bestrebungen expandierender Filialisten und den deutschen Markt erschließenden ausländischen Ketten profitierten. Die Mieten an den Big Seven Standorten in diesen Lagen stieg 2011 im Durchschnitt um rund 5% an und pendelten zwischen EUR 220/qm Verkaufsfläche in Köln und EUR 350/qm Verkaufsfläche in München. Die Spitzenmieten für kleinteilige Ladengeschäfte hat sich an diesen Standorten seit 2006 bis Ende 2011 um 26% auf EUR 266/qm Verkaufsfläche erhöht. Die Mieten in den übrigen Innenstadtlagen der Big Seven Standorte haben sich ebenfalls überwiegend positiv entwickelt. (*Quelle: BNP PARIBAS Real Estate, Retailmarkt Deutschland 2012, S. 7ff.*).

Neben den Big Seven Standorten interessierten sich immer mehr Einzelhändler und Filialisten für Spitzenlagen in mittelgroßen Städten und Kleinstädten. Auf Grund der großen Kaufkraft und des gesunden gesamtwirtschaftlichen Umfelds steht hierbei der Süden Deutschlands besonders im Blickpunkt. (*Quelle: BNP PARIBAS Real Estate, Retailmarkt Deutschland 2012, S. 7*). Die mittlere Steigerungsrate für diese Standorte für den Zeitraum 2006-2011 fiel mit knapp 24% jedoch etwas schwächer aus als in den Big Seven Standorten, und die Spitzenmieten in diesen Märkten lagen 2011 im Durchschnitt rund 57% unter den Spitzenmieten der Big Seven Standorte. (*Quelle: DIP, Markt und Fakten 2012, S. 39*). Mieten in Neben- und B-Lagen stehen hingegen unverändert unter Druck und sind 2011 teilweise gesunken. (*Quelle: BNP PARIBAS Real Estate, Retailmarkt Deutschland 2012, S. 8; DIP, Markt und Fakten 2012, Tabelle S. 21*).

Es wird erwartet, dass sich die positiven Entwicklungen im deutschen Einzelhandel im Jahr 2012 auf Grund der anhaltenden stabil-positiven Verbraucherstimmung, der anhaltenden positiven Arbeitsmarktentwicklung sowie moderat steigenden Einkommenserwartungen fortsetzen wird. (*Quelle: Hahn Gruppe, Retail Real Estate Report – Germany, 2011/2012, S. 6*). Hochwertige Einzelhandelsimmobilien in 1A-Lagen gelten auf Grund ihrer stabilen Erträge als vergleichsweise sichere Anlageklasse mit Wertsteigerungspotential, die insbesondere vor dem Hintergrund niedriger Finanzierungszinsen und einem hohen Sicherheitsbedürfnis der Investoren stark nachgefragt werden. (*Quelle: DIP, Markt und Fakten 2012, S. 39*). Ein weiterer Anstieg der Spitzenmieten in den 1A-Lagen der Big Seven Standorten sowie kleiner und mittelgroßer Städte ist daher für 2012 nicht auszuschließen. Die Mieten in Neben- und B-Lagen werden aller Voraussicht nach hingegen stagnieren, bzw. weiter sinken. (*Quelle: BNP PARIBAS Real Estate, Retailmarkt Deutschland 2012, S. 8; DIP, Markt und Fakten 2012, Tabelle S. 21*).

11.3.4 Markt für Büroimmobilien

Im Zuge des nachhaltigen wirtschaftlichen Aufschwungs war der für die Gesellschaft relevante deutsche Büroimmobilienmarkt 2010 und 2011 durch einen positiven Trend bei der Inanspruchnahme von Büroflächen gekennzeichnet. Die Auswirkungen der wirtschaftlichen Erholung waren allerdings je nach Marktsegment und Standort in ihrer Intensität und Dynamik verschieden. Aufwärtstrend und Dynamik der Büroflächennachfrage verloren im zweiten Halbjahr 2011 auf Grund der anhaltenden Staatsschulden- und Währungskrise in der Euro-Zone sowie des sich abschwächenden globalen Wirtschaftswachstums spürbar an Schwung. (*Quelle: DIP, Markt und Fakten 2012, S. 29*).

Der Flächenumsatz in den deutschen Bürozentren stieg 2011 gegenüber 2010 um knapp 500.000 qm, oder 15%, von 3,4 Millionen qm auf 3,9 Millionen qm an. Dieser Umsatzwert übertrifft das Mittel der letzten zehn Jahre um rund 20%. Auf die Big Seven Standorte fielen rund 3,3 Millionen qm, oder 84%, des Büroflächenumsatzes 2011. Die vier umsatzstärksten Märkte 2011 waren München

(825.000 qm), Berlin (572.000 qm), Hamburg (540.000 qm) und Frankfurt am Main (410.000 qm). (Quelle: DIP, Markt und Fakten 2012, S. 29).

Der Gesamtumfang der kurzfristig verfügbaren Büroflächen in den deutschen Bürozentren verringerte sich 2011 um knapp 700.000 qm auf 9,7 Millionen qm, was einer Leerstandquote 2011 von 9,1% (2010: 9,9%) entspricht. Im Durchschnitt standen 2011 rund 7% weniger Büroflächen zur kurzfristigen Anmietung zur Verfügung als noch 2010. Seit Beginn der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008 hat das Leerstandsvolumen somit einen neuen Tiefstand erreicht (im Vergleich, 2008: 9,5 Million qm). (Quelle: DIP, Markt und Fakten 2012, S. 31).

Die im Jahr 2009 stark gesunkenen Büromieten stabilisierten sich 2010 und haben 2011 auf breiter Front angezogen. Die mit den Flächenumsätzen der untersuchten Märkte gewichtete Spitzenmiete belief sich Ende 2011 auf rund EUR 23,7/qm (2010: EUR 23,2/qm). Besonders stark stiegen die Spitzenmieten in Stuttgart (11%), Berlin (6%) und Hamburg (4%). Ein Rückgang der Spitzenmiete wurde in Leipzig (-4%) verzeichnet. Die gewichtete Durchschnittsmiete für Büroflächen in den Citylagen stieg 2011 auf EUR 14,8/qm (2010: 14,7/qm) ebenfalls leicht an. Der stärkste Anstieg wurde in Berlin (10%) und Stuttgart (9%) registriert, während die Mieten in Frankfurt am Main und Köln (je 2%) leicht sanken. (Quelle: DIP, Markt und Fakten 2012, S. 33).

Ungeachtet moderaterer Wirtschaftswachstumsprognosen ist für das Jahr 2012 ein leichter Anstieg bzw. eine Stabilisierung des Büroflächenumsatzes sowie der Spitzenmieten zu erwarten. Das Gesamtangebot an marktgerechten kurzfristig verfügbaren Flächen wird sich insgesamt standortspezifisch differenziert weiterhin reduzieren. Während die Vermarktungschancen für moderne Bürogebäude in gefragten Lagen gut bleiben, wird mit einem weiteren Anstieg der Leerstandquote in weniger nachfragegerechten Bestandsgebäuden gerechnet. (Quelle: DIP, Markt und Fakten 2012, S. 35).

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 Struktur des Wettbewerbs bei der Akquisition von geeigneten Immobilien hängt dabei von der Höhe des Investitionsvolumens und den jeweiligen Eigenschaften der Immobilie ab und ist unterschiedlich stark ausgeprägt. Ein Vergleich mit Wettbewerbern ist auf Grund verschiedener Strategien bezüglich Lage, Marktkenntnis und Käuferstruktur nur schwer möglich. 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. Daher sind die Markteintrittsbarrieren in den Investitionsmarkt für Mittelzentren im Vergleich zum Investitionsmarkt für Hauptzentren wesentlich höher.

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 Immobilien-Finanzinvestoren (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.

Sofern HAMBORNER sich zukünftig auch in den deutschen Großstädten und Wirtschaftszentren um große Einzelprojekte bzw. Immobilienportfolios bewirbt, sind primär internationale Finanzinvestoren, börsennotierte Immobiliengesellschaften einschließlich REIT-Aktiengesellschaften, Anbieter von offenen Immobilienfonds und andere institutionelle deutsche Investoren als Wettbewerber anzusehen. Diese Wettbewerber konzentrieren sich nach Ansicht der Gesellschaft 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. 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 dieses im Vergleich stärkeren Wettbewerbs und den damit verbundenen nach Ansicht der Gesellschaft höheren Preisen mit der entsprechenden negativen Auswirkung auf die hiermit erzielbaren Renditen gezielt 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 Fragmentierung 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 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 deutschlandweit gestreuten Immobilienportfolio und einer nach Einschätzung der Gesellschaft im Marktvergleich attraktiven Vermietungsquote wurden in den letzten Jahren 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 30. April 2012 verfügte HAMBORNER über ein Immobilienportfolio von 67 Bestandsimmobilien an 51 Standorten in Deutschland mit einem Verkehrswert (*Fair Value*) von EUR 518 Mio. Die Objekte verfügen über eine Gesamtnutzfläche von rund 281.463 qm, wovon rund 273.132 qm gewerblich und rund 8.331 qm als Wohnflächen genutzt werden. Die wirtschaftliche Leerstandsquote (unter Berücksichtigung von Mietgarantien), ermittelt auf Basis der Gesamtmietträge des Immobilienportfolios (exklusive Pachtverträge), betrug im Zeitraum vom 1. Januar 2012 bis 30. April 2012 insgesamt 1,64%.

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 erstmalig 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 überwiegend 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 518 Mio. zum 30. April 2012 gehört HAMBORNER nach eigenen Erkenntnissen zu den großen börsennotierten Immobilienunternehmen in Deutschland. Zudem ist HAMBORNER nach eigenen Berechnungen auf Basis der Marktkapitalisierung zum 30. April 2012, der zweitgrößte REIT von aktuell vier 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 nahezu verdreifacht. Meilenstein hierbei war u.a. der Erwerb des sog. Kaufland-Portfolios in 2007 mit einem Gesamtkaufpreis inkl. Kaufnebenkosten von rund EUR 66 Mio. Seit Anfang 2010 hat HAMBORNER Immobilien mit einem Investitionsvolumen von rund

EUR 199,2 Mio. erworben, davon im Jahr 2010 EUR 67,9 Mio., im Jahr 2011 EUR 128,1 Mio. und im ersten Quartal 2012 EUR 3,2 Mio. Weiterhin wurden im Jahr 2011 Kaufverträge über Objekte in München und Aachen mit einem Kaufpreisvolumen von EUR 55,0 Mio. beurkundet. 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, OBI, dm, Douglas).

Gesunde Finanzierungsstruktur – Die bilanzielle Eigenkapitalquote von HAMBORNER betrug zum 31. März 2012 46,4% und die REIT-Eigenkapitalquote 56,8%. Zudem verfügt HAMBORNER mit 37,6% zum 31. März 2012 über eine nach Kenntnis der Gesellschaft im Branchenvergleich niedrige *Loan to Value*-Quote. Damit besteht für die Gesellschaft neben den bereits in 2011 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 2009 wurden EUR 0,37, für das Geschäftsjahr 2010 wurden EUR 0,37 und für das Geschäftsjahr 2011 wurden EUR 0,40 je Aktie als Dividende an die Aktionäre ausgeschüttet. Dies entsprach bezogen auf die Jahresschlusskurse einer Dividendenrendite von 4,6% (Schlusskurs 2009 von EUR 8,14), 4,8% (Schlusskurs 2010 von EUR 7,77) bzw. 6,3% (Schlusskurs 2011 von EUR 6,40). Die *Funds from Operations* (FFO) je Aktie lagen für die Geschäftsjahre 2009, 2010 und 2011 bei EUR 0,42, EUR 0,36 und EUR 0,47. 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.

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 zum Datum dieses Prospekts mit nur zwei Vorständen und 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 unter Zukauf größerer und Verkauf kleinerer Liegenschaften 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

zukunftssträchtigen 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. Zudem verursacht die Verwaltung größerer Objekte in Verhältnis zum Mietertrag grundsätzlich geringere Verwaltungskosten.

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 in einem Bereich zwischen EUR 10 Mio. und EUR 40 Mio. je Objekt liegen, bei ausgesuchten Standorten und Objekten auch darunter oder darüber.

Außerdem plant die Gesellschaft, gezielte Maßnahmen der Portfolio-Optimierung durchzuführen, wobei solche Maßnahmen, je nach sich bietenden Opportunitäten, auch kurzfristig erfolgen können. Zur Erhöhung der Profitabilität sollen Immobilien im Bestand mit einem niedrigen Verkehrswert (*Fair Value*) bzw. an weniger zukunftssträchtigen Standorten veräußert werden. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Objekte mit einem Verkehrswert (*Fair Value*) von jeweils weniger als EUR 5 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 überwiegend 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 30. April 2012 noch mit rund 39% in Nordrhein-Westfalen befindlichen Immobilienportfolio (bezogen auf Mieteinnahmen) plant die Gesellschaft, zukünftig weitere 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 restriktiver Kreditvergabe durch Banken gegenüber Wettbewerbern mit höherem LTV und niedrigerer Eigenkapitalquote. 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 in einem Bereich zwischen EUR 10 Mio. und EUR 40 Mio. je Objekt liegen, bei ausgesuchten Standorten und Objekten auch darüber bzw. darunter. 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. Einzelmiet-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 (bei Büroimmobilien ab dem Jahr 2000) 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. Auf Grund der steigenden Mieternachfrage nach ökologischer Nachhaltigkeit insbesondere auf dem Büroimmobilienmarkt (z.B. *GreenBuilding*-Zertifizierung der Europäischen Kommission oder *LEED*-Zertifizierung), spielt darüber hinaus die ökologische Objektzertifizierung eine zunehmende Rolle bei der Objektauswahl durch HAMBORNER.

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, einschließlich der Optimierung des bestehenden Portfolios.

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 Mietkasso, 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 30. April 2012 verfügt HAMBORNER über ein Immobilienportfolio von 67 Bestandsimmobilien. Die Objekte befinden sich überwiegend in großen und mittelgroßen Städten an 51 verschiedenen Standorten in Deutschland und verfügen über eine Gesamtnutzfläche von rund 281.463 qm, wovon rund 273.132 qm gewerblich und rund 8.331 qm als Wohnfläche genutzt werden.

Die nachfolgenden Darstellungen und Tabellen geben jeweils zum 30. April 2012 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 67 Immobilien von HAMBORNER zum 30. April 2012 handelt es sich um 51 Einzelhandelsimmobilien (großflächige Einzelhandelsobjekte und Geschäftshäuser in 1-A-Lagen, mit Wohnanteil) (rund 76%), 13 Büroimmobilien (rund 20%) und 3 sonstige, gewerblich genutzte

Immobilien (rund 4%). Die Objekte verfügen zum 30. April 2012 über eine Gesamtnutzfläche von rund 281.463 qm, wovon rund 66% der Flächen auf Einzelhandelsflächen, rund 29% der Flächen auf Büroflächen, einschl. Arztpraxen, rund 3% der Flächen auf Produktions- und sonstige Gewerbeflächen und rund 2% der Flächen auf Wohnungen entfallen (diese Flächenangaben enthalten Lagerflächen). Die wirtschaftliche Leerstandsquote (unter Berücksichtigung von Mietgarantien), ermittelt auf Basis der Gesamtmietträge des Immobilienportfolios (exklusive Pachterträge) betrug im Zeitraum vom 1. Januar 2012 bis 30. April 2012 1,64%.

Die gesamten Objekte von HAMBORNER generieren mit Stand zum 30. April 2012 annualisierte Mieteinnahmen (inklusive Mietgarantien und exklusive Umsatzmieten, Erbbauzinsen) von EUR 36.044.927. Rund 62% der Mieterträge werden über die Einzelhandelsflächen, rund 34% über Büroflächen und Arztpraxen, rund 2% über Produktions- und sonstige Gewerbeflächen, rund 1% über Wohnungen (diese Angaben enthalten teilweise Stellplatzmieten) und rund 1% über Garagen, Pkw-Stellplätze und sonstige Mieten (z.B. Gestattungen) erzielt.

Das Immobilienportfolio der HAMBORNER umfasst zudem rund 1,4 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 Wohnbau land. Bilanziell wurde der unbebaute Grundbesitz mit den ursprünglichen Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Die annualisierten Pachterträge aus diesen landwirtschaftlichen Flächen oder Forstgrundstücken betragen zum 30. April 2012 rund EUR 109.000. Die Gesellschaft wird einen teilweise oder gesamten Verkauf dieser Flächen auch opportunistisch und ggf. kurzfristig in Erwägung ziehen.

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 und für das Objekt in Freiburg bis zum 30. Juni 2023. Das Erbbaugrundstück in Geldern ist im März 2012 nach Kauf durch die Gesellschaft in den Besitz der HAMBORNER übergegangen. Die Eigentumsumschreibung steht noch aus. Neben dem lang laufenden Erbbaurechtsvertrag in Gütersloh sehen die beiden anderen Erbbaurechtsverträge einseitige Verlängerungsoptionen zu Gunsten von HAMBORNER vor, so dass auch für diese Objekte eine langfristige Nutzung dieser Objekte für HAMBORNER gesichert ist.

Die Gesellschaft hat zum 31. März 2012 zur Finanzierung ihrer Immobilien Darlehen in Höhe von EUR 218,5 Mio. aufgenommen. Diese Darlehen sind in voller Höhe grundpfandrechtlich besichert.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die wesentlichen Kennzahlen der Immobilien von HAMBORNER für die drei Objektkategorien zum 30. April 2012:

	Großflächiger Einzelhandel	Geschäftshäuser (mit Wohnanteil) ²	Büro/Gewerbe	Gesamt
Anzahl der Immobilien in Stück	18	33	16	67
Vertragsmietflächen in qm, rund	122.130	70.716	88.617	281.463
Leerstand in % ¹	0,03	0,12	0,49	1,64
Annualisierte vertragliche Miete in TEUR (inkl. Mietgarantien, exkl. Umsatzmieten, Erbbauzinsen)	12.780	12.110	11.155	36.045
Gewichtete Restlaufzeit der gewerblichen Mietverträge in Jahren	10,4	5,8	4,3	7,1
Marktwert in TEUR	171.450	192.010	154.710	518.170
Bruttorendite in % ³	7,5%	6,3%	7,2%	7,0%

¹ Wirtschaftlicher Leerstand nach Mietgarantien im Zeitraum vom 1. Januar 2012 bis zum 30. April 2012

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

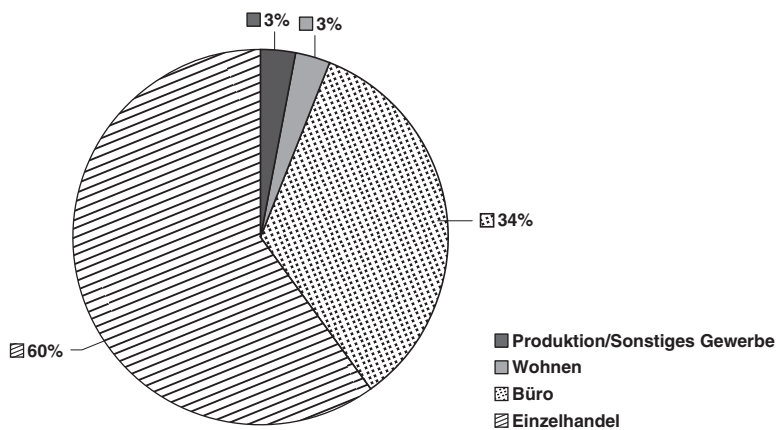
Legt man die annualisierten Mieteinnahmen (inklusive Mietgarantien, exklusive Umsatzmieten, Erbbauzinsen) und die Marktwerte der Immobilien zu Grunde, verteilt sich das Immobilienportfolio von HAMBORNER zum 30. April 2012 wie folgt auf die einzelnen Bundesländer:

Bundesland	Anzahl der Objekte	Anteil der Mieteinnahmen am Gesamtportfolio in %	Anteil der Marktwerte am Gesamtportfolio in %
Nordrhein-Westfalen	33	39	39
Baden-Württemberg	6	13	11
Niedersachsen	6	7	8
Bremen	2	5	5
Hessen	6	7	8
Bayern	6	19	19
Hamburg	3	2	3
Sachsen	2	5	4
Rheinland-Pfalz	2	2	2
Berlin	1	1	1
Summe	67	100%	100%

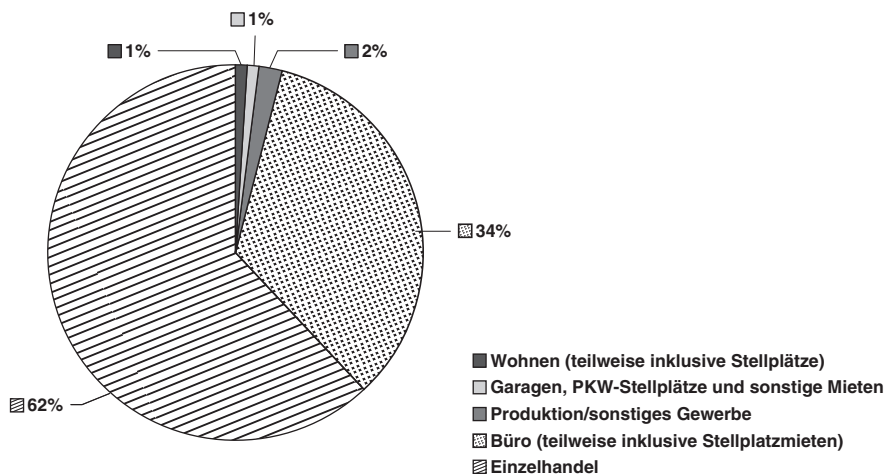
12.5.4 Verteilung des Immobilienportfolios nach Nutzungsarten

Legt man die annualisierten Mieteinnahmen (inklusive Mietgarantien, exklusive Umsatzmieten, Erbbauzinsen) und die Nutzflächen der Immobilien zu Grunde, verteilt sich das Immobilienportfolio von HAMBORNER zum 30. April 2012 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 30. April 2012 (Immobilien sortiert nach Erwerbsjahr):

Nr.	Stadt	Adresse	Besitz- übergang	Nutzung	annualisierte Miete (exkl. Umsatzmiete, Erbbauszinsen)	Marktwert laut Marktwert- gutachten zum 31. Dezember 2011 (soweit nicht anders angegeben)	Hauptmieter	Vermietungsquote 1. Januar bis 30. April 2012 (bezogen auf Miete inkl. Mietgarantien)	Vermietungsquote zum 30. April 2012 (bezogen auf qm)
1	Aachen	Debyestr. 20	2012	G	1.020.000	16.080.000 ¹	OBI	100%	100%
2	Offenburg	Hauptstr. 72/74	2011	G	557.036	7.910.000	Müller	100%	100%
3	Langenfeld	Solinger Str. 5-11	2011	G	1.123.864	17.790.000	H & M	100%	100%
4	Erlangen	Allee-am-Röthel- heimpark 11-15	2011	B/G	1.916.214	29.180.000	Nutricia	100%	100%
5	Freiburg	Lörracher Str. 8	2011	G	860.000	12.150.000	EDEKA	100%	100%
6	Regensburg	Hildegard-von- Bingen-Str. 1	2011	B/G	1.447.315	21.490.000	Neumaier	100%	100%
7	Leipzig	Brandenburger Str. 21	2011	G	889.528	12.190.000	OBI	100%	100%
8	Brunthal	Eugen-Sänger- Ring 7	2011	B/Gew	912.490	12.090.000	SFC	100%	100%
9	Bad Homburg	Louisenstr. 53-57	2011	B/G	863.962	14.140.000	Nassauische Sparkasse	93%	91%
10	Lemgo	Mittelstr. 24-28	2010	G	491.920	8.270.000	C & A, H & M,	100%	100%
11	Ingolstadt	Despagstr. 3	2010	B/G	871.339	12.930.000	Kaspersky Labs	100%	100%
12	Stuttgart	Stammheimer Str. 2	2010	G	1.200.000	16.860.000	EDEKA	100%	100%
13	Hilden	Westring 5	2010	G	898.978	11.920.000	OBI	100%	100%
14	Kamp-Lintfort	Moerser Str. 247	2010	G	250.397	3.400.000	C&A, dm	100%	100%
15	Erlangen	Wetterkreuz 15	2010	B	1.079.501	15.360.000	AREVA	100%	100%
16	Münster	Martin-Luther- King-Weg 18-28	2009	B	1.658.186	22.140.000	Bundesagentur für Arbeit, IHK	100%	100%
17	Hamburg	Fuhlsbüttler Str. 107-109	2009	G/B/W	485.131	7.000.000	Budnikowsky, Commerzbank	100%	100%
18	Hamburg	Ziethenstr. 10	2009	Gew/ B/W	170.181	1.940.000	Riba Edelstahl	100%	100%
19	Duisburg	Albertstraße 2-10 (Kaßlerfelder- Kreisel)	2009	G	670.679	9.030.000	Welkes Mega-Pet, Netto, dm, Kik	100%	100%
20	Rheine	Emsstr. 10-12	2008	G/B/W	320.239	5.160.000	Rossmann	96%	87%
21	Bremen	Hermann-Köhl- Str. 3	2008	B	533.964	9.060.000	Flyline	77%	76%
22	Osnabrück	Sutthausen Straße 285/287	2008	B	519.512	6.850.000	Hochtief, PBR, ProOffice	100%	100%
23	Bremen	Linzer Str. 7, 9, 9a	2008	B	1.180.327	15.070.000	OAS, Universität Bremen, O2	100%	100%
24	Herford	Bäckerstr. 24 - 28	2008	G	274.800	4.210.000	Mayersche Buchhandlung, Rossmann	100%	100%
25	Freiburg	Robert-Bunsen- Str. 9a	2008	G	930.210	8.130.000	EDEKA	100%	100%
26	Münster	Johann-Krane- Weg 21-27	2007	B	1.100.601	15.060.000	Fachhochschule Münster	100%	100%
27	Neuwied	Allensteiner Str. 61/61a	2007	G	383.243	5.080.000	dm, Fressnapf, Takko, Kik	97%	88%
28	Freital	Wilsdruffer Str. 52	2007	G	738.453	10.140.000	Kaufland	100%	100%
29	Geldern	Bahnhofstr. 8	2007	G	813.615	11.500.000 ²	Kaufland	100%	100%

Nr.	Stadt	Adresse	Besitz- übergang	Nutzung	annualisierte Miete (exkl. Umsatzmiete, Erbbauszinsen)	Marktwert laut Marktwert- gutachten zum 31. Dezember 2011 (soweit nicht anders angegeben)	Hauptmieter	Vermietungsquote 1. Januar bis 30. April 2012 (bezogen auf Miete inkl. Mietgarantien)	Vermietungsquote zum 30. April 2012 (bezogen auf qm)
30	Lüneburg	Am Alten Eisenwerk 2	2007	G	428.790	5.820.000	Kaufland	100%	100%
31	Meppen	Am Neuen Markt 1	2007	G	949.040	13.440.000	Kaufland	100%	100%
32	Mosbach	Hauptstr. 96	2007	G	603.825	8.280.000	Kaufland	100%	100%
33	Villingen- Schwenningen	Auf der Steig 10	2007	G	320.340	3.500.000	EDEKA	100%	100%
34	Krefeld	Hochstr. 123 - 127	2006	G	527.489	8.420.000	Douglas	100%	100%
35	Minden	Bäckerstr. 8 - 10	2006	G/W	291.248	4.620.000	Jeans Fritz, Tally Weijl	98%	93%
36	Oldenburg	Achternstr. 47/48	2004	G	240.000	4.450.000	E-Plus	100%	100%
37	Leverkusen	Wiesdorfer Platz 33	2003	G/W	18.350	2.390.000		14%	27%
38	Düren	Wirtelstr. 30	2002	G/W	126.242	1.920.000	Tchibo	100%	100%
39	Osnabrück	Große Str. 82/83	2002	G	306.000	5.960.000	Gerry Weber	100%	100%
40	Hamburg	An der Alster 6	2001	B	246.090	3.760.000	Rechtsanwalt Rasch	99%	100%
41	Gütersloh	Berliner Str. 29-31	2000	G/W	365.004	3.750.000	Telekom, Deichmann	100%	100%
42	Dinslaken	Klosterstr. 8-10 / Neustr. 60, 62	1999	G/B/W	159.676	2.190.000	TARGOBANK	92%	89%
43	Kaiserslautern	Fackelstr. 12-14	1999	G/B/W/- U	425.173	7.110.000	Brezelbäckerei Ditsch	96%	84%
44	Kassel	Quellhofstr. 22	1997	G	193.056	1.620.000	SPAR	100%	100%
45	Augsburg	Bahnhofstr. 2	1996	G/B/W	451.087	7.140.000	Orsay, TARGOBANK	99%	92%
46	Duisburg	Fischerstr. 93	1996	G/W	39.507	600.000	Kamps	88%	79%
47	Hannover	Karmarschstr. 24	1995	G/B/W	246.380	4.750.000	NORDSEE	100%	100%
48	Berlin	Schloßstr. 23	1992	G/W	229.440	4.150.000	NORDSEE	100%	100%
49	Oberhausen	Marktstr. 116 / Nohlstr. 56, 58	1991	G/W	105.862	1.360.000	NKD	88%	76%
50	Dortmund	Königswall 36	1991	G/B/W	328.569	4.010.000	ver.di Dienstleistungs- gewerkschaft	96%	100%
51	Duisburg	Fischerstr. 91	1989	G/W	83.201	1.000.000	KODI	100%	100%
52	Dortmund	Westfalendamm 84-86	1988	B/W	281.610	3.890.000	Progas	100%	100%
53	Wuppertal	Turmhof 6	1988	G/B/W	224.398	2.970.000	Stadtwerke Wuppertal	92%	77%
54	Lüdenscheid	Wilhelmstr.9	1987	G	66.000	880.000	The Phone House	100%	100%
55	Oberhausen	Marktstr. 69	1987	G/W	86.281	1.130.000	Telekom	100%	100%
56	Frankfurt am Main	Königsteiner Str. 69a / 73-77	1986	G	348.702	4.420.000	REWE	100%	100%
57	Solingen	Kirchstr. 14, 16 / Eiland 19, 21 / Linkgasse 2, 4	1985	G/W	274.998	3.800.000	Riehl	70%	66%
58	Frankfurt am Main	Steinweg 8	1984	G/B/W	335.042	6.900.000	Bailly Textil, Mandarina Duck	100%	100%
59	Wiesbaden	Kirchgasse 21	1983	G/W	576.090	11.130.000	Deichmann, O2	100%	97%
60	Moers	Homberger Straße 41	1983	G/W	215.878	2.760.000	Vestino	99%	97%
61	Duisburg	Rathausstr. 18-20	1983	G/B/W	173.808	2.040.000	Netto Marken-Discount	95%	97%

Nr.	Stadt	Adresse	Besitz- übergang	Nutzung	annualisierte Miete (exkl. Umsatzmiete, Erbbauzinsen)	Marktwert laut Marktwert- gutachten zum 31. Dezember 2011 (soweit nicht anders angegeben)	Hauptmieter	Vermietungsquote 1. Januar bis 30. April 2012 (bezogen auf Miete inkl. Mietgarantien)	Vermietungsquote zum 30. April 2012 (bezogen auf qm)
62	Frankfurt am Main	Cronstettenstr. 66	1982	B	359.457	5.790.000	Keil u. Schaafhausen	100%	100%
63	St. Augustin	Einsteinstr. 26	1982	Gew	300.000	3.650.000	MAN	100%	100%
64	Krefeld	Emil-Schäfer-Str. 22-24	1982	Gew	165.442	1.620.000	HPZ Krefeld	100%	100%
65	Essen	Hofstr. 10-12	1982	G/B	289.643	3.530.000	EDEKA	100%	100%
66	Köln	Von-Bodel- schwingh-Str. 6	1981	G	435.402	6.120.000	REWE	100%	100%
67	Solingen	Friedenstr. 64	1976	G	1.096.121	15.170.000	Kaufland	100%	100%
GESAMT					36.044.927	518.170.000³		98%	98%

¹ Marktwert laut Marktwertgutachten zum 3. April 2012.

² Setzt sich aus dem Marktwert laut Marktwertgutachten zum 31. Dezember 2011 von EUR 8.290.000 und dem in März 2012 von der Gesellschaft gezahlten Kaufpreis für den Erwerb des Erbbaurechts von EUR 3.210.000 zusammen.

³ Setzt sich aus dem Marktwert laut Marktwertgutachten von EUR 514.960.000 (enthält EUR 16.080.000 für die zum 3. April 2012 bewertete Immobilie in Aachen sowie EUR 498.880.000 für das übrige, zum 31. Dezember 2011 bewertete Immobilienportfolio der Gesellschaft) sowie den im März 2012 von der Gesellschaft gezahlten Kaufpreis von EUR 3.210.000 für den Erwerb des Erbbaurechts an der Immobilie in Geldern zusammen.

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 35,3% des Gesamtmarktwertes des Immobilienportfolios von HAMBORNER zum 30. April 2012.

12.6.2 Hauptmieter

Die nachfolgende Tabelle zeigt die zehn, gemessen an den annualisierten Mieteinnahmen, größten Mieter des Immobilienportfolios von HAMBORNER zum 30. April 2012.

	Annualisierte vertragliche Miete in EUR	Anteil an Gesamtmiete p.a. (inkl. Mietgarantien) in %
Kaufland Gruppe ¹	4.629.844	12,8
EDEKA ²	3.690.350	10,2
OBI	2.799.505	7,8
Areva	978.362	2,7
SFC Smart Fuel Cell AG	912.490	2,5
Telefónica O2	800.935	2,2
REWE	784.103	2,2
Bundesagentur für Arbeit	754.613	2,1
dm	725.387	2,0
Kaspersky Labs GmbH	712.403	2,0
Summe	16.787.992	46,5%

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 30. April 2012:

<u>Jahr</u>	<u>Mietvertragsabläufe (im Bezug auf aktuelle vertragliche Ist-Miete, inkl. Mietgarantien)</u>
2012	2%
2013	11%
2014	6%
2015	10%
2016ff	70%
unbefristet	1%

Die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge im großflächigen Einzelhandel beträgt rund 10,4 Jahre, der gewerblichen Mietverträge in Geschäftshäusern rund 5,8 Jahre und der Mietverträge der Objektkategorie Büro und sonstige gewerblich genutzte Immobilien rund 4,3 Jahre.

12.6.4 Miet- und Pächterlöse sowie Leerstandsquoten

Die annualisierten Mieterlöse (inklusive Mietgarantien, exklusive Umsatzmieten, Erbbauzinsen) betragen zum 30. April 2012 rund TEUR 36.045. Hinzu kommen rund TEUR 109 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 2012 bis 30. April 2012 rund 1,78%. Am 30. April 2012 standen insgesamt rund 5.925 qm leer. Die wirtschaftliche Leerstandsquote betrug im Zeitraum vom 1. Januar 2012 bis 30. April 2012 rund 1,64%. 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 31. März 2012 sowie in den vorhergehenden Geschäftsjahren 2009, 2010 und 2011 über keine weiteren wesentlichen Sachanlagen.

12.8 Investitionen

Nachfolgend sind die wichtigsten Investitionen von HAMBORNER in den Geschäftsjahren 2009, 2010 und 2011, die bisher im Geschäftsjahr 2012 getätigten Investitionen sowie die wichtigsten laufenden und künftigen Investitionen von HAMBORNER beschrieben.

12.8.1 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 den Besitz 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:

Stadt	Adresse	Nutzung	Hauptmieter	Nutzfläche m ²
Hamburg	Fuhlsbüttler Straße 107-109	Büro /Handel/Wohnen	Iwan Budnikowsky Kamps AOK Rheinland/Hamburg	2.960
Hamburg	Ziethenstraße 10	Büro/Produktion/ Wohnen	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	Megapet Netto dm	5.119

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

12.8.2 Investitionen im Geschäftsjahr 2010

In Übereinstimmung mit ihrer Strategie konnte HAMBORNER im Jahr 2010 Neuinvestitionen, einschließlich Kaufnebenkosten, in Höhe von EUR 67,9 Mio. tätigen. Ende 2009 wurde bereits ein Kaufvertrag über eine Büroimmobilie in Erlangen geschlossen. Dieses Objekt ist Mitte Februar in den Besitz der Gesellschaft übergegangen. Ferner wurden Kaufverträge mit Besitzübergang im Jahr 2010 für einen OBI-Markt in Hilden, ein High Street-Objekt in Kamp-Lintfort (im Paket mit Hilden), einen EDEKA-Markt in Stuttgart, ein High Street-Objekt in Lemgo und eine Büroimmobilie in Ingolstadt geschlossen.

Im Einzelnen wurden folgende Neuinvestitionen mit Besitzübergang in 2010 getätigt:

Stadt	Adresse	Nutzung	Hauptmieter	Nutzfläche m ²
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
Ingolstadt	Despagstr. 3	Büro	Kaspersky	5.600

Das Objekt in Kamp-Lintfort wurde vollständig aus Eigenmitteln finanziert. Das Investitionsvolumen für die übrigen getätigten Akquisitionen wurde zu rund 40% aus Eigenmitteln und im Übrigen durch die Aufnahme von Bankkrediten finanziert.

12.8.3 Investitionen im Geschäftsjahr 2011

Im Geschäftsjahr 2011 hat HAMBORNER Immobilien, einschließlich Kaufnebenkosten, in Höhe von EUR 128,1 Mio. erworben. Für bereits in 2010 abgeschlossene Kaufverträge für ein Geschäftshaus in 1-A-Lage der Fußgängerzone von Bad Homburg v. d. Höhe, eine Büroimmobilie in Brunthal, einen OBI-Markt in Leipzig, ein Ärztehaus in Regensburg, einen EDEKA-Markt in Freiburg sowie ein Handels- und Bürozentrum in Erlangen erfolgten in 2011 die Besitzübergänge. Ferner wurden Kaufverträge mit Übergang von Nutzen und Lasten in 2011 für zwei Einzelhandelsimmobilien in 1-A-Lagen der Fußgängerzonen von Langenfeld und Offenburg geschlossen.

Die Neuinvestitionen mit Besitzübergang in 2011 stellen sich wie folgt dar:

Stadt	Adresse	Nutzung	Hauptmieter	Nutzfläche m ²
Bad Homburg	Louisenstr. 53-57	Handel/Büro	Nassauische Sparkasse	3.232
Brunthal	Eugen-Sänger-Ring 7	Büro/Gewerbe	SFC Smart Fuel Cell AG	6.721
Leipzig	Brandenburger Str. 21	Handel	OBI	11.139
Regensburg	Hildegard-von-Bingen- Str. 1	Facharztzentrum/Büro	Dr. Ulrich Neumaier, Synlab	8.998
Freiburg	Lörracher Str. 8	Handel	EDEKA	3.987
Erlangen	Allee am Röthelheimpark 11-15	Handel/Büro	Nutricia, Konsum, Siemens	11.600
Langenfeld	Solinger Str. 5-11	Handel	Hennes & Mauritz, dm	6.295
Offenburg	Hauptstr. 72/74	Handel	Drogerie Müller	5.150

Darüber hinaus sind in 2011 weitere Kaufverträge für einen OBI-Markt in Aachen und die Büroimmobilie "NuOffice" in München mit einem Volumen von rund EUR 55,0 Mio. beurkundet worden. Bei beiden Objekten wurde auf ökologische Nachhaltigkeit Wert gelegt. Der OBI-Markt in Aachen erreicht die *GreenBuilding*-Zertifizierung, das "NuOffice" in München wird voraussichtlich als

eine der ersten Immobilien in Deutschland eine *LEED-Platin* Zertifizierung erhalten. Die Objekte stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

<u>Stadt</u>	<u>Adresse</u>	<u>Nutzung</u>	<u>Nutzfläche m²</u>	<u>Erwarteter Mietertrag p.a. in EUR Mio.</u>	<u>Besitzübergang</u>
Aachen	Debyestraße 20	Handel	11.431	1.020	April 2012
München	Domagkstraße 10	Büro	ca. 12.000	2.294	voraussichtlich 2013

Das Objekt in Leipzig wurde in voller Höhe aus Eigenmitteln finanziert. Die übrigen in 2011 getätigten Akquisitionen wurden zu rund 40% aus Eigenmitteln und im Übrigen durch die Aufnahme von Bankkrediten finanziert. Die Finanzierung der Kaufpreise für die Objekte in Aachen und München wurde ebenfalls zu rund 40% aus Eigenmitteln und im Übrigen durch die Aufnahme von Bankkrediten finanziert.

12.8.4 Investitionen im Geschäftsjahr 2012

Im laufenden Geschäftsjahr 2012 hat HAMBORNER im März das bisherige Erbbaurechtsgrundstück in Geldern zu einem Kaufpreis von EUR 3,2 Mio. erworben. Der Erwerb wurde in voller Höhe aus Eigenmitteln finanziert.

Ferner ging Anfang April 2012 der neu errichtete OBI-Baumarkt in Aachen, für den der Kaufvertrag in 2011 abgeschlossen wurde, zu einem Kaufpreis von EUR 16,0 Mio. in den Besitz der Gesellschaft über.

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 vier Immobilien mit einem Investitionsvolumen von insgesamt rund EUR 108 Mio. HAMBORNER hat diesbezüglich indikative Kaufangebote abgegeben.

Im Einzelnen stellt sich die Investitionspipeline wie folgt dar:

<u>Stadt</u>	<u>Nutzung</u>	<u>Nutzfläche in m² (geschätzt)</u>	<u>Erwarteter Mietertrag p.a. in EUR Mio. (geschätzt)</u>	<u>Investitionsvolumen in EUR Mio. (geschätzt)</u>
Tübingen	Handel (SB-Warenhaus)	15.000	1,5	22
Karlsruhe	Handel/Büro	15.100	2,4	37
Berlin	Büro	12.700	2,1	32
Hamburg	Handel (Baumarkt)	10.000	1,3	17

Eine Aussage zur Realisierungswahrscheinlichkeit kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt im Investitionsprozess nicht getroffen werden. Die Gesellschaft geht davon aus, dass Kaufverträge für die einzelnen Immobilien etwa im zweiten und dritten Quartal 2012 beurkundet werden können. Der Übergang der Objekte wäre in 2012 und 2013 möglich.

Derzeit geht die Gesellschaft davon aus, dass die Investitionen wie bisher unter Berücksichtigung der Vorgaben des REIT-Gesetzes bis zu rund 60% mit Bankkrediten finanziert werden. Die Durchführbarkeit weiterer Investitionen hängt 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, www.hamborner-reit-ag.eu und www.facharztzentrum-regensburg.de. 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 zum Datum dieses Prospekts 22 Mitarbeiter zuzüglich zwei Vorstände. Ein Mitarbeiterbeteiligungsprogramm oder Aktienoptionsprogramm ist nicht vorhanden. Die folgende Tabelle zeigt die funktionale Verteilung der Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt:

	2011 (ungeprüft)	2010 (ungeprüft)	2009 (ungeprüft)
kaufmännische Objektverwaltung	6	6	6
technische Objektverwaltung	4	4	5
Administration	13	12	12
Gesamt	23	22	23

HAMBORNER hat Pensionsverpflichtungen gegenüber ehemaligen Mitarbeitern auf Grund betrieblicher Altersversorgungszusagen. Bei den berechtigten Personen handelt es sich zum 31. März 2012 um einen mit Ablauf des Monats März ausgeschiedenen Mitarbeiter, zehn Direkt pensionäre sowie um fünf Witwen ehemaliger Beschäftigter. Die Rückstellungen für Pensionen betragen zum 31. März 2012 TEUR 7.039. 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 30. April 2012 mit einem Mietaufkommen von insgesamt mindestens EUR 750.000 p.a.:

	Annualisierte vertragliche Miete (exkl. Umsatzmiete, Erbbauszinsen) in EUR, ca. (ungeprüft)	Anteil an Gesamtmiete p.a. (inkl. Mietgarantien exkl. Umsatzmiete, Erbbauszinsen) in % (ungeprüft)
EDEKA, Stuttgart	1.200.000	3,3
Kaufland, Solingen	1.096.121	3,0
OBI, Aachen	1.020.000	2,8
Kaufland, Meppen	949.040	2,6
EDEKA, Freiburg	930.210	2,6
SFC, Brunenthal	912.490	2,5
OBI, Hilden	889.978	2,5
OBI, Leipzig	889.528	2,5
EDEKA, Freiburg	860.000	2,4
Kaufland, Geldern	813.615	2,3
AREVA, Erlangen	758.743	2,1

12.12.2 Finanzierungsverträge

Zur Finanzierung ihrer Geschäftstätigkeit hat HAMBORNER die folgenden Kreditverträge abgeschlossen:

HAMBORNER nimmt zum 31. März 2012 Objektfinanzierungsmittel verschiedener Banken im Umfang von rund TEUR 218.481 in Anspruch. Bei diesen Finanzierungsmitteln handelt es sich ausschließlich um objektgebundene Annuitätendarlehen, die von HAMBORNER erstrangig durch Grundpfandrechte besichert sind. Daneben sind die Mietforderungen der besicherten Objekte in Form einer in der Regel stillen Zession an die kreditgebenden Banken abgetreten. 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. Den Krediten liegen sowohl langfristige Festzinsvereinbarungen als auch Zinsvereinbarungen auf EURIBOR-Basis zu Grunde. Zum Schutz gegen das Zinsänderungsrisiko schließt die Gesellschaft Zinsswaps ab, bei denen sie den EURIBOR erhält und über die gesamte Swap-Laufzeit einen gleichbleibenden Festzins zahlt. Die Zinsbindung der

Finanzierungsverträge läuft innerhalb der Jahre 2016 bis 2021 aus, so dass HAMBORNER in diesen Jahren Refinanzierungen vornehmen muss.

Die nachfolgende Tabelle enthält eine Aufstellung der Darlehensverhältnisse mit Kreditinstituten zum 31. März 2012:

	anfängliches Kreditvolumen in TEUR (ungeprüft)	Stand 31.03.2012 in TEUR (ungeprüft) ¹	Zinssatz in % ²	Festzins- vereinbarung bis
Darlehen 1	3.972	3.254	4,41	31.12.2016
Darlehen 2	2.420	1.983	4,41	31.12.2016
Darlehen 3	9.000	7.522	5,09	31.07.2017
Darlehen 4	40.400	35.064	5,16	31.10.2017
Darlehen 5	31.000	27.339	5,20	03.04.2018
Darlehen 6	13.400	11.965	4,543	02.12.2013
Darlehen 7	5.000	4.561	4,86	31.12.2018
Darlehen 8	5.400	5.006	4,70	30.07.2019
Darlehen 9	8.940	8.627	4,19	28.02.2020
Darlehen 10	18.660	18.660	3,99	30.06.2020
Darlehen 11	10.080	9.850	3,95	30.06.2020
Darlehen 12	14.925	14.466	4,05	30.09.2020
Darlehen 13	4.285	4.285	3,94	30.12.2020
Darlehen 14	8.610	8.610	3,94	30.12.2020
Darlehen 15	6.700	6.700	3,53	30.09.2020
Darlehen 16	6.600	6.449	4,15	28.02.2021
Darlehen 17	13.000	12.845	4,26	28.02.2021
Darlehen 18	16.620	16.620	4,03	01.11.2021
Darlehen 19	10.350	10.277	4,25	30.11.2021
Darlehen 20	4.400	4.398	3,66	23.08.2021
	<u>233.762</u>	<u>218.481</u>		
Darlehen 21	6.850	0 ⁴	3,87	31.03.2022
Darlehen 22	8.800	0 ⁵	3,95	30.08.2021
Darlehen 23	20.000	0 ⁵	3,53	30.12.2022
	<u>269.412</u>	<u>218.481</u>		

¹ Die Aufstellung enthält weder die abgegrenzten Zinsen i.H.v. insgesamt TEUR 939 noch abgegrenzte Transaktionskosten i.H.v. TEUR -250.
² Fester Zinssatz bzw. durch derivative Finanzinstrumente abgesicherter variabler Zinssatz.
³ Das Darlehen 6 wurde bereits zu einem Zinssatz von 4,19% bis zum 31. Dezember 2018 prolongiert. Die neuen Konditionen gelten ab dem 2. Dezember 2013.
⁴ Das Darlehen 21 wurde am 2. April 2012 i.H.v. TEUR 6.850 ausgezahlt.
⁵ Die Darlehen 22 und 23 sind noch nicht ausgezahlt.

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 (einschließlich Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherungen sowie für ihr Immobilienportfolio Gebäudeversicherungen (einschließlich Feuerschaden-, Elementarschaden- und Mietausfalldeckung) abgeschlossen. Im Rahmen der Gebäudeversicherungen sind bis zu einer Gesamtversicherungssumme von EUR 25 Mio. (inkl. versicherter Kosten und Mietausfalldeckung) auch Schäden aus terroristischen Angriffen mitversichert. 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 7,5 Mio., höchstens aber je Versicherungsperiode EUR 7,5 Mio. Im Versicherungsvertrag sind Selbstbehalte für Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder i.H.v. mindestens 10% des Schadens und höchstens 150% der festen jährlichen Vergütung für alle Versicherungsfälle innerhalb einer Versicherungsperiode, jeweils mit Ausnahme von Haftpflichtansprüchen, 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.

Zur Absicherung 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, hat die Gesellschaft zum 31. März 2012 Rückstellungen in einem Umfang von TEUR 700 gebildet. Bisher hat die Stadt Duisburg keine Ansprüche gegen HAMBORNER geltend gemacht.

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 das im Folgenden beschriebene Verfahren ist nach Einschätzung der Gesellschaft kein derartig erhebliches 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.

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 Bestandsmietwohnimmobilien und ausländischen Immobilien, die im Belegenheitsstaat nicht von REITs gehalten werden dürfen (Bestandsmietwohnimmobilien sind inländische Immobilien, die überwiegend zu Wohnzwecken dienen und vor dem 1. Januar 2007 fertig gestellt worden sind), (ii) Anteilen an Immobilienpersonengesellschaften, (iii) Anteilen an REIT-Dienstleistungsgesellschaften, (iv) Anteilen an Auslandsobjektgesellschaften sowie (v) Anteilen 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/oder die 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 mussten 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 versteuern. Entsprechendes galt 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 anzumelden.

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, die Mindestausschüttung oder gegen das Verbot der Durchführung entgeltlicher Nebentätigkeiten 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 / Instandsetzung von Dach und Fach, die in Verträgen, die den Regelungen über allgemeine Geschäftsbedingungen unterliegen (“**AGB-Verträge**”), nicht umlegbar sind. Weitere Einschränkungen der Umlegbarkeit von Kosten des Betriebs einer Immobilie macht die Rechtsprechung bei AGB-Verträgen im Bereich der für einen Mieter nicht einschätzbaren Kosten. So sind nach der Rechtsprechung Kosten der Instandhaltung / Instandsetzung von im Mietgegenstand befindlichen Allgemeinflächen oder Kosten des umfangreichen kaufmännischen Managements einer Immobilie in der Regel nur vom Mieter zu tragen, sofern diese der Höhe nach begrenzt oder anderweitig für den Mieter bestimmbar sind. Ist dies nicht der Fall, sind Kosten nicht umlegbar bzw. können von Mietern zurückgefordert werden.

Wertsicherungsklauseln – Grundsätzlich sind im deutschen Mietrecht gewerbliche Mieten frei vereinbar. Einen regulatorischen Rahmen setzt der Gesetzgeber lediglich im Bereich der Anpassung von Mieten unter Bezugnahme auf die Entwicklung von Preisen oder Dienstleistungen (“**Wertsicherungsklauseln**”). Maßgeblich für die Zulässigkeit von Wertsicherungsklauseln ist das Gesetz über das Verbot der Verwendung von Preisklauseln bei der Bestimmung von Geldschulden (Preisklauselgesetz – “**PKG**”). Nach dem PKG dürfen der Preis oder der Wert von Gütern oder Leistungen nicht durch Wertsicherungsklauseln bestimmt werden, wenn diese mit den im Vertrag vereinbarten Gütern oder Leistungen nicht vergleichbar sind. Ausgenommen von dem Verbot von Wertsicherungsklauseln sind Leistungsvorbehaltsklauseln, Spannungsklauseln, Kostenelementeklauseln und Klauseln, die lediglich zu einer Ermäßigung der Geldschuld führen können und außerdem Preisklauseln in langfristigen Verträgen, die bestimmte Anforderungen des PKG erfüllen. Wertsicherungsklauseln in gewerblichen Mietverträgen unterfallen regelmäßig dieser Ausnahme, wenn sie für eine Laufzeit von mindestens 10 Jahren geschlossen sind und sich die Wertentwicklung nach einem anerkannten Preisindex (meist der Verbraucherpreisindex) richtet und für Erhöhung und Ermäßigung gleichermaßen Anwendung findet.

Wertsicherungsklauseln in Mietverträgen, die nicht den Ausnahmen unterliegen, sind hingegen unwirksam. Die Unwirksamkeit der Preisklausel tritt zum Zeitpunkt des rechtskräftig festgestellten Verstoßes ein. Die Rechtswirkungen der Preisklausel bleiben bis zum Zeitpunkt der Unwirksamkeit unberührt. Bei festgestellter Unwirksamkeit einer Preisklausel können daher Mieterhöhungen nicht mehr geltend gemacht und steigende Preise nicht an Mieter weiter gegeben werden.

Schönheitsreparaturen, Endrenovierung, laufende Instandhaltung und Instandsetzung – Die Instandhaltungs- / Instandsetzungspflicht in Bezug auf das Mietobjekt kann im Allgemeinen nur in gewerblichen Mietverträgen weitgehend auf den Mieter übertragen werden. Die Kosten für

Schönheitsreparaturen, bzw. die Verpflichtung des Mieters zur Durchführung der 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 Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten 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 und Instandsetzung den Vermieter treffen. Gleiches könnte für durch Mieter erfolgte Maßnahmen gelten, wenn diese auf Basis einer zukünftigen Anpassung der Rechtsprechung selbst gezahlte Renovierungskosten zurückverlangen.

Energieeffizienz – Ein zunehmend wichtiger werdender regulatorischer Rahmen wird durch die bestehende und sich aller Wahrscheinlichkeit nach verschärfende Gesetzgebung zur Energieeffizienz von Gebäuden – etwa in der Energieeinsparverordnung (“**EnEV**”) oder der EU Gebäuderichtlinie – gesetzt. Es ist zu erwarten, dass die einschlägigen gesetzlichen Regelungen auf nationaler sowie auf EU-Ebene weiter modifiziert und insbesondere bei Neubauten und Modernisierungen erhöhte Anforderungen an den Energieverbrauch und die Energieeffizienz von Gebäuden stellen werden. Dies kann anhängig von der politischen Entwicklung und der Rechtsprechung bis hin zu Pflichten von energetischen Sanierungen an Bestandsgebäuden führen, etwa um Heizkosten durch Dämmungsmaßnahmen zu verringern oder den Stromverbrauch einzuschränken. Die Frage der Kostenverteilung zwischen Eigentümer und Mieter ist dabei nicht abschließend geklärt, so dass Risiken bestehen, dass Immobilieneigentümer zukünftig zu energetischen Sanierungsmaßnahmen verpflichtet werden, die unter Umständen nicht oder nicht in vollem Umfang auf Mieter umgelegt werden können oder zumindest Vorleistungen in erheblichem Umfang erfordern. Diese Sachverhalte werden bei den langfristigen Planungen bereits berücksichtigt, so dass nennenswerte Änderungen auch durch eine Verschärfung der Gesetzeslage nicht zu erwarten sind.

Green Building Zertifikate – Basierend auf den sich verschärfenden Anforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden ist ein Trend im Markt erkennbar, der zunehmend auf das Vorhandensein von sogenannten Green Building Zertifikaten, also der Bescheinigung eines bestimmten Levels an Energieeffizienz und Nachhaltigkeit eines Gebäudes setzt. Zwar bestehen diesbezüglich bislang keine gesetzlichen Anforderungen in Deutschland, die das Vorhandensein eines solchen Zertifikats erfordern, jedoch kann es ein, dass Banken und Investoren in Zukunft bei Immobilien vermehrt Wert auf eine Green Building Zertifizierung legen und damit nicht zertifizierte Gebäude in der Bewertung durch Banken und Investoren gegenüber zertifizierten Objekten schlechter bewertet 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 Gesellschaft gibt es keine konkreten Hinweise auf das Vorliegen von gegenwärtig sanierungspflichtigen Altlasten hinsichtlich der von ihr gehaltenen Immobilien im Rahmen der derzeitigen Nutzung.

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. unbeplanter 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 drei Erbbaugrundstücke. 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 regelmäßig ein Entschädigungsanspruch des Erbbaurechtsnehmers für das Gebäude, sofern dieser nicht vertraglich ausgeschlossen ist oder der Höhe nach auf einen Prozentsatz des Verkehrswertes beschränkt wurde. Zudem ist das Erbbaurecht nur beschränkt verkehrsfähig und belastbar. So kann es sein, dass eine Veräußerung des Erbbaurechts 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 Verkehrswertes des Erbbaurechts, sondern nur zu bis zu 60% – 80% des Verkehrswertes erfolgen.

13.6 Denkmalschutz

Einzelne Gebäude oder Gebäudeteile im Eigentum/Besitz von HAMBORNER sind auf Grund einer Satzung 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 Denkmalsgesetzen 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 denkmalrechtlichen 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 32 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 in meldepflichtiger Höhe zum Datum des Prospekts halten. Die Angaben beruhen auf den Mitteilungen der Meldepflichtigen gemäß §§ 21 ff. WpHG an die Gesellschaft.

Folgende Stimmrechtsmeldungen sind der Gesellschaft bis zum Datum dieses Prospekts zugegangen:

Meldepflichtiger	Wohnsitz oder Ort	Anzahl der Stimmrechte			Stimmrechtsanteil		
		Direkt gehalten	Zurechnung	Gesamt	Direkt gehalten	Zurechnung	Gesamt
Siegert, Prof. Dr. Theo	Deutschland		2.781.000	2.781.000		8,15%	8,15%
Ruffer LLP	London		2.102.760	2.102.760		6,16%	6,16%
Asset Value Investors Limited	London		1.667.817	1.667.817		4,89%	4,89%
Laris GbR	Düsseldorf	1.540.000		1.540.000	4,51%		4,51%
TEC Düsseldorf GbR	Düsseldorf	1.400.000		1.400.000	4,1%		4,1%
Allianz Global Investors Kapitalanlagegesellschaft mbH	Frankfurt am Main	869.400	166.800	1.036.200	2,55%	0,49%	3,04%

14.2 Aktionärsstruktur

Nach Kenntnis der Gesellschaft stellt sich die Aktionärsstruktur der Gesellschaft zum Datum dieses Prospekts wie folgt dar:

Prof. Dr. Siegert, Düsseldorf, hält mittelbar 8,76% der Aktien der Gesellschaft über die Laris GbR und die TEC Düsseldorf GbR. Die Ruffer LLP hält mittelbar 6,16% der Aktien der Gesellschaft. Die Asset Value Investors Limited hält zumindest durch den AVI Focused European Value Fund mittelbar 4,89% der Aktien der Gesellschaft. Die Allianz Global Investors Kapitalanlagegesellschaft mbH hält unmittelbar und mittelbar 3,04% der Aktien der Gesellschaft.

Die Hauptaktionäre der Gesellschaft haben keine von den übrigen Aktionären abweichenden Stimmrechte.

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 die Person oder ein naher Familienangehöriger dieser Person:

- die Gesellschaft beherrscht oder an dessen gemeinschaftlichen Führung beteiligt ist, maßgeblichen Einfluss auf diese Gesellschaft hat, oder im Management des Unternehmens oder eines Mutterunternehmens eine Schlüsselposition bekleidet;

und das Unternehmen

- derselben Unternehmensgruppe angehört;
- ein mit der Gesellschaft assoziiertes Unternehmen im Sinne von IAS 28 ist oder ein Gemeinschaftsunternehmen, bei dem die Gesellschaft ein Partnerunternehmen im Sinne von IAS 31 ist;
- ebenso wie die Gesellschaft das Gemeinschaftsunternehmen desselben Dritten ist;
- ein Unternehmen ist, das von einer der Gesellschaft nahestehenden Person beherrscht wird, von dieser maßgeblich beeinflusst wird oder unter einer gemeinschaftlichen Führung, an der eine der Gesellschaft nahestehende Person beteiligt ist, steht oder bei der eine solche Person im Management eine Schlüsselposition hat; oder
- eine zu Gunsten der Arbeitnehmer der Gesellschaft oder zu Gunsten eines der Gesellschaft nahestehenden Unternehmens bestehenden Plans 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 2009 bis 2011 sowie im laufenden Geschäftsjahr 2012 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 28. Februar 2011 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 die Geschäftsjahre 2009, 2010 und 2011 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 unterhielt bis zum 26. Februar 2010 ein Girokonto bei der HSH Nordbank AG, das an diesem Stichtag mit einem Saldo von EUR 455,65 zu Gunsten der Gesellschaft aufgelöst wurde.

Darüber hinaus wurden keine Rechtsgeschäfte mit herrschenden Unternehmen oder mit ihnen verbundenen Unternehmen oder auf Veranlassung oder im Interesse dieser Unternehmen vorgenommen. Maßnahmen auf Veranlassungen oder im Interesse dieser Unternehmen wurden ebenfalls nicht getroffen oder unterlassen.

Im Zuge der Diskussion potenzieller Investitionsobjekte während der Aufsichtsratssitzung am 15. September 2011, wies das Aufsichtsratsmitglied Dr. John von Freyend den Aufsichtsrat der Gesellschaft auf einen potenziellen Interessenkonflikt hin: Dr. John von Freyend ist nicht nur Aufsichtsratsmitglied von HAMBORNER, sondern gleichzeitig auch der Obergesellschaft einer Gruppe, mit der HAMBORNER gegenwärtig den Erwerb einer Immobilie verhandelt. Weiterhin ist Dr. John von Freyend an einem Immobilienprojekt beteiligt, das in direkter Nachbarschaft zu dem potenziellen Investitionsobjekt von HAMBORNER liegt. Sollte sich HAMBORNER für ein Investment in dieses Objekt entscheiden, könnte dies mittelbar einen positiven Einfluss auf den Wert der Beteiligung von Dr. John von Freyend haben. Aus diesem Grund hat er gegenüber dem Aufsichtsrat erklärt, dass er als Vorsitzender des Aufsichtsrats darauf verzichtet, Berichte oder Informationen zu erhalten, an Beschlüssen mitzuwirken oder an Beratungen in Aufsichtsrats- und Ausschusssitzungen teilzunehmen, soweit es um den Ankauf des betreffenden Objekts geht.

Darüber hinaus bestehen bei den Mitgliedern des Vorstands und Aufsichtsrats keine Interessenkonflikte oder potenziellen Interessenkonflikte zwischen ihren Verpflichtungen gegenüber der Gesellschaft 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 31. März 2012 TEUR 1.565.
- 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. Die Anteile an diesem Spezialfonds wurden im Jahr 2007 zurückgegeben und der Fonds aufgelöst.
- 1991 Im Jahr 1991 wurde die Gesellschaft in “Hamborner Aktiengesellschaft” umfirmiert.
- 2007 Im Zusammenhang mit einem freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots nach dem Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz (WpÜG) erwarben Tochtergesellschaften der damaligen HSH N Real Estate AG (die heutige HSH Real Estate AG) im Jahr 2007 insgesamt 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 unter anderem 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 unverzüglich nach Ablauf des 31. Dezember 2009 zum 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 wurden die Aktien der Gesellschaft in das REITs-Segment der Deutschen Börse AG aufgenommen.

- 2011 Mit Wirkung zum 28. Februar 2011 zog sich die HSH Real Estate AG als damals größten Aktionär der Gesellschaft zurück, die von ihr direkt und indirekt gehaltenen rund 12 Millionen Aktien wurden umplatziert. Am 21. März 2011 nahm die Deutsche Börse die Gesellschaft in den deutschen Small Cap Index SDAX auf.
- 2012 Die Aktien der HAMBORNER REIT AG wurden per 19. März 2012 in den FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index aufgenommen. Die European Public Real Estate Association (EPRA) ist eine Organisation mit Sitz in Brüssel, welche die Interessen der börsennotierten europäischen Immobiliengesellschaften in der Öffentlichkeit vertritt und die Entwicklung und Marktpräsenz der Immobilienaktiengesellschaften unterstützt. Im zugehörigen Index FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe sind die bedeutendsten Immobilienunternehmen in Europa vertreten.

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 Abs. 8 REITG mit Ausnahme von Bestandsmietwohnimmobilien im Sinne von § 3 Abs. 9 REITG,
 - (ii) ausländischem unbeweglichen Vermögen im Sinne von § 3 Abs. 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 Abs. 7 REITG, zu erwerben, zu halten, im Rahmen der Vermietung, der Verpachtung und des Leasings einschließlich notwendiger immobiliennaher Hilfstätigkeiten im Sinne von § 3 Abs. 4 und Abs. 6 REITG zu verwalten und zu veräußern,
 - (b) Anteile an Immobilienpersonengesellschaften im Sinne von § 3 Abs. 1 REITG, REIT-Dienstleistungsgesellschaften im Sinne von § 3 Abs. 2 REITG und Auslandsobjektgesellschaften im Sinne von § 3 Abs. 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 Abs. 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 Abs. 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 Abs. 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 die nach IFRS erstellten Einzelabschlüsse der Gesellschaft für die Geschäftsjahre 2011, 2010 und 2009 sowie den nach HGB erstellten Jahresabschluss der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2011 geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Deloitte & Touche ist Mitglied der deutschen Wirtschaftsprüferkammer.

Für das Geschäftsjahr 2012 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 Joh Berenberg, Gossler & Co. KG, Neuer Jungfernstieg 20, 20335 Hamburg, Deutschland, während der üblichen Geschäftszeiten erhältlich.

Zahlstelle ist die WestLB AG, Herzogstraße 15, 40217 Düsseldorf, Deutschland. Im Hinblick auf eine möglicherweise bevorstehende Abwicklung der WestLB hat diese der Gesellschaft mitgeteilt, dass für die Wahrnehmung der Zahlstellenfunktion eine Nachfolgeregelung getroffen werden soll. Einzelheiten hierzu sind zum Datum dieses Prospekts nicht bekannt.

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 Abs. 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 Abs. 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 Abs. 4 verstößt. Der Aktionär hat soweit möglich, insbesondere bei der Übertragung außerhalb der Börse, sicherzustellen, dass durch die Übertragung keine Verletzung von § 6 Abs. 4 eintritt.
- 6) Zur Überwachung der Einhaltung der Schwellenwerte gemäß § 6 Abs. 2 und § 6 Abs. 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 Abs. 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 Abs. 2 S. 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 Abs. 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 Abs. 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 entschließt 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 Abs. 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 34.120.000, ist eingeteilt in 34.120.000 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 aus Gesellschaftsmitteln auf DEM 37,95 Mio.; die Durchführung der 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 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 Betrag des Grundkapitals von EUR 1,00 je Aktie. Diese Satzungsänderungen wurden am 23. Juli 2007 bzw. am 2. August 2007 in das Handelsregister eingetragen.

Am 23. September 2010 hat der Vorstand der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats auf Grund der von der Hauptversammlung am 5. Juni 2008 und 9. Juni 2009 erteilten Ermächtigung die Erhöhung des Grundkapitals um EUR 11.350.000,00 auf EUR 34.120.000,00 durch Ausgabe von 11.350.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien ohne Nennbetrag gegen Bareinlagen mit Bezugsrecht der Aktionäre beschlossen. Die Durchführung der Kapitalerhöhung wurde am 11. Oktober 2010 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, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, 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 mit einer Mehrheit von mindestens drei Vierteln des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals gefasst wird, soweit nicht die Satzung der Aktiengesellschaft andere Mehrheitserfordernisse festlegt (§ 182 Abs. 1 AktG). Die Gesellschaft hat von dem Recht, eine geringere Mehrheit festzulegen Gebrauch gemacht. 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.

Genehmigtes Kapital

Außerdem kann die Hauptversammlung nach dem Aktiengesetz 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. Die Satzung kann eine größere Kapitalmehrheit und weitere Erfordernisse bestimmen. 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 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 bis zu 11.373.333 Neuen Aktien werden auf Grund des Beschlusses des Vorstands vom 29. Juni 2012 mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom 29. Juni 2012 unter Ausnutzung des Genehmigten Kapitals I um bis zu EUR 3.412.000,00 sowie unter Ausnutzung des Genehmigten Kapitals II um bis zu EUR 7.961.333,00, das heißt um insgesamt bis zu EUR 11.373.333,00 von EUR 34.120.000,00 auf bis zu EUR 45.493.333,00, ausgegeben.

17.7 Genehmigtes Kapital

Das genehmigte Kapital der Gesellschaft beträgt zum Datum dieses Prospekts insgesamt EUR 17.060.000,00. Die genehmigten Kapitalia wurden durch zwei Ermächtigungsbeschlüsse vom 17. Mai 2011 geschaffen und wurden am 22. Juni 2011 ins Handelsregister 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 der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 16. Mai 2016 einmalig oder mehrmalig um bis zu insgesamt EUR 3.412.000,00 durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bareinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital I). Die neuen Aktien sind den Aktionären zum Bezug anzubieten. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats Spitzenbeträge vom Bezugsrecht der Aktionäre auszunehmen. Die neuen Aktien können von Kreditinstituten mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Durchführung von Kapitalerhöhungen aus dem Genehmigten Kapital I festzulegen.

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 mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 16. Mai 2016 einmalig oder mehrmalig um bis zu insgesamt EUR 13.648.000,00 durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bareinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital II).

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen für Spitzenbeträge und 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 des Wirksamwerdens dieser Ermächtigung oder – falls dieser Wert geringer ist – des im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung bestehenden Grundkapitals nicht übersteigt und der Ausgabebetrag den Börsenpreis nicht wesentlich unterschreitet. Auf diese Begrenzung auf 10% des Grundkapitals ist die Veräußerung eigener Aktien bis zur Ausgabe der neuen Aktien anzurechnen, sofern sie auf Grund einer zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens dieser Ermächtigung geltenden Ermächtigung zur Veräußerung eigener Aktien unter Ausschluss des Bezugsrechts erfolgt.

Die neuen Aktien können von Kreditinstituten mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Durchführung von Kapitalerhöhungen aus dem Genehmigten Kapital II festzulegen.

Nach Ausnutzung der genehmigten Kapitalia in Folge des Angebots (siehe dazu Abschnitt 4 “Das Angebot”) erlöschen die Ermächtigungen.

17.8 Wandel- und Optionsschuldverschreibungen

Derzeit besteht keine Ermächtigung des Vorstands der Gesellschaft, Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen zu begeben.

17.9 Aktienoptionsprogramm

Es besteht bei der Gesellschaft kein Aktienoptionsprogramm.

17.10 Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien

Der Vorstand der Gesellschaft ist auf Grund Beschlusses der Hauptversammlung vom 17. Mai 2011 ermächtigt, bis zum 16. Mai 2016 Aktien der Gesellschaft, gleich welcher Gattung, zu erwerben. Die Ermächtigung ist auf den Erwerb von Aktien beschränkt, aus die insgesamt ein anteiliger Betrag von höchstens 10% des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung über die Ermächtigung am 17. Mai 2011 oder – falls dieser Wert geringer ist – des zum Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals entfällt. Die Ermächtigung kann ganz oder teilweise auch mehrmalig ausgeübt werden. Die Ermächtigung darf von der Gesellschaft nicht zum Zweck des Handelns in eigenen Aktien genutzt werden. Der Erwerb kann auch durch Dritte für Rechnung der Gesellschaft durchgeführt werden.

Der Erwerb erfolgt nach Wahl des Vorstands über die Börse, mittels eines an alle Aktionäre der Gesellschaft gerichteten öffentlichen Kaufangebots oder mittels einer an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsofferten.

Erfolgt der Erwerb über die Börse, darf der von der Gesellschaft gezahlte Gegenwert je Aktie (ohne Erwerbsnebenkosten) den arithmetischen Mittelwert der Schlussauktionspreise von Aktien gleicher Gattung im XETRA-Handel (oder einem funktional vergleichbarem Nachfolgesystem) an der Frankfurter Wertpapierbörse an den drei vorausgehenden Handelstagen vor dem Erwerb der Aktien um nicht mehr als 5% überschreiten und um nicht mehr als 5% unterschreiten.

Erfolgt der Erwerb über ein an alle Aktionäre gerichtetes öffentliches Kaufangebot oder eine öffentliche Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsofferten, dürfen der gebotene Kaufpreis oder die Grenzwerte der gebotenen Kaufpreisspanne je Aktie (ohne Erwerbsnebenkosten) den arithmetischen Mittelwert der Schlussauktionspreise von Aktien gleicher Gattung im XETRA-Handel (oder einem funktional vergleichbarem Nachfolgesystem) an der Frankfurter Wertpapierbörse an den drei vorausgehenden Handelstagen vor der öffentlichen Ankündigung des Kaufangebots bzw. der öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsofferten um nicht mehr als 10% über- oder unterschreiten. Ergeben sich nach der Veröffentlichung eines öffentlichen Angebots bzw. der öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsofferten erhebliche Abweichungen vom gebotenen Kaufpreis oder den Grenzwerten der gebotenen Kaufpreisspanne je Aktie, so kann das Angebot bzw. die entsprechende Aufforderung angepasst werden. In diesem Fall wird auf den arithmetischen Mittelwert der Schlussauktionspreise von Aktien gleicher Gattung im XETRA-Handel (oder einem funktional vergleichbarem Nachfolgesystem) an der Frankfurter Wertpapierbörse an den drei vorausgehenden Handelstagen vor der öffentlichen Ankündigung einer etwaigen Anpassung abgestellt; der gebotene Kaufpreis oder die Grenzwerte der gebotenen Kaufpreisspanne je Aktie (ohne Erwerbsnebenkosten) dürfen diesen Mittelwert um nicht mehr als 10% über- oder unterschreiten. Das Kaufangebot bzw. die öffentliche Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsofferten können weitere Bedingungen vorsehen.

Das Volumen des Erwerbs kann begrenzt werden. Sofern das Kaufangebot überzeichnet ist oder von mehreren gleichartigen Verkaufsofferten wegen der Volumenbegrenzung nicht sämtliche angenommen werden können, kann der Erwerb nach dem Verhältnis der angedienten Aktien (Andienungsquoten) erfolgen. Darüber hinaus können eine Rundung nach kaufmännischen Grundsätzen zur Vermeidung rechnerischer Bruchteile von Aktien sowie, sofern ein Aktionär nicht mehr als 100 Stück Aktien andient, eine bevorrechtigte Annahme dieser Aktien vorgesehen werden. In den in diesem Unterabsatz genannten Fällen wird ein weitergehendes Andienungsrecht der Aktionäre ausgeschlossen.

Der Vorstand ist – einmalig oder mehrmalig, ganz oder in Teilen, einzeln oder gemeinsam – ermächtigt, Aktien der Gesellschaft, die auf Grund der vorstehenden Ermächtigung, auch auf Grund von § 71d S. 5 AktG oder durch Dritte für Rechnung der Gesellschaft, erworben wurden, mit Zustimmung des Aufsichtsrats, die für den Zeitraum zwischen zwei Aufsichtsratssitzungen auch vorab als Höchstbetragsermächtigung erteilt werden kann, neben der Veräußerung über die Börse oder durch Angebot an alle Aktionäre auch zu folgenden Zwecken zu verwenden:

- (1) Der Vorstand ist ermächtigt, die auf Grund der Ermächtigung erworbenen eigenen Aktien unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre nach § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG und in entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 S. 4 AktG in anderer Weise als über die Börse oder durch Angebot an alle Aktionäre wieder zu veräußern, wenn der bar zu zahlende Veräußerungspreis den Börsenpreis der Aktien nicht wesentlich unterschreitet. Nicht wesentlich in diesem Sinne ist eine Unterschreitung, wenn der Veräußerungspreis bis zu 5% unter dem arithmetischen Mittelwert der Schlussauktionspreise von Aktien

gleicher Gattung im XETRA-Handel (oder einem funktional vergleichbarem Nachfolgesystem) an der Frankfurter Wertpapierbörse an den letzten fünf Börsenhandelstagen vor der Veräußerung der Aktien liegt. Diese Ermächtigung beschränkt sich auf insgesamt höchstens 10% des Grundkapitals der Gesellschaft zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung über die Ermächtigung am 17. Mai 2011, oder – falls dieser Wert geringer ist – 10% des Grundkapitals zum Zeitpunkt der Veräußerung der Aktien.

- (2) Der Vorstand ist ermächtigt, Aktien der Gesellschaft, die auf Grund der Ermächtigung erworben werden, gegen Sachleistung zu veräußern, insbesondere zum Zweck des Erwerbs von Immobilien oder von Anteilen an:
 - (i) Immobilienpersonengesellschaften im Sinne von § 3 Abs. 1 REITG,
 - (ii) REIT-Dienstleistungsgesellschaften im Sinne von § 3 Abs. 2 REITG,
 - (iii) Auslandsobjektgesellschaften im Sinne von § 3 Abs. 3 REITG und
 - (iv) Kapitalgesellschaften, die persönlich haftende Gesellschafter einer Immobilienpersonengesellschaft im Sinne von § 3 Abs. 1 REITG und an dieser vermögensmäßig nicht beteiligt sind,
- (3) Der Vorstand ist ermächtigt, Aktien der Gesellschaft einzuziehen, die auf Grund der Ermächtigung erworben werden, ohne dass es eines weiteren Hauptversammlungsbeschlusses hinsichtlich der Einziehung oder ihrer Durchführung bedarf. Sie können auch im vereinfachten Verfahren ohne Kapitalherabsetzung durch Anpassung des anteiligen rechnerischen Betrags der übrigen Stückaktien am Grundkapital der Gesellschaft eingezogen werden. Der Aufsichtsrat bzw. – sofern die Einziehung ohne Kapitalherabsetzung durch Anpassung des anteiligen rechnerischen Betrags der übrigen Stückaktien am Grundkapital erfolgt – der Vorstand ist ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend dem Umfang der Kapitalherabsetzung bzw. zur Anpassung der Angabe der Zahl der Stückaktien zu ändern.

Das Bezugsrecht der Aktionäre ist ausgeschlossen, soweit der Vorstand Aktien der Gesellschaft gemäß den unter Ziffern 1), 2) und 3) genannten Ermächtigungen verwendet. Darüber hinaus kann der Vorstand im Falle der Veräußerung der eigenen Aktien durch Angebot an alle Aktionäre das Bezugsrecht der Aktionäre mit Zustimmung des Aufsichtsrats – einmalig oder mehrmalig, ganz oder in Teilen, einzeln oder gemeinsam, auch für Aktien der Gesellschaft, die auf Grund von § 71d S. 5 AktG oder durch Dritte für Rechnung der Gesellschaft erworben wurden – für Spitzenbeträge ausschließen.

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 Abs. 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, der nach dem Aktiengesetz eine Mehrheit erfordert, die mindestens drei Viertel des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals umfasst, aufgelöst werden. In diesem Fall wird das nach Berichtigung sämtlicher Verbindlichkeiten der Gesellschaft verbleibende Vermögen entsprechend den Vorgaben des Aktiengesetzes unter den Aktionären nach

ihrem Anteil am Grundkapital verteilt. Dabei sind insbesondere bestimmte Vorschriften des Gläubigerschutzes zu beachten.

17.14 Allgemeine Bestimmungen zu Bezugsrechten

Nach dem Aktiengesetz steht jedem Aktionär grundsätzlich ein Bezugsrecht auf die im Rahmen einer Kapitalerhöhung neu auszugebenden Aktien zu. Gleiches gilt für Wandelschuldverschreibungen, Optionsanleihen, Genussrechte und Gewinnschuldverschreibungen. Konkrete Bezugsrechte sind frei übertragbar, so dass sie u.a. während der Bezugsfrist bis zu einem festgelegten Zeitpunkt vor deren Ablauf an den deutschen Wertpapierbörsen gehandelt werden können, soweit ein Bezugsrechtshandel dort 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, nach der Rechtsprechung eine sachliche Rechtfertigung, wonach das Interesse der Gesellschaft am Ausschluss des Bezugsrechts das Interesse der Aktionäre an der Einräumung des Bezugsrechts aus sachlichen Gründen überwiegt, voraus. Der Vorstandsbericht muss hinsichtlich der sachlichen Begründung des Bezugsrechtsausschlusses dieses überwiegende Interesse darlegen. 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 Art der Gegenleistung des Übernahme- oder Pflichtangebots zu entsprechen. Eine Geldleistung ist stets wahlweise anzubieten.

Umwandlungsrechtlicher Squeeze out

Gemäß § 62 Abs. 5 UmwG (sog. umwandlungsrechtlicher Squeeze out) kann die Hauptversammlung einer übertragenden Aktiengesellschaft einen Beschluss nach § 327a Abs. 1 S. 1 AktG fassen, wenn der übernehmenden Gesellschaft Aktien i.H.v. mindestens 90% des Grundkapitals der übertragenden Aktiengesellschaft gehören. Der Beschluss kann nur innerhalb von drei Monaten nach Abschluss eines Verschmelzungsvertrags zwischen der übertragenden und der übernehmenden Gesellschaft gefasst werden. Der Verschmelzungsvertrag oder sein Entwurf muss die Angabe enthalten, dass im

Zusammenhang mit der Verschmelzung ein Ausschluss der Minderheitsaktionäre der übertragenden Gesellschaft erfolgen soll.

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.

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 und sonstigen Instrumenten

Wer unmittelbar oder mittelbar Finanzinstrumente oder sonstige Instrumente 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 Schwellen 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.

Mitteilungspflichten beim Halten von weiteren Finanzinstrumenten und sonstigen Instrumenten

Wer unmittelbar oder mittelbar Finanzinstrumente oder sonstige Instrumente hält, die es ihrem Inhaber oder einem Dritten auf Grund ihrer Ausgestaltung ermöglichen, 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 von 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 30%, 50% oder 75% der Stimmrechte unverzüglich dem Emittenten und gleichzeitig der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) mitzuteilen. Ein "Ermöglichen" ist insbesondere dann gegeben, wenn die Gegenseite des Inhabers ihre Risiken durch das Halten von Aktien des Emittenten ausschließen oder vermindern könnte oder die Finanzinstrumente oder sonstigen Instrumente ein Recht zum Erwerb von Aktien des Emittenten einräumen oder eine Erwerbspflicht begründen. Eine Zusammenrechnung mit den Beteiligungen, die im Rahmen von Stimmrechtsmitteilungen angegeben werden müssen, findet statt. Die Höhe des mitzuteilenden Stimmrechtsanteils ergibt sich aus der Anzahl von Aktien des Emittenten, deren Erwerb dem Inhaber oder einem Dritten auf Grund des Finanzinstruments oder sonstigen Instruments ermöglicht wird. Enthält das Finanzinstrument oder sonstigen Instrument keine diesbezüglichen Angaben, ergibt sich der mitzuteilende Stimmrechtsanteil aus der erforderlichen Anzahl entsprechender Aktien, die die Gegenseite zum Zeitpunkt des Erwerbs der Finanzinstrumente oder sonstigen Instrumente zu deren vollständiger Absicherung halten müsste.

Mitteilung von Geschäften von Personen mit Führungsaufgaben

Personen, die bei einem börsennotierten 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". Die Pflicht zur Mitteilung besteht nicht, solange die Gesamtsumme der Geschäfte einer Person mit Führungsaufgaben und der mit dieser Person in einer engen Beziehung stehenden Personen insgesamt einen Betrag von EUR 5.000,00 bis zum Ende des Kalenderjahres nicht erreicht.

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 oder zugelassen hat, dass die Stimmrechte für die Berechnung des Stimmrechtsanteils unberücksichtigt bleiben dürfen. Wie bei den Stimmrechtsmitteilungspflichten sieht auch das WpÜG Zurechnungstatbestände vor.

Satzungsmäßige Mitteilungspflichten

Zur Überwachung der Einhaltung der Schwellenwerte gem. § 6 Abs. 2 der Satzung (Streu- besitzquote) 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 7,5 Mio., höchstens aber je Versicherungsperiode EUR 7,5 Mio. Im Versicherungsvertrag sind Selbstbehalte für Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder i.H.v. mindestens 10% des Schadens und höchstens 150% der festen jährlichen Vergütung für alle Versicherungsfälle innerhalb einer Versicherungsperiode, jeweils mit Ausnahme von Haftpflichtansprüchen, 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 12,5 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 100.000,00 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 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 selbständig, 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, Portfolio-Management, 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,

Asset-Management, Technik/Instandhaltung, EDV-Organisation/Internet, Risiko-Management und -Controlling sowie Beteiligungen.

Vorstandsbeschlüsse müssen beim derzeit bestehenden zweiköpfigen Gremium einstimmig gefasst werden, sofern keine abweichenden Regelungen getroffen sind. 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 100.000,00;
- (f) Berater- oder ähnliche Dienstverträge mit einem vereinbarten Honorar von mehr als EUR 250.000,00. 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 100.000,00 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 Zustimmungsbedürftigkeit 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	54	2007	Finanz-/Rechnungswesen, Controlling, Steuern, Asset-Management, Technik/Instandhaltung, EDV-Organisation/Internet, Risikomanagement/-Controlling sowie Beteiligungen
Hans Richard Schmitz	55	2008	Recht, Personal, Portfolio-Management, 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 2018 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 2017 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.

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	• Aufsichtsratsmitglied der Wohnbau Dinslaken GmbH (bis Dezember 2008)

18.1.3 Vergütung der Vorstandsmitglieder

Die folgende Übersicht zeigt für die zum Datum des Prospekts amtierenden Vorstandsmitglieder der Gesellschaft die Vergütung im Geschäftsjahr 2011.

in TEUR (ungeprüft)	Fix	Variabel	Sonstiges¹	Summe
Dr. Rüdiger Mrotzek	150	200	59	409
Hans Richard Schmitz	150	200	51	401
Summe	300	400	110	810

¹ Sonstige Vergütungen enthalten geldwerte Vorteile aus der privaten Dienstwagenutzung und Zuschüsse zu Versicherungen und Aufwendungen zur Altersversorgung.

Beiden Vorstandsmitgliedern steht derzeit bei einer vorzeitigen Beendigung der Dienstverträge eine Abfindung zu, deren Höhe dem Barwert der bis zum regulären Vertragsende zu zahlenden Festvergütungen entspricht. Gemäß den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex sind die Entschädigungen auf maximal zwei Jahresgesamtvergütungen einschließlich Nebenleistungen begrenzt. Die dem Vorstand zustehende erfolgsbezogene (variable) Vergütung, die einmal jährlich als Tantieme ausgezahlt wird, ist abhängig von der persönlichen Leistung sowie der Entwicklung und dem wirtschaftlichen Erfolg der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr, insbesondere FFO und NAV und der Entwicklung des Aktienkurses. Die Struktur der Vorstandsvergütung unterliegt einer regelmäßigen Überprüfung durch den Aufsichtsrat. Der Aufsichtsrat hat für den Zeitraum ab 2013 ein geändertes Vergütungssystem beschlossen.

Die für die ehemaligen Vorstandsmitglieder gebildeten Pensionsrückstellungen betragen TEUR 4.362. 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 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 24.250 Aktien und Hans Richard Schmitz hält 25.000 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.

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 mindestens einen Stellvertreter für die jeweilige Amtszeit. Scheidet der Vorsitzende oder ein 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. Bernd Kottmann, Robert Schmidt und Bärbel Schomberg.

Der Prüfungsausschuss bereitet die Beratung und Beschlüsse des Aufsichtsrats zu Fragen der Rechnungslegung vor. Dazu gehören insbesondere die Feststellung des Jahresabschlusses der Gesellschaft, Fragen der Rechnungslegung, des Risikomanagements, insbesondere der Prüfung des Risikoüberwachungssystems 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. Bernd Kottmann (Vorsitz), Robert Schmidt, Christel Kaufmann-Hocker und Hans-Bernd Prior.

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), Dr. David Mbonimana, Dr. Bernd Kottmann und Bärbel Schomberg.

Sitzungen und Beschlussfassung

Die Sitzungen des Aufsichtsrats sollen in der Regel vierteljährlich stattfinden. Im Geschäftsjahr 2011 fanden fünf Sitzungen des Aufsichtsrats statt; zusätzlich hat der Aufsichtsrat bei zwei eilbedürftigen Vorgängen Beschlüsse außerhalb von Sitzungen herbeigeführt. Im Geschäftsjahr 2012 bis zum Datum dieses Prospekts fanden drei 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 S. 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 Stimmgleichheit, 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 soll das 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.	5. Juni 2007	2015	<ul style="list-style-type: none"> • Mitglied des Aufsichtsrats der AVECO Holding AG (fortbestehend) • Mitglied des Aufsichtsrats der Investment AG für langfristige Investoren TGV (fortbestehend) • Mitglied des Aufsichtsrats der EUREF AG (fortbestehend) • Stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats der Hahn-Immobilien-Beteiligungs AG (fortbestehend) • Vorsitzender des Aufsichtsrats der GSW Immobilien AG (fortbestehend) • Mitglied des Aufsichtsrats der VNR Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG (fortbestehend) • Mitglied des Verwaltungsrats der FMS Wertmanagement AöR (fortbestehend) • Mitglied des Verwaltungsrats der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) (fortbestehend) • Mitglied des Aufsichtsrats der IVG Immobilien AG (bis April 2010) • Vorsitzender des Aufsichtsrats der Finum Finanzhaus AG (bis April 2010) • Vorsitzender des Aufsichtsrats der Finum AG (bis November 2009) • Mitglied des Aufsichtsrats der Litos AG (bis März 2009) • Vorsitzender des Aufsichtsrats der Infopark Fejlesztési rt. (bis April 2008) • Persönlich haftender Gesellschafter der John von Freyend Future KG
Robert Schmidt Vorsitzender der Geschäftsführung Vivawest GmbH Vorsitzender der Geschäftsführung Vivawest Wohnen GmbH Vorsitzender der Geschäftsführung THS GmbH	2. Juni 2005	2015	<ul style="list-style-type: none"> • Vorsitzender der Geschäftsführung der THS GmbH (fortbestehend) • Mitglied des Aufsichtsrats der Wohnbau Dinslaken GmbH (fortbestehend) • Vorsitzender der Geschäftsführung Vivawest GmbH (fortbestehend) • Mitglied des Aufsichtsrats der Vestische Wohnungsgesellschaft mbH (fortbestehend) • Mitglied des Aufsichtsrats der HSH Real Estate AG (bis Oktober 2009) • Mitglied des Beirats der Montan-Grundstücksgesellschaft mbH (bis März 2008) • Mitglied des Beirats der EBV GmbH (bis Dezember 2007) • Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft für Wohnen Datteln mbH (bis Oktober 2007)
Christel Kaufmann-Hocker Unternehmensberaterin	24. Juni 2010	2015	<ul style="list-style-type: none"> • Mitglied des Beirats der Stiftung Mercator GmbH (fortbestehend) • Mitglied des Beirats der Max Mothes GmbH (bis Februar 2011)
Dr. David Mbonimana Vorstand der HSH Real Estate AG	3. August 2010	2015	<ul style="list-style-type: none"> • Mitglied des Investment-Komitees der Capcellence Mittelstandspartner GmbH, Hamburg (fortbestehend) • Director/Non-Executive Board Member der Amentum Capital Ltd., Dublin, Irland (fortbestehend) • Mitglied des Vorstands der HSH Real Estate AG (fortbestehend) • Mitglied des Aufsichtsrats der LB Immo Invest GmbH (bis Juni 2011)

Name, Position, Erfahrung	Beginn der Mitgliedschaft	Ende der laufenden Mandatsperiode	Weitere Tätigkeiten
			<ul style="list-style-type: none"> • Mitglied des Aufsichtsrats der Larus Asset Management GmbH (bis Oktober 2010) • Mitglied des Kontrollgremiums der Investorenrat H/H – Stadtwerkefonds KGaA, SICAR (bis November 2010) • 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)
Hans-Bernd Prior Technischer Angestellter der HAMBORNER REIT AG	9. März 2005	2015	
Mechthilde Dordel Kaufmännische Angestellte der HAMBORNER REIT AG	2. Juni 2010	2015	
Dr. Bernd Kottmann (stellvertretender Vorsitzender) Unternehmensberater	17. Mai 2011	2015	<ul style="list-style-type: none"> • Mitglied des Vorstands der IVG Immobilien AG (bis Mai 2009) • Vorsitzender des Aufsichtsrats der IVG Polar Oy (bis Juni 2009) • Mitglied des Aufsichtsrats der IVG Institutional Funds GmbH (bis Mai 2009) • Vorsitzender des Aufsichtsrats der IVG Deutschland Immobilien AG (bis Mai 2009)
Bärbel Schomberg Geschäftsführende Gesellschafterin der Schomberg & Co Real Estate Consulting GmbH	17. Mai 2011	2015	<ul style="list-style-type: none"> • Mitglied des Aufsichtsrats der WISTA Management GmbH, Berlin (fortbestehend) • Mitglied des Verwaltungsbeirats der Bilfinger Berger Facility Services GmbH, Mannheim (fortbestehend) • Geschäftsführende Gesellschafterin der Schomberg & Co. Real Estate Consulting GmbH, Königstein (fortbestehend) • Mitglied des Aufsichtsrats der WGF AG Düsseldorf (bis Dezember 2011)
Dieter Rolke Kaufmännischer Angestellter	1. Januar 2012	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.

Dr. Eckart John von Freyend

Dr. John von Freyend hat Volkswirtschaft und politische Wissenschaften in Bonn, Heidelberg und Köln studiert. Nach seiner Promotion war Dr. John von Freyend als Mitglied der Hauptgeschäftsführung im Bundesverband der deutsche Industrie sowie als Ministerialdirektor im Bundesministerium der Finanzen als Leiter im Bereich Bundesbeteiligungen und Treuhandanstalt tätig. Von 1995 bis 2006 war Dr. John von Freyend Vorstandsvorsitzender der IVG Immobilien AG. Darüber hinaus gründete Dr. John von Freyend 2006 den ZIA Zentralen Immobilienausschuss e.V. (Berlin) und gehörte diesem bis 2009 als Präsident an.

Robert Schmidt

Herr Schmidt absolvierte von 1975 bis 1983 die Offizierslaufbahn bei der Deutschen Marine und hat von 1982 bis 1987 an der Universitäts-Gesamthochschule Paderborn und der University of Illinois, Champaign-Urbana, USA, Wirtschaftswissenschaften studiert. Anschließend absolvierte Herr Schmidt

von 1987 bis 1991 eine Ausbildung als Firmenkundenberater bei der Deutsche Bank AG. Von 1994 bis 1999 war Herr Schmidt Geschäftsführer bei der Rhein-Lippe-Wohnstättengesellschaft mbH in Duisburg. Herr Schmidt war zudem von 1998 bis 2006 Vorstandsmitglied der RAG Immobilien AG.

Christel Kaufmann-Hocker

Frau Kaufmann-Hocker hat Volkswirtschaft an der Universität Tübingen studiert und im Anschluss daran eine Traineeausbildung bei der UBS in Zürich und der Deutschen Bank Frankfurt mit Schwerpunkt Firmenkundenkreditgeschäft absolviert. Frau Kaufmann-Hocker war langjährig als Filialdirektorin bei der Deutsche Bank AG im In- und Ausland tätig.

Dr. David Mbonimana

Dr. Mbonimana studierte von 1995 bis 2000 Betriebswirtschaftslehre an den Universitäten Hagen und Eichstätt und promovierte 2004 nebenberuflich an der Universität Potsdam. Bis März 2012 war Dr. Mbonimana in verschiedenen Leitungs-, Geschäfts- und Aufsichtsratsfunktionen für die HSH Corporate Finance in Deutschland und Skandinavien tätig. Seit April 2010 ist Dr. Mbonimana Vorstandsmitglied der HSH Real Estate AG.

Hans-Bernd Prior

Herr Prior absolvierte von 1975 bis 1978 eine Ausbildung zum Bauzeichner und besuchte im Anschluss die Fachoberschule für Technik, an der er 1979 die Fachhochschulreife erwarb. Von 1979 bis 1986 studierte Herr Prior Architektur an der Fachhochschule Düsseldorf. Herr Prior ist seit Mai 2002 technischer Angestellter der Gesellschaft in der Abteilung Technik und Instandhaltung. Seit März 2005 ist Herr Prior Arbeitnehmervertreter im Aufsichtsrat der Gesellschaft.

Mechthilde Dordel

Frau Dordel absolvierte von 1987 bis 1990 eine Ausbildung zur Fachgehilfin in steuer- und wirtschaftsberatenden Berufen und war anschließend Angestellte in einem Steuerberatungsbüro. Seit 1997 ist Frau Dordel bei der Gesellschaft im Bereich Steuern, Lohn- und Finanzbuchhaltung tätig.

Dr. Bernd Kottmann

Dr. Kottmann studierte von 1976 bis 1981 Betriebswirtschaftslehre in Münster. Nach dem Wehrdienst folgte von 1983 bis 1986 die Promotion an der Universität der Bundeswehr in Hamburg. Von 1991 bis 2009 hat Dr. Kottmann Vorstandstätigkeiten u.a. bei der Harpener AG, Dortmund, der Germania-Epe AG, Gronau, der Stodiek Europa Immobilien AG, Bonn, und der IVG Immobilien AG, Bonn ausgeübt. Daneben nahm Dr. Kottmann verschiedene Konzernaufsichtsratsmandate im In- und Ausland wahr. Seit 2010 berät Dr. Kottmann als Unternehmensberater in immobilienwirtschaftlichen Fragen.

Bärbel Schomberg

Frau Schomberg ist geschäftsführende Gesellschafterin der Schomberg & Co. Real Estate Consulting GmbH mit Beratungsschwerpunkt in den Geschäftsfeldern Investmentstrategie, Fonds-Management und Asset-Management. Frau Schomberg war von 1978 bis 1993 Direktorin der DEGI Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds mbH und von 1992 bis 1999 Geschäftsführerin der SEB Immobilien-Investment GmbH.

Dieter Rolke

Herr Rolke hat im Oktober 1983 eine Berufsausbildung zum Betriebswirt VWA abgeschlossen und ist seit 1984 als kaufmännischer Angestellter bei der Gesellschaft beschäftigt.

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

Gemäß dem Beschluss der Hauptversammlung vom 15. Mai 2012, der am 22. Mai 2012 in das Handelsregister des Amtsgerichts Duisburg eingetragen wurde, ist die Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrats wie folgt geregelt: 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 22.500,00, zahlbar nach Ablauf des Geschäftsjahres.
- Ein Sitzungsgeld von EUR 500,00 für die Teilnahme an einer Sitzung.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält das Doppelte, sein Stellvertreter das Anderthalbfache der Vergütung. Aufsichtsratsmitglieder, die dem Präsidial- oder Prüfungsausschuss angehören, erhalten je Ausschuss eine zusätzliche jährliche Vergütung von EUR 5.000,00, zahlbar zum Ablauf des Geschäftsjahres; der Ausschussvorsitzende erhält das Doppelte dieser zusätzlichen Vergütung. Aufsichtsratsmitglieder, die dem Nominierungsausschuss angehören, erhalten, sofern der Ausschuss im Geschäftsjahr zusammen getreten ist, eine zusätzliche jährliche Vergütung von EUR 2.500,00, zahlbar zum Ablauf des Geschäftsjahres; der Ausschussvorsitzende erhält das Doppelte dieser zusätzlichen Vergütung. 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 zehn im Geschäftsjahr 2011 amtierenden Aufsichtsratsmitglieder der Gesellschaft:

in TEUR (ungeprüft)	Fix	Variabel	Summe
Dr. Eckart John von Freyend	38	8	46
Dr. Bernd Kottmann	19,1	3,8	22,9
Christel Kaufmann-Hocker	17	4	21
Volker Lütgen	6,4	1,5	7,9
Dr. David Mbonimana	22,1	4,7	26,8
Robert Schmidt	19	4	23
Bärbel Schomberg	11,9	2,5	14,4
Mechthilde Dordel	15	4	19
Edith Dützer	15	4	19
Hans-Bernd Prior	17	4	21
Summe	180,5	40,5	221

18.2.4 Aktienbesitz der Aufsichtsratsmitglieder

Das Aufsichtsratsmitglied Dr. Eckhart John von Freyend hält unmittelbar bzw. mittelbar über die John von Freyend Future KG 13.000 Aktien der Gesellschaft.

Das Aufsichtsratsmitglied Robert Schmidt hält unmittelbar 10.000 Aktien der Gesellschaft.

Das Aufsichtsratsmitglied Bärbel Schomberg hält unmittelbar 2.000 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.

In den letzten fünf Jahren war 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, zwischen den Mitgliedern des Aufsichtsrats 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 (§ 14 Abs. 1 der Satzung der Gesellschaft).

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:

- Änderungen des Unternehmensgegenstands,
- Kapitalerhöhungen unter Ausschluss des Bezugsrechts, Schaffung von genehmigtem oder bedingtem Kapital und 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 Versammlungsleiter ist gemäß § 16 Abs. 3 der Satzung der Gesellschaft berechtigt, das Rede- und Fragerecht der Aktionäre zeitlich angemessen zu beschränken. Dabei soll sich der Versammlungsleiter 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 15. Mai 2012 verschiedene Änderungen zu der Kodexfassung vom 26. Mai 2010 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 März 2012 haben Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft zuletzt die gesetzlich erforderliche Entsprechenserklärung zum Kodex gemäß § 161 AktG wie folgt abgegeben:

“Vorstand und Aufsichtsrat der Hamborner REIT AG erklären, dass die Hamborner REIT AG den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex (“Kodex”) in der Kodexfassung vom 26. Mai 2010 mit Einschränkung der Empfehlung in Ziffer 4.2.1 S. 1 seit Abgabe ihrer letzten Entsprechenserklärung im Dezember 2011 entsprochen hat. Zukünftig wird die Hamborner REIT AG dem Kodex in der Kodexfassung vom 26. Mai 2010 mit Einschränkung der Empfehlungen in Ziffer 4.2.1 S. 1 und Ziffer 5.4.6 Abs. 2 S. 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. Ziffer 5.4.6 des Kodex empfiehlt in Abs. 2 S. 1, dass die Mitglieder des Aufsichtsrats neben einer festen eine erfolgsorientierte Vergütung erhalten sollen. Die Hauptversammlung hat am 15. Mai 2012 beschlossen, zur Stärkung der Unabhängigkeit des Aufsichtsrats auf eine solche variable Vergütungskomponente zukünftig zu verzichten. Die Empfehlung einer erfolgsorientierten Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder wurde in der Kodexfassung vom 15. Mai 2012 gestrichen.

Der Inhalt der Entsprechenserklärung der Gesellschaft vom März 2012 trifft weiterhin zu.

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 davon ausgeht die Anforderungen an den steuerbegünstigten REIT-Status zu erfüllen und derzeit auch keine gegenteiligen Anhaltspunkte vorliegen, 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 Geschäftsjahre 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

- die 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 2012 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. Die Gesellschaft übernimmt mithin im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften die Verantwortung für die Einbehaltung der Steuern an der Quelle. 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.

Kürzlich wurden neue Regelungen zum Kapitalertragsteuereinbehalt vom Gesetzgeber verabschiedet, die für Dividendenzahlungen nach dem 31. Dezember 2011 gelten. Die Änderungen beziehen sich auf Dividenden, die im Zusammenhang mit Aktien gezahlt werden, (i) die gemäß § 5 des Depotgesetzes zur Sammelverwahrung durch eine Wertpapiersammelbank zugelassen sind und dieser zur Sammelverwahrung im Inland anvertraut wurden, (ii) bei denen eine Sonderverwahrung nach § 2 Satz 1 Depotgesetz erfolgt oder (iii) bei denen die Erträge gegen Aushändigung der Dividendenscheine ausbezahlt und gutgeschrieben werden. In diesen Fällen wird die Gesellschaft von ihrer Verpflichtung zum Einbehalt und der Abführung von Kapitalertragsteuer auf die Dividenden befreit. Die Gesellschaft übernimmt insoweit nicht die Verantwortung für die Einbehaltung der Steuern an der Quelle. Diese Verpflichtung geht auf die die Dividenden auszahlende Stelle, d.h. die 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), über.

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 Kapitalertragsteuereinhalts 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 wird 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. Die einbehaltene Kapitalertragsteuer wird in diesem Fall auf die persönliche Steuerschuld des Aktionärs angerechnet oder im Falle eines Überschreitens der persönlichen Steuerschuld erstattet.

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 (oder ggf. von der Inländischen Zahlstelle) 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 Solidaritätszuschlag) 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 REIT-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 REIT-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 Gesellschafters 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

Gewerbsteuer 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 Gewerbsteuer 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 Gewerbsteuer.

Soweit natürliche Personen als Gesellschafter der Personengesellschaft beteiligt sind, wird die auf der Ebene der Personengesellschaft anfallende Gewerbsteuer 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 Kapitalertragsteuereinbehalts 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 Abgeltungsteuer 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 Abgeltungsteuer 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 Abgeltungsteuer 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 aus REIT-Aktien oder Bezugsrechten 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 oder Bezugsrechten 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.

(Diese Seite ist absichtlich freigelassen)

20. FINANZTEIL

Ungeprüfter Zwischenabschluss (IFRS) der HAMBORNER REIT AG zum 31. März 2012	F-2
Gewinn- und Verlustrechnung	F-3
Bilanz	F-5
Kapitalflussrechnung	F-7
Eigenkapitalveränderungsrechnung	F-8
Anhang zum Zwischenabschluss	F-9
Geprüfter Einzelabschluss (IFRS) der HAMBORNER REIT AG zum 31. Dezember 2011	F-12
Gewinn- und Verlustrechnung	F-13
Bilanz	F-15
Kapitalflussrechnung	F-17
Eigenkapitalveränderungsrechnung	F-18
Anlagespiegel.	F-20
Anhang	F-22
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	F-47
Geprüfter Einzelabschluss (IFRS) der HAMBORNER REIT AG zum 31. Dezember 2010	F-48
Gewinn- und Verlustrechnung	F-49
Bilanz	F-51
Kapitalflussrechnung	F-53
Eigenkapitalveränderungsrechnung	F-54
Anlagespiegel.	F-56
Anhang	F-58
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	F-83
Geprüfter Einzelabschluss (IFRS) der HAMBORNER REIT AG zum 31. Dezember 2009	F-84
Gewinn- und Verlustrechnung	F-85
Bilanz	F-87
Kapitalflussrechnung	F-89
Eigenkapitalveränderungsrechnung	F-90
Anlagespiegel.	F-92
Anhang	F-94
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	F-121
Geprüfter Jahresabschluss (HGB) der HAMBORNER REIT AG zum 31. Dezember 2011	F-122
Bilanz	F-123
Anlagespiegel.	F-126
Gewinn- und Verlustrechnung	F-128
Kapitalflussrechnung	F-129
Eigenkapitalspiegel.	F-130
Anhang zum Jahresabschluss	F-131
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	F-149

20.1 Ungeprüfter Zwischenabschluss (IFRS)
der HAMBORNER REIT AG zum 31. März 2012

Gewinn- und Verlustrechnung

in T€	01.01.–31.03.2012	01.01.–31.03.2011
Erlöse aus Mieten und Pachten	8.971	7.087
Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter	787	723
Laufende Betriebsaufwendungen	-1.219	-1.066
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung	-264	-310
Nettomieteinnahmen	8.275	6.434
Verwaltungsaufwand	-196	-215
Personalaufwand	-715	-656
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-2.956	-2.246
Sonstige betriebliche Erträge	201	213
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-182	-244
	-3.848	-3.148
Betriebsergebnis	4.427	3.286
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	17	0
Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)	4.444	3.286
Zinserträge	77	259
Zinsaufwendungen	-2.608	-1.813
Finanzergebnis	-2.531	-1.554
Periodenergebnis	1.913	1.732
Ergebnis je Aktie (in €)	0,06	0,05

Aufstellung der im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen

in T€	01.01.–31.03.2012	01.01.–31.03.2011
Ergebnis der Periode laut Gewinn- und Verlustrechnung	1.913	1.732
Unrealisierte Gewinne/Verluste (-) aus der Neubewertung derivativer Finanzinstrumente	-490	2.500
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge/Aufwendungen (-)	-490	2.500
Gesamtergebnis der Periode	1.423	4.232

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).

Bilanz Aktiva

in T€	<u>31.03.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	19	23
Sachanlagen	163	169
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	435.345	435.190
Finanzielle Vermögenswerte	25	27
Sonstige Vermögenswerte	230	232
	<u>435.782</u>	<u>435.641</u>
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Vermögenswerte	1.007	2.672
Forderungen aus Ertragsteuern	9	9
Bankguthaben und Kassenbestände	30.207	18.685
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0	5.486
	<u>31.223</u>	<u>26.852</u>
Summe Vermögenswerte	<u>467.005</u>	<u>462.493</u>

Bilanz Passiva

in T€	<u>31.03.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	34.120	34.120
Kapitalrücklage	64.285	64.285
Gewinnrücklagen		
Andere Gewinnrücklagen	105.638	105.638
Neubewertungsrücklage	-15.546	-15.056
	<u>90.092</u>	<u>90.582</u>
Bilanzgewinn		
Gewinnvortrag	26.144	17.064
Periodenüberschuss	1.913	7.865
Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen	0	1.215
	<u>28.057</u>	<u>26.144</u>
	<u>216.554</u>	<u>215.131</u>
Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen		
Finanzverbindlichkeiten	212.566	209.551
Derivative Finanzinstrumente	13.216	12.726
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Verbindlichkeiten	2.775	2.867
Rückstellungen für Pensionen	7.039	7.122
Sonstige Rückstellungen	866	859
	<u>236.462</u>	<u>233.125</u>
Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen		
Finanzverbindlichkeiten	6.604	6.672
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	1.289	1.289
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Verbindlichkeiten	3.711	3.233
Sonstige Rückstellungen	2.385	3.013
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	0	30
	<u>13.989</u>	<u>14.237</u>
Summe Eigenkapital, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	<u>467.005</u>	<u>462.493</u>

Kapitalflussrechnung

in T€

	01.01.–31.03.2012	01.01.–31.03.2011
Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit		
Ergebnis vor Steuern (EBT)	1.913	1.732
Finanzergebnis	2.531	1.554
Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-)	2.956	2.246
Veränderung der Rückstellungen	-784	-460
Buchgewinne (-) / -verluste (+) (saldiert) aus dem Abgang von Sachanlagen und als		
Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-66	0
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)	-19	-3
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder		
Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-291	-433
Veränderung der Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit		
zuzuordnen sind	505	781
Zinseinzahlungen	85	304
	6.830	5.721
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition		
gehaltene Immobilien	-3.351	-60.604
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene		
Immobilien	7.732	0
Erlöse aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten	1	3
	4.382	-60.601
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Mittelzufluss aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	4.400	0
Mittelabfluss aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-1.531	-1.302
Zinsauszahlungen	-2.559	-2.232
	310	-3.534
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	11.522	-58.414
Finanzmittelfonds am 1. Januar	18.685	83.629
Bankguthaben und Kassenbestände	18.685	83.629
Finanzmittelfonds am 31. März	30.207	25.215
Bankguthaben und Kassenbestände	30.207	25.215

Eigenkapitalveränderungsrechnung

in T€

	Gewinnrücklagen				Bilanzgewinn			
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Andere Gewinnrücklagen	Neubewertungsrücklage	Vortrag	Überschuss	Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen	Eigenkapital gesamt
Stand 1. Januar 2011	34.120	64.267	106.853	-11.462	24.020	5.669	0	223.467
Vortrag auf neue Rechnung					5.669	-5.669		0
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen (-)				2.500				2.500
Periodenergebnis 01.01. – 31.03.2011						1.732		1.732
Periodengesamtergebnis 01.01. – 31.03.2011				2.500		1.732		4.232
Stand 31. März 2011	34.120	64.267	106.853	-8.962	29.689	1.732	0	227.699
Gewinnausschüttung für 2010					-12.625			-12.625
Kosten der Kapitalerhöhung		18						18
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen (-)				-6.094				-6.094
Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen			-1.215				1.215	0
Periodenergebnis 01.04. – 31.12.2011						6.133		6.133
Periodengesamtergebnis 01.04. – 31.12.2011				-6.094		6.133	1.215	6.133
Stand 31. Dezember 2011	34.120	64.285	105.638	-15.056	17.064	7.865	1.215	215.131
Vortrag auf neue Rechnung			0		9.080	-7.865	-1.215	
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen (-)				-490				-490
Periodenergebnis 01.01. – 31.03.2012						1.913		1.913
Periodengesamtergebnis 01.01. – 31.03.2012				-490		1.913		1.423
Stand 31. März 2012	34.120	64.285	105.638	-15.546	26.144	1.913	0	216.554

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 Quartal 2012 wird am 10. Mai 2012 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 31. März 2012 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 (IAS) 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 31. März 2012 basiert auf den gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Berechnungsgrundsätzen wie der Einzelabschluss nach IFRS zum 31. Dezember 2011.

Im Zuge der Erstellung des vorliegenden Zwischenabschlusses wurden die zum 31. Dezember 2011 gutachterlich ermittelten Verkehrswerte unserer Immobilien von uns überprüft. Wertbeeinflussende Umstände, die zu einer wesentlich anderen Bewertung geführt hätten, haben sich bei der Überprüfung nicht ergeben. Aus heutiger Sicht erscheint uns daher die Beibehaltung der zum 31. Dezember 2011 gutachterlich festgestellten Werte in diesem Zwischenabschluss 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. Wesentliche Veränderungen und Geschäftsvorfälle im Berichtszeitraum sind im Zwischenlagebericht dieses Dokuments aufgeführt.¹

Dieser Zwischenbericht wurde weder entsprechend § 317 HGB geprüft noch einer prüferischen Durchsicht durch eine zur Abschlussprüfung befähigten Person unterzogen.

Wesentliche Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen

Berichtspflichtige Vorgänge mit nahe stehenden Unternehmen und Personen hat es im ersten Quartal 2012 nicht gegeben.

¹ Nachfolgend sind die im Zwischenlagebericht enthaltenen Ausführungen zu den wesentlichen Veränderungen und Geschäftsvorfällen im Berichtszeitraum wiedergegeben:

“Ertragslage

Aus der Bewirtschaftung unserer Immobilien erzielten wir bis Ende März 2012 Erlöse in Höhe von 8.971 T€. Gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres betrug die Steigerung 1.884 T€ oder 26,6 %, die mit 1.860 T€ (26,3 %) auf Erlöse aus Immobilienzugängen des Jahres 2011 entfiel. Durch Verkäufe von Immobilien verminderten sich die Erlöse um insgesamt 51 T€ (0,7 %). Die Mieterlöse aus Objekten, die sich sowohl in den ersten drei Monaten des Jahres 2011 als auch im Berichtsquartal in unserem Bestand befanden (like for like), nahmen um 75 T€ (1,1 %) zu. Die Erlöse aus der Weiterbelastung von Nebenkosten an Mieter betrugen 787 T€ und lagen damit um 64 T€ (8,8 %) über dem Vergleichswert des Vorjahreszeitraums.

Die Leerstandsquote betrug in den ersten drei Monaten des Berichtsjahres niedrige 1,8 % und ist um 0,3 %-Punkte gegenüber dem Vorjahreszeitraum zurückgegangen. Bereinigt um die Erträge aus vereinbarten Mietgarantien errechnete sich für die Berichtsperiode eine wirtschaftliche Leerstandsquote von 1,7 % (Vorjahr: 1,3 %).

Für die Bewirtschaftung unserer Immobilien fielen in den ersten drei Monaten des Berichtsjahres Aufwendungen in Höhe von 1.219 T€ (Vergleichszeitraum: 1.066 T€) an. Dies entspricht einer Steigerung von 14,4 % und ist hauptsächlich auf den vergrößerten Objektbestand zurückzuführen.

Die Aufwendungen für die Instandhaltung unseres Grundstücks- und Gebäudebestands beliefen sich per 31. März 2011 auf 264 T€ gegenüber 310 T€ in der Vorjahresperiode. Der Instandhaltungsaufwand der ersten drei Monate eines Geschäftsjahres ist naturgemäß niedriger als in den Folgemonaten, da größere geplante Maßnahmen erst im Frühjahr oder Sommer starten.

Die aus den vorstehenden Posten abgeleiteten Nettomieteinnahmen erreichten mit 8.275 T€ einen um 1.841 T€ oder 28,6 % gegenüber dem Ansatz der Vorperiode (6.434 T€) höheren Wert.

Verwaltungs- und Personalaufwand betragen insgesamt 911 T€ und lagen damit um 40 T€ über dem Niveau des Vergleichszeitraums (871 T€). Während sich der Verwaltungsaufwand um 19 T€ verminderte, nahm der Personalaufwand um 59 T€ zu. Der Grund hierfür liegt im Wesentlichen in der Einstellung von Mitarbeitern im vierten Quartal des Vorjahres im Hinblick auf zum Ende des Berichtszeitraums ausgeschiedene Mitarbeiter.

Hauptsächlich infolge der Zunahme des Immobilienbestands erhöhten sich die Abschreibungen in der Berichtsperiode um 710 T€ auf 2.956 T€ nach 2.246 T€ im Vorjahreszeitraum.

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen im ersten Quartal des Berichtsjahres 201 T€ (Vorjahr: 213 T€) und betreffen im Wesentlichen eine einmalige Entschädigungszahlung eines Mieters für die vorzeitige Auflösung seines Mietvertrags.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gingen um 62 T€ auf 182 T€ zurück. Der Posten enthält unter anderem mit 66 T€ (Vorjahr: 64 T€) Kosten der Öffentlichkeitsarbeit und mit 27 T€ (Vorjahr: 32 T€) Rechts- und Beratungskosten.

Das Betriebsergebnis der Gesellschaft per Ende März 2012 entwickelte sich positiv und betrug 4.427 T€ nach 3.286 T€ in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Dies entspricht einer Steigerung um 1.141 T€ bzw. 34,7 %.

Aus der Veräußerung von drei Geschäftsgebäuden in Erfurt erzielten wir im ersten Quartal 2012 ein Ergebnis von 17 T€. Ein entsprechender Ergebnisbeitrag fiel in der Vergleichsperiode des Vorjahres nicht an.

Das Finanzergebnis nahm um 977 T€ ab und betrug im Berichtszeitraum –2.531 T€. Der Rückgang ist in erster Linie auf die weitere Zunahme der für das Wachstum der Gesellschaft aufgenommenen Fremdmittel und die damit in Zusammenhang stehenden Zinsaufwendungen (–2.608 T€ im ersten Quartal 2012 nach –1.813 T€ in der Vorjahresvergleichsperiode) zurückzuführen. Auf der Anlageseite nahmen die Zinserträge durch den deutlich reduzierten Liquiditätsbestand aufgrund der Immobilienerwerbe in 2011 um 182 T€ ab und betragen im Berichtszeitraum 77 T€.

Das erste Quartal 2012 endete mit einem Periodenüberschuss von 1.913 T€ nach 1.732 T€ in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Daraus resultiert ein Ergebnis pro Aktie von 0,06 € nach 0,05 € in den ersten drei Monaten des Vorjahres.

Der FFO (ohne Berücksichtigung von Veräußerungserlösen) betrug zum 31. März 2012 4.852 T€ (Vergleichsperiode: 3.978 T€) und ist damit um 22,0 % gestiegen.

Vermögens- und Finanzlage

Im März 2012 ging das Erbbaurechtsgrundstück in Geldern zu einem Kaufpreis von 3,2 Mio. € in unseren Besitz über. Darüber hinaus haben wir im ersten Quartal 2012 keine Immobilienerwerbe getätigt.

Anfang März haben wir drei kleinere nicht mehr in das strategische Konzept der Gesellschaft passende Geschäftsgebäude in Erfurt zu einem Gesamtpreis von 5,6 Mio. € veräußert. Zum 31. Dezember 2011 wurden diese Grundstücke unter dem Posten “Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte” ausgewiesen.

Der Verkehrswert des bebauten Immobilienportfolios betrug nach diesen geschilderten Veränderungen zum Quartalsstichtag 502,1 Mio. €.

Der Rückgang der “Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Vermögensgegenstände” um 1,7 Mio. € auf 1,0 Mio. € resultierte hauptsächlich aus dem Eingang einer zum 31. Dezember 2011 noch nicht fälligen Kaufpreisforderung in Höhe von 2,2 Mio. € aus einem Grundstücksverkauf.

Am 31. März 2012 verfügte die Gesellschaft über liquide Mittel in Höhe von 30,2 Mio. €. Die Erhöhung gegenüber dem Liquiditätsbestand zum 31. Dezember 2011 (18,7 Mio. €) um 11,5 Mio. € resultiert unter anderem aus dem Mittelzufluss im Zusammenhang mit der Veräußerung der Immobilien in Erfurt (5,6 Mio. €).

Auf der Passivseite haben sich die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten durch die Inanspruchnahme eines Immobilienkredits zur Finanzierung der Immobilie in Offenburg (4,4 Mio. €) abzüglich planmäßiger Tilgungsleistungen im Saldo um 2,9 Mio. € erhöht und betragen zum Quartalsende 219,2 Mio. €. Aus abgeschlossenen Kreditverträgen standen der Gesellschaft darüber hinaus noch nicht abgerufene Finanzierungsmittel in Höhe von 35,7 Mio. € zur Verfügung. Die Gelder können nach Erfüllung der Auszahlungsvoraussetzungen unmittelbar abgerufen werden. Eine der Gesellschaft eingeräumte Kreditlinie über 10,0 Mio. € zur kurzfristigen Zwischenfinanzierung von Immobilienerwerben wurde im Berichtszeitraum nicht in Anspruch genommen.

Der Marktwert der derivativen Finanzinstrumente verminderte sich gegenüber dem Abschlussstichtag 31. Dezember 2011 aufgrund der Folgebewertung um weitere 0,5 Mio. € auf –13,2 Mio. €.

Die Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern betreffen hauptsächlich Nachzahlungen im Zusammenhang mit der durch den Eintritt der Gesellschaft in den REIT-Status ausgelösten Schlussbesteuerung. Die Betriebsprüfung der Jahre 2007 bis 2009 ist nunmehr abgeschlossen.

Mit Eingang der Steuerbescheide ist die Gesellschaft bis einschließlich 2009 bestandskräftig veranlagt. Die aus den Bescheiden resultierenden Nachzahlungsbeträge wurden bereits im Abschluss zum 31. Dezember 2011 ergebniswirksam erfasst.

Aus der operativen Geschäftstätigkeit erzielten wir im ersten Quartal des Berichtsjahres einen Cashflow von 6,8 Mio. € nach 5,7 Mio. € im Vergleichszeitraum des Vorjahres.

Zum 31. März 2012 beträgt die bilanzielle Eigenkapitalquote 46,4 % nach 46,5 % zum 31. Dezember 2011. Die REIT-Eigenkapitalquote erhöhte sich von 55,7 % zum 31. Dezember 2011 auf 56,8 % zum Berichtsstichtag.”

20.2 Geprüfter Einzelabschluss (IFRS)
der HAMBORNER REIT AG zum 31. Dezember 2011

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011

in T€	Anhang	2011	2010
Erlöse aus Mieten und Pachten		32.160	25.026
Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter		3.247	2.701
Laufende Betriebsaufwendungen		-4.598	-3.895
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung		-2.565	-1.708
Nettomieteinnahmen	(1)	28.244	22.124
Verwaltungsaufwand	(2)	-919	-811
Personalaufwand	(3)	-2.838	-2.564
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(4)	-10.523	-8.031
Sonstige betriebliche Erträge	(5)	1.769	2.534
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(6)	-845	-724
		-13.356	-9.596
Betriebsergebnis		14.888	12.528
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	(7)	2.232	2.227
Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)		17.120	14.755
Zinserträge		408	268
Zinsaufwendungen		-8.372	-6.576
Finanzergebnis	(8)	-7.964	-6.308
Ergebnis vor Steuern (EBT)		9.156	8.447
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(9)	-1.291	-2.778
Jahresüberschuss		7.865	5.669
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		29.689	32.444
Ausschüttung		-12.625	-8.424
Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen		1.215	0
Bilanzgewinn		26.144	29.689
Ergebnis je Aktie (in €)	(10)	0,23	0,22

Aufstellung der im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen

in T€	Anhang	01.01. bis 31.12.2011	01.01. bis 31.12.2010
Jahresüberschuss laut Gewinn- und Verlustrechnung		7.865	5.669
Unrealisierte Gewinne/Verluste (-) aus der Neubewertung derivativer Finanzinstrumente . . .	(18)	-3.703	-1.189
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste (-) aus leistungsorientierten Pensionszusagen . . .	(21)	109	-883
Auflösung der latenten Steuern auf versicherungsmathematische Verluste		0	-446
Auflösung der latenten Steuern auf derivative Finanzinstrumente		0	-1.240
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge/Aufwendungen (-)		-3.594	-3.758
Gesamtergebnis		4.271	1.911

Bilanz Aktiva

in T€	Anhang	31.12.2011	31.12.2010	01.01.2010
Langfristige Vermögenswerte				
Immaterielle Vermögenswerte	(11)	23	37	6
Sachanlagen	(11)	169	130	151
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(12)	435.190	321.505	257.386
Finanzielle Vermögenswerte	(13)	27	28	38
Sonstige Vermögenswerte	(14)	232	367	365
Latente Steueransprüche		0	0	2.616
		435.641	322.067	260.562
Kurzfristige Vermögenswerte				
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Vermögenswerte	(14)	2.672	435	487
Forderungen aus Ertragsteuern	(14)	9	12	44
Bankguthaben und Kassenbestände	(15)	18.685	83.629	37.942
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	(16)	5.486	0	0
		26.852	84.076	38.473
Bilanzsumme		462.493	406.143	299.035

Bilanz Passiva

in T€	Anhang	31.12.2011	31.12.2010	01.01.2010
Eigenkapital	(17)			
Gezeichnetes Kapital		34.120	34.120	22.770
Kapitalrücklage		64.285	64.267	0
Gewinnrücklagen				
Gesetzliche Rücklage		0	0	2.277
Andere Gewinnrücklagen		105.638	106.853	104.576
Neubewertungsrücklage		-15.056	-11.462	-7.704
		90.582	95.391	99.149
Bilanzgewinn				
Gewinnvortrag		17.064	24.020	27.292
Jahresüberschuss		7.865	5.669	5.153
Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen		1.215	0	0
		26.144	29.689	32.445
		215.131	223.467	154.364
Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen				
Finanzverbindlichkeiten	(18)	209.551	139.694	101.218
Derivative Finanzinstrumente	(18)	12.726	9.023	7.834
Latente Steuerverbindlichkeiten		0	0	14.708
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige				
Verbindlichkeiten	(20)	2.867	3.150	4.075
Rückstellungen für Pensionen	(21)	7.122	7.571	6.983
Sonstige Rückstellungen	(22)	859	825	702
		233.125	160.263	135.520
Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen				
Finanzverbindlichkeiten	(18)	6.672	15.376	4.609
Derivative Finanzinstrumente	(18)	0	0	11
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	(19)	1.289	0	402
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige				
Verbindlichkeiten	(20)	3.233	4.726	1.876
Sonstige Rückstellungen	(22)	3.013	2.311	2.253
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	(23)	30	0	0
		14.237	22.413	9.151
Bilanzsumme		462.493	406.143	299.035

Kapitalflussrechnung

in T€	Anhang	01.01.– 31.12.2011	01.01.– 31.12.2010
Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit	(26)		
Ergebnis vor Steuern (EBT)		9.156	8.447
Finanzergebnis und Ergebnis aus Beteiligungen		7.964	6.308
Abschreibungen / Zuschreibungen (-)		9.099	5.942
Veränderung der Rückstellungen		-12	-454
Buchgewinne (-) / -verluste (+) (saldiert) aus dem Abgang von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-2.232	-2.246
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)		-70	-80
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-24	126
Veränderung der Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		264	-471
Zinseinzahlungen		504	185
Steuerzahlungen		2	-16.927
		24.651	830
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	(27)		
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		-131.637	-69.429
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		1.292	3.795
Investitionen in finanzielle Vermögenswerte		0	0
Erlöse aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten		7	10
		-130.338	-65.624
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	(28)		
Dividendenzahlungen		-12.625	-8.425
Mittelzufluss aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten		79.245	52.605
Mittelabfluss aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten		-17.690	-3.584
Zinsauszahlungen		-8.187	-5.840
Einzahlungen aus der Kapitalerhöhung		0	79.450
Auszahlungen für Kosten der Kapitalerhöhung		0	-3.725
		40.743	110.481
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds		-64.944	45.687
Finanzmittelfonds am 1. Januar		83.629	37.942
Bankguthaben und Kassenbestände		83.629	37.942
Finanzmittelfonds am 31. Dezember		18.685	83.629
Bankguthaben und Kassenbestände		18.685	83.629

Eigenkapitalveränderungsrechnung

in T€	Gezeichnetes		Gewinnrücklagen			Bilanzgewinn			Eigenkapital gesamt
	Kapital	Kapitalrücklage	Gesetz- liche Rücklage	Andere Gewinn- rücklagen	Neubewer- tungs- rücklage	Vortrag	Über- schuss	Entnahme aus den anderen Gewinn- rücklagen	
Stand 1. Januar 2010	22.770	0	2.277	104.576	-6.594	27.196	5.073	0	155.298
Anpassung nach IAS 8					-1.110	96	80		-934
Stand 1. Januar 2010 angepasst	22.770	0	2.277	104.576	-7.704	27.292	5.153	0	154.364
Vortrag auf neue Rechnung						5.153	-5.153		0
Übertragung der gesetzlichen Rücklage			-2.277	2.277					0
Gewinnausschüttung für 2009						-8.425			-8.425
Kapitalerhöhung	11.350	68.100							79.450
Kosten der Kapitalerhöhung		-3.833							-3.833
Direkt im Eigenkapital erfasste									
Erträge und Aufwendungen (-)					-3.758				-3.758
Jahresüberschuss 01.01. – 31.12.2010							5.669		5.669
Gesamtergebnis 01.01. – 31.12.2010					-3.758		5.669	0	1.911
Stand 31. Dezember 2010	34.120	64.267	0	106.853	-11.462	24.020	5.669	0	223.467
Vortrag auf neue Rechnung						5.669	-5.669		0
Gewinnausschüttung für 2010						-12.625			-12.625
Kosten der Kapitalerhöhung		18							18
Direkt im Eigenkapital erfasste									
Erträge und Aufwendungen (-)					-3.594				-3.594
Entnahme aus den anderen									
Gewinnrücklagen				-1.215				1.215	0
Jahresüberschuss 01.01. – 31.12.2011							7.865		7.865
Gesamtergebnis 01.01. – 31.12.2011					-3.594		7.865		4.271
Stand 31. Dezember 2011	34.120	64.285	0	105.638	-15.056	17.064	7.865	1.215	215.131

(Diese Seite ist absichtlich freigelassen)

Anlagespiegel*

in T€	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Stand 31.12.2011
	Stand 01.01.2011	Zugänge	Abgänge	Umgliederung IFRS 5	
Immaterielle Vermögenswerte	139	2	9	0	132
Sachanlagen	792	88	39	0	841
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	381.143	129.451	2.038	-11.247	497.309
Finanzielle Vermögenswerte	39	0	7	0	32
Insgesamt	382.113	129.541	2.093	-11.247	498.314

in T€	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Stand 31.12.2010
	Stand 01.01.2010	Zugänge	Abgänge		
Immaterielle Vermögenswerte	99	41	1		139
Sachanlagen	789	21	18		792
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	311.647	71.558	2.062		381.143
Finanzielle Vermögenswerte	49	0	10		39
Insgesamt	312.584	71.620	2.091		382.113

* Bestandteil des Anhangs

Wertberichtigungen					Restbuchwerte		
Stand 01.01.2011	Zugänge (Abschreibungen d. Geschäftsjahres)	Zuschrei- bungen	Abgänge	Umglie- derung IFRS 5	Stand 31.12.2011	Stand 31.12.2010	Stand 31.12.2011
102	16	0	9	0	109	37	23
662	48	0	38	0	672	130	169
59.638	10.459	1.418	799	-5.761	62.119	321.505	435.190
11	0	6	0	0	5	28	27
60.413	10.523	1.424	846	-5.761	62.905	321.700	435.409

Wertberichtigungen				Restbuchwerte		
Stand 01.01.2010	Zugänge (Abschreibungen d. Geschäftsjahres)	Zuschrei- bungen	Abgänge	Stand 31.12.2010	Stand 31.12.2009	Stand 31.12.2010
93	10	0	1	102	6	37
638	31	0	7	662	151	130
54.261	7.990	2.089	524	59.638	257.386	321.505
11	0	0	0	11	38	28
55.003	8.031	2.089	532	60.413	257.581	321.700

Anhang

Grundlagen der Abschlusserstellung

Allgemeine Grundlagen

Die HAMBORNER REIT AG ist eine börsennotierte Kapitalgesellschaft (WKN 601300) mit Sitz in Duisburg / Deutschland. Sie ist im Handelsregister beim Amtsgericht Duisburg unter HRB 4 eingetragen. In Umsetzung der Beschlüsse der Hauptversammlung vom 9. Juni 2009 wurde die HAMBORNER AG durch Eintragung in das Handelsregister am 18. Februar 2010 mit Wirkung zum 1. Januar 2010 in eine REIT-Gesellschaft umgewandelt und firmiert seitdem als HAMBORNER REIT AG. Sie unterliegt damit auch den Vorschriften des Gesetzes über deutsche Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen (REITG).

Die HAMBORNER REIT AG erwirbt Eigentum oder dingliche Nutzungsrechte an unbeweglichem in- und ausländischem Vermögen im Sinne von § 3 REITG mit Ausnahme inländischer Bestandswohnimmobilien zur Nutzung, Verwaltung oder Verwertung. Beteiligungen an Personen- und Kapitalgesellschaften im Sinne von § 3 REITG können ebenfalls erworben, gehalten, verwaltet und verwertet werden. Als REIT AG ist HAMBORNER ab dem 1. Januar 2010 sowohl von der Körperschaftsteuer als auch von der Gewerbesteuer befreit.

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

Der Einzelabschluss zum 31. Dezember 2011 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 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 2011 und den Lagebericht für das Jahr 2011 am 29. Februar 2012 aufgestellt und zur Vorlage an den Aufsichtsrat freigegeben.

Der nach den Vorschriften der IFRS gemäß § 325 Abs. 2a HGB aufgestellte Einzelabschluss wird ebenso wie der handelsrechtliche Jahresabschluss beim Betreiber des 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.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der vorliegende Einzelabschluss zum 31. Dezember 2011 basiert mit Ausnahme der nachfolgend dargestellten Änderungen grundsätzlich auf den gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Berechnungsgrundsätzen wie der Einzelabschluss des Vorjahres. Die Bilanz zum 31. Dezember 2011 ist gemäß IAS 1 (60) nach Fristigkeiten gegliedert. In der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung zusammengefasste Posten werden im Anhang erläutert. Zur besseren Darstellung der Ertragslage ist die Gewinn- und Verlustrechnung an die für Immobiliengesellschaften von der European Public Real Estate Association (EPRA) empfohlenen Gliederungsvorschläge angepasst.

Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Seit dem 1. Januar 2011 machen wir zur transparenteren Darstellung unserer Pensionsverpflichtungen in der Bilanz von dem Wahlrecht gemäß IAS 19 (93A) Gebrauch, versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus leistungsorientierten Zusagen unter Verzicht auf das bisher nach IAS 19 (92) angewandte Korridorverfahren sofort im Entstehungsjahr im Eigenkapital zu erfassen. Die vollständige Erfassung der Pensionsverpflichtungen zu den Bilanzstichtagen führt zu zuverlässigeren und relevanteren Informationen. Die im vorliegenden Bericht ausgewiesenen Vorjahresangaben haben wir nach den Vorschriften des IAS 8 rückwirkend wie folgt angepasst und, soweit frühere Perioden betroffen sind, die Eröffnungsbilanz des Jahres 2010 geändert:

Zum 1. Januar 2010 bestand ein nach dem Korridorverfahren noch nicht realisierter versicherungsmathematischer Verlust in Höhe von 1.380 T€, der rückwirkend in der Neubewertungsrücklage der Eröffnungsbilanz des Jahres 2010 erfasst wurde. Zusätzlich erhöhte sich die Neubewertungsrücklage um 446 T€ aufgrund der auf diesen Betrag vor dem 1. Januar 2010 erfolgsneutral zu berücksichtigenden latenten Steuern. Darüber hinaus wurden zum 1. Januar 2010 die in den Vorperioden im Personalaufwand erfassten versicherungsmathematischen Verluste in Höhe von 176 T€ vom Bilanzgewinn in die Neubewertungsrücklage umgegliedert.

Für das Geschäftsjahr 2010 wurde ein versicherungsmathematischer Verlust in Höhe von 883 T€ errechnet, der zu einer weiteren Minderung der Neubewertungsrücklage führte. Unter Anwendung des Korridorverfahrens wurden für das Geschäftsjahr 2010 versicherungsmathematische Verluste von insgesamt 179 T€ ergebniswirksam verrechnet, die nach IAS 8 storniert wurden. Hierdurch wurde retrospektiv der Personalaufwand vermindert und der Jahresüberschuss erhöht. Insgesamt wurden die Pensionsrückstellungen zum 31. Dezember 2010 um insgesamt 2.084 T€* erhöht und betragen angepasst an die geänderte Bilanzierungsmethode 7.571 T€.

Bei den retrospektiven Änderungen wurden in diesem Einzelabschluss die Gewinn- und Verlustrechnung, die Aufstellung der im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen, die Bilanzwerte zum 31. Dezember 2010 sowie die Eröffnungsbilanzwerte zum 1. Januar 2010, die Kapitalflussrechnung, die Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie die von der Umstellung betroffenen Kennzahlen angepasst.

Bei Beibehaltung des Korridorverfahrens hätte sich im Berichtszeitraum ein um 459 T€ erhöhter Personalaufwand ergeben. Aus der Anpassung resultiert eine Erhöhung des Ergebnisses je Aktie von 0,01 € (Vorjahr: 0,00 €).

Geänderte oder neue IFRS und sich hieraus ergebende Ausweis-, Ansatz- oder Bewertungsänderungen

Gegenüber dem Einzelabschluss zum 31. Dezember 2010 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. Die neuen oder überarbeiteten Standards und Interpretationen hatten keinen wesentlichen Einfluss auf die berichteten Beträge.

Standard/ Interpretation	Bezeichnung	Art der Änderung
IFRS 1	Erstmalige Anwendung der International Financial Accounting Standards	Zusätzliche Ausnahmen für Erstanwender
IAS 24	Angaben über Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen	Änderungen der Definition der nahe stehenden Unternehmen und Personen; Einführung von Ausnahmen für definierte Angabepflichten für Unternehmen, die von einer öffentlichen Stelle kontrolliert, gemeinschaftlich geleitet oder maßgeblich beeinflusst werden
IAS 32	Finanzinstrumente: Darstellung	Klassifizierung von Bezugsrechten
IFRIC 14	IAS 19 – Die Begrenzung eines leistungsorientierten Vermögenswertes; Mindest- dotierungsverpflichtungen und ihre Wechselwirkungen	Beitragsvorauszahlungen bei bestehenden Mindestdotierungsverpflichtungen
IFRIC 19	Tilgung finanzieller Verbindlichkeiten mit Eigenkapitalinstrumenten	Neue Interpretation
Jährliches IFRS- Verbesserungs- projekt (2010)	Diverse	Die Änderungen betreffen im Wesentlichen IFRS 1, IFRS 3, IFRS 7, IAS 1, IAS 27, IAS 34 und IFRIC 13

* Versicherungsmathematischer Verlust zum 1. Januar 2010 in Höhe von 1.380 T€ zuzüglich Betrag aus der Neuberechnung in Höhe von 883 T€ abzüglich 179 T€ aus ergebniswirksamer Verrechnung in 2010.

Die folgenden, bereits durch das IASB verabschiedeten, geänderten bzw. neu erlassenen Standards und Interpretationen waren im Geschäftsjahr 2011 noch nicht verpflichtend anzuwenden:

Standard/ Interpretation	Bezeichnung	Art der Änderung	Datum des Inkrafttretens
IFRS 1	Erstmalige Anwendung der International Financial Accounting Standards	Zusätzliche Ausnahmen für Erstanwender	1. Juli 2011
IFRS 7	Finanzinstrumente: Angaben	Erweiterung der Angabepflichten bei Übertragungen finanzieller Vermögenswerte	1. Juli 2011
IFRS 7	Finanzinstrumente: Angaben	Änderungen zur Verbesserung der Angaben zur Aufrechnung von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten	1. Januar 2013
IFRS 7	Finanzinstrumente: Angaben	Änderung zur Forderung von Angaben zur erstmaligen Anwendung von IFRS 9	1. Januar 2015
IFRS 9	Finanzinstrumente	Klassifizierung von Finanzinstrumenten (2009 herausgegeben); Bilanzierung von finanziellen Verbindlichkeiten und Ausbuchungen (2010 herausgegeben)	1. Januar 2015
IFRS 10	Konzernabschlüsse	Neuer Standard; ersetzt IAS 27 und SIC-12 in den derzeit gültigen Fassungen	1. Januar 2013
IFRS 11	Gemeinsame Vereinbarungen	Neuer Standard; ersetzt IAS 31 und SIC-13	1. Januar 2013
IFRS 12	Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen	Neuer Standard; Erweiterung der Angabepflichten für Unternehmen, die an Tochterunternehmen, gemeinsamen Vereinbarungen, assoziierten Unternehmen und/oder nicht konsolidierten strukturierten Einheiten beteiligt sind	1. Januar 2013
IFRS 13	Bemessung des beizulegenden Zeitwerts	Neuer Standard; Vereinheitlichung der Regelungen zur Bewertung zum beizulegenden Zeitwert. Dieser Standard greift immer dann, wenn in anderen Standards eine Bewertung zum beizulegenden Zeitwert vorgeschrieben wird	1. Januar 2013
IAS 1	Darstellung des Abschlusses	Änderungen in Bezug auf die Darstellung des sonstigen Ergebnisses	1. Juli 2012
IAS 12	Ertragsteuern	Begrenzte Änderung in Bezug auf die Rückgewinnung der zugrunde liegenden Vermögenswerte	1. Januar 2012
IAS 19	Leistungen an Arbeitnehmer	Änderung der Behandlung leistungsorientierter Versorgungspläne und Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses.	1. Januar 2013
IAS 27	Separate Abschlüsse	Aufgrund der Einführung von IFRS 10 gilt der Standard nunmehr nur noch für Einzelabschlüsse	1. Januar 2013
IAS 28	Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures	Standard ersetzt Vorgängerversion IAS 28 (2003) Anteile an assoziierten Unternehmen	1. Januar 2013
IAS 32	Finanzinstrumente: Ausweis	Änderungen zur Verbesserung der Angaben zur Aufrechnung von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten	1. Januar 2014
IFRIC 20	Abraumkosten in der Produktionsphase einer über Tagebau erschlossenen Mine	Neue Interpretation	1. Januar 2013

Von der Möglichkeit, die Standards und Interpretationen vorzeitig anzuwenden, 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.

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 HAMBORNER nur in einem Geschäftssegment und lediglich in einem geografischen Segment tätig ist, wurde – wie in den Vorjahren – keine Segmentberichterstattung erstellt. Die interne Berichterstattung basiert auch auf Zahlen der IFRS-Rechnungslegung.

Annahmen und Schätzungen

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 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 und von Forderungen, die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der Finanzinstrumente sowie den Ansatz und die Bewertung von Rückstellungen. Die Buchwerte der betroffenen Posten sind der Bilanz bzw. dem Anhang zu entnehmen. Die tatsächlichen Werte können in Einzelfällen von den getroffenen Annahmen und Schätzungen abweichen. Änderungen werden zum Zeitpunkt einer besseren Kenntnis entsprechend berücksichtigt.

Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte werden zu Anschaffungskosten vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen entsprechen der wirtschaftlichen Nutzungsdauer, die drei bis acht Jahre beträgt.

Sachanlagen

Die Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen bewertet. Unter den Sachanlagen weisen wir das Verwaltungsgebäude der Gesellschaft in Duisburg sowie die Betriebs- und Geschäftsausstattung aus. Der Abschreibungsermittlung des Verwaltungsgebäudes liegt eine Gesamtnutzungsdauer von fünfzig Jahren und am Bilanzstichtag eine Restnutzungsdauer von acht Jahren zugrunde. Die Betriebs- und Geschäftsausstattung hat eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer zwischen drei und fünfzehn Jahren.

Abgangserlöse 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. Das Ergebnis aus dem Verkauf von "Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien" wird in der Gewinn- und Verlustrechnung in einem gesonderten Posten dargestellt.

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 Ermittlung des nach IAS 40 im Anhang anzugebenden beizulegenden Zeitwerts (Fair Value) haben wir unser Immobilienportfolio Ende 2011 von einem unabhängigen Sachverständigen bewerten lassen. Die Ermittlung der Immobilienmarktwerte erfolgte nach international anerkannten Standards mittels der Discounted-Cashflow (DCF)-Methode. Der Marktwert einer Immobilie ergibt sich nach diesem Verfahren aus der Summe der abdiskontierten Zahlungsströme des Gesamtplanungszeitraums, der sich regelmäßig auf zehn Jahre (2012 bis 2021) erstreckt, zuzüglich des ebenfalls auf den Bewertungsstichtag abgezinsten Restwertes der Immobilie, der auf Basis der nachhaltigen Einzahlungsüberschüsse ermittelt wird. Bei der Ermittlung der Restwerte kamen Kapitalisierungszinssätze zwischen 4,9% und 8,5% (Vorjahr: 4,9% und 8,5%) zur Anwendung. Die Zahlungsströme und Restwerte wurden mit risikoadjustierten Zinssätzen zwischen 5,1% und 9,3% (Vorjahr: 4,8% und 9,0%) abgezinst. Für weitergehende Informationen verweisen wir auf das Kapitel „Wertentwicklung des Immobilienportfolios“ 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 findet eine Prüfung der Wertansätze statt, wenn Ereignisse oder Änderungen der Umstände vermuten lassen, dass der bilanzierte Buchwert nicht mehr erzielbar sein könnte. Soweit der erzielbare Betrag dieser Vermögenswerte am Abschlussstichtag den Buchwert 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.

Leasingverhältnisse

Leasingverhältnisse, bei denen die mit dem Eigentum des Leasinggegenstandes verbundenen wesentlichen Chancen und Risiken beim Leasinggeber verbleiben, werden gemäß IAS 17 als Operating Leasing klassifiziert. Die im Rahmen des Operating-Leasingverhältnisses erhaltenen oder geleisteten Zahlungen werden über die Dauer des Leasingverhältnisses in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Hierunter fallen bei HAMBORNER sämtliche Mietverträge über Immobilien.

Sofern bei Leasingverträgen die wesentlichen Chancen und Risiken aus dem Leasinggegenstand dem Leasingnehmer zuzurechnen sind, werden diese als Finanzierungsleasing eingestuft. Leasingverhältnisse dieser Art bestehen bei der HAMBORNER nicht.

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.

- Kredite 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. Bei Cashflow-Hedges, die der Absicherung von Risiken dienen, die sich auf die Beträge oder den zeitlichen Ablauf zukünftiger Geldflüsse auswirken, werden Marktwertänderungen bei Vorliegen und Dokumentation ausreichender Effizienz der Risikoeingrenzung erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst (Neubewertungsrücklage). Die Effizienz des Cashflow-Hedges wird nach der Dollar-Offset-Methode ermittelt. Im vorliegenden Fall führte die Ermittlung im Ergebnis dazu, dass die Veränderungen der Wertansätze

im Eigenkapital berücksichtigt werden konnten. Positive Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente werden unter den Sonstigen Vermögenswerten, negative Marktwerte in einem gesonderten Posten unter den Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. Mit Eintritt in den REIT-Status ist HAMBORNER auf Gesellschaftsebene steuerbefreit. Die in der Vergangenheit aus Marktwertänderungen von Zinsderivaten gebildeten latenten Steuern waren daher im Vorjahr erfolgsneutral aufzulösen.

Die von den Kreditinstituten zum jeweiligen Bilanzstichtag ermittelten Marktwerte ergeben sich durch Abzinsung der erwarteten künftigen Zahlungsströme über die Restlaufzeit der Verträge auf Basis aktueller Marktzinsen oder Zinsstrukturkurven. Die Bewertung der Derivate erfolgt nach Stufe 2. Das bedeutet, in die zugrundeliegenden Bewertungsmodelle fließen Faktoren ein, die direkt (d. h. als Preise) oder indirekt (d. h. in Ableitung von Preisen) auf aktiven Märkten beobachtet werden.

Bankguthaben

Bankguthaben umfassen Geldanlagen mit einer anfänglichen Restlaufzeit von weniger als drei Monaten. Die Bilanzierung erfolgt mit dem jeweiligen Nennbetrag.

Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Langfristige Vermögenswerte werden als zur Veräußerung gehalten klassifiziert, wenn ein Verkauf in den nächsten zwölf Monaten höchstwahrscheinlich ist. Die unter diesem Posten ausgewiesenen Verkaufsobjekte werden zu dem niedrigeren Wert aus Buchwert und dem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten angesetzt. Planmäßige Abschreibungen werden ab dem Zeitpunkt der Umgliederung nicht mehr vorgenommen.

Rückstellungen

Rückstellungen werden im Hinblick auf die nach den IFRS-Standards geforderte Fristigkeitsgliederung in lang- und kurzfristig unterteilt und entsprechend ausgewiesen.

Rückstellungen für Pensionen

Die Pensionsrückstellungen werden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected-Unit-Credit-Methode) unter Berücksichtigung erwarteter zukünftiger Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Der Berechnung liegen die biometrischen Rechnungsgrundlagen der Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck zugrunde.

Folgende Parameter wurden angewandt:

Parameter p.a. in%	2011	2010
Rechnungszins	4,7	4,1
Entgelttrend	2,0	2,0
Rententrend	1,8	1,6

Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus erfahrungsbedingten Anpassungen und Änderungen von getroffenen Annahmen werden im Jahr ihrer Entstehung erfolgsneutral über die Neubewertungsrücklage im Eigenkapital erfasst. Der Dienstzeitaufwand wird innerhalb der Personalaufwendungen, der in den Pensionsaufwendungen enthaltene Zinsaufwand innerhalb der Zinsaufwendungen ausgewiesen.

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

Sonstige Rückstellungen

Die kurzfristigen Rückstellungen sind in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme (Best Estimate) ohne Abzinsung gebildet worden und berücksichtigen sämtliche am Bilanzstichtag erkennbaren Verpflichtungen, die auf Geschäftsvorfällen oder Ereignissen der Vergangenheit beruhen und

deren Höhe und/oder Fälligkeit unsicher ist. Dabei werden nur Drittverpflichtungen berücksichtigt, bei denen wahrscheinlich ist, dass es zu einem Vermögensabfluss kommen wird.

Rückstellungen für Verpflichtungen, die nicht bereits im Folgejahr zu einer Vermögensbelastung führen, werden in Höhe des Barwertes des erwarteten Vermögensabflusses gebildet.

Finanzielle Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden bei erstmaligem Ansatz mit ihrem beizulegenden Zeitwert unter Einbezug von Transaktionskosten angesetzt. Die Folgebewertung erfolgt unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten. Verbindlichkeiten werden als langfristig klassifiziert, wenn der Vertrag eine Tilgung nach zwölf Monaten vorsieht.

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 stiegen um 7.134 T€ und betragen im Berichtsjahr 32.160 T€. Der Anstieg ergibt sich durch Mietsteigerungen aus Objektzugängen des laufenden Jahres und des Vorjahres (7.241 T€), aus Mietausfällen infolge Objektverkäufen (-87 T€) sowie aus Rückgängen bei den Bestandsmieten (like for like) in Höhe von -20 T€.

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 mit 527 T€ als Saldo aus der Veränderung im Objektbestand. Bei den übrigen im Bestand verbliebenen Immobilien nahmen die Erlöse aus der Weiterbelastung von Nebenkosten um insgesamt 19 T€ zu.

in T€	2011	2010
Erlöse aus Mieten und Pachten		
Einzelhandelsflächen	19.507	15.443
Büroflächen und Arztpraxen	11.058	7.896
Produktions- und sonstige Gewerbeflächen	603	598
Wohnungen	468	512
Garagen / PKW-Stellplätze	136	87
Sonstige Vermietungen und Verpachtungen (landwirtschaftliche Verpachtungen, Gestattungen, etc.)	190	187
Einnahmen aus Mietgarantien	198	303
Summe	32.160	25.026
Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter	3.247	2.701
Summe	35.407	27.727
Laufende Betriebsaufwendungen	-4.598	-3.895
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung	-2.565	-1.708
Nettomieteinnahmen	28.244	22.124

Einen Überblick über die zehn größten Mieter haben wir im Lagebericht auf Seite 48 dargestellt. Mit der Kaufland-Gruppe erzielte HAMBORNER im Geschäftsjahr 2011 mit 4,6 Mio. € über 10% ihrer Mieterlöse.

Die laufenden Betriebsaufwendungen umfassen unter anderem den Aufwand für Energien, Grundbesitzabgaben, Versicherungsprämien, Erbbauzinsen und Grundsteuern und können im Rahmen der

mietvertraglichen Vereinbarungen größtenteils an die Mieter weiterberechnet werden. Sie erhöhten sich infolge der Zunahme des Objektbestandes um 703 T€ und betragen 4.598 T€. Die Aufwendungen für die Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung betragen 2.565 T€ nach 1.708 T€ im Vorjahr. Die Erhöhung um 857 T€ betrifft im Wesentlichen nicht aktivierbare Aufwendungen aus der Umbaumaßnahme am Objekt Köln, Von-Bodelschwingh-Str. 6, sowie weitere größere geplante Einzelmaßnahmen, u. a. Dachsanierungen.

in T€	2011	2010
Laufende Betriebsaufwendungen		
Energien, Wasser u.a.	2.035	1.691
Grundbesitzabgaben	484	422
Grundsteuern	995	693
Erbbauzinsen	757	735
Versicherungsprämien	218	326
Übrige	109	28
Summe	4.598	3.895
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung	2.565	1.708
Gesamt	7.163	5.603

(2) Verwaltungsaufwand

Der Posten enthält die satzungsbedingten Kosten für Hauptversammlung, Aufsichtsrat und Abschlussprüfer sowie sachliche Kosten der Verwaltung. Der Anstieg um 108 T€ ist hauptsächlich auf höhere Aufsichtsratsvergütungen zurückzuführen.

Folgende Honorare für den bestellten Abschlussprüfer wurden im Geschäftsjahr erfasst:

in T€	2011	2010
Abschlussprüfungsleistungen	70	70
Andere Bestätigungsleistungen	10	165
Steuerberatungsleistungen davon aus der Auflösung im Vorjahr gebildeter Rückstellungen 0 T€ (Vorjahr: -28 T€) . .	29	-28
Sonstige Leistungen	10	9
Gesamt	119	216

Unter den anderen Bestätigungsleistungen des Vorjahres weisen wir hauptsächlich Honorare im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung aus, die ergebnisneutral mit der Kapitalrücklage verrechnet wurden. Die Steuerberatungsleistungen des Berichtsjahres stehen im Zusammenhang mit der in 2011 durchgeführten Betriebsprüfung. Die sonstigen Leistungen enthalten in Höhe von 5 T€ (Vorjahr: 6 T€) Reisekosten und Auslagen im Zusammenhang mit den erteilten Mandaten.

(3) Personalaufwand

Der Personalaufwand nahm im Vergleich zum Vorjahr um 274 T€ zu und beträgt 2.838 T€. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Löhne und Gehälter infolge einer im Vorjahr enthaltenen Rückstellungsauflösung für nicht in Anspruch genommene Tantiemen des Jahres 2009 sowie der Einstellung von Mitarbeitern im vierten Quartal des Berichtsjahres im Hinblick auf ausscheidende Mitarbeiter im Frühjahr 2012.

in T€	2011	2010
Löhne und Gehälter	2.478	2.242
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Unterstützung	261	261
Aufwendungen für Altersversorgung/Pensionsaufwendungen	99	61
Gesamt	2.838	2.564

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

Die Abschreibungen in 2011 liegen um 2.492 T€ über dem Vorjahreswert und betragen 10.523 T€. Davon entfallen 10.459 T€ auf „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ (Vorjahr: 7.990 T€). Im Vorjahr enthaltene außerplanmäßige Abschreibungen (294 T€) durch die Anpassung der ausgewiesenen Restbuchwerte an die maßgeblichen Verkehrswerte fielen im Berichtsjahr nicht an.

(5) Sonstige betriebliche Erträge

in T€	2011	2010
Wertaufholungszuschreibung	1.418	2.089
Vereinnahmung von Entschädigungen und Erstattungen	149	169
Rückstellungsaufösung	34	134
Weiterbelastung an Mieter und Pächter	116	60
Sonstige	52	82
Gesamt	1.769	2.534

Die Wertaufholungszuschreibung ergibt sich aus der Anpassung von in Vorjahren außerplanmäßig abgeschriebenen Immobilien an die gutachterlich ermittelten Verkehrswerte zum 31.12.2011.

(6) Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen nahmen um 121 T€ zu und betragen 845 T€. Der Posten enthält mit 288 T€ (Vorjahr: 123 T€) vor allem Rechts- und Beratungskosten sowie mit 154 T€ (Vorjahr: 95 T€) Kosten der Öffentlichkeitsarbeit.

(7) Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

Aus der Veräußerung von Immobilien erzielten wir im Berichtsjahr ein Ergebnis in Höhe von 2.232 T€ nach 2.227 T€ im Vorjahr. In 2011 haben wir neben einem Geschäftshaus in Krefeld aus unserem unbebauten Altbesitz überwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen von insgesamt rd. 1,0 Mio. m² in Streubesitzlage veräußert.

(8) Finanzergebnis

Das Finanzergebnis umfasst ausschließlich Zinserträge und -aufwendungen. Die Zinserträge betragen 408 T€ und setzen sich überwiegend aus Tages- oder Festgeldzinsen für Geldanlagen bei verschiedenen Banken zusammen. Trotz des weiterhin niedrigen allgemeinen Zinsniveaus konnten die Zinserträge aufgrund des in 2011 gegenüber dem Vorjahr durchschnittlich höheren Liquiditätsbestands infolge des Mittelzufusses aus der Kapitalerhöhung im Oktober 2010 um 140 T€ gesteigert werden.

Die Zinsaufwendungen nahmen im Geschäftsjahr 2011 infolge der in voller Höhe aufwandswirksam werdenden Zinszahlungen für bereits im Vorjahr aufgenommene Immobilienkredite und des zeitanteiligen Zinsaufwands für die im Berichtsjahr hinzugekommenen Kredite um insgesamt 1.796 T€ auf 8.372 T€ zu.

Die Zinsaufwendungen aus abgeschlossenen Zinssicherungsgeschäften betragen 2.592 T€. Die von uns auf Basis fest vereinbarter Zinssätze bei vierteljährlicher Abrechnung geleisteten Zahlungen belaufen sich im Berichtsjahr auf 3.733 T€ (Vorjahr: 3.800 T€). Der Rückgang ist auf die Verminderung der verzinlichen Swap-Valuta zurückzuführen.

Im Gegenzug erhielten wir vereinbarungsgemäß variable Zinsen auf Basis des 3-Monats-EU-RIBOR in Höhe von 1.141 T€ (Vorjahr: 669 T€). Die Zunahme resultiert aus dem Anstieg der kurzfristigen Zinsen. Für weitere Angaben und Informationen zu den Zinssicherungsgeschäften verweisen wir auf das Kapitel „Finanzverbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente“.

(9) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

in T€	2011	2010
Ertragsteueraufwand Vorjahr	2	-21
Efekte aus der Schlussbesteuerung	57	16.577
Ertragsteueraufwand aus Betriebsprüfung	1.232	0
latente Steuern	0	-13.778
Gesamt	1.291	2.778

a) Ertragsteueraufwand

Der Ertragsteueraufwand beinhaltet mit 1.232 T€ die Nachversteuerung aufgrund der im Berichtsjahr durchgeführten Betriebsprüfung. Darüber hinaus fielen 57 T€ aus dem rückwirkenden Entfall der im Rahmen der Schlussbesteuerung gewährten Steuerbefreiungen (§ 3 Nr. 70 EStG) aus dem Verkauf von Grundstücken in 2011 an.

b) Latente Steuern

Durch Eintritt der Gesellschaft in den REIT-Status und der damit einhergehenden Steuerbefreiung auf der Gesellschaftsebene sind seit dem 01.01.2010 keine latenten Steuern mehr auszuweisen.

Für den ausgewiesenen Steueraufwand ergibt sich folgende Überleitungsrechnung:

in T€	2011	2010
Ergebnis der Geschäftstätigkeit	9.156	8.447
Steuersatz in %	0,0	0,0
Erwarteter Steueraufwand	0	0
+/- Steuerauswirkungen Vorjahre	2	-21
+/- Effekte aus der Schlussbesteuerung/Betriebsprüfung	1.289	2.799
Ertragsteuern	1.291	2.778

Die ausgewiesenen Ertragsteuern betreffen sowohl im Berichtsjahr als auch im Vorjahr ausschließlich vergangene Geschäftsjahre.

(10) Ergebnis je Aktie

Der Jahresüberschuss beträgt 7.865 T€ und liegt damit um 2.196 T€ über dem Vorjahreswert.

Das Ergebnis je Aktie beträgt 0,23 € und wird in Übereinstimmung mit IAS 33 ermittelt. Danach ergibt sich das Ergebnis je Aktie, indem das den Aktionären zustehende Periodenergebnis durch die zeitlich gewichtete durchschnittliche Zahl der Aktien im Geschäftsjahr dividiert wird.

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

		2011	2010
Gewichtete durchschnittliche Zahl der im Umlauf befindlichen Aktien	Tsd. Stück	34.120	25.258
Nettoergebnis/Jahresüberschuss	T€	7.865	5.669
Ergebnis je Aktie	€	0,23	0,22

Erläuterungen zur Bilanz

(11) Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

Die immateriellen Vermögenswerte umfassen entgeltlich erworbene Nutzungsrechte für System- und Anwendersoftware.

Der unter den Sachanlagen ausgewiesene Buchwert des Verwaltungsgebäudes der Gesellschaft in Duisburg beträgt zum Abschlussstichtag 125 T€.

(12) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die Zugänge bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betragen im Geschäftsjahr 129.451 T€. Davon entfallen 127.491 T€ auf die im Berichtsjahr erworbenen Immobilien und darauf geleistete Anzahlungen sowie 1.960 T€ auf Nachaktivierungen im Bestand.

Im Berichtszeitraum wurde ein Bürogebäude in Krefeld veräußert. Außerdem haben wir in 2011 aus dem unbebauten Grundbesitz eine überwiegend landwirtschaftlich genutzte Streubesitzfläche von rd. 0,9 Mio. m² sowie eine weitere Fläche von rd. 0,1 Mio. m² veräußert.

Darüber hinaus wurden zum 31.12.2011 drei Geschäftsgebäude in Erfurt in den Posten “Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte” umgegliedert (vgl. Textziffer (16)).

Für in Vorjahren außerplanmäßig abgeschriebene Immobilien ergab sich zum 31.12.2011 eine Wertaufholungszuschreibung von 1.418 T€. Im Berichtsjahr bestand keine Notwendigkeit zur Durchführung außerplanmäßiger Abschreibungen.

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

in T€	2011	2010
Stand 1. Januar	321.505	257.386
+ Zugänge wegen Erwerb	124.011	67.397
+ Zugänge wegen Anzahlungen	3.480	4.092
+ Zugänge wegen Nachinvestitionen	1.960	69
	129.451	71.558
– Abgänge wegen Verkauf	-1.239	-1.538
– Abgänge wegen Umgliederungen	-5.486	0
	-6.725	-1.538
+ Wertaufholungszuschreibungen	1.418	2.089
– Abschreibungen des Geschäftsjahres	-10.459	-7.990
Stand 31. Dezember	435.190	321.505

Die direkten betrieblichen Aufwendungen von vermieteten und unvermieteten Investment Properties betragen im Berichtsjahr 7.163 T€ (Vorjahr: 5.603 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 von den vorgenannten Beträgen im Berichtsjahr 134 T€ (Vorjahr: 120 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 31.12.2011 wurde unser gewerbliches Immobilienportfolio von einem unabhängigen Sachverständigen nach international anerkannten Standards bewertet.

Unter Berücksichtigung von Zu- und Abgängen sowie Umgliederungen in die “Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte” gemäß IFRS 5 im Berichtsjahr ergab sich zum 31.12.2011 ein Verkehrswert unseres bebauten Immobilienportfolios von 498.880 T€ (Vorjahr: 376.150 T€).

Der Immobilienbestand wird nach dem Discounted-Cashflow-Verfahren bewertet. Wegen weiterer Details zur Bewertung unserer Immobilien verweisen wir auf das Kapitel „Wertentwicklung des Immobilienportfolios“ im Lagebericht.

Aus beurkundeten Grundstückskaufverträgen für am Bilanzstichtag noch nicht auf HAMBORNER übergegangene Immobilien bestanden am 31.12.2011 Verpflichtungen zur Kaufpreiszahlung von insgesamt 57,2 Mio. €.

Der unbebaute Grundbesitz ist zu den historischen Anschaffungskosten bilanziert. Aufgrund seiner Struktur (überwiegend Flächen mit land- und forstwirtschaftlichem Charakter) ist ein anderer Wert verlässlich nicht zu ermitteln.

(13) Finanzielle Vermögenswerte

Die finanziellen Vermögenswerte betreffen ausschließlich sonstige Ausleihungen. Diese enthalten überwiegend langfristige zinslose Wohnungsbaudarlehen, die zum Barwert angesetzt wurden, und sonstige Darlehen an Belegschaftsmitglieder.

(14) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte, Forderungen aus Ertragsteuern

Sämtliche Forderungen und sonstigen Vermögenswerte sind zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Einzelwertberichtigungen auf zweifelhafte Forderungen wurden in Höhe von 9 T€ (Vorjahr:

55 T€) vorgenommen. Darüber hinaus wurde das Ergebnis des Berichtsjahres durch die Ausbuchung von Forderungen im Umfang von 47 T€ (Vorjahr: 14 T€) gemindert.

Die sonstigen langfristigen Vermögenswerte enthalten mit 232 T€ (Vorjahr: 243 T€) ausschließlich gezahlte Erschließungskosten für das Erbbaugrundstück in Solingen.

Die Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte gliedern sich wie folgt:

in T€	2011	2010
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	78	62
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	2.180	0
Sonstige	414	373
Gesamt	2.672	435

Die Forderungen aus Grundstücksverkäufen betreffen eine Kaufpreisforderung aus dem Verkauf unbebauter Grundstücke.

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.

Die Forderungen aus Ertragsteuern betragen 9 T€ (Vorjahr: 12 T€). Sie betreffen hauptsächlich einen Körperschaftsteuererstattungsanspruch gemäß § 37 Abs. 1 KStG, der uns in sechs jährlichen Raten bis 2017 zufließen wird.

(15) Bankguthaben und Kassenbestände

Hauptsächlich durch den Abfluss der für die Immobilieninvestitionen eingesetzten Eigenmittel und die Auszahlung der Dividende für das Geschäftsjahr 2010 reduzierte sich der Finanzmittelfonds um 64.944 T€.

in T€	2011	2010
Bankguthaben	18.683	83.623
Kassenbestände	2	6
Gesamt	18.685	83.629

(16) Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte betreffen drei Geschäftshäuser in Erfurt, für die im Rahmen eines Paketverkaufs im Dezember 2011 ein Kaufvertrag abgeschlossen wurde, deren wirtschaftlicher Übergang aber zum Bilanzstichtag noch nicht erfolgt war.

(17) Eigenkapital

Die Entwicklung des Eigenkapitals vom 1. Januar 2010 bis zum 31. Dezember 2011 ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt. Zum 31. Dezember 2011 beträgt das gezeichnete Kapital der Gesellschaft 34,12 Mio. € und ist in 34.120.000 auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien eingeteilt.

Durch die Beschlüsse der Hauptversammlung vom 17. Mai 2011 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats wie folgt zu erhöhen:

- 3.412 T€ (Genehmigtes Kapital I)
- 13.648 T€ (Genehmigtes Kapital II)

Aus den genehmigten Kapitalbeträgen ergeben sich genehmigte Anteile von 17.060.000 Aktien, die als nennwertlose Stückaktien an die Aktionäre ausgegeben werden können. Die Ermächtigung gilt bis zum 16. Mai 2016. Bei vollständiger Durchführung der genehmigten Kapitalmaßnahmen würden sich die ausgegebenen Anteile an der Gesellschaft auf 51.180.000 Stück erhöhen.

Darüber hinaus wurde der Vorstand ermächtigt, eigene Aktien der Gesellschaft zu erwerben. Die Ermächtigung ist auf den Erwerb von Aktien beschränkt, auf die insgesamt ein anteiliger Betrag von höchstens 10% des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung über diese Ermächtigung oder – falls dieser Wert geringer ist – des zum Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung bestehenden Grundkapitals entfällt. Die Ermächtigung beschränkt sich somit auf 3.412.000 Aktien und ist bis zum 16. Mai 2016 gültig.

Zum 31. Dezember 2011 weist die Gesellschaft einen Bilanzgewinn in Höhe von 26.144 T€ (Vorjahr: 29.689 T€) aus. Der Vorstand wird der Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2011 eine Dividendenausüttung in Höhe von 13.648.000 € vorschlagen. Dies entspricht einer Dividende von 0,40 € je Stückaktie. Dem Dividendenvorschlag liegt ein handelsrechtlicher Bilanzgewinn der Gesellschaft in Höhe von 13.648 T€ zugrunde.

Die anderen Gewinnrücklagen enthalten die in der Vergangenheit erzielten Ergebnisse – soweit diese nicht ausgeschüttet bzw. auf neue Rechnung vorgetragen wurden. Im Rahmen des Gewinnverwendungsvorschlags des Vorstands wurden zum 31.12.2011 aus den anderen Gewinnrücklagen 1.215 T€ entnommen, sodass sie zum Stichtag 105.638 T€ betragen.

Die Neubewertungsrücklage enthält in Höhe von –12.726 T€ (Vorjahr: –9.023 T€) die Fair-Value-Änderungen aus der Bewertung von Derivaten im Zusammenhang mit Sicherungsgeschäften (Cashflow-Hedges) sowie in Höhe von –2.330 T€ (Vorjahr: –2.439 T€) die zum 31. Dezember 2011 aufgelaufenen versicherungsmathematischen Verluste aus leistungsorientierten Pensionszusagen.

Ziele unseres Kapitalmanagements sind die Sicherstellung der Unternehmensfortführung, die adäquate Verzinsung des Eigenkapitals sowie die Erhaltung der Schuldentilgungsfähigkeit.

Die Steuerungsgröße ist hier im Wesentlichen die Eigenkapitalquote, die auch bei Investoren, Analysten und Banken eine anerkannte Unternehmenskennzahl darstellt.

in T€	2011	2010	Veränderung in %
Eigenkapital	215.131	223.467	-3,7%
Bilanzsumme	462.493	406.143	13,9%
Bilanzielle Eigenkapitalquote	46,5%	55,0%	-8,5%-Punkte

Daneben ist für die Gesellschaft die Einhaltung des nach § 15 REITG kodifizierten Eigenkapitaldeckungsgrades für den Statuserhalt als Real Estate Investment Trust von großer Bedeutung und unterliegt daher einer laufenden Überwachung. Zum 31. Dezember 2011 betrug die Kennzahl 55,7% (Vorjahr: 74,4%). Der Rückgang des Eigenkapitaldeckungsgrades steht im Wesentlichen im Zusammenhang mit den Investitionen in das Immobilienportfolio, die anteilig über die Aufnahme von Darlehen finanziert wurden.

Eine wesentliche Kennzahl im Zusammenhang mit der Schuldentilgungsfähigkeit bildet der Loan to Value (LTV). Diese Kennziffer definiert das Verhältnis zwischen Nettofinanzverbindlichkeiten und dem ermittelten Wert unserer Immobilien. Zum 31. Dezember 2011 beträgt die Kennzahl 39,1% (Vorjahr: 19,3%).

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.

(18) Finanzverbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente

Hauptsächlich durch weitere Kreditaufnahmen zur Immobilienfinanzierung nahmen die Finanzverbindlichkeiten im Saldo um 61.153 T€ auf 216.223 T€ zu. Die derivativen Finanzinstrumente verringerten sich aufgrund von Marktwertänderungen um 3.703 T€ und betragen –12.726 T€. Den bestehenden Immobilienkrediten liegen sowohl langfristige Festzinsvereinbarungen als auch – zur Erreichung größerer Flexibilität – Zinsvereinbarungen auf EURIBOR-Basis zugrunde. Das Zinsänderungsrisiko wurde in diesen Fällen durch den Abschluss von Zinsswaps ausgeschaltet, bei denen wir den

EURIBOR erhalten und über die gesamte Swap-Laufzeit einen gleichbleibenden Festzins zahlen.

Am Bilanzstichtag betrug das aus den Zins-Swaps resultierende nominelle Sicherungsvolumen 96,3 Mio. €. Die Laufzeit der Derivate endet in Abhängigkeit von den zugrunde liegenden Kreditgeschäften zwischen 2013 und 2021. Die im Eigenkapital erfasste Veränderung der Marktwerte der Zinsderivate in Höhe von 3,7 Mio. € führte zu einem Rückgang der in der Neubewertungsrücklage enthaltenen Marktwertänderungen von Derivaten auf –12.726 T€.

Ifd. Nr.	Art	Laufzeit bis	Nominalwert 31.12.2011 in Mio. €	beizulegender Zeitwert in T€
1	Zinsswap	Apr. 2018	16,0	-2.467
2	Zinsswap	Apr. 2018	11,6	-1.787
3	Zinsswap	Dez. 2013	12,1	-585
4	Zinsswap	Dez. 2018	4,6	-590
5	Zinsswap	Okt. 2017	35,4	-5.219
6	Zinsswap	Nov. 2021	16,6	-2.078
Gesamt			96,3	-12.726

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

in T€	31.12.2011			31.12.2010		
	kurzfristig	langfristig		kurzfristig	langfristig	
	bis 1 Jahr	2-5 Jahre	über 5 Jahre	bis 1 Jahr	2-5 Jahre	über 5 Jahre
Finanzverbindlichkeiten	6.672	25.652	183.899	15.376	29.059	110.634
Derivative Finanzinstrumente	0	585	12.141	0	708	8.316
Gesamt	6.672	26.237	196.040	15.376	29.767	118.950

In der nachfolgenden Tabelle werden die vertraglich zu leistenden Auszahlungen für Zinsen und Tilgung der Finanzverbindlichkeiten und derivativen Finanzinstrumente dargestellt. Zinszahlungen aus variabel verzinslichen Darlehen werden einheitlich mit der letzten Zinsfestsetzung vor dem Bilanzstichtag berechnet.

in T€	31.12.2011			31.12.2010		
	bis 1 Jahr	2-5 Jahre	über 5 Jahre	bis 1 Jahr	2-5 Jahre	über 5 Jahre
Finanzverbindlichkeiten	12.655	51.602	201.104	18.611	44.719	121.882
Derivative Finanzinstrumente	2.799	9.399	3.456	2.809	9.528	3.913
Gesamt	15.454	61.001	204.560	21.420	54.247	125.795

Sämtliche Kredite sind grundbuchlich besichert. Am 31.12.2011 waren Grundschulden im Umfang von 233,0 Mio. € zu Lasten der Gesellschaft eingetragen. Daneben sind die Mietforderungen der besicherten Objekte in Form einer in der Regel stillen Zession an die kreditgebenden Banken abgetreten.

Die langfristigen Immobilienkredite werden mit Zinssätzen zwischen 3,53% und 5,21% (Durchschnittsverzinsung: 4,48%) verzinst. Entsprechend den Darlehensvereinbarungen erfolgen die Tilgungen monatlich, quartalsweise, halbjährlich oder jährlich.

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 Liquiditätsbedarf wird anhand täglicher, wöchentlicher und monatlicher Planungsrechnungen ermittelt.

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

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

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 Neubewertungsrücklage im Eigenkapital.

Daher sind diese Finanzinstrumente in der Sensitivitätsanalyse berücksichtigt. Bei der Sensitivitätsanalyse wurde die indikative Bewertung auf Basis des Marktwerts unter Berücksichtigung aufgelaufener Stückzinsen berechnet.

Veränderung der Neubewertungsrücklage in T€	2011	2010
Zins + 1%	4.639	4.163
Zins - 1%	-5.837	-4.472

Originäre Finanzinstrumente mit einer variablen Verzinsung sind ebenfalls einer Sensitivitätsanalyse zu unterziehen, da auch sie einem Marktzinsänderungsrisiko unterliegen. Dies betraf im Vorjahr einen variabel verzinslichen Zwischenkredit i. H. v. 10.080 T€, der zum 30.06.2011 abgelöst wurde.

Auswirkungen auf die Gewinn- und Verlustrechnung in T€	2011	2010
Zins + 1%	-	50
Zins - 1%	-	-50

Beizulegender Zeitwert von finanziellen Vermögenswerten und Schulden, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet wurden

Bis auf die Finanzverbindlichkeiten stellen die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte und Schulden in der Bilanz eine gute Näherung an den beizulegenden Wert dar.

Die beizulegenden Zeitwerte der Finanzverbindlichkeiten entsprechen den Barwerten der mit den Schulden verbundenen Zahlungen unter Berücksichtigung der aktuellen Zinsparameter zum Bilanzstichtag.

in T€	31.12.2011		31.12.2010	
	Buchwert	beizulegender Zeitwert	Buchwert	beizulegender Zeitwert
Finanzverbindlichkeiten	216.223	221.671	155.070	155.764

Zusatzangaben Finanzinstrumente

Im Jahresabschluss werden die Finanzinstrumente analog zu den jeweiligen Bilanzpositionen klassifiziert. Die folgende Übersicht zeigt eine Überleitung der Bilanzpositionen auf die Kategorien des IAS 39.

in T€	Bewertung nach IAS 39				Bewertung nach anderen Standards
	31.12.2011	Fair Value zur Veräußerung verfügbar / Derivate	Fortgef. AK Kredite und Forderungen	Fortgef. AK bis zur End- fälligkeit gehalten	Fortgef. AK
Aktiva					
Immaterielle Vermögenswerte	23				23
Sachanlagen	169				169
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	435.190				435.190
Finanzielle Vermögenswerte	27			27	
Langfristige sonstige Vermögenswerte	232				232
Kurzfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	2.672		2.574		98
Forderungen aus Ertragsteuern	9				9
Bankguthaben und Kassenbestände	18.685		18.685		
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	5.486				5.486
	462.493	0	21.259	27	441.207
Passiva					
Eigenkapital	215.131				215.131
Langfristige Finanzverbindlichkeiten sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	225.144	12.726*	210.575		1.843
Rückstellungen für Pensionen	7.122				7.122
Sonstige langfristige Rückstellungen	859				859
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	9.905		9.109		796
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	1.289				1.289
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	3.013				3.013
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	30		26		4
	462.493	12.726	219.710	0	230.057

* als Sicherheitsinstrument designierte Derivate

in T€	Bewertung nach IAS 39				Bewertung nach anderen Standards
	31.12.2010	Fair Value zur Veräußerung verfügbar / Derivate	Fortgef. AK Kredite und Forderungen	Fortgef. AK bis zur End- fälligkeit gehalten	Fortgef. AK
Aktiva					
Immaterielle Vermögenswerte	37				37
Sachanlagen	130				130
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	321.505				321.505
Finanzielle Vermögenswerte	28			28	
Langfristige sonstige Vermögenswerte	367			367	
Kurzfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	435		435		
Forderungen aus Ertragsteuern	12				12
Bankguthaben und Kassenbestände	83.629		83.629		
	406.143	0	84.064	395	321.684
Passiva					
Eigenkapital	223.467				223.467
Langfristige Finanzverbindlichkeiten sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	151.867	9.023*	141.433		1.411
Rückstellungen für Pensionen	7.571				7.571
Sonstige langfristige Rückstellungen	825				825
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	20.102		17.678		2.424
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	2.311		2.311		
	406.143	9.023	161.422	0	235.698

* als Sicherheitsinstrument designierte Derivate

(19) Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern

Die zum 31.12.2011 ausgewiesenen Ertragsteuerverbindlichkeiten enthalten im Wesentlichen erwartete Nachzahlungen aufgrund der im Berichtsjahr durchgeführten Betriebsprüfung für die Jahre 2007 bis 2009. Sie betreffen nahezu ausschließlich die sich aus den Feststellungen der Betriebsprüfung ergebende Erhöhung der durch die Erlangung des REIT-Status ausgelösten Schlussbesteuerung.

(20) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten betragen zum 31.12.2011 insgesamt 6.100 T€. Innerhalb der nächsten 12 Monate sind davon 3.233 T€ fällig. Im Vorjahresvergleich verminderte sich der Ansatz um insgesamt 1.776 T€. Der Rückgang ergibt sich hauptsächlich als Saldogröße aus der Veränderung verschiedener Kaufpreis- und Grunderwerbsteuerverpflichtungen. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen verminderten sich um 37 T€ und betragen am Bilanzstichtag 58 T€.

(21) Rückstellungen für Pensionen

Für berechnete aktive und ehemalige Mitarbeiter und Hinterbliebene bestehen betriebliche Altersversorgungszusagen. Es handelt sich dabei um leistungsorientierte Zusagen im Sinne von IAS 19. Die Rückstellungsbewertung erfolgt nach der Projected-Unit-Credit-Methode. Bei diesem Anwartschaftsbarwertverfahren werden neben den am Bilanzstichtag bekannten Renten und erworbenen Ansprüchen auch künftig zu erwartende Steigerungen von Gehältern und Renten berücksichtigt und Annahmen zur Inflation getroffen. Der Rückstellungsermittlung liegt ein regelmäßiges Pensionsalter von 63 Jahren zugrunde.

Die Aufwendungen aus den Zusagen werden auf Basis versicherungsmathematischer Berechnung über die Dienstzeit der Beschäftigten verteilt und sind nach Vorschrift des IAS 19 in laufenden Dienstzeitaufwand, Amortisation von versicherungsmathematischen Gewinnen oder Verlusten und Zinsaufwand aufzuteilen. Während der Zinsaufwand das Finanzergebnis beeinflusst, werden mit Ausnahme der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste die übrigen Posten unter dem Personalaufwand ausgewiesen. Im Jahr 2011 betrug der Zinsaufwand aus Pensionsverpflichtungen 298 T€ (Vorjahr: 341 T€).

Die Erfassung versicherungsmathematischer Gewinne und Verluste erfolgt erfolgsneutral im Eigenkapital. Die in 2011 entstandenen versicherungsmathematischen Gewinne betragen 109 T€ (Vorjahr: Verluste von 883 T€). Die kumulierten versicherungsmathematischen Verluste betragen zum Stichtag 2.330 T€ (Vorjahr: 2.439 T€).

Entwicklung der Pensionsrückstellungen im Berichtsjahr:

in T€	2011	2010	2009	2008	2007
Bilanzwert 1. Januar (= Barwert 1. Januar)	7.571	6.983	6.840	7.097	6.917
Laufender Dienstzeitaufwand	17	13	11	11	41
Zinsaufwand	298	341	381	375	317
Für das lfd. Jahr erfasste versicherungsmathematische Gewinne (-)/Verluste.	-109	883	400	-31	410
Pensionszahlungen	-655	-649	-649	-612	-588
Bilanzwert 31. Dezember (= Barwert 31. Dezember)	7.122	7.571	6.983	6.840	7.097
Defined Benefit Obligation (DBO) zum Jahresende	7.122	7.571	6.983	6.840	7.097
Erfahrungsbedingte Anpassung von Planverbindlichkeiten	201	226	199	171	641

HAMBORNER hat im Berichtsjahr 149 T€ (Vorjahr: 143 T€) Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung gezahlt, die als beitragsorientierter Versorgungsplan anzusehen sind. Daneben wurden von der Gesellschaft Beiträge zu Direktversicherungen in der Höhe von 10 T€ (Vorjahr: 10 T€) sowie Beiträge zu arbeitgeberfinanzierten Leistungszusagen in Höhe von 60 T€ (Vorjahr: 28 T€) übernommen. Bei beitragsorientierten Plänen entstehen für das Unternehmen über die Entrichtung der Beiträge hinaus keine weiteren Verpflichtungen. Die Aufwendungen werden im Personalaufwand erfasst.

Im Geschäftsjahr 2012 werden Pensionszahlungen in Höhe von 661 T€ erwartet.

(22) Sonstige Rückstellungen

Die Fristigkeiten der sonstigen Rückstellungen gliedern sich wie folgt:

in T€	01.01.2011		Inanspruchnahme	Auflösungen	31.12.2011		davon
	Insgesamt	Zuführungen			Insgesamt	langfristig	
Rückstellungen für							
Tantiemen	625	668	633	0	660	0	660
Bergschäden	1.525	35	1	0	1.559	859	700
Satzungs- und rechtsformgebundene Rückstellungen	225	305	253	0	277	0	277
Rechts- und Beratungsaufwendungen	30	166	27	3	166	0	166
Ausstehende Rechnungen	488	1.107	723	136	736	0	736
Übrige	243	455	212	12	474	0	474
Gesamt	3.136	2.736	1.849	151	3.872	859	3.013

Die Rückstellung für Tantiemeverpflichtungen liegt unter Zugrundelegung der voraussichtlichen Tantiemezahlungen für 2011 in 2012 um 35 T€ über dem Vorjahreswert und beträgt 660 T€.

Die Rückstellungen für Bergschäden betreffen potenzielle Risiken aus unserer ehemaligen Bergbautätigkeit. Hierzu verweisen wir auf die weiterführenden Erläuterungen im Risikobericht, der Bestandteil des Lageberichts ist.

Bergbaubedingte Rückstellungen sind überwiegend langfristige Rückstellungen, die mit ihrem am Bilanzstichtag wahrscheinlichen Erfüllungsbetrag anzusetzen sind. Als Abzinsungsfaktor wird dabei ein Zinssatz von 5,2% (Vorjahr: 5,3%) bei einer Restlaufzeit von 19 Jahren (Vorjahr: 20 Jahren) zugrunde gelegt. Aus der vorgenommenen Aufzinsung der Rückstellung ergab sich zum 31. Dezember 2011 gegenüber dem Vorjahr ein Anstieg um 34 T€ auf 1.559 T€.

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 248 T€ zu und betragen 736 T€. Zurückgestellt wurden Beträge für noch nicht abgerechnete Instandhaltungsaufwendungen und für Betriebskosten, soweit sie das Jahr 2011 betreffen.

Die übrigen Rückstellungen enthalten im Wesentlichen Rückerstattungsbeträge für Mieter aus noch abzurechnenden Betriebskosten für das Berichtsjahr 2011 (150 T€), Rückstellungen für ausstehenden Urlaub (102 T€) sowie für Kosten des Geschäftsberichts (70 T€).

(23) Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten

Im Zusammenhang mit den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien bestehen Verbindlichkeiten in Höhe von 30 T€. Diese resultieren insbesondere aus Mietkautionen.

(24) Eventualverbindlichkeiten und finanzielle Verpflichtungen

Aus beurkundeten Grundstückskaufverträgen resultieren am 31.12.2011 noch nicht fällige Kaufpreisverpflichtungen von insgesamt 57,2 Mio. €. Die Zahlungsverpflichtungen werden mit Besitzübergang der Immobilien in den Jahren 2012 und 2013 fällig.

Die Kaufpreise für das im Berichtsjahr erworbene Objekt in Langenfeld und das im Vorjahr erworbene Objekt in Lemgo können sich unter der Voraussetzung erhöhen, dass Leerstandsflächen durch den Verkäufer innerhalb von 24 Monaten nach Beurkundung des jeweiligen Kaufvertrags vermietet werden. Ferner erhöht sich beim Objekt in Lemgo der Kaufpreis, wenn für eine vermietete

Einzelhandelsfläche in den ersten drei Jahren nach der Übergabe der Geschäftsräume statt der vereinbarten Mindestmiete jeweils eine Umsatzmiete zu zahlen ist, die über der Mindestmiete liegt.

Das NuOffice in München war zum Zeitpunkt der Kaufvertragsunterzeichnung noch nicht fertiggestellt. Der vorläufig ermittelte Kaufpreis kann sich bis zum Zeitpunkt der Kaufpreisfälligkeit noch ändern. Sollte bis zu diesem Datum der Gesamtbetrag der mietvertraglich vereinbarten Jahresnettokaltmiete über oder unter der im Kaufvertrag geschätzten Jahresnettokaltmiete liegen, erhöht bzw. vermindert sich der Kaufpreis um einen Betrag, der sich durch Anwendung eines im Kaufvertrag festgelegten Faktors auf die ermittelte Mietdifferenz ergibt.

Im Zuge der Schlussbesteuerung im Zusammenhang mit der Erlangung des REIT-Status wurden die stillen Reserven auf bebaute und unbebaute Grundstücke – soweit die Voraussetzungen erfüllt waren – nur zur Hälfte in die Bemessungsgrundlage der Steuerermittlung einbezogen. Sollten aus dem Bestand dieser begünstigt versteuerten Grundstücke bis zum 31. Dezember 2013 Verkäufe erfolgen, würde die für diese Objekte in Anspruch genommene Steuervergünstigung rückwirkend entfallen.

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>Weiter-belastung an Mieter (in T€ p.a.)</u>
31. Dezember 2034	204	204
31. März 2060	113	0
30. Juni 2012*	114	0
30. Juni 2023	210	0
Gesamt	641	204

* Das Erbbaurecht geht spätestens 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.

(25) 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.

Im Rahmen von Operating Leasing waren per 31.12.2011 Anlageimmobilien zum Buchwert von 435,9 Mio. € (Vorjahr: 315,4 Mio. €) vermietet.

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

in T€	2011	2010
bis zu einem Jahr	34.319	25.670
innerhalb von zwei bis fünf Jahren	109.987	76.755
über fünf Jahre	100.600	67.061
Gesamt	244.906	169.486

Die Mindestleasingzahlungen beinhalten Mieterlöse bis zum vereinbarten Vertragsende bzw. bis zum frühestmöglichen Kündigungstermin des Mieters, unabhängig davon, ob eine Kündigung oder Nichtinanspruchnahme einer Verlängerungsoption tatsächlich zu erwarten ist.

Bedingte Mietzahlungen lagen in der Berichtsperiode nur in unwesentlicher Höhe vor.

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. Zum Stichtag verminderte sich der Finanzmittelbestand im Vergleich zum Vorjahr um 64,9 Mio. € auf 18,7 Mio. €. Die ausgewiesenen Guthaben enthalten Mietkautionen in Höhe von 198 T€ sowie Hinterlegungen aus Kaufpreiseinbehalten in Höhe von 1,5 Mio. €.

Die Kapitalflussrechnung wurde nach den Regelungen des IAS 7 aufgestellt. Einflüsse aus Wechselkursänderungen bestehen bei HAMBORNER nicht.

(26) Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit

Die Kapitalflussrechnung setzt auf das Jahresergebnis vor Steuern (EBT) auf.

Der Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit des Vorjahres ist im Wesentlichen durch die Steuerzahlungen – insbesondere für die Schlussbesteuerung – in Höhe von insgesamt 16,9 Mio. € beeinflusst. Vergleichbare außerordentliche Sachverhalte ergaben sich im Berichtsjahr nicht.

Der operative Cashflow je Aktie entwickelte sich wie nachfolgend dargestellt:

		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien	Tsd. Stück	34.120	34.120
Operativer Cashflow	T€	24.651	830
Operativer Cashflow je Aktie	€	0,72	0,02

(27) Cashflow aus der Investitionstätigkeit

Die Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen und in das immaterielle Anlagevermögen decken sich nicht mit den bei der Entwicklung des Anlagevermögens gezeigten Zugängen. Diese enthalten auch die noch nicht zahlungswirksamen Investitionen, die im Wesentlichen aus Kaufpreiseinbehalten resultieren.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit führte hauptsächlich bedingt durch die Akquisitionen des Geschäftsjahres zu einem Mittelabfluss von 130,3 Mio. € (Vorjahr: 65,6 Mio. €).

Der Erlös aus einem Grundstücksverkauf in Höhe von 2,2 Mio. € war bis zum Bilanzstichtag noch nicht zahlungswirksam.

(28) Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit

Der positive Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 40,7 Mio. € ist auf Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten in Höhe von 79,2 Mio. € zurückzuführen.

Zum 31.12.2011 verfügte die Gesellschaft über eine nicht in Anspruch genommene Kreditlinie von 10 Mio. €, die zur kurzfristigen Zwischenfinanzierung des Erwerbs strategiekonformer Immobilien eingesetzt werden kann und die jederzeitige Handlungsfähigkeit der Gesellschaft bei sich bietenden Ankaufgelegenheiten sicherstellt.

Aus abgeschlossenen Kreditverträgen standen der Gesellschaft darüber hinaus noch nicht abgerufene Finanzierungsmittel in Höhe von 20,1 Mio. € zur Verfügung. Die Gelder können nach Erfüllung der Auszahlungsvoraussetzungen kurzfristig abgerufen werden.

Sonstige Erläuterungen und Pflichtangaben

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

HAMBORNER unterzeichnete am 4. Januar 2012 einen Darlehensvertrag in Höhe von 20,0 Mio. € zur Finanzierung der mit notariellem Kaufvertrag vom 23. August 2011 erworbenen Immobilie in München. Die Inanspruchnahme erfolgt frühestens mit der Kaufpreisfälligkeit. Bereitstellungszinsen fallen bis Mitte 2013 nicht an.

Der zum Bilanzstichtag noch nicht fällige Kaufpreis aus einem Grundstücksverkauf in Höhe von 2,2 Mio. € ist am 21. Februar 2012 eingegangen.

Arbeitnehmer

Die Mitarbeiterzahl (ohne Vorstand) betrug im Jahresdurchschnitt:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Kfm. Objektverwaltung	6	6
Techn. Objektverwaltung	4	4
Administration	13	12
Gesamt	<u>23</u>	<u>22</u>

Corporate Governance

Im Dezember 2011 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 2011 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 31.12.2011 waren der Gesellschaft keine Aktionäre bekannt, deren direkter Anteil 10% des Grundkapitals überschritten hat.

Folgende Meldungen sind uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 26.01.2011 übermittelt worden:

Der Stimmrechtsanteil der Sumitomo Trust & Banking Co., Ltd., Tokyo, Japan, hat am 21. Dezember 2010 die Schwelle von 3% überschritten und betrug zu diesem Tag 3,07% (1.046.397 Stimmrechte). Davon sind ihr 3,07% (1.046.397 Stimmrechte) gemäß § 22 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmen werden dabei über folgende von ihr kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil 3% oder mehr beträgt, gehalten:

- Nikko Asset Management Co., Ltd.

Der Stimmrechtsanteil der Nikko Asset Management Co., Ltd., Tokyo, Japan, hat am 21. Dezember 2010 die Schwelle von 3% überschritten und betrug zu diesem Tag 3,07% (1.046.397 Stimmrechte).

Folgende Meldung ist uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 28.02.2011 übermittelt worden:

Der Stimmrechtsanteil der LRI Invest S.A., Munsbach, Luxemburg, hat am 24. Februar 2011 die Schwelle von 3% überschritten und betrug zu diesem Tag 3,05% (1.039.566 Stimmrechte).

Folgende Meldungen sind uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 02.03.2011 übermittelt worden:
Die Stimmrechtsanteile:

- der Freien und Hansestadt Hamburg, Hamburg, Deutschland
- des Landes Schleswig Holstein, Kiel, Deutschland,
- des HSH Finanzfonds AöR, Hamburg, Deutschland,
- der HSH Nordbank AG, Hamburg und Kiel, Deutschland
- und der HSH Real Estate AG, Hamburg, Deutschland,

haben jeweils am 28. Februar 2011 die Schwellen von 30%, 25%, 20%, 15%, 10%, 5% und 3% der Stimmrechte unterschritten und betrug zu diesem Tag jeweils 0% (0 Stimmrechte).

Die Stimmrechtsanteile der HSH RE 2.–6. Beteiligungs GmbHs, Hamburg, Deutschland, (bestehend aus fünf Gesellschaften) haben am 28. Februar 2011 die Schwellen von 5% und 3% unterschritten und betrug zu diesem Tag 0% (0 Stimmrechte).

Der Stimmrechtsanteil der HSH RE 7. Beteiligungs GmbH, Hamburg, Deutschland, hat am 28. Februar 2011 die Schwelle von 3% unterschritten und betrug zu diesem Tag 0% (0 Stimmrechte).

Folgende Meldungen sind uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 14.06.2011 übermittelt worden:

Der Stimmrechtsanteil der TEC Düsseldorf GbR, Düsseldorf, Deutschland, hat am 9. Juni 2011 die Schwelle von 3% überschritten und betrug zu diesem Tag 4,10% (1.400.000 Stimmrechte).

Der Stimmrechtsanteil der Siegert & Cie. GmbH, Düsseldorf, Deutschland, hat am 9. Juni 2011 die Schwelle von 3% unterschritten und betrug zu diesem Tag 2,02% (690.000 Stimmrechte).

Folgende Meldung ist uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 21.07.2011 übermittelt worden:

Der Stimmrechtsanteil der LRI Invest S.A., Munsbach, Luxemburg, hat am 20. Juli 2011 die Schwelle von 3% unterschritten und betrug zu diesem Tag 2,91% (993.899 Stimmrechte).

Folgende Meldung ist uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 11.08.2011 übermittelt worden:

Der Stimmrechtsanteil der Laris GbR, Düsseldorf, Deutschland, hat am 9. August 2011 die Schwelle von 3% überschritten und betrug zu diesem Tag 4,51% (1.540.000 Stimmrechte).

Folgende Meldung ist uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 24.10.2011 übermittelt worden:

Der Stimmrechtsanteil der Dexia S.A., Brüssel, Belgien, hat am 20. Oktober 2011 die Schwelle von 3% unterschritten und betrug zu diesem Tag 0,62% (212.250 Stimmrechte). Davon sind ihr 0,62% (212.250 Stimmrechte) gemäß § 22 Absatz 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG in Verbindung mit Satz 2 WpHG zuzurechnen.

Folgende Meldungen sind uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 03.11.2011 übermittelt worden:

Der Stimmrechtsanteil der Augur Financial Holding V S.A., Luxemburg, Luxemburg, hat am 5. Juli 2011 die Schwelle von 3% unterschritten und betrug zu diesem Tag 0% (0 Stimmrechte).

Der Stimmrechtsanteil der Augur Financial Holding V S.A., Luxemburg, Luxemburg, hat am 24. Februar 2011 die Schwelle von 3% überschritten und betrug zu diesem Tag 3,05% (1.039.566 Stimmrechte). Davon sind ihr 3,05% (1.039.566 Stimmrechte) gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG über die LRI Invest S.A. zuzurechnen.

Der Stimmrechtsanteil der Augur FIS, Luxemburg, Luxemburg, hat am 5. Juli 2011 die Schwelle von 3% unterschritten und betrug zu diesem Tag 0% (0 Stimmrechte).

Der Stimmrechtsanteil der Augur FIS, Luxemburg, Luxemburg, hat am 24. Februar 2011 die Schwelle von 3% überschritten und betrug zu diesem Tag 3,05% (1.039.566 Stimmrechte). Davon sind ihr 3,05% (1.039.566 Stimmrechte) gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG über die LRI Invest S.A. und die Augur Financial Holding V S.A. zuzurechnen.

Folgende Meldungen sind uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 30.11.2011/02.12.2011 übermittelt worden:

Der Stimmrechtsanteil der Sumitomo Mitsui Trust Holdings, Inc., Tokyo, Japan, hat am 1. April 2011 die Schwelle von 3% überschritten und betrug zu diesem Tag 3,83% (1.308.393 Stimmrechte). Davon sind ihr 3,83% (1.308.393 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG von der Nikko Asset Management Co. Ltd. und der The Sumitomo Trust & Banking Co., Ltd. zuzurechnen.

Der Stimmrechtsanteil der Sumitomo Mitsui Trust Holdings, Inc., Tokyo, Japan, hat am 24. November 2011 die Schwelle von 3% unterschritten und betrug zu diesem Tag 2,91% (991.616 Stimmrechte). Davon sind ihr 2,91% (991.616 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

Der Stimmrechtsanteil der The Sumitomo Trust & Banking Co. Ltd., Tokyo, Japan, hat am 24. November 2011 die Schwelle von 3% unterschritten und betrug zu diesem Tag 2,91% (991.616

Stimmrechte). Davon sind ihr 2,91% (991.616 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

Der Stimmrechtsanteil der Nikko Asset Management Co., Ltd., Tokyo, Japan, hat am 24. November 2011 die Schwelle von 3% unterschritten und betrug zu diesem Tag 2,91% (991.616 Stimmrechte).

Folgende Meldungen sind uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 23.12.2011 übermittelt worden:

Der Stimmrechtsanteil der F. Van Lanschot Bankiers N.V., 'S-Hertogenbosch, Niederlande, hat am 11. Oktober 2010 die Schwellen von 3% und 5% überschritten und hat zu diesem Tag 9,99% (3.407.913 Stimmrechte von 34.120.000 Stimmrechten) betragen. Diese Stimmrechte waren F. Van Lanschot Bankiers N.V. nach § 22 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Alle F. Van Lanschot Bankiers N.V. zugerechneten Stimmrechte wurden dabei über folgendes von ihr kontrolliertes Unternehmen, dessen Stimmrechtsanteil an der HAMBORNER REIT AG 3% oder mehr betragen hat, gehalten:

- Kempen & Co. N.V.

Der Stimmrechtsanteil der F. Van Lanschot Bankiers N.V., 'S-Hertogenbosch, Niederlande, hat am 28. Oktober 2010 die Schwellen von 5% und 3% unterschritten und hat zu diesem Tag 0,00% (1.314 Stimmrechte) betragen. Diese Stimmrechte sind F. Van Lanschot Bankiers N.V. nach § 22 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

Folgende Meldungen sind uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 02.01.2012 übermittelt worden:

Der Stimmrechtsanteil der Allianz Global Investors Kapitalanlagegesellschaft mbH, Frankfurt am Main, Deutschland, hat am 30.12.2011 die Schwelle von 3% der Stimmrechte überschritten und betrug zu diesem Tag 3,04% (das entspricht 1.036.200 Stimmrechten). Davon sind ihr 0,49% (166.800 Stimmrechte) gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG zuzurechnen.

Indirekte Beteiligungen am Kapital der Gesellschaft, die mittelbar 10% der Stimmrechte erreichen oder überschreiten, bestanden zum 31.12.2011 gemäß den uns vorliegenden Informationen nicht.

Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen im Geschäftsjahr 2011

Berichtspflichtige Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen wurden im Geschäftsjahr 2011 nicht abgeschlossen.

Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat

Die Vergütungen von Vorstand und Aufsichtsrat sind mit den Grundzügen des Vergütungssystems im Vergütungsbericht, der Bestandteil des Lageberichts ist, ausführlich dargestellt.

Die gemäß IAS 24 angabepflichtige Vergütung an Personen in Schlüsselpositionen unserer Gesellschaft umfasst die Vergütung des aktiven Vorstands und des Aufsichtsrats. Die Gesamtbezüge des Vorstands beliefen sich im Geschäftsjahr auf 810 T€. Sie umfassen die Vergütung und andere kurzfristig fällige Leistungen in Höhe von 700 T€ (Vorjahr: 598 T€) sowie Zuschüsse zur Rentenversicherung, Beiträge zu arbeitgeberfinanzierten Leistungszusagen sowie Sachbezüge in Form von Dienstwagenutzung in Höhe von zusammen 110 T€. Die Bezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats sind kurzfristig fällig und betragen für das Geschäftsjahr 221 T€.

Ehemalige Vorstandsmitglieder und ihre Hinterbliebenen erhielten Bezüge in Höhe von 407 T€. Die für diese Personengruppe gebildeten Pensionsrückstellungen betragen 4.362 T€.

Organe der Gesellschaft und deren Mandate

Aufsichtsrat

Dr. Josef Pauli, Essen
Ehrenvorsitzender

Dr. Eckart John von Freyend, Bad Honnef
Vorsitzender

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

Externe Mandate:

AVECO Holding AG* (ab 25.08.2011)
EUREF AG*
FMS Wertmanagement AöR**
GSW Immobilien AG* (Vorsitzender)
Hahn-Immobilien-Beteiligungs AG*
Investment AG für langfristige Investoren TGV*
VNR Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG*

Dr. Bernd Kottmann, Wachtberg (ab 17.05.2011)
Stellvertretender Vorsitzender
Unternehmensberater

Christel Kaufmann-Hocker, Düsseldorf
Unternehmensberaterin
Externe Mandate:

Max Mothes GmbH** (bis 25.02.2011)
Stiftung Mercator GmbH**

Volker Lütgen, Wentorf (bis 17.05.2011)
Makler, Volker Lütgen Immobilien

Dr. David Mbonimana, Seevetal
Stellvertretender Vorsitzender (bis 17.05.2011)
Mitglied des Vorstands der HSH Real Estate AG

Externe Mandate:

LB Immo Invest GmbH**

Robert Schmidt, Datteln
Vorsitzender der Geschäftsführung Vivawest GmbH
Vorsitzender der Geschäftsführung Vivawest Wohnen GmbH
Vorsitzender der Geschäftsführung THS GmbH

Externe Mandate:

Vestische Wohnungsgesellschaft mbH**
(Vorsitzender) (ab 08.02.2011)
Wohnbau Dinslaken GmbH **

Bärbel Schomberg, Königstein (ab 17.05.2011)
Geschäftsführende Gesellschafterin der Schomberg & Co. Real
Estate Consulting GmbH

Externe Mandate:

Bilfinger Berger Facility Services GmbH**
WGF Westfälische Grundbesitz und
Finanzverwaltung AG* (bis 31.12.2011)
WISTA Management GmbH**

Mechthilde Dordel***, Oberhausen
kfm. Angestellte

Edith Dützer***, Moers (bis 31.12.2011)
kfm. Angestellte

Hans-Bernd Prior***, Dinslaken
techn. Angestellter

Dieter Rolke***, Oberhausen (ab 01.01.2012)
kfm. Angestellter

Ausschüsse des Aufsichtsrats

Präsidialausschuss
Dr. Eckart John von Freyend (Vorsitzender)
Dr. Bernd Kottmann (ab 17.05.2011)
Dr. David Mbonimana (bis 17.05.2011)
Robert Schmidt
Bärbel Schomberg (ab 17.05.2011)

Prüfungsausschuss
Dr. Bernd Kottmann (Vorsitzender) (ab 17.05.2011)
Dr. David Mbonimana (Vorsitzender) (bis 17.05.2011)
Christel Kaufmann-Hocker
Robert Schmidt
Hans-Bernd Prior

Nominierungsausschuss
Dr. Eckart John von Freyend (Vorsitzender)
Dr. Bernd Kottmann (ab 17.05.2011)
Volker Lütgen (bis 17.05.2011)
Dr. David Mbonimana
Bärbel Schomberg (ab 17.05.2011)

Vorstand

Dr. Rüdiger Mrotzek, Hilden
Vorstand für Finanz-/Rechnungswesen, Steuern,
Asset-Management, Technik/Instandhaltung, EDV,
Risiko-Management/Controlling

Hans Richard Schmitz, Duisburg
Vorstand für Portfolio-Management, Recht,
Investor Relations/Public Relations, Personal,
Corporate Governance, Versicherungen

Duisburg, den 29. Februar 2012

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

Der folgende in Übereinstimmung mit § 322 HGB zum IFRS-Einzelabschluss für das am 31. Dezember 2011 endende Geschäftsjahr erteilte Bestätigungsvermerk bezieht sich auf den IFRS-Einzelabschluss für das am 31. Dezember 2011 endende Geschäftsjahr und den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011 der Hamborner REIT AG. Der Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011 ist in diesem Prospekt nicht abgedruckt und auch nicht kraft Verweises einbezogen.

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die HAMBORNER REIT AG, Duisburg

Wir haben den Einzelabschluss – bestehend aus Gewinn- und Verlustrechnung, Aufstellung der im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen, Bilanz, Kapitalflussrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der HAMBORNER REIT AG, Duisburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2011 bis 31. Dezember 2011 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 liegen 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, 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 29. Februar 2012

Deloitte & Touche GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Harnacke)	(Pfeiffer)
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

20.3 Geprüfter Einzelabschluss (IFRS)
der HAMBORNER REIT AG zum 31. Dezember 2010

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010

in T€	Anhang	2010	2009
Erlöse aus Mieten und Pachten		25.026	22.451
Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter		2.701	2.419
Laufende Betriebsaufwendungen		-3.895	-3.666
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung		-1.708	-1.264
Nettomieteinnahmen	(1)	22.124	19.940
Verwaltungsaufwand	(2)	-811	-751
Personalaufwand	(3)	-2.743	-2.740
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(4)	-8.031	-7.268
Sonstige betriebliche Erträge	(5)	2.534	2.128
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(6)	-724	-872
		-9.775	-9.503
Betriebsergebnis		12.349	10.437
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	(7)	2.227	434
Ergebnis aus Beteiligungen	(8)	0	13
Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)		14.576	10.884
Zinserträge		268	489
Zinsaufwendungen		-6.576	-5.508
Finanzergebnis	(9)	-6.308	-5.019
Ergebnis vor Steuern (EBT)		8.268	5.865
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(10)	-2.778	-792
Jahresüberschuss		5.490	5.073
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		32.268	35.165
Ausschüttung		-8.424	-7.970
Bilanzgewinn		29.334	32.268
Ergebnis je Aktie (in €)	(11)	0,22	0,22

Aufstellung der im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen

in T€	Anhang	01.01. bis 31.12.2010	01.01. bis 31.12.2009
Jahresüberschuss laut Gewinn- und Verlustrechnung		5.490	5.073
Bereinigung der Neubewertungsrücklage durch Beteiligungsverkauf.	(5)	0	-129
Unrealisierte Gewinne/Verluste (-) aus der Neubewertung derivativer Finanzinstrumente	(18)	-1.189	-1.728
Auflösung der latenten Steuern auf derivative Finanzinstrumente		-1.240	0
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge / Aufwendungen (-)		-2.429	-1.857
Gesamtergebnis		3.061	3.216

Bilanz Aktiva

in T€

	Anhang	31.12.2010	31.12.2009
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	(12)	37	6
Sachanlagen	(12)	130	151
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(13)	321.505	257.386
Finanzielle Vermögenswerte	(14)	28	38
Sonstige Vermögenswerte	(15)	367	365
Latente Steueransprüche	(15)	0	2.170
		322.067	260.116
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Vermögenswerte	(15)	435	487
Forderungen aus Ertragsteuern	(15)	12	44
Bankguthaben und Kassenbestände	(16)	83.629	37.942
		84.076	38.473
Summe Vermögenswerte		406.143	298.589

Bilanz Passiva

in T€

	Anhang	31.12.2010	31.12.2009
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	(17)	34.120	22.770
Kapitalrücklage		64.267	0
Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage		0	2.277
Andere Gewinnrücklagen		106.853	104.575
Neubewertungsrücklage		-9.023	-6.594
		<u>97.830</u>	<u>100.258</u>
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag		23.844	27.196
Jahresüberschuss		5.490	5.073
		<u>29.334</u>	<u>32.269</u>
		225.551	155.297
Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen			
Finanzverbindlichkeiten	(18)	139.694	101.218
Derivative Finanzinstrumente	(18)	9.023	7.834
Latente Steuerverbindlichkeiten	(19)	0	14.708
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Verbindlichkeiten	(21)	3.150	4.075
Rückstellungen für Pensionen	(22)	5.487	5.603
Sonstige Rückstellungen	(23)	825	702
		<u>158.179</u>	<u>134.140</u>
Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen			
Finanzverbindlichkeiten	(18)	15.376	4.609
Derivative Finanzinstrumente	(18)	0	11
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	(20)	0	402
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Verbindlichkeiten	(21)	4.726	1.877
Sonstige Rückstellungen	(23)	2.311	2.253
		<u>22.413</u>	<u>9.152</u>
Summe Eigenkapital, Verbindlichkeiten und Rückstellungen		406.143	298.589

Kapitalflussrechnung

in T€

	Anhang	01.01- 31.12.2010	01.01- 31.12.2009
Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit	(26)		
Ergebnis vor Steuern (EBT)		8.268	5.865
Finanzergebnis und Ergebnis aus Beteiligungen		6.308	5.006
Abschreibungen / Zuschreibungen (-)		5.942	6.002
Veränderung der Rückstellungen		-275	-180
Buchgewinne (-) / -verluste (+) (saldiert) aus dem Abgang von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-2.246	-434
Buchgewinne (-) / -verluste (+) (saldiert) aus dem Abgang von finanziellen Vermögenswerten		0	-677
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)		-80	-4
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte		126	-115
Veränderung der Verbindlichkeiten		-471	-1.040
Erhaltene Dividende		0	13
Zinseinzahlungen		185	641
Steuerzahlungen		-16.927	-948
		830	14.129
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	(27)		
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		-69.429	-39.349
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		3.795	985
Investitionen in finanzielle Vermögenswerte		0	-20
Erlöse aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten		10	698
		-65.624	-37.686
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	(28)		
Dividendenzahlungen		-8.425	-7.970
Mittelzufluss aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten		52.605	23.800
Mittelabfluss aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten		-3.584	-3.257
Zinsauszahlungen		-5.840	-5.086
Einzahlungen aus der Kapitalerhöhung		79.450	0
Auszahlungen für Kosten der Kapitalerhöhung		-3.725	0
		110.481	7.487
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds		45.687	-16.070
Finanzmittelfonds am 1. Januar		37.942	54.012
Bankguthaben und Kassenbestände		37.942	54.012
Finanzmittelfonds am 31. Dezember		83.629	37.942
Bankguthaben und Kassenbestände		83.629	37.942

Eigenkapitalveränderungsrechnung

in T€	Gezeichnetes Kapital		Gewinnrücklage			Bilanzgewinn		Eigenkapital gesamt
	Kapital	Kapitalrücklage	Gesetz- liche Rück- lage	Andere Gewinn- rück- lagen	Neu- bewer- tungs- rücklage	Vortrag	Über- schuss	
Stand 1. Januar 2009	22.770	0	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 (-)					-1.857			-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	0	2.277	104.575	-6.594	27.196	5.073	155.297
Vortrag auf neue Rechnung						5.073	-5.073	0
Übertragung der gesetzlichen Rücklage			-2.277	2.277				0
Gewinnausschüttung für 2009						-8.425		-8.425
Kapitalerhöhung	11.350	68.100						79.450
Kosten der Kapitalerhöhung		-3.833						-3.833
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen (-)					-2.429			-2.429
Jahresüberschuss 01.01. – 31.12.2010							5.490	5.490
Gesamtergebnis 01.01. – 31.12.2010					-2.429		5.490	3.061
Stand 31. Dezember 2010	34.120	64.267	0	106.853	-9.023	23.844	5.490	225.551

(Diese Seite ist absichtlich freigelassen)

Anlagespiegel*

	Anschaffungs- und Herstellungskosten			
in T€	Stand 01.01.2010	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2010
Immaterielle Vermögenswerte	99	41	1	139
Sachanlagen	789	21	18	792
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	311.647	71.558	2.062	381.143
Finanzielle Vermögenswerte	49	0	10	39
Insgesamt	312.584	71.620	2.091	382.113

	Anschaffungs- und Herstellungskosten			
in T€	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	50	20	21	49
Insgesamt	273.831	40.586	1.833	312.584

* Bestandteil des Anhangs

Wertberichtigungen				Restbuchwerte		
Stand 01.01.2010	Zugänge (Abschreibungen d. Geschäftsjahres)	Zuschrei- bungen	Abgänge	Stand 31.12.2010	Stand 31.12.2009	Stand 31.12.2010
93	10	0	1	102	6	37
638	31	0	7	662	151	130
54.261	7.990	2.089	524	59.638	257.386	321.505
11	0	0	0	11	38	28
55.003	8.031	2.089	532	60.413	257.581	321.700

Wertberichtigungen				Restbuchwerte		
Stand 01.01.2010	Zugänge (Abschreibungen d. Geschäftsjahres)	Zuschrei- bungen	Abgänge	Stand 31.12.2010	Stand 31.12.2009	Stand 31.12.2010
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

Die HAMBORNER REIT AG ist eine börsennotierte Kapitalgesellschaft (WKN 601300) mit Sitz in Duisburg / Deutschland. In Umsetzung der Beschlüsse der Hauptversammlung vom 9. Juni 2009 wurde die HAMBORNER AG durch Eintragung in das Handelsregister am 18. Februar 2010 mit Wirkung zum 1. Januar 2010 in eine REIT-Gesellschaft umgewandelt und firmiert nun als HAMBORNER REIT AG. Sie unterliegt damit auch den Vorschriften des Gesetzes über deutsche Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen (REITG).

Am 23. September 2010 verabschiedete der Vorstand mit taggleicher Zustimmung des Aufsichtsrates den grundsätzlichen Beschluss, das Grundkapital der Gesellschaft aus genehmigtem Kapital um bis zu 11.350.000 € durch Ausgabe von bis zu 11.350.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien ohne Nennbetrag gegen Bareinlage zu erhöhen. Der Beschluss über den Angebotspreis, den Bezugspreis, das Bezugsverhältnis und die genaue Anzahl der auszugebenden Aktien wurde vom Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats am 7. Oktober 2010 gefasst. Die neuen Aktien sind ab dem 1. Januar 2010 dividendenberechtigt. Die Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung in Höhe von 11.350.000 € in das Handelsregister erfolgte am 11. Oktober 2010. Nach der Eintragung beträgt das Stammkapital der Gesellschaft 34.120.000 €. Der Nettoemissionserlös aus der Kapitalerhöhung dient der Stärkung der Eigenkapitalbasis und der finanziellen Leistungsfähigkeit der HAMBORNER REIT AG und wird von der Gesellschaft für das Wachstum durch den Erwerb weiterer Immobilien im Rahmen der Investitionsstrategie eingesetzt.

Die HAMBORNER REIT AG erwirbt Eigentum oder dingliche Nutzungsrechte an unbeweglichem in- und ausländischen Vermögen im Sinne von § 3 REITG mit Ausnahme inländischer Bestandswohnimmobilien zur Nutzung, Verwaltung oder Verwertung. Beteiligungen an Personen- und Kapitalgesellschaften im Sinne von § 3 REITG können ebenfalls erworben, gehalten, verwaltet und verwertet werden. Sitz der Gesellschaft ist Duisburg (Deutschland). Sie ist im Handelsregister beim Amtsgericht Duisburg unter HRB 4 eingetragen.

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

Der Einzelabschluss zum 31. Dezember 2010 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 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 2010 und den Lagebericht für das Jahr 2010 am 28. Februar 2011 aufgestellt und zur Vorlage an den Aufsichtsrat freigegeben.

Der vorliegende Einzelabschluss zum 31. Dezember 2010 basiert grundsätzlich auf den gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Berechnungsgrundsätzen wie der Einzelabschluss des Vorjahres. Die Bilanz zum 31. Dezember 2010 ist gemäß IAS 1 (60) nach Fristigkeiten gegliedert. Zur Verbesserung der Klarheit der Darstellung sind verschiedene Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung zusammengefasst und werden im Anhang erläutert. Zur besseren Darstellung der Ertragslage ist die Gewinn- und Verlustrechnung an die für Immobiliengesellschaften von der European Public Real Estate Association (EPRA) empfohlenen Gliederungsvorschläge angepasst.

Der nach den Vorschriften der IFRS gemäß § 325 Abs. 2a HGB aufgestellte Einzelabschluss 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.

Geänderte oder neue IFRS und sich hieraus ergebende Ausweis-, Ansatz- oder Bewertungsänderungen

Gegenüber dem Einzelabschluss zum 31. Dezember 2009 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. Die neuen oder überarbeiteten Standards und Interpretationen hatten keinen wesentlichen Einfluss auf die berichteten Beträge.

- Überarbeitung des IAS 1: „Darstellung des Abschlusses“
- Überarbeitung des IAS 7: „Kapitalflussrechnungen“
- Überarbeitung des IFRS 5: „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebene Geschäftsbereiche“
- Überarbeitung des IFRS 3: „Unternehmenszusammenschlüsse“
- Überarbeitung des IAS 27: „Konzern- und Einzelabschlüsse“
- Überarbeitung des IAS 28: „Anteile an assoziierten Unternehmen“
- Überarbeitung des IFRS 1: „Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards“
- Überarbeitung des IFRS 2: „Anteilsbasierte Vergütung“
- Überarbeitung des IAS 39: „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“
- Überarbeitung des IFRIC 9: „Neubewertung eingebetteter Derivate“
- Überarbeitung des IFRIC 16: „Absicherung einer Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb“
- IFRIC 17: „Sachdividenden an Eigentümer“
- IFRIC 18: „Übertragung von Vermögenswerten durch einen Kunden“

Die folgenden, bereits durch das IASB verabschiedeten, geänderten bzw. neu erlassenen Standards und Interpretationen waren im Geschäftsjahr 2010 noch nicht verpflichtend anzuwenden:

- Änderungen des IFRS 1: „Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards“
- Änderungen des IFRS 7: „Finanzinstrumente: Angaben“
- Änderungen des IFRS 9: „Finanzinstrumente“
- Änderung des IAS 12: „Ertragsteuern“
- Änderungen des IAS 24: „Angaben über Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen“
- Änderungen des IAS 32: „Finanzinstrumente: Darstellung“
- Änderungen an IFRIC 14: „Vorauszahlungen im Rahmen von Mindestdotierungsvorschriften“
- IFRIC 19: „Tilgung finanzieller Verbindlichkeiten durch Eigenkapitalinstrumente“
- Sammelstandard zur Änderung verschiedener International Financial Reporting Standards (2010)

Von der Möglichkeit, die Standards und Interpretationen vorzeitig anzuwenden, 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. Abgangserlöse 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. Das Ergebnis aus dem Verkauf von "Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien" wird in der Gewinn- und Verlustrechnung in einem gesonderten Posten dargestellt.

Zur Ermittlung des nach IAS 40 im Anhang anzugebenden beizulegenden Zeitwerts (Fair Value) haben wir unser Immobilienportfolio Ende 2010 von einem unabhängigen Sachverständigen bewerten lassen. Die Ermittlung der Immobilienmarktwerte erfolgte nach international anerkannten Standards mittels der Discounted-Cashflow(DCF)-Methode. Innerhalb des DCF-Verfahrens wurden für einen Betrachtungszeitraum von regelmäßig elf Jahren – 2011 bis 2021 – die jeweils zu erwartenden Zahlungsmittelüberschüsse des jeweiligen Objektes (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. Bei der Diskontierung kamen risikoadjustierte Zinssätze zwischen 4,8% und 9,0% zur Anwendung. Für weitergehende Informationen verweisen wir auf das Kapitel „Wertentwicklung des Immobilienportfolios“ 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 findet eine Prüfung der Wertansätze statt, wenn Ereignisse oder Änderungen der Umstände vermuten lassen, dass der bilanzierte Buchwert nicht mehr erzielbar sein könnte. Soweit der erzielbare Betrag dieser Vermögenswerte am Abschlussstichtag den Buchwert 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 31.12.2010 maßgeblichen Verkehrswerte durch außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 294 T€ gemindert. Andererseits war für in Vorjahren außerplanmäßig abgeschriebene Immobilien eine Wertaufholungszuschreibung von 2.089 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, bei denen die Voraussetzungen des Hedge Accounting nicht vorliegen, erfolgt zu Marktwerten. Die aus Marktwertänderungen dieser Derivate entstehenden Gewinne und Verluste werden in der Gewinn- und Verlustrechnung innerhalb des Finanzergebnisses ausgewiesen.

Bei Cashflow-Hedges, die der Absicherung von Risiken dienen, die sich auf die Beträge oder den zeitlichen Ablauf zukünftiger Geldflüsse auswirken, werden Marktwertänderungen bei Vorliegen und Dokumentation ausreichender Effizienz der Risikoeingrenzung erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst (Neubewertungsrücklage). Im Berichtsjahr wurden aus Marktwertänderungen –1.189 T€ unmittelbar im Eigenkapital erfasst. Die Effizienz des Cashflow-Hedges wird nach der Dollar-Offset-Methode ermittelt. Im vorliegenden Fall führte die Ermittlung im Ergebnis dazu, dass die Veränderungen der Wertansätze im Eigenkapital berücksichtigt werden konnten. Positive Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente werden unter den Sonstigen Vermögenswerten, negative Marktwerte in einem gesonderten Posten unter den Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. In Perioden vor dem 01.01.2010 erfolgte die Ermittlung der Marktwertänderungen unter Berücksichtigung von latenten Steuern. Mit Eintritt in den REIT-Status ist HAMBORNER auf Gesellschaftsebene steuerbefreit. Die in der Vergangenheit aus Marktwertänderungen von Zinsderivaten gebildeten latenten Steuern waren daher im Berichtsjahr erfolgsneutral aufzulösen. Daraus resultiert zum 31.12.2010 eine weitere Veränderung der Neubewertungsrücklage in Höhe von –1.240 T€.

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 die zugrundeliegenden Bewertungsmodelle fließen Faktoren ein, die direkt (d. h. als Preise) oder indirekt (d. h. in Ableitung von Preisen) auf aktiven Märkten beobachtet werden.

Rückstellungen

Rückstellungen werden im Hinblick auf die nach den IFRS-Standards geforderte Fristigkeitsgliederung in lang- und kurzfristig unterteilt und entsprechend ausgewiesen.

Rückstellungen für Pensionen

Die Pensionsrückstellungen werden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected-Unit-Credit-Methode) unter Berücksichtigung erwarteter zukünftiger Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. 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 %	2010	2009
Rechnungszins	4,1	5,1
Entgeltrend	2,0	2,0
Rententrend	1,6	1,6

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 unter Einbezug von Transaktionskosten angesetzt. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten. Verbindlichkeiten werden als langfristig klassifiziert, wenn der Vertrag eine Tilgung nach zwölf Monaten vorsieht.

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 Inanspruchnahmeder 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 stiegen um 2.575 T€ und betragen im Berichtsjahr 25.026 T€. Der Anstieg ergibt sich durch Mietsteigerungen aus Objektzugängen des laufenden Jahres und des Vorjahres (2.973 T€), aus Mietausfällen infolge Objektverkäufen (-103 T€) sowie aus Rückgängen bei den Bestandsmieten (like for like) in Höhe von -295 T€.

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 282 T€ zu. Die Erhöhung der Weiterbelastungserlöse ergibt sich mit 269 T€ als Saldo aus der Veränderung im Objektbestand. Bei den übrigen im Bestand verbliebenen Immobilien nahmen die Erlöse aus der Weiterbelastung von Nebenkosten um insgesamt 13 T€ zu.

in T€	2010	2009
Erlöse aus Mieten und Pachten		
Einzelhandelsflächen	15.443	14.205
Büroflächen und Arztpraxen	7.896	6.176
Produktions- und sonstige Gewerbeflächen	598	627
Wohnungen	512	536
Garagen / PKW-Stellplätze	87	84
Sonstige Vermietungen und Verpachtungen (landwirtschaftliche Verpachtungen, Gestattungen, etc.)	187	130
Einnahmen aus Mietgarantien	303	693
Summe	25.026	22.451
Erträge aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter	2.701	2.419
Summe	27.727	24.870
Laufende Betriebsaufwendungen	-3.895	-3.666
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung	-1.708	-1.264
Nettomieteinnahmen	22.124	19.940

Einen Überblick über die zehn größten Mieter haben wir im Lagebericht auf Seite 46 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 im Rahmen der mietvertraglichen Vereinbarungen größtenteils an die Mieter weiterberechnet werden. Sie erhöhten sich infolge der Zunahme des Objektbestandes um 229 T€ und betragen 3.895 T€. Die Aufwendungen für die Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung betragen 1.708 T€ nach 1.264 T€ im Vorjahr. Die Erhöhung um 444 T€ betrifft im Wesentlichen größere geplante Einzelmaßnahmen, u.a. Dach- und Fassadensanierungen.

in T€	2010	2009
Laufende Betriebsaufwendungen		
Energien, Wasser u.a.	1.691	1.451
Grundbesitzabgaben	422	412
Grundsteuern	693	642
Erbbauzinsen	735	729
Versicherungsprämien	326	298
Mieten und Pachten für fremde Grundstücke	0	16
Übrige	28	118
Summe	3.895	3.666
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung	1.708	1.264
Gesamt	5.603	4.930

(2) Verwaltungsaufwand

Der Posten enthält die satzungsbedingten Kosten für Hauptversammlung, Aufsichtsrat und Abschlussprüfer sowie sachliche Kosten der Verwaltung. Die Erhöhung um 60 T€ ist hauptsächlich auf verstärkte Maßnahmen im Bereich der Öffentlichkeitsarbeit zurückzuführen.

Folgende Honorare für den bestellten Abschlussprüfer wurden im Geschäftsjahr erfasst:

in T€	2010	2009
Abschlussprüfungsleistungen	70	71
Andere Bestätigungsleistungen	165	10
Steuerberatungsleistungen davon aus der Auflösung im Vorjahr gebildeter Rückstellungen –28 T€ (Vorjahr: –16 T€)	-28	108
Sonstige Leistungen	9	16
Gesamt	216	205

Unter den anderen Bestätigungsleistungen des Geschäftsjahres weisen wir hauptsächlich Honorare im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung aus, die ergebnisneutral mit der Kapitalrücklage verrechnet wurden. Die sonstigen Leistungen enthalten in Höhe von 6 T€ (Vorjahr: 5 T€) Reisekosten und Auslagen im Zusammenhang mit den erteilten Mandaten.

(3) Personalaufwand

Der Personalaufwand blieb im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert und beträgt 2.743 T€. Während die Löhne und Gehälter im Wesentlichen durch gegenüber Vorjahr geringeren Rückstellungsaufwand für nicht genommenen Urlaub um 64 T€ abnahmen, stiegen die Aufwendungen für Altersversorgung um 68 T€.

in T€	2010	2009
Löhne und Gehälter	2.242	2.306
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Unterstützung	261	262
Aufwendungen für Altersversorgung / Pensionsaufwendungen	240	172
Gesamt.	2.743	2.740

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

Die Abschreibungen in 2010 liegen um 763 T€ über dem Vorjahreswert und betragen 8.031 T€. Davon entfallen 7.990 T€ auf „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ (Vorjahr: 7.228 T€). Der Posten enthält außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 294 T€ durch die Anpassung der zum 31.12.2010 ausgewiesenen Restbuchwerte an die maßgeblichen Verkehrswerte (Vorjahr: 714 T€).

(5) Sonstige betriebliche Erträge

in T€	2010	2009
Erträge aus dem Abgang von Beteiligungen	0	677
Wertaufholungszuschreibung	2.089	1.266
Zuschreibungen abgezinster Wohnungsbaudarlehen	1	1
Übrige sonstige betriebliche Erträge		
Vereinnahmung von Entschädigungen und Erstattungen	169	20
Rückstellungsauflösung	134	64
Weiterbelastung an Mieter und Pächter	60	66
Rückdeckungsversicherung	4	4
Sonstige	77	30
Summe.	444	184
Gesamt.	2.534	2.128

Die Wertaufholungszuschreibung ergibt sich aus der Anpassung von in Vorjahren außerplanmäßig abgeschrieben Immobilien an die gutachterlich ermittelten Verkehrswerte zum 31.12.2010.

Der Ertrag aus dem Abgang von Beteiligungen im Vorjahr setzte sich aus einer Kaufpreinsnachzahlung in Höhe von 548 T€ für den bereits in 2008 abgewickelten Verkauf unserer Anteile an der Wohnbau Dinslaken GmbH sowie aus dem Veräußerungserlös unserer Anteile an der Montan GmbH Assekuranz-Makler in Höhe von 129 T€ zusammen.

(6) Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen gingen um 148 T€ zurück und betragen 724 T€. Der Rückgang ergibt sich einerseits aus einer Verminderung der im Vorjahr durch Sondervorgänge beeinflussten Rechts- und Beratungskosten im Umfang von 408 T€ und andererseits aus gegenüber dem Vorjahr um 142 T€ höheren Kosten der Kreditaufnahme sowie einem Anstieg verschiedener Posten der Übrigen Sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 118 T€.

(7) Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

Aus der Veräußerung von Immobilien erzielten wir im Berichtsjahr ein Ergebnis in Höhe von 2.227 T€ nach 434 T€ im Vorjahr. Während sich die Verkäufe des Jahres 2009 auf ein Bestandsobjekt sowie auf kleinere Abgänge aus unserem unbebauten Grund- und Altbesitz beschränkten, haben wir in 2010 neben einem Geschäftshaus in Hamm aus unserem unbebauten Grundbesitz eine überwiegend forstwirtschaftlich genutzte Streubesitzfläche von rd. 1,9 Mio. m² und ein zu Freizeit Zwecken genutztes unbebautes Grundstück verkaufen können.

(8) Ergebnis aus Beteiligungen

Der Beteiligungsertrag des Vorjahres betraf die Ausschüttung der Montan GmbH Assekuranz-Makler für das Geschäftsjahr 2008/2009. Da die Beteiligung inzwischen veräußert wurde, sind im Berichtsjahr keine Beteiligungserträge mehr angefallen.

(9) Finanzergebnis

Das Finanzergebnis umfasst ausschließlich Zinserträge und -aufwendungen. Die Zinserträge betragen 268 T€ und setzen sich überwiegend aus Tages- oder Festgeldzinsen für Geldanlagen bei verschiedenen Banken zusammen. Das noch immer niedrige allgemeine Zinsniveau sowie der durch Abfluss der für die Immobilieninvestitionen eingesetzten Eigenmittel verringerte durchschnittliche Liquiditätsbestand führten zu einem Rückgang dieser Erträge um 221 T€.

Die Zinsaufwendungen nahmen im Geschäftsjahr 2010 infolge der in voller Höhe aufwandswirksam werdenden Zinszahlungen für bereits im Vorjahr aufgenommene Immobilienkredite und des zeitanteiligen Zinsaufwands für die im Berichtsjahr hinzugekommenen Kredite um insgesamt 1.068 T€ auf 6.576 T€ zu.

Die Zinsaufwendungen enthalten Zahlungsströme aus abgeschlossenen Zinssicherungsgeschäften im Saldo von 3.131 T€. Die von uns auf Basis fest vereinbarter Zinssätze bei vierteljährlicher oder halbjährlicher Abrechnung geleisteten Zahlungen belaufen sich im Berichtsjahr auf 3.800 T€ (Vorjahr: 3.924 T€). Der Rückgang ist ausschließlich auf den Rückgang der verzinslichen Swap-Valuta zurückzuführen.

Im Gegenzug erhielten wir vereinbarungsgemäß variable Zinsen auf Basis des 3- bzw. 6-Monats-EURIBOR in Höhe von 669 T€ (Vorjahr: 1.425 T€). Zum Rückgang haben der weitere Verfall der kurzfristigen Zinsen ebenso wie die Abnahme der zinstragenden Swap-Beträge beigetragen. Für weitere Angaben und Informationen zu den Zinssicherungsgeschäften verweisen wir auf das Kapitel „Finanzverbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente“.

(10) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

in T€	2010	2009
Laufender Ertragsteueraufwand	0	1.278
Ertragsteueraufwand Vorjahr	-21	-74
Effekt aus der Schlussbesteuerung	16.577	0
Latente Steuern	-13.778	-411
Ausländische Quellensteuer	0	-1
Gesamt	2.778	792

a) Ertragsteueraufwand

Der Ertragsteueraufwand beinhaltet mit 2.799 T€ den Aufwand aus der Schlussbesteuerung der Gesellschaft bei Eintritt in den REIT-Status. Ferner wurden Körperschaft- und Gewerbeertragsteuern für Vorjahre im Umfang von -21 T€ verrechnet.

b) Latente Steuern

Durch Eintritt der Gesellschaft in den REIT-Status und der damit einhergehenden Steuerbefreiung auf der Gesellschaftsebene waren zum 31.12.2010 keine latenten Steuern mehr auszuweisen.

Für den ausgewiesenen Steueraufwand ergibt sich folgende Überleitungsrechnung:

in T€	2010	2009
Ergebnis der Geschäftstätigkeit aus fortzuführenden Aktivitäten	8.268	5.865
Steuersatz in %	0,0	15,8
Erwarteter Steueraufwand	0	928
+/- Steuerauswirkungen Vorjahre	-21	-74
- Effekt aus steuerfreien Erträgen	0	-96
+ Effekt aus nicht abzugsfähigen Aufwendungen	0	15
+/- Effekt aus den der Gewerbesteuer unterliegenden Einkommensteilen (laufend und latent)	0	45
+/- Effekt aus der Schlussbesteuerung	2.799	0
+/- Sonstige Effekte	0	-26
Ertragsteuern	2.778	792
Steuerquote in %	0,0	13,5

Da die ausgewiesenen Ertragsteuern ausschließlich vergangene Geschäftsjahre betreffen, beträgt die Steuerquote – bezogen auf das Jahresergebnis 2010 – 0%.

Die Entwicklung der aktiven und passiven latenten Steuern im Berichtsjahr stellt sich wie folgt dar:

Aktive Latente Steuern in T€	Derivative Finanz- instrumente	Sonstige Rück- stellungen	Sonstige	Teilwertab- schreibung Investment Properties	Gesamt
Stand 1. Januar 2010	1.240	237	19	674	2.170
Minderung Jahresüberschuss	0	-237	-19	-674	-930
Umgliederung ins Eigenkapital	-1.240	0	0	0	-1.240
Stand 31. Dezember 2010	0	0	0	0	0

Passive Latente Steuern in T€	steuerliche Sonderab- schreibungen	Pensionsrück- stellungen	Sonstige	Gesamt
Stand 1. Januar 2010	-14.625	-32	-51	-14.708
Erhöhung Jahresüberschuss	14.625	32	51	14.708
Stand 31. Dezember 2010	0	0	0	0

(11) Ergebnis je Aktie

Der Jahresüberschuss beträgt 5.490 T€ und liegt damit um 417 T€ über dem Vorjahreswert.

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

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

		2010	2009
Gewichtete durchschnittliche Zahl der im Umlauf gewesenen Aktien	Tsd. Stück	25.258	22.770
Nettoergebnis / Jahresüberschuss	T€	5.490	5.073
Ergebnis je Aktie	€	0,22	0,22

Erläuterungen zur Bilanz

(12) 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“ ausgewiesen. Außerplanmäßige Wertkorrekturen (Minderungen oder Mehrungen) wurden in 2010 nicht vorgenommen.

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 Jahren und am Bilanzstichtag eine Restnutzungsdauer von 9 Jahren zugrunde.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung hat eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer zwischen 3 und 15 Jahren.

(13) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die Zugänge bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betragen im Geschäftsjahr 71.558 T€. Davon entfallen 71.489 T€ auf die im Berichtsjahr erworbenen Immobilien und darauf geleistete Anzahlungen sowie 69 T€ auf Nachaktivierungen im Bestand.

Veräußert wurde im Berichtszeitraum ein Geschäftshaus in Hamm. Außerdem haben wir in 2010 eine überwiegend forstwirtschaftlich genutzte Streubesitzfläche von rd. 1,9 Mio. m² und ein rd. 200.000 m² großes, zu Freizeit Zwecken genutztes unbebautes Grundstück sowie einige kleinere Grundstücke aus unserem Altbestand verkauft.

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 31.12.2010 bilanzierten fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten an die maßgeblichen Verkehrswerte wurde das Ergebnis des Berichtsjahres durch eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 294 T€ gemindert. Andererseits ergab sich auf in Vorjahren außerplanmäßig abgeschriebene Immobilien eine Wertaufholungszuschreibung im Umfang von 2.089 T€.

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

<u>in T€</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Stand 1. Januar	257.386	223.342
+ Zugänge wegen Erwerb	67.397	40.028
+ Zugänge wegen Anzahlungen	4.092	517
+ Zugänge wegen Nachinvestitionen	69	13
	<u>71.558</u>	<u>40.558</u>
– Abgänge wegen Verkauf	-1.538	-552
+ Wertaufholungszuschreibungen	2.089	1.266
– Abschreibungen des Geschäftsjahres	-7.990	-7.228
Stand 31. Dezember	<u>321.505</u>	<u>257.386</u>

Die direkten betrieblichen Aufwendungen von vermieteten und unvermieteten Investment Properties betragen im Berichtsjahr 5.603 T€ (Vorjahr: 4.930 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 von den vorgenannten Beträgen im Berichtsjahr 120 T€ (Vorjahr: 107 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 31.12.2010 wurde unser gewerbliches Immobilienportfolio von einem unabhängigen Sachverständigen nach international anerkannten Standards bewertet.

Unter Berücksichtigung von Zu- und Abgängen des Berichtsjahres ergab sich zum 31.12.2010 ein Verkehrswert unseres bebauten Immobilienportfolios von 376.150 T€ (Vorjahr: 307.940 T€).

Der Immobilienbestand wird nach dem Discounted-Cashflow-Verfahren bewertet. Wegen weiterer Details zur Bewertung unserer Immobilien verweisen wir auf das Kapitel „Wertentwicklung des Immobilienportfolios“ im Lagebericht.

Aus beurkundeten Grundstückskaufverträgen bestanden am 31.12.2010 Verpflichtungen zur Kaufpreiszahlung von insgesamt 100,8 Mio. €. Darauf wurden Anfang Januar 2011 vereinbarungsgemäß Zahlungen in Höhe von 28,5 Mio. € geleistet. Die restlichen Verpflichtungen werden fällig, wenn die Immobilien auf uns übergegangen sind und die übrigen Fälligkeitsvoraussetzungen vorliegen. Aus heutiger Sicht wird dies in den Jahren 2011 und 2012 der Fall sein.

Der unbebaute Grundbesitz ist zu den historischen Anschaffungskosten bilanziert. Aufgrund seiner Struktur (überwiegend Flächen mit land- und forstwirtschaftlichem Charakter) ist ein anderer Wert verlässlich nicht zu ermitteln.

(14) Finanzielle Vermögenswerte

Die finanziellen Vermögenswerte betreffen ausschließlich sonstige Ausleihungen. Diese enthalten überwiegend langfristige zinslose Wohnungsbaudarlehen, die zum Barwert angesetzt wurden, und sonstige Darlehen an Belegschaftsmitglieder. Sie nahmen im Berichtsjahr durch planmäßige Rückzahlungen um 10 T€ ab und betragen 28 T€.

(15) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte, latente Steueransprüche, Forderungen aus Ertragsteuern

Sämtliche Forderungen und sonstigen Vermögenswerte sind zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Einzelwertberichtigungen auf zweifelhafte Forderungen wurden in Höhe von 55 T€ vorgenommen.

Die sonstigen langfristigen Vermögenswerte enthalten mit 243 T€ (Vorjahr: 253 T€) vor allem gezahlte Erschließungskosten für das Erbbaugrundstück in Solingen sowie mit 124 T€ (Vorjahr: 111 T€) das aktivierte Deckungskapital für Ansprüche aus Rückdeckungsversicherungen für Pensionsverpflichtungen. Die bestehende Rückdeckungsversicherung stellt kein Planvermögen im Sinne von IAS 19 dar.

Mit Eintritt in den REIT-Status ist HAMBORNER auf Gesellschaftsebene steuerbefreit. Die in der Vergangenheit auf Bewertungsunterschiede bei Zinsderivaten, Investment Properties und Rückstellungen gebildeten latenten Steuern waren daher im Berichtsjahr aufzulösen.

Die Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte gliedern sich wie folgt:

in T€	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	62	77
Sonstige	<u>373</u>	<u>410</u>
Gesamt	<u>435</u>	<u>487</u>

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betreffen ganz überwiegend Forderungen an Mieter und Pächter. Die Sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte nahmen hauptsächlich durch Vereinnahmung im Vorjahresabschluss ausgewiesener Umsatzsteuerforderungen und Forderungen aus Umbaumaßnahmen um 97 T€ ab. Gleichzeitig stiegen die abgegrenzten Zinsforderungen aus Fest- und Tagesgeldanlagen um 82 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.

Das Ergebnis des Berichtsjahres wurde durch die Ausbuchung von Forderungen im Umfang von 14 T€ (Vorjahr: 36 T€) gemindert. Im gleichen Zeitraum gingen auf in Vorjahren ausgebuchte Forderungen Zahlungen in Höhe von 4 T€ (Vorjahr: unter 1 T€) ein.

Die Forderungen aus Ertragsteuern betragen 12 T€ (Vorjahr: 44 T€). Sie betreffen hauptsächlich einen Körperschaftsteuererstattungsanspruch gemäß § 37 Abs. 1 KStG, der uns in sieben jährlichen Raten bis 2017 zufließen wird.

(16) Bankguthaben und Kassenbestände

Hauptsächlich durch den Zufluss des Nettoemissionserlöses aus der durchgeführten Kapitalerhöhung stieg der Finanzmittelfonds gegenüber dem Vorjahr um 45.687 T€ und beträgt 83.629 T€.

in T€	2010	2009
Bankguthaben	83.623	37.937
Kassenbestände	6	5
Gesamt	83.629	37.942

(17) Eigenkapital

Die Entwicklung des Eigenkapitals vom 1. Januar 2009 bis zum 31. Dezember 2010 ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt. Zum 31.12.2010 beträgt das gezeichnete Kapital der Gesellschaft 34,12 Mio. € und ist in 34.120.000 auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien eingeteilt.

Der im Rahmen der Kapitalerhöhung über den rechnerischen Wert hinaus erzielte Emissionserlös in Höhe von 68,1 Mio. € wurde nach Abzug der Kosten für die Kapitalerhöhung in Höhe von 3,8 Mio. € in die Kapitalrücklage eingestellt.

Da für REIT-Gesellschaften keine Verpflichtung zur Bildung gesetzlicher Rücklagen gemäß § 150 AktG besteht, wurde die zum 1. Januar 2010 bestehende gesetzliche Rücklage innerjährlich zu Gunsten der anderen Gewinnrücklagen aufgelöst.

Zum 31. Dezember 2010 weist die Gesellschaft einen Bilanzgewinn in Höhe von 29.334 T€ (Vorjahr: 32.269 T€) aus. Der Vorstand wird der Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2010 eine Dividendenausschüttung in Höhe von 12.624.400 € vorschlagen. Dies entspricht einer Dividende von 0,37 € je Stückaktie. Dem Dividendenvorschlag liegt ein handelsrechtlicher Bilanzgewinn der Gesellschaft in Höhe von 19.418 T€ zugrunde.

Die anderen Gewinnrücklagen enthalten die in der Vergangenheit erzielten Ergebnisse – soweit diese nicht ausgeschüttet bzw. auf neue Rechnung vorgetragen wurden sowie die im Berichtsjahr aufgelöste gesetzliche Rücklage – und betragen 106.853 T€.

Die Neubewertungsrücklage enthält die Fair-Value-Änderungen aus der Bewertung von Derivaten im Zusammenhang mit Sicherungsgeschäften (Cashflow-Hedges), soweit diese erfolgsneutral behandelt wurden.

Ziele unseres Kapitalmanagements sind die Sicherstellung der Unternehmensfortführung, die adäquate Verzinsung des Eigenkapitals sowie die Erhaltung der Schuldentilgungsfähigkeit.

Die Steuerungsgröße ist hier im Wesentlichen die Eigenkapitalquote, die auch bei Investoren, Analysten und Banken eine anerkannte Unternehmenskennzahl darstellt.

in T€	2010	2009	Veränderung in %
Eigenkapital	225.551	155.297	45,2%
Bilanzsumme	406.143	298.589	36,0%
Bilanzielle Eigenkapitalquote	55,5%	52,0%	+3,5%-Punkte

Daneben ist für die Gesellschaft die Einhaltung des nach § 15 REITG kodifizierten Eigenkapitaldeckungsgrades für den Stuserhalt als Real Estate Investment Trust von großer Bedeutung und unterliegt daher einer laufenden Überwachung. Zum 31. Dezember 2010 betrug die Kennzahl 74,9% (Vorjahr: 67,2%). Die deutliche Verbesserung des Eigenkapitaldeckungsgrades steht in direktem Zusammenhang mit der durchgeführten Kapitalerhöhung.

Eine wesentliche Kennzahl im Zusammenhang mit der Schuldentilgungsfähigkeit bildet der Loan to Value (LTV). Diese Kennziffer definiert das Verhältnis zwischen Nettofinanzverbindlichkeiten und dem ermittelten Wert unserer Immobilien. Sie wurde von uns zum Bilanzstichtag erstmals in Anlehnung an die bei Immobiliengesellschaften verbreitete Berechnungsmethode nach dem EPRA-Standard ermittelt. Zum 31. Dezember 2010 beträgt die Kennzahl 19,3%. Die Vorjahreszahl wurde der Vergleichbarkeit halber ebenfalls auf die neue Berechnungsmethode umgestellt und beträgt nach Umrechnung 22,9%.

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.

(18) Finanzverbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente

Hauptsächlich durch weitere Kreditaufnahmen zur Immobilienfinanzierung nahmen die Finanzverbindlichkeiten im Saldo um 49.243 T€ auf 155.070 T€ zu. Die derivativen Finanzinstrumente verringerten sich aufgrund von Marktwertänderungen um 1.178 T€ und betragen –9.023 T€. Den bestehenden Immobilienkrediten liegen sowohl langfristige Festzinsvereinbarungen als auch – zur Erreichung größerer Flexibilität – Zinsvereinbarungen auf EURIBOR-Basis zugrunde. Das Zinsänderungsrisiko wurde in diesen Fällen durch den Abschluss von Zinsswaps ausgeschaltet, bei denen wir den EURIBOR erhalten und über die gesamte Swap-Laufzeit einen gleichbleibenden Festzins zahlen. Ein kurzfristiger Immobilienkredit mit variabler Verzinsung ist nicht durch ein Swap-Geschäft abgesichert. Dieser Kredit wird vertragsgemäß im Juli 2011 durch ein bereits abgeschlossenes langfristiges Hypotheken-Darlehen mit Festzinsvereinbarung abgelöst.

Am Bilanzstichtag betrug das aus den Zins-Swaps resultierende nominelle Sicherungsvolumen 82,6 Mio. €. Die Laufzeit der Derivate endet in Abhängigkeit von den zugrundeliegenden Kreditgeschäften zwischen 2013 und 2018. Die im Eigenkapital erfasste Veränderung der Marktwerte der Zinsderivate in Höhe von 1,2 Mio. € führte zu einem Rückgang der Neubewertungsrücklage auf –9.023 T€.

Daneben hielt die Gesellschaft seit dem Jahr 2000 zwei weitere Zinsderivate, bei denen eine Sicherungsbeziehung zu einem Kreditgeschäft nicht bestand. Die Laufzeit dieser Verträge endete in 2010.

Ifd. Nr.	Art	Laufzeit bis	Nominalwert	beizulegender
			31.12.2010	Zeitwert
			Mio. €	T€
1	Zinsswap	Apr. 2018	16,6	-2.070
2	Zinsswap	Apr. 2018	12,0	-1.498
3	Zinsswap	Dez. 2013	12,5	-708
4	Zinsswap	Dez. 2018	4,7	-368
5	Zinsswap	Okt. 2017	36,8	-4.379
Gesamt			82,6	-9.023

in T€	31.12.2010		31.12.2009	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Finanzverbindlichkeiten	139.694	15.376	101.218	4.609
Derivative Finanzinstrumente	9.023	0	7.834	11
Gesamt	148.717	15.376	109.052	4.620

Sämtliche Kredite sind grundbuchlich besichert. Am 31.12.2010 waren Grundschulden im Umfang von 166,8 Mio. € zu Lasten der Gesellschaft eingetragen. Daneben sind die Mietforderungen der besicherten Objekte in Form einer stillen Zession an die kreditgebenden Banken abgetreten.

Die langfristigen Immobilienkredite werden mit Zinssätzen zwischen 3,99% und 5,21% (Durchschnittsverzinsung: 4,56%) verzinst. Entsprechend den Darlehensvereinbarungen erfolgen die Tilgungen quartalsweise, halbjährlich oder jährlich.

Vertraglich vereinbarte Tilgungsleistungen:

in T€	2010	2009
	Finanzverbindlichkeiten und Derivative Finanzinstrumente davon	
innerhalb eines Jahres fällig	15.376	4.620
innerhalb zwei bis fünf Jahren fällig	29.767	27.235
nach fünf Jahren fällig	118.950	81.817
Gesamt	164.093	113.672

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 Cashflow-Hedges zur Absicherung zinsbedingter Zahlungsschwankungen haben Änderungen des Marktzinsniveaus Auswirkungen auf die Neubewertungsrücklage 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 berechnet. Für einen variabel verzinslichen Zwischenkredit i.H.v. 10.080 T€ beruht die Berechnung auf den zum Bilanzstichtag geltenden Konditionen unter Berücksichtigung der vorgesehenen Ablösung des Kredits zum 30.06.2011.

Sensitivitätsanalyse

in T€	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Zeitwert variabel verzinsster Finanzinstrumente	-19.104	-7.845
Veränderung der Neubewertungsrücklage		
Zins + 1%	4.163	3.908
Zins - 1%	-4.472	-4.272
Gewinn- und Verlustrechnung		
Zins + 1%	50	1
Zins - 1%	-50	-1

Beizulegender Zeitwert von finanziellen Vermögenswerten und Schulden, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet wurden

Bis auf die Finanzverbindlichkeiten stellen die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte und Schulden in der Bilanz eine gute Näherung an den beizulegenden Wert dar.

Die beizulegenden Zeitwerte der Finanzverbindlichkeiten entsprechen den Barwerten der mit den Schulden verbundenen Zahlungen unter Berücksichtigung der aktuellen Zinsparameter zum Bilanzstichtag.

in T€	31.12.2010		31.12.2009	
	Buchwert	beizulegender Zeitwert	Buchwert	beizulegender Zeitwert
Finanzverbindlichkeiten	155.070	155.764	105.827	106.485

Zusatzangaben Finanzinstrumente

Im Jahresabschluss werden die Finanzinstrumente analog zu den jeweiligen Bilanzpositionen klassifiziert. Die folgende Übersicht zeigt eine Überleitung der Bilanzpositionen auf die Kategorien des IAS 39.

in T€	Bewertung nach IAS 39			Bewertung nach anderen Standards		
	31.12.2010	Fair Value zur Veräußerung verfügbar / Derivate	Fortgef. AK Kredite und Forderungen	Fortgef. AK bis zur End- fälligkeit gehalten	Fair Value	Fortgef. AK
Aktiva						
Immaterielle Vermögenswerte	37					37
Sachanlagen	130					130
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	321.505					321.505
Finanzielle Vermögenswerte	28			28		
Langfristige Sonstige Vermögenswerte	367			367		
Kurzfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Vermögenswerte	435		435			
Forderungen aus Ertragsteuern	12					12
Bankguthaben und Kassenbestände	83.629		83.629			
	406.143		84.064	395		321.684
Passiva						
Eigenkapital	225.551					225.551
Langfristige Finanzverbindlichkeiten sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Verbindlichkeiten	151.867	9.023*	141.433			1.411
Rückstellungen für Pensionen	5.487					5.487
Sonstige langfristige Rückstellungen	825				825	
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Verbindlichkeiten	20.102		17.678			2.424
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	2.311		2.311			
	406.143	9.023	161.422		825	234.873

* Derivate

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	
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
	298.589	7.845	109.601	0	701	180.442

* Derivate

(19) Latente Steuerverbindlichkeiten

Im Zuge der im Zusammenhang mit dem Eintritt der Gesellschaft in den REIT-Status durchgeführten Schlussbesteuerung wurden passive latente Steuern in Höhe von 14,7 Mio. € aufgelöst. Per 31.12.2010 weist die Gesellschaft somit keine latenten Steuerverbindlichkeiten mehr aus.

(20) Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern

Zum 31.12.2010 bestehen keine Ertragsteuerverbindlichkeiten mehr. Die im Vorjahr ausgewiesenen Beträge betrafen Körperschaft- und Gewerbesteuerverbindlichkeiten für die Jahre 2008 und 2009 und wurden im Geschäftsjahr 2010 durch Inanspruchnahme ausgeglichen. Soweit für die ausgewiesenen Verbindlichkeiten die Inanspruchnahme nicht in voller Höhe erfolgte, wurden die Spitzenbeträge erfolgswirksam aufgelöst.

(21) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten betragen zum 31.12.2010 insgesamt 7.876 T€. Innerhalb der nächsten 12 Monate sind davon 4.726 T€ fällig. Im Vorjahresvergleich erhöhte sich der Ansatz um insgesamt 1.924 T€. Der Zugang ergibt sich hauptsächlich als Saldogröße aus der Veränderung verschiedener Kaufpreis- und Grunderwerbsteuerverpflichtungen. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen erhöhten sich um 27 T€ und betragen am Bilanzstichtag 95 T€.

(22) Rückstellungen für Pensionen

Für berechnete aktive und ehemalige Mitarbeiter und Hinterbliebene bestehen betriebliche Altersversorgungszusagen. Es handelt sich dabei um leistungsorientierte Zusagen im Sinne von IAS 19.

Die Rückstellungsbewertung erfolgt nach der Projected-Unit-Credit-Methode. Bei diesem Anwartschaftsbarwertverfahren werden neben den am Bilanzstichtag bekannten Renten und erworbenen Ansprüchen auch künftig zu erwartende Steigerungen von Gehältern und Renten berücksichtigt und Annahmen zur Inflation getroffen. Der Rückstellungsermittlung liegt ein regelmäßiges Pensionsalter von 62 oder 63 Jahren zugrunde.

Die Aufwendungen aus den Zusagen werden auf Basis versicherungsmathematischer Berechnung über die Dienstzeit der Beschäftigten verteilt und sind nach Vorschrift des IAS 19 in laufenden Dienstzeitaufwand, Amortisation von versicherungsmathematischen Gewinnen oder Verlusten und Zinsaufwand aufzuteilen. Während der Zinsaufwand das Finanzergebnis beeinflusst, werden die übrigen Posten unter dem Personalaufwand ausgewiesen. Im Jahr 2010 betrug der Zinsaufwand aus Pensionsverpflichtungen 341 T€ (Vorjahr: 381 T€).

Die Erfassung versicherungsmathematischer Gewinne und Verluste erfolgt im Rahmen des nach IAS 19 zulässigen Korridorverfahrens. Durch Anwendung dieses Verfahrens vermeiden wir größere Volatilitäten bei der Dotierung der Pensionsrückstellungen. Am Bilanzstichtag bestehen noch nicht erfasste versicherungsmathematische Verluste von 2.084 T€. Diese Verluste werden in Anwendung des Korridorverfahrens nur insoweit berücksichtigt, als sie die in IAS 19 definierte Korridorgrenze von 10% der tatsächlichen Pensionsverpflichtung (Actual Defined Benefit Obligation) überschreiten. Am Bilanzstichtag beträgt die Korridorgrenze 757 T€. Folglich ergibt sich zum 31.12.2010 eine Überschreitung von 1.327 T€, die –beginnend im Jahr nach der Bilanzaufstellung– auf die erwartete durchschnittliche Restdienstzeit der aktiven Leistungsberechtigten zu verteilen ist und sich bei Beibehaltung des Korridorverfahrens im Folgejahr mit 459 T€ auswirken würde. Aus der Korridorüberschreitung des Jahres 2009 wurden im Berichtsjahr versicherungsmathematische Verluste in Höhe von 179 T€ berücksichtigt.

Entwicklung der Pensionsrückstellungen im Berichtsjahr:

in T€	2010	2009	2008	2007	2006
Bilanzwert 1. Januar	5.603	5.780	5.923	6.140	6.330
Laufender Dienstzeitaufwand	13	11	11	41	40
Zinsaufwand	341	381	375	317	320
Für das lfd. Jahr erfasste versicherungsmathematische Gewinne / Verluste	179	80	83	13	0
Pensionszahlungen	-649	-649	-612	-588	-550
Bilanzwert 31. Dezember	5.487	5.603	5.780	5.923	6.140
Nicht erfasste versicherungsmathematische Verluste	2.084	1.380	1.060	1.174	777
Defined Benefit Obligation (DBO) zum Jahresende	7.571	6.983	6.840	7.097	6.917
Erfahrungsbedingte Anpassung von Planverbindlichkeiten	226	199	171	641	82

Die Bewegungen im Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung stellen sich wie folgt dar:

in T€	2010	2009	2008	2007	2006
Barwert 1. Januar (Defined Benefit Obligation)	6.983	6.840	7.097	6.917	7.000
Dienstzeitaufwand	13	11	11	41	40
Zinsaufwand	341	381	375	317	320
Versicherungsmathematische Gewinne / Verluste	883	400	-31	410	107
Pensionszahlungen	-649	-649	-612	-588	-550
Barwert 31. Dezember (Defined Benefit Obligation)	7.571	6.983	6.840	7.097	6.917

HAMBORNER hat im Berichtsjahr 143 T€ (Vorjahr: 143 T€) Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung gezahlt, die als beitragsorientierter Versorgungsplan anzusehen sind. Daneben wurden von der Gesellschaft Beiträge zu Direktversicherungen in der Höhe von 10 T€ (Vorjahr: 11 T€) sowie Beiträge zu rückgedeckten Unterstützungskassen in Höhe von 28 T€ (Vorjahr: 0 T€) übernommen. Bei beitragsorientierten Plänen entstehen für das Unternehmen über die Entrichtung der Beiträge hinaus keine weiteren Verpflichtungen. Die Aufwendungen werden im Personalaufwand erfasst.

Im Geschäftsjahr 2011 werden Pensionszahlungen in Höhe von 649 T€ erwartet.

(23) Sonstige Rückstellungen

Die Fristigkeiten der sonstigen Rückstellungen gliedern sich wie folgt:

in T€	01.01.2010		31.12.2010		davon		
	Insgesamt	Zuführungen	Inanspruchnahme	Auflösungen	Insgesamt	langfristig	kurzfristig
Rückstellungen für							
Tantiemen	514	632	421	100	625	0	625
Bergschäden	1.401	124	0	0	1.525	825	700
Satzungs- und rechtsformgebundene Rückstellungen	211	225	208	3	225	0	225
Rechts- und Beratungsaufwendungen	241	30	211	30	30	0	30
Ausstehende Rechnungen	331	480	251	72	488	0	488
Übrige	256	242	222	33	243	0	243
Gesamt	2.954	1.733	1.313	238	3.136	825	2.311

Die Rückstellung für Tantiemeverpflichtungen liegt unter Zugrundelegung der voraussichtlichen Tantiemezahlungen für 2010 in 2011 um 111 T€ über dem Vorjahreswert und beträgt 625 T€.

Die Rückstellungen für Bergschäden betreffen potenzielle Risiken aus unserer ehemaligen Bergbautätigkeit. Hierzu verweisen wir auf die weiterführenden Erläuterungen im Risikobericht, der Bestandteil des Lageberichts ist.

Bergbaubedingte Rückstellungen sind überwiegend langfristige Rückstellungen, die mit ihrem am Bilanzstichtag wahrscheinlichen Erfüllungsbetrag anzusetzen sind. Als Abzinsungsfaktor wird dabei ein Zinssatz von 5,3% (Vorjahr: 6,0%) bei einer Restlaufzeit von 21 Jahren (Vorjahr: 22 Jahren) zugrunde gelegt. Aus der vorgenommenen Abzinsung der Rückstellung ergab sich zum 31. Dezember 2010 gegenüber dem Vorjahr ein Anstieg um 124 T€ auf 1.525 T€.

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 zurückgestellten Kosten für Rechtsberatung gingen von 241 T€ im Vorjahr auf 30 T€ zum 31. Dezember 2010 zurück. Der Aufwand des Vorjahres war maßgeblich durch Beratungsleistungen im Zusammenhang mit der REIT-Umwandlung der Gesellschaft veranlasst und hat sich im Geschäftsjahr 2010 nicht wiederholt.

Die Rückstellungen für ausstehende Rechnungen nahmen gegenüber dem Vorjahr um 157 T€ zu und betragen 488 T€. Zurückgestellt wurden Beträge für noch nicht abgerechnete Instandhaltungsaufwendungen und für Betriebskosten, soweit sie das Jahr 2010 betreffen.

(24) Eventualverbindlichkeiten und finanzielle Verpflichtungen

Aus beurkundeten Grundstückskaufverträgen resultieren am 31.12.2010 noch nicht fällige Kaufpreisverpflichtungen von insgesamt 100,8 Mio. €. Darauf wurden am 05.01.2011 Zahlungen in Höhe von 28,5 Mio. € geleistet. Die restlichen Verpflichtungen werden mit Besitzübergang der Immobilien in den Jahren 2011 und 2012 fällig.

Der Kaufpreis für das Objekt Lemgo kann sich unter der Voraussetzung erhöhen, dass Leerstandsflächen durch den Verkäufer vermietet werden. Ferner erhöht sich der Kaufpreis, wenn für eine vermietete Einzelhandelsfläche in den ersten drei Jahren nach der Übergabe der Geschäftsräume statt der vereinbarten Mindestmiete jeweils eine Umsatzmiete zu zahlen ist, die über der Mindestmiete liegt.

Das Objekt Erlangen, Röthelheimpark, war zum Zeitpunkt der Kaufvertragsunterzeichnung noch nicht fertiggestellt. Der vorläufig ermittelte Kaufpreis kann sich bis zum Zeitpunkt der

Kaufpreisfälligkeit noch ändern. Sollte bis zu diesem Datum der Gesamtbetrag der mietvertraglich vereinbarten Jahresnettokaltmiete über oder unter der im Kaufvertrag geschätzten Jahresnettokaltmiete liegen, erhöht bzw. vermindert sich der Kaufpreis um einen im Kaufvertrag festgelegten Faktor.

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.

(25) 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 31.12.2010 Anlageimmobilien zum Buchwert von 315,4 Mio. € (Vorjahr: 254,3 Mio. €) vermietet.

Aus bestehenden unkündbaren Operating Leasing-Verhältnissen aus der gewerblichen Vermietung wird HAMBORNER folgende Mindestleasingzahlungen erhalten:

in T€	2010	2009
bis zu einem Jahr	25.670	18.425
länger als ein Jahr bis fünf Jahre	76.755	61.055
über fünf Jahre	67.061	50.362
Gesamt	169.486	129.842

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. Zum Stichtag erhöhte sich der Finanzmittelbestand im Vergleich zum Vorjahr um 45,7 Mio. € auf 83,6 Mio. €. Die ausgewiesenen Guthaben enthalten Mietkautionen in Höhe von 178 T€ sowie Hinterlegungen aus Kaufpreiseinbehalten in Höhe von 2,3 Mio. €.

Die Kapitalflussrechnung wurde nach den Regelungen des IAS 7 aufgestellt. Einflüsse aus Wechselkursänderungen bestehen bei HAMBORNER nicht.

(26) Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit

Die Kapitalflussrechnung setzt auf das Jahresergebnis vor Steuern (EBT) auf.

Der Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit ist im Vergleich zum Vorjahr im Wesentlichen durch die Steuerzahlungen – insbesondere für die Schlussbesteuerung – in Höhe von insgesamt 16,9 Mio. € beeinflusst.

Der operative Cashflow je Aktie entwickelte sich wie nachfolgend dargestellt:

		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien	Tsd. Stück	34.120	22.770
Operativer Cashflow	T€	830	14.129
Operativer Cashflow je Aktie	€	0,02	0,62

(27) Cashflow aus der Investitionstätigkeit

Die Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen und in das immaterielle Anlagevermögen decken sich nicht mit den bei der Entwicklung des Anlagevermögens gezeigten Zugängen. Diese enthalten auch die noch nicht zahlungswirksamen Investitionen, die im Wesentlichen aus Kaufpreiseinbehalten und einer noch nicht fälligen Zahlung einer Grunderwerbsteuer resultieren.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit führte hauptsächlich bedingt durch die Akquisitionen des Geschäftsjahres zu einem Mittelabfluss von 65,6 Mio. € (Vorjahr: 37,7 Mio. €).

(28) Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit

Der positive Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 110,5 Mio. € wurde wesentlich sowohl durch die im Geschäftsjahr vorgenommene Kapitalerhöhung, die zu Mittelzuflüssen in Höhe von 79,5 Mio. € führte, als auch durch Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten in Höhe von 52,6 Mio. € beeinflusst.

Sonstige Erläuterungen und Pflichtangaben

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Das Objekt Brunnthäl bei München ging am 05.01.2011 in unseren Besitz über und der Kaufpreis i.H.v. 12 Mio. € wurde fällig. Weiterhin haben wir am gleichen Tag eine vertraglich vereinbarte Anzahlung von 16,5 Mio. € auf den Kaufpreis für ein Ärztehaus in Regensburg geleistet.

Annahmen und Schätzungen

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 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 und von Forderungen sowie den Ansatz und die Bewertung von Rückstellungen. 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:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
kfm. Objektverwaltung	6	6
tech. Objektverwaltung	4	5
Administration	12	12
Gesamt	<u>22</u>	<u>23</u>

Corporate Governance

Im Dezember 2010 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 2010 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 31.12.2010 waren der Gesellschaft keine Aktionäre bekannt, deren direkter Anteil 10% des Grundkapitals überschritten hat.

Folgende Meldungen sind uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 08.10.2010 übermittelt worden:

Der Stimmrechtsanteil der de Haen-Carstanjen & Söhne GmbH, Düsseldorf, Deutschland, hat am 6. Oktober 2010 die Schwellen von 5% und 3% unterschritten und betrug zu diesem Tag 0% (0 Stimmrechte).

Der Stimmrechtsanteil der TEC Düsseldorf GbR, Düsseldorf, Deutschland, hat am 6. Oktober 2010 die Schwelle von 3% überschritten und betrug zu diesem Tag 3,4% (775.000 Stimmrechte).

Die Stimmrechtsanteile der Laris GbR, Düsseldorf, Deutschland, hat am 6. Oktober 2010 die Schwelle von 3% überschritten und betrug zu diesem Tag 3,23% (735.000 Stimmrechte).

Folgende Meldung ist uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 13.10.2010 übermittelt worden:

Der Stimmrechtsanteil der Ruff er LLP, London, Vereinigtes Königreich, hat am 13. Oktober 2010 die Schwellen von 3% und 5% überschritten und betrug zu diesem Tag 6,16% (2.102.760 Stimmrechte). Davon sind ihr 6,16% nach § 22 Abs. 1 S. 1 Nr. 6 WpHG zuzurechnen.

Folgende Meldungen sind uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 14.10.2010 übermittelt worden:

Das Land Schleswig-Holstein und die Freie und Hansestadt Hamburg haben die Schwelle von 50% unterschritten und halten seit dem 11.10.2010 über den HSH Finanzfonds AöR zusammen mittelbar eine Beteiligung von 35,18% (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).

Der Stimmrechtsanteil der HSH Real Estate AG, Hamburg, Deutschland, hat am 11. Oktober 2010 die Schwelle von 50% unterschritten und betrug zu diesem Tag 35,18% (12.003.164 Stimmrechte). Davon sind ihr 33,58% (11.457.519 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmen werden dabei über folgende von ihr kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil 3% oder mehr beträgt gehalten:

- HSH RE 2.-7. Beteiligungs GmbHs (bestehend aus sechs Gesellschaften).

Der Stimmrechtsanteil der HSH RE 7. Beteiligungs GmbH, Hamburg, Deutschland, hat die Schwelle von 5% unterschritten und betrug zu diesem Tag 3,55% (1.211.019 Stimmrechte).

Der Stimmrechtsanteil der Kempen & Co N.V., Amsterdam, Niederlande, hat am 11. Oktober 2010 die Schwellen von 3% und 5% überschritten und betrug zu diesem Tag 9,99% (3.407.913 Stimmrechte).

Der Stimmrechtsanteil der WestLB AG, Düsseldorf, Deutschland, hat am 11. Oktober 2010 die Schwellen von 3%, 5%, 10%, 15% und 20% überschritten und betrug zu diesem Tag 23,29% (7.945.000 Stimmrechte).

Der Stimmrechtsanteil der WestLB AG, Düsseldorf, Deutschland, hat am 13. Oktober 2010 die Schwellen von 10%, 15% und 20% unterschritten und betrug zu diesem Tag 9,02% (3.076.344 Stimmrechte).

Folgende Meldungen sind uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 18.10.2010 übermittelt worden:

Der Stimmrechtsanteil von Herrn Prof. Dr. Siegert, Deutschland, hat am 11.10.2010 die Schwelle von 10% unterschritten und betrug an diesem Tag 8,15% (2.781.000 Stimmrechte). 8,15% (2.781.000 Stimmrechte) sind Herrn Siegert gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die ihm zuzurechnenden Stimmrechte werden dabei über folgende von ihm kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der HAMBORNER jeweils 3% oder mehr beträgt, gehalten:

- Siegert & Cie. GmbH.

Der Stimmrechtsanteil der Laris GbR, Düsseldorf, Deutschland, hat am 11.10.2010 die Schwelle von 3% unterschritten und betrug an diesem Tag 2,15% (735.000 Stimmrechte).

Der Stimmrechtsanteil der TEC Düsseldorf GbR, Düsseldorf, Deutschland, hat am 11.10.2010 die Schwelle von 3% unterschritten und betrug an diesem Tag 2,27% (775.000 Stimmrechte).

Der Stimmrechtsanteil der Siegert & Cie. GmbH, Düsseldorf, Deutschland, hat am 11.10.2010 die Schwelle von 5% unterschritten und betrug an diesem Tag 3,63% (1.240.000 Stimmrechte).

Folgende Meldung ist uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 27.10.2010 übermittelt worden:

Der Stimmrechtsanteil der van Lanschot N.V., 'S-Hertogenbosch, Niederlande, hat am 11. Oktober 2010 die Schwellen von 3% und 5% überschritten und betrug zu diesem Tag 9,99% (3.407.913 Stimmrechte). Davon sind ihr 9,99% (3.407.913 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmrechtsanteile werden dabei über folgendes von ihr kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der HAMBORNER jeweils 3% oder mehr beträgt, gehalten:

- Kempen & Co. N.V., 100% Tochtergesellschaft der Van Lanschot N.V.

Folgende Meldungen sind uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 29.10.2010 übermittelt worden:

Der Stimmrechtsanteil der WestLB AG, Düsseldorf, Deutschland, hat am 28. Oktober 2010 die Schwellen von 5% und 3% unterschritten und betrug zu diesem Tag 0% (0 Stimmrechte).

Der Stimmrechtsanteil der Asset Value Investors Limited, London, UK, hat am 26. Oktober 2010 die Schwellen von 3% und 5% überschritten und betrug zu diesem Tag 5,82% (1.987.476 Stimmrechte). Davon sind ihr 5,82% (1.987.476 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG zuzurechnen.

Folgende Meldungen sind uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 01.11.2010 übermittelt worden:

Der Stimmrechtsanteil der Kempen & Co. N.V., Amsterdam, Niederlande hat am 28.10.2010 die Schwellen von 3% und 5% unterschritten und betrug zu diesem Tag 0% (1.314 Stimmrechte).

Der Stimmrechtsanteil der van Lanschot N.V., 'S-Hertogenbosch, Niederlande, hat am 11. Oktober 2010 die Schwellen von 3% und 5% unterschritten und betrug zu diesem Tag 0% (1.314 Stimmrechte). Davon sind ihr 0% (1.314 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG über die Kempen & Co. N.V., 100%-ige Tochtergesellschaft der Van Lanschot N.V. zuzurechnen.

Folgende Meldung ist uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 22.12.2010 / 26.01.2011 übermittelt worden:

- Der Stimmrechtsanteil der Nikko Asset Management Co., Ltd., Tokyo, Japan, hat am 21.12.2010 die Schwelle von 3% der Stimmrechte überschritten und betrug zu diesem Tag 3,07% (1.046.397 Stimmrechte).

- Der Stimmrechtsanteil der Sumitomo Trust & Banking Co. Ltd, Tokyo, Japan, hat am 21.12.2010 die Schwelle von 3% der Stimmrechte überschritten und betrug zu diesem Tag 3,07% (1.046.397 Stimmrechte). Davon sind ihr 3,07% (1.046.397 Stimmrechte) gemäß § 22 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmrechtsanteile werden dabei über folgende von ihr kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der HAMBORNER jeweils 3% oder mehr beträgt, gehalten:
- Nikko Asset Management Co., Ltd.

Indirekte Beteiligungen am Kapital der Gesellschaft, die mittelbar 10% der Stimmrechte erreichen oder überschreiten, bestanden zum 31.12.2010 gemäß der uns vorliegenden Stimmrechtsmeldungen wie folgt:

Das Land Schleswig-Holstein und die Freie Hansestadt Hamburg halten über den HSH Finanzfonds AöR und die zuzurechnenden Tochterunternehmen HSH Nordbank AG, HSH Real Estate AG und die HSH RE 2.-7. Beteiligungsgesellschaft mbH's mittelbar insgesamt 35,18% (12.003.164 Stimmrechte).

Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen im Geschäftsjahr 2010

Bis zum 26.02.2010 unterhielt die Gesellschaft ein Girokonto bei der HSH Nordbank AG. Das Konto wurde an diesem Tag mit einem Saldo von 455,65 € aufgelöst.

Weitere berichtspflichtige Vorgänge sind im Geschäftsjahr 2010 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 2010 wie folgt vergütet:

in T€	2010	2009
Kurzfristig fällige Leistungen	598	578
Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	0	24
Gesamt	598	602

Daneben fielen im Geschäftsjahr 2010 Zuschüsse zu Renten-, Kranken- und Pflegeversicherung, Beiträge zu einer rückgedeckten Unterstützungskasse sowie Sachbezüge in Form von Dienstwagennutzung und Abgeltungszahlungen für nicht genommenen Urlaub in Höhe von zusammen 99 T€ an.

Der vorliegende Abschluss berücksichtigt kurzfristig fällige Leistungen an die im Geschäftsjahr 2010 aktiven Mitglieder des Aufsichtsrates in Höhe von 158 T€ (Vorjahr: 159 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 697 T€. Ehemalige Vorstandsmitglieder und ihre Hinterbliebenen erhielten Bezüge in Höhe von 407 T€. Die für diese Personengruppe gebildeten Pensionsrückstellungen betragen 4.647 T€.

Die Bezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats betragen für das Geschäftsjahr 158 T€. Daneben wurden in Übereinstimmung mit § 13 Abs. 3 der Satzung Auslagen in Höhe von 1,3 T€ an Aufsichtsratsmitglieder erstattet.

Organe der Gesellschaft und deren Mandate

Aufsichtsrat

Dr. Josef Pauli, Essen
Ehrenvorsitzender

Dr. Eckart John von Freyend, Bad Honnef
Vorsitzender

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

Externe Mandate:

EUREF AG * (vormals Konzeptplus AG)
FMS Wertmanagement AöR ** (ab 08.07.2010)
Finum Finanzhaus AG * (Vorsitz) (bis 07.04.2010)
GSW Immobilien AG* (Vorsitz) (ab 22.04.2010)
Hahn-Immobilien-Beteiligungs AG *
Investment AG für langfristige Investoren TGV *
IVG Immobilien AG *(bis 14.04.2010)
VNR Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG *

Dr. Marc Weinstock, Kelkheim-Fischbach, (bis 31.07.2010)
Stellvertretender Vorsitzender

Executive Director der Morgan Stanley Real Estate Investment GmbH

Externe Mandate:

LB Immo Invest GmbH ** (Vorsitzender ab 01.04.2010) (bis 30.06.2010)
DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH ** (Vorsitzender)
BIG BAU-INVESTITIONSGESELLSCHAFT mbH **
Pirelli RE Asset Management Deutschland GmbH **
H/H-Capital Management GmbH **
BIT – Beteiligungs- & Investitions-Treuhand AG *

Dr. David Mbonimana, Seevetal, (ab 03.08.2010)
Stellvertretender Vorsitzender (ab 12.08.2010)
Mitglied des Vorstands der HSH Real Estate AG

Externe Mandate:

LB Immo Invest GmbH ** (Vorsitzender ab 01.07.2010)
LARUS Asset Management GmbH ** (01.08.-31.10.2010)
H/H Stadtwerkefonds KGaA SICAR ** (06.07.-08.11.2010)

Volker Lütgen, Wentorf
Makler, Volker Lütgen Immobilien

Robert Schmidt, Datteln
Vorsitzender der Geschäftsführung Evonik
Immobilien GmbH Vorsitzender der Geschäftsführung THS GmbH

Externe Mandate:

THS GmbH ** (bis 29.09.2010)
Wohnbau Dinslaken GmbH ** (stv. Vorsitzender)

Christel Kaufmann-Hocker, Düsseldorf, (ab 24.06.2010)
Unternehmensberaterin

Externe Mandate:

Stiftung Mercator GmbH **
Max Mothes GmbH **

Mechthilde Dordel *** , Oberhausen, (ab 24.06.2010)
kfm. Angestellte

Edith Dützer *** , Moers
kfm. Angestellte

Hans-Bernd Prior *** , Dinslaken
techn. Angestellter

Ausschüsse des Aufsichtsrats

Präsidialausschuss
Dr. Eckart John von Freyend (Vorsitzender)
Dr. Marc Weinstock (bis 31.07.2010)
Dr. David Mbonimana (ab 12.08.2010)
Volker Lütgen (bis 10.06.2010)
Robert Schmidt

Prüfungsausschuss

Dr. Marc Weinstock (Vorsitzender) (bis 31.07.2010)
Dr. David Mbonimana (Vorsitzender) (ab 12.08.2010)
Robert Schmidt
Christel Kaufmann-Hocker (ab 24.06.2010)
Edith Dützer (bis 10.06.2010)
Hans-Bernd Prior (ab 10.06.2010)

Nominierungsausschuss

Dr. Eckart John von Freyend (Vorsitzender)
Dr. Marc Weinstock (bis 31.07.2010)
Dr. David Mbonimana (ab 12.08.2010)
Volker Lütgen
Robert Schmidt (bis 10.06.2010)

Vorstand

Dr. Rüdiger Mrotzek, Hilden

Vorstand für Finanz- / Rechnungswesen, Steuern,
Asset-Management, Instandhaltung / Technik, EDV,
Risikomanagement / Controlling

Hans Richard Schmitz, Duisburg
Vorstand für Portfolio-Management, Recht,
Investor Relations / Public Relations, Personal,
Corporate Governance, Versicherungen

Duisburg, den 28. Februar 2011

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

Der folgende in Übereinstimmung mit § 322 HGB zum IFRS-Einzelabschluss für das am 31. Dezember 2010 endende Geschäftsjahr erteilte Bestätigungsvermerk bezieht sich auf den IFRS-Einzelabschluss für das am 31. Dezember 2010 endende Geschäftsjahr und den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010 der Hamborner REIT AG. Der Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010 ist in diesem Prospekt nicht abgedruckt und auch nicht kraft Verweises einbezogen.

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die HAMBORNER REIT AG, Duisburg

Wir haben den Einzelabschluss – bestehend aus Gewinn- und Verlustrechnung, Aufstellung der im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen, Bilanz, Kapitalflussrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der HAMBORNER REIT AG, Duisburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2010 bis 31. Dezember 2010 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, 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 28. Februar 2011

Deloitte&Touche GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Harnacke)

Wirtschaftsprüfer

(Lüdke)

Wirtschaftsprüfer

20.4 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
Bereinigug 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
		<u>100.258</u>	<u>102.115</u>
Bilanzgewinn		32.269	35.165
		<u>155.297</u>	<u>160.050</u>
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
		<u>134.140</u>	<u>112.780</u>
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
		<u>9.152</u>	<u>8.516</u>
Summe Eigenkapital, Verbindlichkeiten und Rückstellungen		<u>298.589</u>	<u>281.346</u>

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€	Gezeichnetes Kapital	Gewinnrücklagen			Bilanzgewinn			Eigenkapital gesamt
		gesetz- liche Rück- lage	andere Gewinn- rück- lagen	Neu- bewer- tungs- rücklage	Vortrag	Über- schuss	Gewinn- verwen- dung	
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

(Diese Seite ist absichtlich freigelassen)

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 Bestandswohnimmobilien 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	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 Vorjahres:

Anpassungen des Vorjahres	T€
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 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: „Sachauschüttungen 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 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 Kaufpreinsnachzahlung 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 abgeschriebenene 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 Marktbewertung derivativer Finanzinstrumente.

Die Entwicklung der aktiven und passiven latenten Steuern stellt sich im Berichtsjahr wie folgt dar:

Aktive latente Steuern in T€	Derivative Finanz- instrumente	Sonstige Rück- stellungen	Sonstige	Teilwert- abschreibung 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 Sonderab- schreibungen	Pensionsrück- stellungen	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.

		<u>2009</u>	<u>2008</u>
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:

<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 31.12.2009 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/>
	40.558	19.357
- Abgänge wegen Verkauf	-552	0
- Abgänge wegen Umgliederungen	0	-4.976
+ Zugänge wegen Umgliederungen	0	16.529
	<hr/>	<hr/>
	-552	11.553
+ Wertaufholungszuschreibung	1.266	945
- Abschreibungen des Geschäftsjahres	-7.228	-10.215
	<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€	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	77	197
Sonstige	410	602
Gesamt	<u>487</u>	<u>799</u>

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 vereinnahmt 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€	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
Bankguthaben	37.937	54.010
Kassenbestände	5	2
Gesamt	<u>37.942</u>	<u>54.012</u>

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 Schuldentilgungsfähigkeit.

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 Stuserhalt 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 verzinsster 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 Anwartschaftsbarwertverfahren 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 tantiemenberechtigten 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 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 Mitarbeiterzahl (ohne Vorstand) betrug im Jahresdurchschnitt:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
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 Stimmkapital 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

Der folgende in Übereinstimmung mit § 322 HGB zum IFRS-Einzelabschluss für das am 31. Dezember 2009 endende Geschäftsjahr erteilte Bestätigungsvermerk bezieht sich auf den IFRS-Einzelabschluss für das am 31. Dezember 2009 endende Geschäftsjahr und den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009 der Hamborner REIT AG. Der Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009 ist in diesem Prospekt nicht abgedruckt und auch nicht kraft Verweises einbezogen.

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)
Wirtschaftsprüfer

(Lüdke)
Wirtschaftsprüfer

20.5 Geprüfter Jahresabschluss (HGB)
der HAMBORNER REIT AG zum 31. Dezember 2011

Bilanz zum 31. Dezember 2011

Aktiva

	Anhang	31.12.11 T€	31.12.10 T€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände (1)			
Entgeltlich erworbene Lizenzen und ähnliche Rechte		23	37
Sachanlagen (2)			
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschl. der Bauten auf fremden Grundstücken		440.404	323.657
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		44	34
Geleistete Anzahlungen		1.000	0
		441.448	323.691
Finanzanlagen (3)			
Sonstige Ausleihungen		31	38
		441.502	323.766
Umlaufvermögen			
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände (4)			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		78	62
Sonstige Vermögensgegenstände			
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr 7 T€ (Vorjahr: 124 T€)		2.389	294
		2.467	356
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten (5)			
		18.685	83.629
		21.152	83.985
Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten (6)			
		446	459
Summe Aktiva		463.100	408.210

Passiva

	Anhang	31.12.11 T€	31.12.10 T€
Eigenkapital	(7)		
Gezeichnetes Kapital		34.120	34.120
Kapitalrücklage		68.100	68.100
Gewinnrücklagen			
Andere Gewinnrücklagen		113.461	114.676
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag		6.793	18.812
Jahresüberschuss		5.640	606
Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen		1.215	0
		13.648	19.418
		229.329	236.314
Rückstellungen	(8)		
Rückstellungen für Pensionen		6.002	5.773
Steuerrückstellungen		1.289	0
Rückstellungen für Bergschäden		1.559	1.526
Sonstige Rückstellungen		2.354	1.652
		11.204	8.951
Verbindlichkeiten	(9)		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		216.436	155.069
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		61	95
Sonstige Verbindlichkeiten			
davon aus Steuern 419 T€ (Vorjahr: 2.559 T€)		3.878	6.084
		220.375	161.248
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	(10)	2.192	1.697
Summe Passiva		463.100	408.210

(Diese Seite ist absichtlich freigelassen)

Anlagenpiegel

	Anschaffungs- und Herstellungskosten			
	Stand 01.01.2011 T€	Zugänge T€	Abgänge T€	Stand 31.12.2011 T€
Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Lizenzen und ähnliche Rechte	139	2	9	132
Sachanlagen				
Grundstücke, grundstücksgl. Rechte und Bauten, einschl. der Bauten auf fremden Grundstücken	381.605	128.490	2.039	508.056
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	321	49	38	332
Geleistete Anzahlungen	0	1.000	0	1.000
	381.926	129.539	2.077	509.388
Finanzanlagen				
Sonstige Ausleihungen	39	0	8	31
Insgesamt	382.104	129.541	2.094	509.551

* davon Zuschreibungen in Höhe von 28 T€

Stand 01.01.2011 T€	Wertberichtigungen		Stand 31.12.2011 T€	Restbuchwerte	
	Zugänge (Abschreibungen d.Geschäftsjahres) T€	Abgänge einschl. Zuschreibungen T€		Stand 31.12.2010 T€	Stand 31.12.2011 T€
102	16	9	109	37	23
57.948	10.536	832*	67.652	323.657	440.404
287	39	38	288	34	44
0	0	0	0	0	1.000
58.235	10.575	870	67.940	323.691	441.448
1	0	1	0	38	31
58.338	10.591	880	68.049	323.766	441.502

**Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011**

	Anhang	2011 T€	2010 T€
Erlöse aus der Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung	(11)		
Erlöse aus Mieten und Pachten		31.962	24.723
Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter		3.247	2.701
		35.209	27.424
Andere aktivierte Eigenleistungen		29	0
Sonstige betriebliche Erträge	(12)		
Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens		2.237	2.254
Übrige		711	1.003
		2.948	3.257
Summe betriebliche Erträge		38.186	30.681
Aufwendungen für Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung	(13)		
Laufende Betriebsaufwendungen		-4.715	-3.895
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung		-2.565	-1.585
		-7.280	-5.480
Personalaufwand	(14)		
Löhne und Gehälter		-2.506	-2.342
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung, davon: für Altersversorgung 363 T€ (Vorjahr: 284 T€)		-624	-545
		-3.130	-2.887
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	(15)	-10.591	-7.845
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(16)	-1.987	-5.480
Summe betriebliche Aufwendungen		-22.988	-21.692
Betriebsergebnis		15.198	8.989
Finanzergebnis	(17)		
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		403	268
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon: Aufwendungen aus Aufzinsung 570 T€ (Vorjahr: 460 T€)		-8.592	-6.553
		-8.189	-6.285
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		7.009	2.704
Außerordentliche Aufwendungen	(18)	-79	-166
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(19)		
Laufende Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-1.290	-16.556
Latente Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0	14.624
		-1.290	-1.932
Jahresüberschuss		5.640	606
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		6.793	18.812
Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen		1.215	0
Bilanzgewinn		13.648	19.418

Kapitalflussrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011

	01.01. bis 31.12.2011 T€	01.01. bis 31.12.2010 T€
Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit		
Jahresergebnis vor Steuern und außerordentlichen Aufwendungen	7.009	2.704
Finanzergebnis	8.189	6.285
Abschreibungen / Zuschreibungen (-)	10.563	7.729
Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	439	-726
Buchgewinne / -verluste (saldiert) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-2.237	-2.161
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)	-61	-80
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-29	126
Veränderung der Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	272	3.695
Zinseinzahlungen	504	185
Steuerzahlungen	2	-16.927
	24.651	830
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Investitionen in das Sachanlagevermögen und immaterielle Anlagevermögen	-131.637	-69.429
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens und immateriellen Anlagevermögens	1.292	3.795
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	7	10
	-130.338	-65.624
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Dividendenauszahlung	-12.625	-8.425
Mittelzufluss aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	79.245	52.605
Mittelabfluss zur Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-17.690	-3.584
Einzahlungen aus der Kapitalerhöhung	0	79.450
Kosten der Kapitalerhöhung	0	-3.725
Zinsauszahlungen	-8.187	-5.840
	40.743	110.481
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-64.944	45.687
Finanzmittelfonds am 1. Januar	83.629	37.942
Bankguthaben und Kassenbestände	83.629	37.942
Finanzmittelfonds am 31. Dezember	18.685	83.629
Bankguthaben und Kassenbestände	18.685	83.629

Eigenkapitalspiegel

	Gezeichnetes Kapital T€	Kapital- rücklage T€	Gewinnrücklagen T€		Bilanzgewinn T€			Eigen- kapital gesamt T€
			Gesetz- liche Rück- lage	Andere Gewinn- rücklagen	Vortrag	Über- schuss	Entnahme aus den anderen Gewinn- rücklagen	
Stand am 01.01.2010	22.770	0	2.277	34.610	20.161	7.076	0	86.894
Vortrag auf neue Rechnung	0	0	0	0	7.076	-7.076	0	0
Auflösung Sonderposten mit Rücklagenanteil	0	0	0	77.789	0	0	0	77.789
Übertragung der gesetzlichen Rücklage	0	0	-2.277	2.277	0	0	0	0
Gezahlte Dividende	0	0	0	0	-8.425	0	0	-8.425
Kapitalerhöhung	11.350	68.100	0	0	0	0	0	79.450
Jahresüberschuss 01.01.–31.12.2010	0	0	0	0	0	606	0	606
Stand am 31.12.2010	34.120	68.100	0	114.676	18.812	606	0	236.314
Vortrag auf neue Rechnung	0	0	0	0	606	-606	0	0
Gezahlte Dividende	0	0	0	0	-12.624	0	0	-12.624
Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen	0	0	0	-1.215	0	0	1.215	0
Jahresüberschuss 01.01.–31.12.2011	0	0	0	0	0	5.640	0	5.640
Stand am 31.12.2011	34.120	68.100	0	113.461	6.793	5.640	1.215	229.329

Anhang zum Jahresabschluss

Allgemeine Grundlagen

Die HAMBORNER REIT AG ist eine börsennotierte Kapitalgesellschaft (WKN 601300) mit Sitz in Duisburg/Deutschland. Sie ist im Handelsregister beim Amtsgericht Duisburg unter HRB 4 eingetragen. In Umsetzung der Beschlüsse der Hauptversammlung vom 9. Juni 2009 wurde die frühere HAMBORNER AG mit Eintragung in das Handelsregister am 18. Februar 2010 rückwirkend zum 1. Januar 2010 in eine REIT-Gesellschaft umgewandelt und firmiert von diesem Zeitpunkt an als HAMBORNER REIT AG. Sie unterliegt damit auch den Vorschriften des Gesetzes über deutsche Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen (REITG).

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. Als REIT AG ist HAMBORNER seit dem 1. Januar 2010 sowohl von der Körperschaftsteuer als auch von der Gewerbesteuer befreit.

Der handelsrechtliche Jahresabschluss der HAMBORNER wird beim Betreiber des elektronischen Bundesanzeigers eingereicht. Er steht auf der Internetseite der Gesellschaft www.hamborner.de zur Verfügung und kann von dort herunter geladen werden. Zudem kann er bei der HAMBORNER REIT AG, Goethestraße 45, 47166 Duisburg, angefordert werden.

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

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

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

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

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.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Für den Immobilienbestand kamen im Berichtsjahr folgende Nutzungsdauern zur Anwendung:

	<u>Jahre</u>
Geschäfts- und Bürogebäude	33 bis 50
Sonstige Gewerbebauten	40 bis 50
SB-Märkte	33 bis 40

Außerplanmäßige Abschreibungen werden bei Vorliegen einer dauerhaften Wertminderung vorgenommen.

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

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

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

Die Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen werden für das Geschäftsjahr 2011 nach Vorschrift des Handelsrechts nach anerkannten Grundsätzen der Versicherungsmathematik auf Basis der sogenannten Projected-Unit-Credit-Methode (PUC-Methode) bewertet. Der Rückstellungsbedarf ist dabei unter Einbeziehung von Trendannahmen hinsichtlich der zukünftigen Anwartschafts- und Rentenentwicklung sowie der Fluktuationswahrscheinlichkeit ermittelt worden. Der bei Abzinsung der Pensionsverpflichtungen verwendete Rechnungszinssatz wurde entsprechend § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB als durchschnittlicher Marktzins mit einer einheitlichen Restlaufzeit ermittelt. Dabei haben wir uns, einer Empfehlung des IDW folgend, der voraussichtlichen Laufzeit unserer Rentenverpflichtungen angenähert und eine Restlaufzeit von 10 Jahren unterstellt. Als biometrische Rechnungsgrundlagen wurden die „Richttafeln 2005 G“ von Klaus Heubeck verwendet. Der Bewertung liegen die folgenden Annahmen zugrunde:

	<u>31.12.2011</u> <u>T€</u>
Rechnungszins p.a.	4,85%
Anwartschaftstrend p.a.	2,00%
Trend Beitragsbemessungsgrenze p.a.	2,00%
Rententrend	1,75%
Fluktuation	0,00%

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

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

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

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

Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

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

(1) Immaterielle Vermögensgegenstände

Die Lizenzen und ähnliche Rechte umfassen ausschließlich entgeltlich erworbene Nutzungsrechte für System- und Anwendersoftware unserer EDV-Anlage. Den Zugängen des Berichtsjahres in Höhe von 2 T€ stehen Abschreibungen von 16 T€ gegenüber.

(2) Sachanlagen

Die Anschaffungskosten für Immobilienzugänge im Berichtsjahr einschließlich Nachaktivierung auf Bestandsimmobilien belaufen sich auf insgesamt 128,5 Mio. €. Die Buchwertabgänge für verkaufte Immobilien betragen 1,2 Mio. €. Im Geschäftsjahr wurden planmäßige Abschreibungen in Höhe von 10,5 Mio. € vorgenommen, denen Zuschreibungen auf in Vorjahren außerplanmäßig abgeschriebene Immobilien in Höhe von 28 T€ gegenüberstehen.

Zum 31. Dezember 2011 haben wir unser Immobilienportfolio durch einen externen Sachverständigen bewerten lassen. Das Gutachten berücksichtigt die international anerkannten „International Valuation Standards“ (IVSC) bzw. die Richtlinien des „Royal Institution of Chartered Surveyors“ (RICS) über die Bewertung von Vermögenswerten. Aus der Bewertung ergaben sich keine Hinweise auf eine dauerhafte Wertminderung des Immobilienportfolios.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung erhöhte sich im Saldo um 10 T€.

Zugängen in Höhe von 49 T€ standen Abschreibungen von 39 T€ gegenüber.

Aufgrund eines im August 2011 geschlossenen notariellen Kaufvertrages wurde im Berichtsjahr eine vertraglich vereinbarte Kaufpreisanzahlung in Höhe von 1,0 Mio. € auf eine voraussichtlich im Jahr 2013 in unseren Besitz übergehende Immobilie geleistet.

(3) Finanzanlagen

Die unter den sonstigen Ausleihungen ausgewiesenen langfristigen zinslosen Wohnungsbau- und Mitarbeiterdarlehen betragen 31 T€. Der Posten verminderte sich durch planmäßige Tilgungen um 7 T€ gegenüber dem Ansatz des Vorjahres.

(4) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betragen 78 T€ (Vorjahr: 62 T€) und bestehen gegenüber Mietern und Pächtern.

Die sonstigen Vermögensgegenstände setzen sich zum 31. Dezember 2011 wie folgt zusammen:

	31.12.2011 T€	31.12.2010 T€
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	2.180	0
Aktiviertes Deckungskapital für Ansprüche aus der Rückdeckungsversicherung für Pensionsverpflichtungen	137	124
Steuererstattungsansprüche	9	12
Abgrenzung Tages -u. Festgeldzinsen	12	114
Übrige	51	44
Gesamt	2.389	294

(5) Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

Zum 31. Dezember 2011 betragen die liquiden Mittel 18.685 T€ (Vorjahr: 83.629 T€). Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr ist hauptsächlich durch den Eigenmitteleinsatz für die Immobilienerwerbe

des Berichtsjahres sowie den Mittelabfluss für die Dividende des Jahres 2010 verursacht. Von den Bankguthaben waren am Bilanzstichtag 18,2 Mio. € als Festgeld oder zu Tagesgeldkonditionen angelegt.

(6) Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Dieser Posten enthält im Wesentlichen abgegrenzte Erschließungskosten für ein Erbbaugrundstück, die auf die Restlaufzeit des Erbbaurechts verteilt werden, sowie aufgrund bestehender Kreditverträge vorschüssig gezahlte Kreditzinsen für Perioden in 2012.

(7) Eigenkapital

Am 31. Dezember 2011 beträgt das gezeichnete Kapital 34,12 Mio. € und ist in 34.120.000 auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien eingeteilt.

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

Durch die Beschlüsse der Hauptversammlung vom 17. Mai 2011 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder mehrmalig um bis zu nominal 3,412 Mio. € durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bareinlage zu erhöhen (Genehmigtes Kapital I). Die neuen Aktien sind den Aktionären zum Bezug anzubieten. Zusätzlich wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder mehrmalig um weitere 13,648 Mio. € durch die Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bareinlage zu erhöhen (Genehmigtes Kapital II). Die Aktien sind ebenfalls den Aktionären zum Bezug anzubieten. Soweit das Genehmigte Kapital II betroffen ist, kann der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre unter bestimmten Voraussetzungen für einen Teilbetrag ausschließen. Die Ermächtigung des Vorstands zur Kapitalerhöhung ist in beiden Fällen bis zum 16. Mai 2016 befristet. Die Satzung der Gesellschaft wurde entsprechend ergänzt.

(8) Rückstellungen

Die Rückstellungen für Pensionen betragen zum Bilanzstichtag 6.002 T€ und liegen damit um 229 T€ über dem Vorjahresansatz. Der sich aufgrund der Erstanwendung des BilMoG ergebende Bewertungsunterschied betrug am 1. Januar 2010 insgesamt 1.184 T€. Für diesen Bewertungsunterschied machen wir von der Regelung des Art. 67 Abs. 1 Einführungsgesetz zum Handelsgesetzbuch (EGHGB) Gebrauch und haben davon im Berichtsjahr einen Betrag in Höhe von 79 T€ (= ein Fünftel) zugeführt. Der zum 31. Dezember 2011 noch verbleibende Unterschiedsbetrag beläuft sich auf 1.026 T€.

Die zum 31. Dezember 2011 gebildeten Steuerrückstellungen in Höhe von 1.289 T€ betreffen im Wesentlichen die aufgrund der durchgeführten Betriebsprüfung erwarteten Nachzahlungen auf die Schlussbesteuerung.

Die Rückstellungen für Bergschäden stiegen gegenüber dem Vorjahr um 33 T€ auf 1.559 T€ an. Die Rückstellung wird nach den Vorschriften des Handelsrechts bewertet. Danach ist die Rückstellung mit dem zum Bilanzstichtag wahrscheinlichen Erfüllungsbetrag anzusetzen und mit einem ihrer voraussichtlichen Restlaufzeit entsprechenden, von der Bundesbank bekannt gegebenen laufzeitkongruenten durchschnittlichen Marktzins der letzten sieben Geschäftsjahre abzuzinsen. Der sich durch die Aufzinsung ergebende Unterschiedsbetrag von 33 T€ wird im Zinsaufwand gezeigt.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2011 T€	31.12.2010 T€
Rückstellungen für Personalaufwand	767	701
Satzungsgebundene und gesetzliche Verpflichtungen (AR-Vergütung, Prüfungsaufwendungen etc.)	318	266
Rechts- und Beratungsaufwand	166	30
Ausstehende Rechnungen	736	489
Übrige	367	166
Gesamt	2.354	1.652

Die Rückstellungen für satzungsgebundene und gesetzliche Verpflichtungen enthalten Abschlussprüferhonorare im Umfang von 52 T€. Der Betrag entfällt auf die Pflichtprüfung des handelsrechtlichen Jahresabschlusses und des Einzelabschlusses nach IFRS. Für die im Geschäftsjahr 2012 fällige Vergütung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2011 beträgt die gebildete Rückstellung 225 T€ (Vorjahr: 158 T€). Die Rückstellung für ausstehende Rechnungen erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 247 T€ und beläuft sich auf 736 T€. Sie resultiert zum überwiegenden Teil aus im Geschäftsjahr 2011 durchgeführten Instandhaltungsmaßnahmen, die am Bilanzstichtag erbracht aber noch nicht abgerechnet waren. Ein weiterer Betrag entfällt auf noch ausstehende Rechnungen für Betriebskosten des Berichtsjahres.

Die übrigen Rückstellungen enthalten im Wesentlichen Rückerstattungsbeträge für Mieter aus noch abzurechnenden Betriebskosten für das Geschäftsjahr 2011 (150 T€) sowie Rückstellungen für Kosten des Geschäftsberichts (70 T€).

(9) Verbindlichkeiten

Die gesamten Verbindlichkeiten in Höhe von 220.375 T€ hatten am Bilanzstichtag 31. Dezember 2011 folgende Restlaufzeiten:

	Summe T€	bis ein Jahr T€	zwei bis fünf Jahre T€	über fünf Jahre T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr:)	216.436 (155.069)	6.692 (15.377)	25.745 (29.059)	183.999 (110.633)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr:)	61 (95)	55 (88)	6 (7)	0 (0)
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr:)	3.878 (6.084)	2.824 (4.352)	1.054 (1.732)	0 (0)
Gesamt (Vorjahr:)	220.375 (161.248)	9.571 (19.817)	26.805 (30.798)	183.999 (110.633)

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen ausschließlich Darlehen, die zur Finanzierung unserer Immobilieninvestitionen aufgenommen wurden.

Die Darlehen waren am Bilanzstichtag in voller Höhe durch Grundschulden gesichert.

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten mit 2.930 T€ hauptsächlich Kaufpreiseinbehalte, die der Absicherung bestehender Mietgarantien und von Um- und Ausbaupflichtungen dienen, Steuerverbindlichkeiten im Umfang von 419 T€, hinterlegte Kautionsbeträge von 198 T€ sowie Maklergebühren von 195 T€. Der Rückgang des Postens um 2.206 T€ ergibt sich im Wesentlichen aus dem Wegfall der im Vorjahr ausgewiesenen Grunderwerbsteuerverpflichtung in Höhe von 2.127 T€ für bereits im Vorjahr beurkundete Immobilienkäufe, bei denen der Besitzübergang inzwischen erfolgt ist.

(10) Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

Dieser Posten enthält im Wesentlichen Mietvorauszahlungen, die auf die vereinbarte Vertragslaufzeit zu verteilen sind, sowie im Dezember 2011 eingegangene Mietzahlungen für den Monat Januar 2012.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

(11) Erlöse aus der Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung

Die Erlöse aus Mieten und Pachten betragen 31.962 T€ und liegen damit um 7.239 T€ über dem Vorjahreswert. Der Anstieg ergibt sich hauptsächlich aus den Objektzugängen des laufenden Jahres und des Vorjahres, die sich mit 7.177 T€ ausgewirkt haben. Dagegen führten Immobilienverkäufe zu Mindereinnahmen von rd. 86 T€. Durch Leerstandsabbau, Neuvermietungen sowie aus Index- und Staffelmietvereinbarungen ergaben sich im Saldo Mieterhöhungen in Höhe von 148 T€.

Die Erlöse aus der Weiterbelastung von Nebenkosten an Mieter nahmen gegenüber dem Vorjahr um 546 T€ zu und betragen 3.247 T€. Die Zunahme resultiert mit rd. 527 T€ aus der Veränderung im Objektbestand. Bei den übrigen Bestandsimmobilien stiegen die Erträge aus der Weiterbelastung von Nebenkosten leicht um 19 T€.

(12) Sonstige betriebliche Erträge

Aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens erzielten wir Erträge von 2.237 T€ (Vorjahr: 2.254 T€). Der Erlös resultiert aus dem Verkauf von insgesamt rd. 1,0 Mio. qm überwiegend unbebauter land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen in Streubesitzlage sowie einer nicht strategiekonformen Büroimmobilie in Krefeld. Die übrigen sonstigen betrieblichen Erträge betragen im abgelaufenen Geschäftsjahr 711 T€ und gliedern sich wie folgt:

	2011 T€	2010 T€
Erträge aus		
Wertaufholungszuschreibungen	28	117
Mietgarantien	198	303
Rückstellungsauflösung	151	273
Vereinnahmung von Entschädigungen und Erstattungen	163	169
Weiterbelastungen an Mieter und Pächter	116	60
Rückdeckungsversicherung	5	4
Sonstige Erträge	50	77
Gesamt	711	1.003

(13) Aufwendungen für Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung

Dieser Posten erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um insgesamt 1.800 T€. Die laufenden Betriebsaufwendungen stiegen hauptsächlich infolge von Objektzugängen um 820 T€ auf 4.715 T€. Sie umfassen unter anderem den Aufwand für Energie, Grundbesitzabgaben, Versicherungsprämien und Erbbauzinsen. Darüber hinaus enthält der Posten Grundsteuern in Höhe von 994 T€ (Vorjahr: 693 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 980 T€ zu und beträgt 2.565 T€. Der Anstieg resultiert hauptsächlich aus im Berichtsjahr planmäßig durchgeführten Instandhaltungs- und Umbaumaßnahmen an Objekten in Köln, Freital und Freiburg.

(14) Personalaufwand

Der Personalaufwand beträgt insgesamt 3.130 T€ und stieg damit gegenüber dem Vorjahr um 243 T€. Die Gehälter und Löhne erhöhten sich um 164 T€ und betragen 2.506 T€. Der Anstieg entfällt mit 75 T€ im Wesentlichen auf Personalzugänge im vierten Quartal des Berichtsjahres. Die Einstellungen erfolgten im Hinblick auf das Ausscheiden von drei Mitarbeitern im Frühjahr 2012. Daneben erhöhten sich die Aufwendungen für Tantiemen um 51 T€ und die Rückstellung für nicht genommenen Urlaub um 31 T€. Die sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung nahmen im Vergleich zum Vorjahr um 79 T€ zu.

(15) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

Der Abschreibungsaufwand erhöhte sich im Berichtsjahr um 2.746 T€ auf 10.591 T€. Der Anstieg ist in Höhe von 2.738 T€ hauptsächlich auf die Objektzugänge des Berichtsjahres und des Vorjahres zurückzuführen.

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

	2011	2010
	T€	T€
Immaterielle Vermögensgegenstände	16	10
Sachanlagen	10.575	7.835
Gesamt	10.591	7.845

(16) Sonstige betriebliche Aufwendungen

Der sonstige betriebliche Aufwand enthält vor allem Aufwendungen für Verwaltung und satzungsgebundene Aufgaben. Hauptsächlich durch Wegfall der im Vorjahr angefallenen, nicht aktivierungsfähigen Kosten der Kapitalerhöhung von 3.833 T€ verringerte sich der Posten im Berichtsjahr um 3.493 T€ und beträgt 1.987 T€.

Die satzungsbedingten und sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten Honorare für den bestellten Abschlussprüfer gemäß nachfolgender Aufstellung:

	2011	2010
	T€	T€
Abschlussprüfungsleistungen	70	70
Andere Bestätigungsleistungen	10	165
Steuerberatungsleistungen davon: aus der Auflösung im Vorjahr gebildeter Rückstellungen 0 T€(Vorjahr: -28 T€) . . .	29	-28
Sonstige Leistungen	10	9
Gesamt	119	216

Die anderen Bestätigungsleistungen des Vorjahres enthielten hauptsächlich Honorare im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung. Im Zusammenhang mit den erteilten Mandaten weisen wir unter den sonstigen Leistungen in Höhe von 5 T€ (Vorjahr: 6 T€) Reisekosten und Auslagen aus.

(17) Finanzergebnis

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge enthalten ganz überwiegend Tages- und Festgeldzinsen aus Geldanlagen bei verschiedenen Banken. Die Zwischenanlage des Ende 2010 zugeflossenen Emissionserlöses aus der Kapitalerhöhung hatte einen Anstieg der Zinserträge gegenüber dem Vorjahr um 135 T€ auf 403 T€ zur Folge.

Zusammensetzung der Zinsen und ähnlichen Aufwendungen:

	2011	2010
	T€	T€
Zinsanteil der Zuführungen zu Pensionsrückstellungen	526	405
Kreditzinsen einschl. Zinsen für Zinssicherungsgeschäfte	8.003	6.077
Sonstige	63	71
Gesamt	8.592	6.553

In Folge der im Berichtsjahr in voller Höhe aufwandswirksam werdenden Zinsaufwendungen für die im Vorjahr aufgenommenen Immobilienkredite und durch zeitanteiligen Zinsaufwand für die in 2011 hinzugekommenen Kredite erhöhte sich der Posten um 2.039 T€.

(18) Außerordentliche Aufwendungen

Der außerordentliche Aufwand des Berichtsjahres i.H.v. 79 T€ resultiert aus der Verteilung des Bewertungsunterschiedes bei den Pensionsverpflichtungen der Gesellschaft nach Art. 67 Abs. 1 EGHGB aufgrund der Erstanwendung des BilMoG zum 1. Januar 2010 (Vorjahr: 79 T€). Daneben enthielt der Vorjahresansatz einen weiteren Betrag von 83 T€ der sich aus dem Bewertungsunterschied der Bergschadensrückstellungen durch die Erstanwendung des BilMoG zum 1. Januar 2010 ergab.

(19) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betragen 1.290 T€ und betreffen im Wesentlichen die zum 31.12.2011 erwarteten Nachzahlungen auf die Schlussbesteuerung aufgrund der durchgeführten Betriebsprüfung.

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. Zum Stichtag verringerte sich der Finanzmittelbestand im Vergleich zum Vorjahr um 64,9 Mio. € auf 18,7 Mio. €. Die ausgewiesenen Guthaben enthalten Mietkautionen in Höhe von 198 T€ sowie eine Hinterlegung aus einem Kaufpreiseinbehalt in Höhe von 1,6 Mio. €.

Der Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit beträgt 24,7 Mio. € nach 0,8 Mio. € im Vorjahr. Das Vorjahr wurde insbesondere durch die Steuerzahlungen für die Schlussbesteuerung in Höhe von 16,9 Mio. € beeinflusst.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit führte hauptsächlich bedingt durch die Akquisitionen des Geschäftsjahres zu einem Mittelabfluss von 130,3 Mio. €. Die Aus- und Einzahlungen aus der Investitionstätigkeit decken sich nicht mit den bei der Entwicklung des Anlagevermögens gezeigten Zu- bzw. Abgängen. Grund hierfür sind im Wesentlichen Kaufpreiseinbehalte und zum jeweiligen Stichtag noch nicht fällige Zahlungen für Grunderwerbsteuer.

Der Erlös aus einem Grundstücksverkauf in Höhe von 2,2 Mio. € war bis zum Bilanzstichtag noch nicht zahlungswirksam.

Der positive Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 40,7 Mio. € wurde wesentlich durch Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten in Höhe von 79,2 Mio. € beeinflusst.

Zum 31.12.2011 verfügte die Gesellschaft über eine nicht in Anspruch genommene Kreditlinie von 10 Mio. €, die zur kurzfristigen Zwischenfinanzierung des Erwerbs strategiekonformer Immobilien eingesetzt werden kann und die jederzeitige Handlungsfähigkeit der Gesellschaft bei sich bietenden Ankaufgelegenheiten sicherstellt.

Aus abgeschlossenen Kreditverträgen standen der Gesellschaft darüber hinaus noch nicht abgerufene Finanzierungsmittel in Höhe von 20,1 Mio. € zur Verfügung. Die Gelder können nach Erfüllung der Auszahlungsvoraussetzungen kurzfristig abgerufen werden.

Sonstige Erläuterungen und Pflichtangaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus beurkundeten Grundstückskaufverträgen resultierten am 31. Dezember 2011 Verpflichtungen zur Kaufpreiszahlung von insgesamt 57,2 Mio. €. Die Verpflichtungen werden mit Besitzübergang der Immobilien in den Jahren 2012 und 2013 fällig.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen nach dem Bilanzstichtag resultieren aus vier langfristigen Erbbaurechtsverträgen und stellen sich wie folgt dar:

<u>Vertragslaufzeit bis</u>	<u>Zahlungs- verpflichtung (in T€ p.a.)</u>	<u>Weiter- belastung (in T€ p.a.)</u>
31. Dezember 2034	204	204
31. März 2060	113	0
30. Juni 2012*	114	0
30. Juni 2023	210	0
Gesamt	641	204

* Das Erbbaurecht geht spätestens am 30.06.2012 aufgrund vertraglicher Vereinbarungen gegen Zahlung von 3,2 Mio. € in unseren Besitz über.

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. Gewinnbeteiligungen, Bezugsrechte und sonstige aktienbasierte Vergütungen werden nicht gewährt.

Für das Geschäftsjahr 2011 setzt sich die Vergütung der aktiven Mitglieder des Vorstands auf Basis der bestehenden Dienstverträge wie folgt zusammen:

	Fixe Vergütung T€	Variable Vergütung T€	Sonstige Vergütungen*) T€	Gesamt T€
Dr. Rüdiger Mrotzek	150	200	59	409
Hans Richard Schmitz	150	200	51	401
Gesamt	300	400	110	810

*) Sonstige Vergütungen enthalten geldwerte Vorteile aus der privaten Dienstwagennutzung, Zuschüsse zu Versicherungen sowie Aufwendungen zur Altersversorgung.

Die Vorstandsmitglieder werden auf höchstens fünf Jahre bestellt. 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.

Durch Vereinbarungen aus 2009 wurde den Vorständen mit Wirkung zum 1. Januar bzw. 1. März 2010 eine betriebliche Altersversorgung in Form einer arbeitgeberfinanzierten beitragsorientierten Leistungszusage gewährt. Die Zusage gilt für die Dauer der Dienstverträge und wird gemäß Beschluss des Aufsichtsrats vom 23. März 2011 seit dem 1. Januar 2011 mit einem Monatsbetrag von aktuell jeweils 2.500 € dotiert.

Den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex folgend ist die dem Vorstand zustehende erfolgsbezogene (variable) Vergütung, die einmal jährlich als Tantieme ausgezahlt wird, primär von der langfristigen Entwicklung des FFO (Funds From Operations) abhängig. Daneben gehen die Entwicklung des NAV (Net Asset Value) und das Erreichen individuell vereinbarter Ziele in die Berechnung ein. Die Struktur der Vorstandsvergütung unterliegt einer regelmäßigen Überprüfung durch den Aufsichtsrat und wurde in der Hauptversammlung 2010 von den Aktionären gebilligt.

Die Gesamtbezüge ehemaliger Vorstandsmitglieder der Gesellschaft belaufen sich im Berichtsjahr auf 407 T€. Die für diesen Personenkreis gebildeten Pensionsrückstellungen betragen 3.685 T€. Der sich für ehemalige Vorstandsmitglieder aufgrund der Erstanwendung des BilMoG ergebende und zum 31.12.2011 noch nicht erfasste Bewertungsunterschied beträgt 622 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 sowie an dem wirtschaftlichen Erfolg der Gesellschaft. 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. Für die Berechnung ist die Anzahl der zum jeweiligen Abschlussstichtag ausgegebenen Aktien maßgebend. 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 bestehenden 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 für das Geschäftsjahr 2011 relevante Vergütung des Aufsichtsrats ergibt sich wie folgt:

	Fixe Vergütung T€	Variable Vergütung T€	Gesamt T€
Dr. Eckart John von Freyend	38,0	8,0	46,0
Dr. Bernd Kottmann	19,1	3,8	22,9
Christel Kaufmann-Hocker	17,0	4,0	21,0
Volker Lütgen	6,4	1,5	7,9
Dr. David Mbonimana	22,1	4,7	26,8
Robert Schmidt	19,0	4,0	23,0
Bärbel Schomberg	11,9	2,5	14,4
Mechthilde Dordel	15,0	4,0	19,0
Edith Dützer	15,0	4,0	19,0
Hans-Bernd Prior	17,0	4,0	21,0
Gesamt	180,5	40,5	221,0

Daneben erstattet die Gesellschaft den Aufsichtsratsmitgliedern gemäß § 13 Abs. 3 der Satzung die ihnen durch die Ausübung des Amtes entstehenden Auslagen. Darüber hinaus haben Aufsichtsratsmitglieder im Berichtsjahr keine weiteren Vergütungen bzw. Vorteile für persönlich erbrachte Leistungen, insbesondere Beratungs- und Vermittlungsleistungen, erhalten. Die Mitglieder des Aufsichtsrats 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. Die Deckungssummen betragen je Versicherungsfall 7,5 Mio. €, höchstens aber je Versicherungsjahr 7,5 Mio. €. Dabei sind 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 12,5 T€ zzgl. Versicherungssteuer.

Mitarbeiterzahl

Die Mitarbeiterzahl (ohne Vorstand) betrug im Jahresdurchschnitt:

	2011	2010
kfm. Objektverwaltung	6	6
techn. Objektverwaltung	4	4
Administration	13	12
Gesamt	23	22

Derivative Finanzinstrumente

Die Gesellschaft hält die nachfolgend aufgeführten derivativen Finanzinstrumente:

lfd. Nr.	Art	Nominalwert 31.12.2011 Mio. €	beizulegender Zeitwert T€
1	Zinsswap	16,0	-2.467
2	Zinsswap	11,6	-1.787
3	Zinsswap	12,1	-585
4	Zinsswap	4,6	-590
5	Zinsswap	35,4	-5.219
6	Zinsswap	16,6	-2.078
		96,3	-12.726

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

Die nominale Restvaluta der den SWAP-Sicherungen zugrunde liegenden Kreditgeschäfte beträgt am 31.12.2011 ebenfalls 96,3 Mio. €. Die Laufzeiten der Kreditverträge und der Zinssicherungsswaps stimmen exakt überein. Von daher gleichen sich für die gesamte Dauer der Vertragsbeziehungen die Zahlungsströme aus Grund- und Sicherungsgeschäft vollständig aus.

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

Mitteilungen über das Bestehen von Beteiligungen

Gemäß § 11 Abs. 4 REIT-Gesetz darf 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 2011 waren der Gesellschaft keine Aktionäre bekannt, deren direkter Anteil 10% oder mehr des Grundkapitals beträgt.

Folgende Meldungen sind uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 26.01.2011 übermittelt worden:

- Der Stimmrechtsanteil der Sumitomo Trust & Banking Co., Ltd., Tokyo, Japan, hat am 21. Dezember 2010 die Schwelle von 3% überschritten und betrug zu diesem Tag 3,07% (1.046.397 Stimmrechte). Davon sind ihr 3,07% (1.046.397 Stimmrechte) gemäß § 22 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmen werden dabei über folgende von ihr kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil 3% oder mehr beträgt, gehalten:

– Nikko Asset Management Co., Ltd

Der Stimmrechtsanteil der Nikko Asset Management Co., Ltd., Tokyo, Japan, hat am 21. Dezember 2010 die Schwelle von 3% überschritten und betrug zu diesem Tag 3,07% (1.046.397 Stimmrechte).

Folgende Meldung ist uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 28.02.2011 übermittelt worden:

- Der Stimmrechtsanteil der LRI Invest S.A., Munsbach, Luxemburg, hat am 24. Februar 2011 die Schwelle von 3% überschritten und betrug zu diesem Tag 3,05% (1.039.566 Stimmrechte).

Folgende Meldungen sind uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 02.03.2011 übermittelt worden:

- Die Stimmrechtsanteile:
 - der Freien und Hansestadt Hamburg, Hamburg, Deutschland
 - des Landes Schleswig Holstein, Kiel, Deutschland
 - des HSH Finanzfonds AöR, Hamburg, Deutschland
 - der HSH Nordbank AG, Hamburg und Kiel, Deutschland
 - und der HSH Real Estate AG, Hamburg, Deutschland

haben jeweils am 28. Februar 2011 die Schwellen von 30%, 25%, 20%, 15%, 10%, 5% und 3% der Stimmrechte unterschritten und betruhen zu diesem Tag jeweils 0% (0 Stimmrechte).

- Die Stimmrechtsanteile der HSH RE 2.-6. Beteiligungs GmbHs, Hamburg, Deutschland, (bestehend aus fünf Gesellschaften) haben am 28. Februar 2011 die Schwellen von 5% und 3% unterschritten und betruhen zu diesem Tag 0% (0 Stimmrechte).
- Der Stimmrechtsanteil der HSH RE 7. Beteiligungs GmbH, Hamburg, Deutschland, hat am 28. Februar 2011 die Schwelle von 3% unterschritten und betrug zu diesem Tag 0% (0 Stimmrechte).

Folgende Meldungen sind uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 14.06.2011 übermittelt worden:

- Der Stimmrechtsanteil der TEC Düsseldorf GbR, Düsseldorf, Deutschland, hat am 9. Juni 2011 die Schwelle von 3% überschritten und betrug zu diesem Tag 4,10% (1.400.000 Stimmrechte). Der Stimmrechtsanteil der Siegert & Cie. GmbH, Düsseldorf, Deutschland, hat am 9. Juni 2011 die Schwelle von 3% unterschritten und betrug zu diesem Tag 2,02% (690.000 Stimmrechte).

Folgende Meldung ist uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 21.07.2011 übermittelt worden:

- Der Stimmrechtsanteil der LRI Invest S.A., Munsbach, Luxemburg, hat am 20. Juli 2011 die Schwelle von 3% unterschritten und betrug zu diesem Tag 2,91% (993.899 Stimmrechte).

Folgende Meldung ist uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 11.08.2011 übermittelt worden:

- Der Stimmrechtsanteil der Laris GbR, Düsseldorf, Deutschland, hat am 9. August 2011 die Schwelle von 3% überschritten und betrug zu diesem Tag 4,51% (1.540.000 Stimmrechte).

Folgende Meldung ist uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 24.10.2011 übermittelt worden:

- Der Stimmrechtsanteil der Dexia S.A., Brüssel, Belgien, hat am 20. Oktober 2011 die Schwelle von 3% unterschritten und betrug zu diesem Tag 0,62% (212.250 Stimmrechte). Davon sind ihr 0,62% (212.250 Stimmrechte) gemäß § 22 Absatz 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG in Verbindung mit Satz 2 WpHG zuzurechnen.

Folgende Meldungen sind uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 03.11.2011 übermittelt worden:

- Der Stimmrechtsanteil der Augur Financial Holding V S.A., Luxemburg, Luxemburg, hat am 5. Juli 2011 die Schwelle von 3% unterschritten und betrug zu diesem Tag 0% (0 Stimmrechte).
- Der Stimmrechtsanteil der Augur Financial Holding V S.A., Luxemburg, Luxemburg, hat am 24. Februar 2011 die Schwelle von 3% überschritten und betrug zu diesem Tag

3,05% (1.039.566 Stimmrechte). Davon sind ihr 3,05% (1.039.566 Stimmrechte) gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG über die LRI Invest S.A. zuzurechnen.

- Der Stimmrechtsanteil der Augur FIS, Luxemburg, Luxemburg, hat am 5. Juli 2011 die Schwelle von 3% unterschritten und betrug zu diesem Tag 0% (0 Stimmrechte).
- Der Stimmrechtsanteil der Augur FIS, Luxemburg, Luxemburg, hat am 24. Februar 2011 die Schwelle von 3% überschritten und betrug zu diesem Tag 3,05% (1.039.566 Stimmrechte). Davon sind ihr 3,05% (1.039.566 Stimmrechte) gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG über die LRI Invest S.A. und die Augur Financial Holding V S.A. zuzurechnen.

Folgende Meldungen sind uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 30.11.2011/02.12.2011 übermittelt worden:

- Der Stimmrechtsanteil der Sumitomo Mitsui Trust Holdings, Inc. Tokyo, Japan, hat am 1. April 2011 die Schwelle von 3% überschritten und betrug zu diesem Tag 3,83% (1.308.393 Stimmrechte). Davon sind ihr 3,83% (1.308.393 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG von der Nikko Asset Management Co. Ltd. und der The Sumiomo Trust & Banking Co., Ltd. zuzurechnen.
- Der Stimmrechtsanteil der Sumitomo Mitsui Trust Holdings, Inc. Tokyo, Japan, hat am 24. November 2011 die Schwelle von 3% unterschritten und betrug zu diesem Tag 2,91% (991.616 Stimmrechte). Davon sind ihr 2,91% (991.616 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.
- Der Stimmrechtsanteil der The Sumitomo Trust & Banking Co. Ltd., Tokyo, Japan, hat am 24. November 2011 die Schwelle von 3% unterschritten und betrug zu diesem Tag 2,91% (991.616 Stimmrechte). Davon sind ihr 2,91% (991.616 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.
- Der Stimmrechtsanteil der Nikko Asset Management Co., Ltd., Tokyo, Japan, hat am 24. November 2011 die Schwelle von 3% unterschritten und betrug zu diesem Tag 2,91% (991.616 Stimmrechte).

Folgende Meldungen sind uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 23.12.2011 übermittelt worden:

- Der Stimmrechtsanteil der F. Van Lanschot Bankiers N.V., 'S-Hertogenbosch, Niederlande, hat am 11. Oktober 2010 die Schwellen von 3% und 5% überschritten und hat zu diesem Tag 9,99% (3.407.913 Stimmrechte von 34.120.000 Stimmrechten) betragen. Diese Stimmrechte waren F. Van Lanschot Bankiers N.V. nach § 22 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Alle F. Van Lanschot Bankiers N.V. zugerechneten Stimmrechte wurden dabei über folgendes von ihr kontrolliertes Unternehmen, dessen Stimmrechtsanteil an der HAMBORNER REIT AG 3% oder mehr betragen hat, gehalten:
 - Kempen & Co. N.V.
- Der Stimmrechtsanteil der F. Van Lanschot Bankiers N.V., 'S-Hertogenbosch, Niederlande, hat am 28. Oktober 2010 die Schwellen von 5% und 3% unterschritten und hat zu diesem Tag 0,00% (1.314 Stimmrechte) betragen. Diese Stimmrechte sind F. Van Lanschot Bankiers N.V. nach § 22 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

Folgende Meldungen sind uns gemäß § 21 Abs.1 WpHG am 02.01.2012 übermittelt worden:

- Der Stimmrechtsanteil der Allianz Global Investors Kapitalanlagegesellschaft mbH, Frankfurt am Main, Deutschland, hat am 30.12.2011 die Schwelle von 3% der Stimmrechte überschritten und betrug zu diesem Tag 3,04% (das entspricht 1.036.200 Stimmrechten). Davon sind ihr 0,49% (166.800 Stimmrechte) gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 WpHG zuzurechnen.

Indirekte Beteiligungen am Kapital der Gesellschaft, die mittelbar 10% der Stimmrechte erreichen oder überschreiten, bestanden zum 31.12.2011 gemäß den uns vorliegenden Informationen nicht.

Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen im Geschäftsjahr 2011

Berichtspflichtige Vorgänge mit nahe stehenden Unternehmen und Personen hat es im Geschäftsjahr 2011 nicht gegeben.

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

Im Dezember 2011 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_Relations/Corp.Governance/Entsprechenserklaerung_gem._§_161_AktG)“ dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht. Die Entsprechenserklärung ist mit vollständigem Wortlaut im Geschäftsbericht 2011 der HAMBORNER veröffentlicht.

Organe der Gesellschaft und deren Mandate

Aufsichtsrat

Dr. Josef Pauli, Essen
Ehrenvorsitzender

Dr. Eckart John von Freyend, Bad Honnef
Vorsitzender

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

Externe Mandate:

AVECO Holding AG^{*1)} (ab 25.08.2011)
EUREF AG^{*1)}
FMS Wertmanagement AöR^{*2)}
GSW Immobilien AG^{*1)} (Vorsitzender)
Hahn-Immobilien-Beteiligungs AG^{*1)}
Investment AG für langfristige Investoren TGV^{*1)}
VNR Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG^{*1)}

Dr. Bernd Kottmann, Wachtberg (ab 17.05.2011)
Stellvertretender Vorsitzender

Unternehmensberater

Christel Kaufmann-Hocker, Düsseldorf

Unternehmensberaterin

Externe Mandate:

Stiftung Mercator GmbH^{*2)}
Max Mothes GmbH^{*2)} (bis 25.02.2011)

Volker Lütgen, Wentorf (bis 17.05.2011)
Makler, Volker Lütgen Immobilien

Dr. David Mbonimana, Seevetal
Stellvertretender Vorsitzender (bis 17.05.2011)
Mitglied des Vorstands der HSH Real Estate AG

Externe Mandate:

LB Immo Invest GmbH^{*2)}

Robert Schmidt, Datteln

Vorsitzender der Geschäftsführung Vivawest GmbH

Vorsitzender der Geschäftsführung Vivawest Wohnen GmbH

Vorsitzender der Geschäftsführung THS GmbH

Externe Mandate:

Vestische Wohnungsgesellschaft mbH^{*2)} (Vorsitzender)
(ab 08.02.2011)
Wohnbau Dinslaken GmbH^{*2)}

Bärbel Schomberg, Königstein (ab 17.05.2011)

Geschäftsführende Gesellschafterin der
Schomberg & Co. Real Estate Consulting GmbH

Externe Mandate:

Bilfinger Berger Facility Services GmbH^{*2)}
WGF Westfälische Grundbesitz und
Finanzverwaltung AG^{*1)} (bis 31.12.2011)
WISTA Management GmbH^{*2)}

Mechthilde Dordel^{*3)}, Oberhausen
kfm. Angestellte

Edith Dützer^{*3)}, Moers (bis 31.12.2011)
kfm. Angestellte

Hans-Bernd Prior^{*3)}, Dinslaken
techn. Angestellter

Dieter Rolke^{*3)}, Oberhausen (ab 01.01.2012)
kfm. Angestellter

Ausschüsse des Aufsichtsrats

Präsidialausschuss

Dr. Eckart John von Freyend (Vorsitzender)
Dr. Bernd Kottmann (ab 17.05.2011)
Dr. David Mbonimana (bis 17.05.2011)
Robert Schmidt
Bärbel Schomberg (ab 17.05.2011)

Prüfungsausschuss

Dr. Bernd Kottmann (Vorsitzender) (ab 17.05.2011)
Dr. David Mbonimana (Vorsitzender) (bis 17.05.2011)
Christel Kaufmann-Hocker
Robert Schmidt
Hans-Bernd Prior

Nominierungsausschuss

Dr. Eckart John von Freyend (Vorsitzender)
Dr. Bernd Kottmann (ab 17.05.2011)
Volker Lütgen (bis 17.05.2011)
Dr. David Mbonimana
Bärbel Schomberg (ab 17.05.2011)

Vorstand

Dr. Rüdiger Mrotzek, Hilden

Vorstand für Finanz-/Rechnungswesen, Steuern, Asset-Management,
Technik/Instandhaltung, EDV, Risiko-Management/Controlling

Hans Richard Schmitz, Duisburg

Vorstand für Portfolio-Management, Recht, Investor Relations/Public Relations, Personal,
Corporate Governance, Versicherungen

Duisburg, den 29. Februar 2012

Der Vorstand

Dr. Rüdiger Mrotzek

Hans Richard Schmitz

*1) Mitgliedschaft in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten

*2) Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien

*3) Aufsichtsratsmitglied der Arbeitnehmer

Vorschlag zur Gewinnverwendung

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 13.648.000 € zur Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 0,40 € pro Aktie zu verwenden. Der Bilanzgewinn setzt sich wie folgt zusammen aus:

Jahresüberschuss 2011	€ 5.639.883,57
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	€ 6.793.296,48
Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen	€ 1.214.819,95
Bilanzgewinn am 31. Dezember 2011	<u>€ 13.648.000,00</u>

Duisburg, den 29. Februar 2012

Der Vorstand

Dr. Rüdiger Mrotzek

Hans Richard Schmitz

Der folgende in Übereinstimmung mit § 322 HGB zum HGB-Jahresabschluss für das am 31. Dezember 2011 endende Geschäftsjahr erteilte Bestätigungsvermerk bezieht sich auf den HGB-Jahresabschluss für das am 31. Dezember 2011 endende Geschäftsjahr und den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011 der Hamborner REIT AG. Der Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011 ist in diesem Prospekt nicht abgedruckt und auch nicht kraft Verweises einbezogen.

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Kapitalflussrechnung, Eigenkapitalpiegel sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der HAMBORNER REIT AG, Duisburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Düsseldorf, den 29. Februar 2012

Deloitte & Touche GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Harnacke)	(Pfeiffer)
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

(Diese Seite ist absichtlich freigelassen)

21. MARKTWERTGUTACHTEN

HAMBORNER REIT AG
Goethestraße 45

47166 Duisburg

Berenberg Bank
Joh. Berenberg, Gossler & Co. KG
Neuer Jungfernstieg 20

20354 Hamburg

Kempen & Co. NV
Beethovenstraat 300

NL-1077 WZ Amsterdam

Frankfurt, 01.06.2012

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 zusammengefasstes Gutachten zur Bewertung der Marktwerte der entsprechenden Eigentums- bzw. Erbbaurechte per 31. Dezember 2011 erstellt. Der Marktwert der Liegenschaft Aachen, Debyestraße 20 bezieht sich auf den Wertermittlungsstichtag 03. April 2012.

2 Einhaltung von Bewertungsgrundsätzen

Wir bestätigen hiermit, dass unsere Bewertungen den einschlägigen Bestimmungen der aktuellen Valuation Standards (i. F. „**VS**“) entsprechen, die in den Royal Institution of Chartered Surveyors (i. F. „**RICS**“) Valuation Standards-Global, 7th Edition (i. F. das „**Red Book**“) enthalten sind. Diese Vorgehensweise stellt eine international anerkannte Bewertungsgrundlage dar.

3 Status des Bewerter und Interessenkonflikte

Wir bestätigen hiermit, dass wir die Bewertung wie im Red Book gefordert als externer und unabhängiger 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

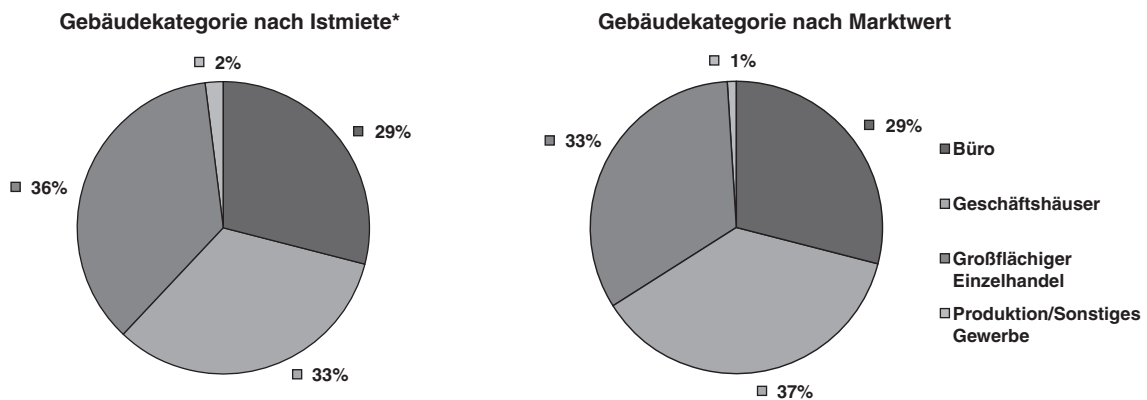
Nach den uns vorliegenden Informationen wird dieses Bewertungsgutachten (i. F. das „**Bewertungsgutachten**“) dazu benötigt, dem Vorstand der Gesellschaft den Marktwert der Immobilien zum Stichtag 31. Dezember 2011 bzw. der Liegenschaft Aachen, Debyestraße 20 per 03. April 2012 zu bestätigen, und soll darüber hinaus in einen Wertpapierprospekt (der „**Prospekt**“) sowie als Übersetzung in das englischsprachige Emmissionsrundschreiben („**Offering Circular**“) 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 und der Offering Circular stellen die Grundlage für Investitionsentscheidungen von Anlegern zu Gunsten der Gesellschaft dar.

5 Portfolioanalyse

5.1 Objekte nach Gebäudekategorie**

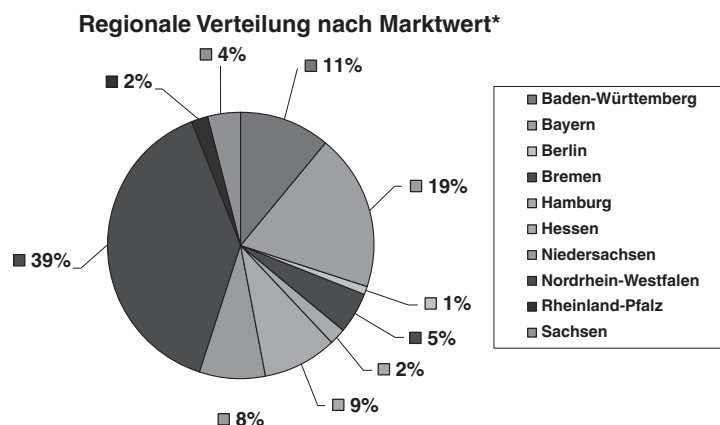
Das Portfolio umfasst zum Zeitpunkt der Wertermittlung 67 Liegenschaften. Davon werden 33 Liegenschaften der Gebäudekategorie „Geschäftshäuser“, 18 Liegenschaften der Gebäudekategorie „Großflächiger Einzelhandel“, 13 Liegenschaften der Gebäudekategorie „Büro“ und drei Liegenschaften der Gebäudekategorie „Produktion/ Sonstiges Gewerbe“ zugeordnet.



* ohne Umsatzmietanteile und Erbbauzinsen; inklusive Mietgarantien

** Werte sind gerundet

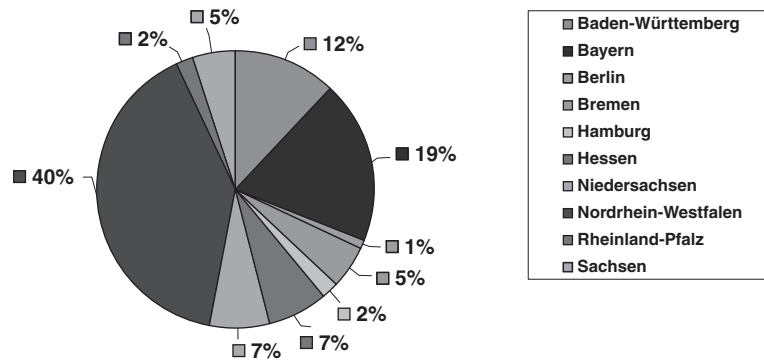
5.2 Regionale Verteilung



* Werte sind gerundet



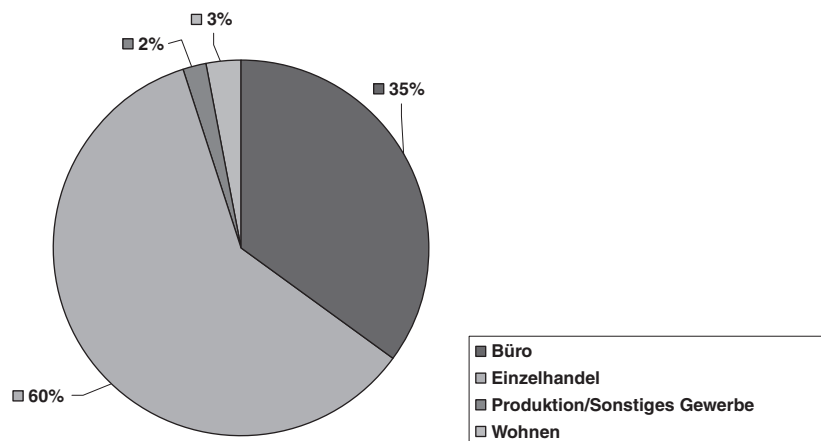
Regionale Verteilung nach Mietaufkommen*



* ohne Umsatzmietanteile und Erbbauzinsen; inklusive Mietgarantien; 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

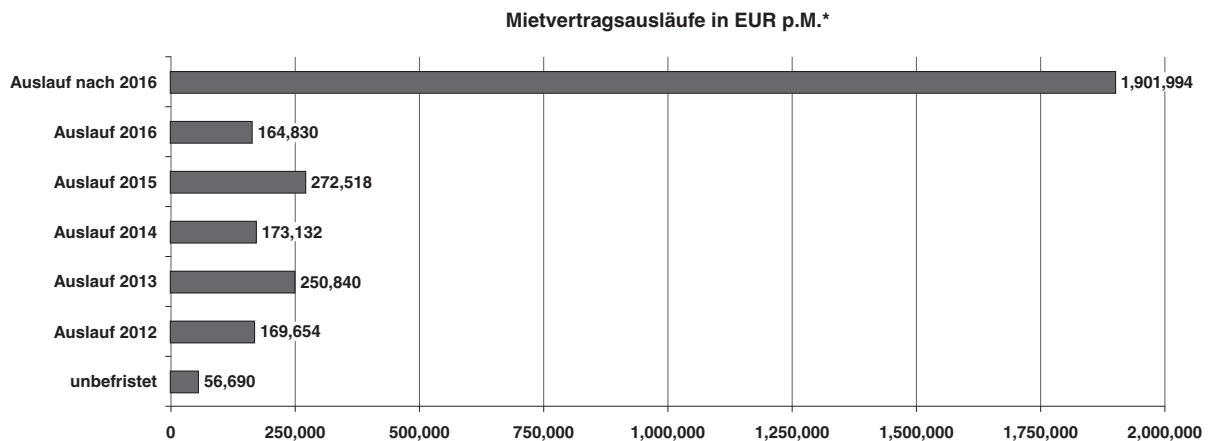
* Werte sind gerundet

5.4 Hauptmieter*

Ifd. Nr	Mietername	Hauptnutzungsart	Miete p.a.	Anteil an der Gesamtmiete
1	Kaufland Gruppe	Einzelhandel	4,629,844€	12.91%
2	EDEKA-Gruppe	Einzelhandel	3,690,350€	10.29%
3	OBI AG	Büro	2,799,505€	7.80%
4	AREVA NP GmbH	Einzelhandel	978,362€	2.73%
5	SFC Smart Fuel Cell AG	Büro	912,490€	2.54%
6	Telefonica O2	Büro	800,935€	2.23%
7	REWE	Einzelhandel	784,103€	2.19%
8	Bundesagentur für Arbeit	Einzelhandel	754,613€	2.10%
9	dm	Einzelhandel	725,387€	2.02%
10	Kaspersky Labs GmbH	Büro	712,403€	1.99%
Gesamt			<u>16,787,994€</u>	<u>46.79%</u>

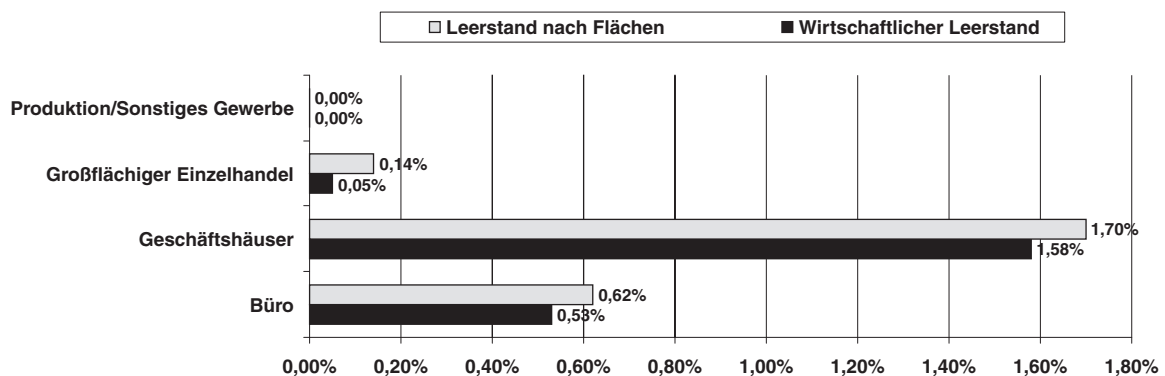
* ohne Erbbauzinsen

5.5 Restlaufzeiten der Mietverträge*



* Mietvertragsausläufe bezogen auf die Mieteinnahmen; unter Berücksichtigung der Mietgarantien für die leerstehenden Einheiten und ohne Umsatzmietanteile

5.6 Leerstand (zum Bewertungsstichtag)



6 Besichtigung der Immobilien

- Wir besichtigten die folgenden Immobilien in der 44. Kalenderwoche 2011



Dortmund	Westfalendamm 84-86
Dortmund	Königswall 36
Hamburg	An der Alster 6
Hamburg	Fulsbüttler Straße 107-109
Hamburg	Ziethenstraße 10
Bremen	Hermann-Köhl-Straße 3
Bremen	Linzerstraße 7, 9 und 9a

- Wir besichtigten die folgenden Immobilien in der 45. Kalenderwoche 2011

Frankfurt am Main	Cronstettenstraße 66
Frankfurt am Main	Steinweg 8
Bad Homburg	Louisenstraße 53-57

- Wir besichtigten die folgenden Immobilien in der 46. Kalenderwoche 2011

Offenburg	Hauptstraße 72/ 74
Düren	Wirtelstraße 30
Neuwied	Allensteiner Straße 61/ 61a
Erlangen	Wetterkreuz 15
Langenfeld	Solinger Straße 5-11
Erlangen	Allee-am-Rötelheimpark 11-15

- Wir besichtigten die folgenden Immobilien in der 21. Kalenderwoche 2012

Leipzig	Brandenburger Straße 21
Freiburg i. Br.	Robert-Bunsen-Straße 9a
Freiburg i. Br.	Lörracher Straße 8

- Wir besichtigten die folgenden Immobilien in der 22. Kalenderwoche 2012

Wiesbaden	Kirchgasse 21
St. Augustin	Einsteinstraße 26
Berlin-Steglitz	Schloßstraße 23
Herford	Bäckerstraße 24-28
Kamp-Lintfort	Moerser Straße 247
Dinslaken	Neustraße 60+62/ Klosterstraße 8-10
Freital	Wilsdruffer Straße 52

- Wir besichtigten die folgenden Immobilien in der 23. Kalenderwoche 2012

Aachen	Debyestraße 20
Leverkusen	Wiesdorfer Platz 33
Köln	Von-Bodelschwingh-Straße 6
Mosbach	Hauptstraße 96
Villingen-Schwenningen	Auf der Steig 10
Stuttgart	Stammheimer Straße 2
Regensburg	Hildegard-von-Bingen-Straße 1
Brunnthal	Eugen-Sänger-Ring 7
Augsburg	Bahnhofstraße 2
Ingolstadt	Despagstraße 3



- Wir besichtigten die folgenden Immobilien in der 24. Kalenderwoche 2012

Solingen	Friedenstraße 64
Frankfurt/Main	Königsteiner Straße 73-77/69a
Lüdenscheid	Wilhelmstraße 9
Krefeld	Emil-Schäfer-Straße 22-24
Moers	Homberger Straße 41
Essen	Hofstraße 10-12
Duisburg	Rathausstraße 18-20
Solingen	Kirchstraße 14+16/ Eiland 19+21/Linkgasse 2+4
Oberhausen	Marktstraße 69
Wuppertal	Turmhof 6
Duisburg	Fischerstraße 91
Oberhausen	Marktstraße 116/ Nohlstr. 56+58
Duisburg	Fischerstraße 93
Hannover	Karmarschstraße 24
Kaiserslautern	Fackelstraße 12-14
Gütersloh	Berliner Straße 29-31
Kassel	Quellhofstraße 22
Osnabrück	Große Straße 82/83
Oldenburg	Achternstraße 47/48
Krefeld	Hochstraße 123-127
Minden	Bäckerstraße 8-10
Geldern	Bahnhofstraße 8
Lüneburg	Am Alten Eisenwerk 2
Meppen	Am Neuen Markt 1
Rheine	Emsstraße 10-12
Duisburg	Albertstraße 2-10
Hilden	Westring 5
Lemgo	Mittelstraße 24-28
Münster	Johann-Krane-Weg 21-27
Münster	Martin-Luther-King-Weg 18-28
Osnabrück	Sutthausen Straße 285/ 287

7 Bewertunggrundlage und vertraglich gesicherte Jahresmiete

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 Vermögensanlage oder Verbindlichkeit zum Wertermittlungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“

Bei der Durchführung unserer Bewertung auf Basis des Marktwertes als Beurteilungsgrundlage haben wir den Kommentar des International Valuation Standards Council 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 sonstigen 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 Council 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 am Wertermittlungsstichtag zu angemessenen Mietvertragsbedingungen an einen zur Anmietung bereiten Mieter vermieten würde, und zwar nach einer angemessenen 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“**).

„Bei einer Annahme werden Sachverhalte, Bedingungen oder Situationen einbezogen, die den Gegenstand einer Wertermittlung oder die Vorgehensweise bei der Wertermittlung betreffen und die der Sachverständige bei der Durchführung der Wertermittlung vereinbarungsgemäß nicht überprüfen muss. In der Regel werden Annahmen dann gemacht, wenn keine speziellen Untersuchungen seitens des Sachverständigen erforderlich sind, um nachzuweisen, ob etwas zutrifft oder nicht“.

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 wertmindernden 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 Zweiggeseellschaften 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 sich diese Annahmen als falsch erweisen, 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 nutzen und ihre Mietverpflichtungen erfüllen müssen, welche Art von Mietern wahrscheinlich für eine leer stehende Immobilie in Frage kommen 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 dieses Bewertungsgutachtens und der Einzelobjektaufstellung darf nur für den Zweck dieser Bewertung und des Prospekts verwendet werden. Eine anderweitige Nutzung und insbesondere die Weitergabe an Dritte oder die anderweitige Veröffentlichung oder Offenlegung gegenüber Dritten auch in Auszügen (außer im Prospekt) ohne vorherige schriftliche Einwilligung von Jones Lang LaSalle, ist unzulässig.

Die Gesellschaft verpflichtet sich, im Falle einer Zustimmung zur Weitergabe oder Offenlegung an einen Dritten (außer im Prospekt), den Dritten schriftlich darauf hinzuweisen und sicher zu stellen, dass Jones Lang LaSalle grundsätzlich keine Gewähr gegenüber dem Dritten für die in diesem Bewertungsgutachten und der Einzelobjektaufstellung enthaltenen Inhalte übernimmt und der Dritte keinerlei Ansprüche gegen Jones Lang LaSalle aus den Arbeitsergebnissen herleiten kann.

Der Auftraggeber verpflichtet sich darüber hinaus, Jones Lang LaSalle von der Inanspruchnahme Dritter und allen damit zusammenhängenden Kosten freizustellen, die Dritte infolge einer unzulässigen Weitergabe oder Veröffentlichung der Arbeitsergebnisse gegen Jones Lang LaSalle geltend machen. Dritte sind in diesem Zusammenhang auch mit dem AG verbundene Unternehmen.

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. Dezember 2011 bzw. für die Liegenschaft Aachen, Debyestraße 20 zum 03. April 2012 folgenden Marktwert besitzen:

EURO 514.960.000

(in Worten: FÜNFHUNDERTVIERZEHN MILLIONEN UND
NEUNHUNDERTSECHZIGTAUSEND 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.

Der Marktwert der Liegenschaft Aachen, Debyestraße 20 beträgt dabei 16.080.000 €. Der Marktwert der übrigen 66 Liegenschaften beträgt 498.880.000 €.

Mit freundlichen Grüßen



Andrew M. Groom MRICS
International Director
Head of Valuation and Transaction Advisory
Jones Lang LaSalle GmbH



Carsten Meinhardt
Associate Director
Team Leader Retail Valuation Advisory
Jones Lang LaSalle GmbH

Nr.	Objektadresse	Makro- und Mikrolagebeschreibung	Objektbeschreibung und Eigentumsstatus	Vermögensstand (In Bezug auf m ²)	Nutzfläche ⁸ gemäß HAMBORNER REIT AG (ohne PKW-Stellplätze, Funkantennen, Verbleiflächen und Sonstige Flächen)	Vertraglich gesicherte Jahresmiete inkl. Miengarantie (Monat 1x12), ohne Umsatzanteile und Erbbauzinsen	Marktmiete (p.a.)	Marktwert
					EURO	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), Begisch-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 km 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 Gesamtofläche 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	1.096.121	999.577	15.170.000
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 Flachsroterweg. 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 und 2011 modernisiert. Die Immobilie hat eine vermietbare Gesamtofläche 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	435.000	437.202	6.120.000
3	Cronstettenstraße 66 60322 Frankfurt	Die Finanzmetropole Frankfurt liegt im Süden des Bundeslandes Hessen. Das Objekt befindet sich im nördlichen Stadtgebiet im Stadtteil Holzhausenviertel. Der betreffende Stadtteil bildet den Übergang vom Nordend zum Westend. Die Umgebung ist von Wohn- und Büronutzung dominiert. Die Cronstettenstraße mündet nach ca. 100 Metern 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. Folgende Mieter befinden sich im Objekt: Keil und Schaffhausen, Competition Partner, Mekat/Wolke, sowie zwei Antennen von E-Plus und Vodafone.	1.828	359.457	379.520	5.790.000
4	Einsteinstr.26 53757 St. Augustin	St. Augustin liegt im Südwesten des Bundeslandes 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-Workstatt und wurde 1975 errichtet. Die Immobilie hat eine vermietbare Gesamtofläche von ca. 2.417 m ² mit ausstreichend 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	3.650.000
5	Königsweiner Str. 69a/73-77 65929 Frankfurt	Die Finanzmetropole Frankfurt liegt im Süden des Bundeslandes Hessen. Das Objekt befindet sich im Stadtteil Unterliederbach an der Königsweiner Straße, welche eine Hauptverkehrsstraße ist. Die Umgebung zeichnet sich hauptsächlich durch Wohnbebauung aus. Die Autobahn A66 ist von dem Stadtteil aus gut erreichbar. Im Osten gelegen ist Frankfrurts 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 Gesamtofläche 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	348.702	361.943	4.420.000

6	Wilhelmstraße 9 58511 Lüdenscheid	Lüdenscheid liegt im Nordwesten des Sauerlandes im Bundesland Nordrhein-Westfalen. Das Objekt befindet sich 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. Sime Leffers, Douglas und das Shopping Center „Stern Center“.	Das Objekt ist ein viergeschossiges gemischt genutztes Gebäude (Einzelhandel und Wohnen) und wurde um 1900 von ca. 425 m ² . Es befinden sich keine Parkplätze auf dem Grundstück. Da der Zugang zum Treppenhause vor einigen Jahren geschlossen wurde, sind die oberen Geschosse nur über ein Nachbarhaus zu begeben. Aus diesem Grund sind die dort liegenden Flächen derzeit nicht vermietbar. Das Gebäude ist in Massivbauweise mit Mauerwerk errichtet und hat eine historische 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	55.383	880.000
7	Emil-Schäfer-Str. 22-24 47800 Krefeld	Krefeld liegt im Bundesland Nordrhein-Westfalen und ist die sechsgroße Stadt im Verwaltungsgebiet Düsseldorf. Die Großkade Düsseldorf und Duisburg liegen in einer Entfernung von ca. 17 km von Krefeld. Die vier Autobahnen 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	163.890	156.461	1.620.000
8	Kirchgasse 21 65185 Wiesbaden	Wiesbaden liegt im Südrand des Bundeslandes Hessen in der Nähe von Frankfurt (ca. 37 km). Das Objekt befindet sich in der Wiesbadener Innenstadt mitten in der 1a-Lage Kirchgasse. Die Umgebung ist eine erstklassige Einkaufsstraße, 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. 97% an vier Mieter vermietet. Folgende Mieter befinden sich im Objekt: Dorchmann, Telefónica o2, sowie zwei Wohnungsmieter mit unbefristetem Mietvertrag. Gegenwärtig steht eine Wohnung leer.	1.202	576.090	573.846	1.130.000
9	Homburger Str. 41 47441 Moers	Moers liegt im Westen des Ruhrgebietes im Bundesland Nordrhein-Westfalen. Das Objekt befindet sich in der Innenstadt von Moers an einem Ausläufer der Einkaufsstraße Homburger Straße. Die Umgebung ist eine durchschnittliche Einkaufsstraße 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 Wohnen) 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 und hat eine Putzfassade. Die Immobilie befindet sich im Volleigentum.	Die Immobilie ist derzeit zu ca. 97% an 22 Mieter vermietet. Folgende Mieter befinden sich im Objekt: Vestino, Bergische Reform- & Backhaus GmbH, Haase Fachmarkt, Y.I.C. Voice in comect und KMS-Group, sowie 17 Wohnungsmieter mit unbefristeten Mietverträgen. Gegenwärtig steht eine Wohnung leer.	2.079	210.238	227.127	2.760.000
10	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 1a-Lage Steinweg. Die Umgebung ist eine erstklassige Einkaufsstraße, 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 um 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, Mandarina Duck, MianLiving, Rechtsanwälte Doyann & Pletz, Marwitz und Kerst-Würker, sowie ein Wohnungsmieter mit unbefristetem Mietvertrag.	607	334.299	345.665	6.900.000

11	Hofstr. 10-12 45257 Essen	Eszen ist ein unabhängiger Stadtbezirk im Ruhrgebiet im Bundesland Nordrhein-Westfalen. Das Objekt befindet sich in Kupferdeh, einem Außenbezirk im südlichsten Teil Essens. Die gewerblich genutzte Immobilie liegt gegenüber eines öffentlichen Platzes, dem Marktplatz, an der Hofstraße. Die Hofstraße verbindet die Hauptkaufstraße mit der Kupferdeher Straße, welche derzeit die Hauptdurchfahrtsstraße für den Stadtteil ist. Des Weiteren sind eine Bushaltestelle und eine vorsitzliche 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 und hat eine Putzfassade. 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. Goldhahn/Spitz, Dr. Strobl/Kenscheit, Möbers Oliver, Dr. Bach, Pollender und Dr.Pott.	2.266	287,778	264,282	3.530.000
12	Rathausstr. 18-20 47166 Duisburg	Duisburg liegt am Ufer des Rheins im Bundesland Nordrhein-Westfalen. Das Objekt befindet sich im Stadtbezirk Hamborn, einem grünen Stadtteil im Norden von Duisburg. Die Immobilie selbst liegt in der Rathausstraße, ca. 200 Meter vom Marktplatz/Hamborn Markt entfernt. Die Hauptkaufstraße 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 gesuftes freistehendes fünfgeschossiges gemischt genutztes Gebäude (Einzelhandel, Büro und Wohnen) und wurde 1983 errichtet. Die Immobilie hat eine vermietbare Gesamtfläche von ca. 2.309 m ² und bietet ausreichend Stellplätze hinter dem Gebäude. Das Gebäude ist in Massivbauweise mit Mauerwerk errichtet und hat eine Klinkerfassade. Die Immobilie befindet sich im Volleigentum.	Die Immobilie ist derzeit zu ca. 96% an 13 Mieter vermietet. Folgende Mieter befinden sich im Objekt: Neto Marken-Discount, Topan Mehmet, Dr. Pechu, Töle Zahide, Mieterbund Rhein-Ruhr, R.A. Meier, sowie sieben Wohnungsmieter mit unbefristeten Mietverträgen. Gegenwärtig steht eine Büroeinheit sowie eine Lagerfläche leer.	2.309	173,101	185,823	2.040.000
13	Kirchstraße 144-16/Eiland 1942/Linlgasse 2+4 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, grenzend an die I-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 Wohnen) und wurde 1953 errichtet. Die Immobilie hat eine vermietbare Gesamtfläche von ca. 3.046 m ² und bietet einige Stellplätze im Innenhof. Das Gebäude ist in Massivbauweise errichtet und hat eine Putzfassade. Die Immobilie befindet sich im Volleigentum.	Die Immobilie ist derzeit zu ca. 67% an 19 Mieter vermietet. Folgende Mieter befinden sich im Objekt: dm, Riehl, Rheinische Post, Andre Kitzello sowie fünfzehn Wohnungsmieter mit unbefristeten Mietverträgen. Gegenwärtig stehen sieben Wohnungen und eine Ladenfläche sowie zwei Lagerflächen leer.	3.046	274,998	307,085	3.800.000
14	Marktstraße 69 46045 Oberhausen	Oberhausen liegt im Verwaltungsgebiet von Düsseldorf im Bundesland Nordrhein-Westfalen. Das Objekt befindet sich an der Marktstraße, welches die Einkaufstraße 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 Wohnen) und wurde um 1950 wieder aufgebaut/2002 (Fassade) errichtet. Die Immobilie hat eine vermietbare Gesamtfläche von ca. 523 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 ca. 100% an vier Mieter vermietet. Folgende Mieter befinden sich im Objekt: Deutsche Telekom, McCheck Nachhilfeeum, sowie zwei Wohnungsmieter mit unbefristeten Mietverträgen.	523	86,281	87,740	1.130.000
15	Westfalendamm 84-86 44141 Dortmund	Dortmund liegt im Zentrum des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen. Das Objekt befindet sich im südöstlichen 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 Wohnfläche befindet sich im Anbau. Das Gebäude verfügt über eine Mietfläche von ca. 2.633 m ² . Auf dem Grundstück befinden sich 24 PKW-Stellplätze. Das Gebäude besteht aus einer Stahlbetonkonstruktion und hat eine Metallfassade (Rückseite Wärmedämmverbundsystem). 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 unbefristetem Mietvertrag.	2.633	281,610	270,801	3.890.000

16	Turnhof 6 42103 Wuppertal	Wuppertal befindet sich im Bundesland Nordrhein-Westfalen. Das Objekt liegt an der Straße Turnhof, welche eine Nebenstraße der 1a-Lage in der Innenstadt von Wuppertal und als solche direkt mit der Hauptverkehrsstraße 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, Bontas, Sinn & Leffers und Orsay sowie Telekommunikationsläden befinden sich in der unmittelbaren Umgebung. Eine Bushaltestelle liegt in der Nähe des Turnhofs, so dass eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gegeben ist.	Das Objekt ist ein fünfgeschossiges gemischt genutztes Gebäude (Einzelhandel, Büro und Wohnen) und wurde nach dem 2. Weltkrieg wieder aufgebaut. Eine Aufstockung erfolgte 1961. Die Immobilie hat eine vermietbare Gesamtfäche von ca. 1.320 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 ca. 77% an fünf Mieter vermietet. Folgende Mieter befinden sich im Objekt: WSW, von Thun, Stoyanova, BESTpro Personalkonzepte und Rechtsanwalt Günter Mann. Gegenwärtig steht eine Bürofläche sowie eine Wohnung leer.	1.320	224.398	194.535	2.970.000
17	Fischerstr. 91 47055 Duisburg	Duisburg liegt am Ufer des Rheins im Bundesland Nordrhein-Westfalen. Das Objekt befindet sich im Stadtteil Duisburg-Wahnermerort, welcher ungefähr 3,5 km südlich der Duisburger Innenstadt liegt. Die Immobilie befindet sich in der Fußgängerzone gegenüber eines Rewe Supermarktes und dem Drogenisten 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 Wohnen) und wurde 1972 errichtet. Die Immobilie hat eine vermietbare Gesamtfäche von ca. 625 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 vier Mieter vermietet. Folgende Mieter befinden sich im Objekt: KODI, sowie drei Wohnungsmieter mit unbefristeten Mietverträgen.	625	83.201	80.013	1.000.000
18	Marktstr. 116/Nothstr. 56+58 46045 Oberhausen	Oberhausen liegt im Verwaltungsbezirk von Düsseldorf im Bundesland Nordrhein-Westfalen. Das Objekt befindet sich an der Marktstraße. Die Marktstraße ist die Fußgängerzone in der Innenstadt wo sich hauptsächlich Einzelhändler befinden. Bekannte nationale und internationale Einzelhändler wie dm, Woolworth, Bontas und Engbers sowie Telekommunikationsläden befinden sich in der unmittelbaren Umgebung.	Das Objekt ist ein viergeschossiges gemischt genutztes Gebäude (Einzelhandel und Wohnen) und wurde 1930/1966 errichtet. Die Immobilie hat eine vermietbare Gesamtfäche von ca. 1.337 m ² . Es befinden sich keine Parkplätze auf dem Grundstück. Das Gebäude ist in Massivbauweise errichtet und hat eine Putz-/Fliesenfassade. Die Immobilie befindet sich im Volleigentum.	Die Immobilie ist derzeit zu ca. 84% an acht Mieter vermietet. Folgende Mieter befinden sich im Objekt: NKD, sowie sieben Wohnungsmieter mit unbefristeten Mietverträgen. Gegenwärtig stehen drei Wohnungen leer.	1.337	105.862	117.635	1.360.000
19	Königswall 36 44137 Dortmund	Dortmund liegt im Zentrum des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen. Das Objekt befindet sich im Stadtzentrum an der Königsstraße. 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 Hauptverkehrsstraße 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 teilweise 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 Gesamtfäche von ca. 2.846 m ² . 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 fünf Hauptmieter vermietet. Folgende Mieter befinden sich im Objekt: ver.di, DGB-Reisen, Kalking sowie zwei Wohnungsmieter mit unbefristeten Mietverträgen. Einige PKW-Stellplätze sind an verschiedene Nutzer vermietet. Es stehen gegenwärtig einige Motorradstellplätze sowie einige PKW-Stellplätze leer.	2.846	332.140	337.954	4.010.000
20	Schlossstraße 23 12163 Berlin-Steglitz	Die Landeshauptstadt Berlin ist ein Stadtstaat. Das Objekt befindet sich im Zentrum des Stadtteils Berlin-Steglitz inmitten der 1a-Lage Schlossstraße. Die Umgebung ist eine erstklassige Einzelhandelslage, gekennzeichnet durch Einzelhandelnutzung 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), das um 1900 errichtet und 2003 modernisiert wurde. Die Immobilie hat eine vermietbare Gesamtfäche von ca. 542 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 100% an vier Mieter vermietet. Folgende Mieter befinden sich im Objekt: Nordsee, sowie drei Wohnungsmieter mit unbefristeten Mietverträgen.	542	229.440	228.170	4.150.000

21	Fischerstr. 93 47055 Duisburg	Duisburg liegt am Ufer des Rheins im Bundesland Nordrhein-Westfalen. Das Objekt befindet sich im Stadtteil Duisburg-Walden, welches ungefähr 3,5 km südlich der Duisburger Innenstadt liegt. Die Immobilie selbst liegt in der Fußgängerzone gegenüber einem Rewe Supermarkt und dem Drogenisten dm. Die direkte Nachbarschaft ist gekennzeichnet durch lokale und nationale 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 Wohnen) und wurde 1940/1998 errichtet. Die Immobilie hat eine vermietbare Gesamtfäche von ca. 433 m ² . Es befinden sich keine Parkplätze auf dem Grundstück. Das Gebäude ist in Massivbauweise errichtet und hat eine Putzfassade. Die Immobilie befindet sich im Volleigentum.	Folgende Mieter befinden sich im Objekt: Kamps, sowie zwei Wohnungsmieter mit unbefristeten Mietverträgen. Gegenwärtig steht eine Wohnung leer.	433	39.307	45.160	600.000
22	Kammarschstraße 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 Kammarschstraße. 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 Peck & Cloppenburg.	Das Objekt ist ein fünfgeschossiges Gebäude mit Mischnutzung (Einzelhandel, Büro und Wohnen) und wurde 1949 errichtet. Die Immobilie hat eine vermietbare Gesamtfäche von ca. 831 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 100% an vier Mieter vermietet. Folgende Mieter befinden sich im Objekt: Nordsee, Dipl. med. Müller, sowie zwei Wohnungsmieter mit unbefristeten Mietverträgen.	831	255.972	270.200	4.750.000
23	Bahnstraße 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 Kauhof, 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 Gesamtfäche von ca. 1.438 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 92% an vier Mieter vermietet. Folgende Mieter befinden sich im Objekt: Orsay GmbH, Targobank, Kurznamm & Weigel, sowie ein Wohnungsmieter mit unbefristetem Mietvertrag. Zusätzlich gibt es eine Funkantenne auf dem Dach. Gegenwärtig steht eine Wohneinheit leer.	1.438	454.882	410.666	7.140.000
24	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 Neustr. 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 Wohnen) und wurde 1953 errichtet. Die Immobilie hat eine vermietbare Gesamtfäche von ca. 1.207 m ² . 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. 89% an elf Mieter vermietet. Folgende Mieter befinden sich im Objekt: Targobank, Vodafone D2, sowie neun Wohnungsmieter mit unbefristeten Mietverträgen. Gegenwärtig steht eine Büroeinheit leer.	1.207	160.751	166.891	2.190.000
25	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 Peck & 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 Gesamtfäche von ca. 1.423 m ² . Es befinden sich 17 Parkplätze auf einem Nachbargrundstück des Eigentümers. Das Gebäude wurde in Massivbauweise errichtet und hat eine Metallfassade (überwiegend). Die Immobilie befindet sich im Volleigentum.	Die Immobilie ist derzeit zu ca. 84% an acht Mieter vermietet. Folgende Mieter befinden sich im Objekt: Brezelbäckerei Ditsch, Wissmach, O ² beeline, Caffè-Restaurant Urban, Wigger Daubermann, sowie zwei Wohnungsmieter mit unbefristeten Mietverträgen und diverse Stellplatzmieter. Gegenwärtig steht eine Wohnung, sowie eine Bürofläche leer.	1.423	421.392	440.637	7.110.000

26	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 1a-Lage Berliner Straße. Die Umgebung ist eine erste Klasse 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 Gesamfläche 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 Erbbaurecht.	Die Immobilie ist derzeit zu ca. 100% an acht Mieter vermietet. Folgende Mieter befinden sich im Objekt: Telekom, Deichmann, Buddelci, Hüssel, sowie vier Wohnungsmieter mit unbefristeten Mietverträgen.	360.638	351.160	3.750.000
27	Quellhofstraße 22 34127 Kassel	Kassel liegt im Norden des Bundeslandes Hessens. Das Objekt befindet sich zentral in 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 überwiegend eingeschossiges freistehendes Einzelhandelsgebäude und wurde 1968 errichtet. Die Immobilie hat eine vermietbare Gesamfläche von ca. 1.992 m ² und bietet ausreichend Stellplätze vor dem Objekt. Das Gebäude ist in Massivbauweise errichtet und hat eine Putzfassade (teilweise). Die Immobilie befindet sich im Volleigentum.	Die Immobilie ist derzeit zu 100% an einen Mieter vermietet. Folgender Mieter befindet sich im Objekt: SPAR. Das Objekt ist derzeit teilweise an Ladl untervermietet.	193.056	151.916	1.620.000
28	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 Büro- und teilweise Wohn- und Hotelnutzung. Der Hauptbahnhof ist ca. 1 km entfernt. Verschiedene Bushaltestellen und eine U-Bahn Station sind fußläufig zu erreichen. Die Bundesstraße B75 ist in ca. 750 Metern 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 Gesamfläche von ca. 1.323 m ² . 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. Folgende Mieter befinden sich im Objekt: Clemens Reisch und Kurt Hauke KG. Die Parkplätze sind von den Geschäftshäusern angemietet. Gegenwärtig stehen drei Parkplätze leer.	246.090	241.746	3.760.000
29	Wirrelstraße 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 1a-Lage Wirrelstraße. Die Umgebung ist eine erste Klasse Einzelhandelslage, gekennzeichnet durch Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss und Wohnnutzung in den oberen Geschossen. Weitere Einzelhandelsmieter in der Umgebung umfassen unter anderem Esprit, Douglas und Apollo Optik.	Das Objekt ist ein viergeschossiges Gebäude mit Mischnutzung (Einzelhandel und Wohnen) und wurde 1950 errichtet. Die Immobilie hat eine vermietbare Gesamfläche von ca. 479 m ² . Es befinden sich keine Parkplätze auf dem Grundstück. Das Gebäude wurde in Massivbauweise errichtet. Die Fassade besteht aus unterschiedlichen Materialien. Die Immobilie befindet sich im Volleigentum.	Die Immobilie ist derzeit zu 100% an drei Mieter vermietet. Folgende Mieter befinden sich im Objekt: Tchibo, sowie zwei Wohnungsmieter mit unbefristeten Mietverträgen.	126.242	131.516	1.920.000
30	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 1a-Lage Große Straße. Die Umgebung ist eine erste Klasse 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 Gesamfläche von ca. 750 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 100% an einen Mieter vermietet. Folgender Mieter befindet sich im Objekt: MEXX. Das Objekt ist derzeit an Esprit untervermietet.	306.000	349.674	5.960.000

31	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 1a-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 Douglas.	Das Objekt ist ein viergeschossiges Gebäude mit Mischnutzung (Einzelhandel und Wohnen) und wurde um 1900 errichtet. Die Immobilie hat eine vermietbare Gesamfläche von ca. 668 m ² . 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. 77% an vier Mieter sowie an sechs zusätzliche Parkplatzmieter vermietet. Folgende Mieter befinden sich im Objekt: Mediastar GmbH und drei Wohnungsmieter mit unbefristeten Mietverträgen. Gegenwärtig stehen drei Wohnungen sowie zwei Parkplätze leer.	18.350	160.051	2.390.000
32	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 1a-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 Gesamfläche von ca. 847 m ² . 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. Die Flächen sind teilweise untervermietet an promod.	240.000	280.667	4.450.000
33	Hochstr. 123-127 47798 Krefeld	Krefeld befindet sich im Bundesland Nordrhein-Westfalen und ist die sechste größte Stadt im Verwaltungsbezirk Düsseldorf. Das Objekt liegt in der 1-A-Lage der Einkaufsstraße Hochstraße. Die Umgebung ist eine erstklassige Einkaufs- und geprägt durch Einzelhandel im Erdgeschoss und vereinzelt 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 Gesamfläche von ca. 3.457 m ² . Es befindet sich eine Garage 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 eine Transformationsfirma im Keller, welche an die Stadtwerke Krefeld vermietet ist. Eine Einheit des Objektes ist von Douglas an KULT untervermietet.	503.873	544.476	8.420.000
34	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 1a-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 Gesamfläche von ca. 1.020 m ² . Es befinden sich 6 Parkplätze auf dem Grundstück. Die Gebäude sind in Massivbauweise errichtet und haben eine Putzfassade. Die Immobilien befinden sich im Volleigentum.	Die Immobilie ist derzeit zu ca. 95% an sechs Mieter vermietet. Folgende Mieter befinden sich im Objekt: Tally Weijl, Besesler, sowie vier Wohnungsmieter und diverse Stellplatzmieter mit unbefristeten Mietverträgen. Gegenwärtig steht eine Wohneinheit leer.	266.161	283.566	4.620.000
35	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 befindet sich ca. 2 km nordwestlich des Stadtzentrums. Die Umgebung ist als Gewerbegebiet mit vorwiegender Büromutzung einzuschätzen. Der Johann-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 Autobahn 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. 9.528 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 ca. 99,7% an 30 Mieter vermietet. Folgende Hauptmieter befinden sich derzeit im Objekt: ERGO, Fachhochschule Münster und Bau- und Liegenschaftsamt. Gegenwärtig steht eine Bürofläche leer, welche jedoch eine Mietgarantie besitzt.	1.084.766	1.036.285	15.060.000

36	Allensteiner Straße 61+61a 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 Kreuzung Allensteiner Straße/ Bliestauer Straße, in direkter Anbindung zu den Bundesstraßen 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 Gesamtläche von ca. 3.501 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. 88% an sieben Mieter vermietet. Folgende Mieter befinden sich im Objekt: dm, KIK, Frohnaph, Apollo Optik, Takko, Martin Walter Hoffmann und Bäckerei Heinz-Willi-Grund. Zusätzliche Einnahmen werden durch die Mieter Obstbau Häger und Tabakwaren Automaten GmbH generiert. Gegenwärtig steht eine Ladenfläche leer.	3.501	378.607	374.834	5.080.000
37	Wilsdorfer Straße 52 01705 Freital	Freital liegt im Süden des Bundeslandes Sachsen, südlich von Dresden (ca. 10 km). Das Objekt befindet sich entlang der Wilsdorfer 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 den 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 Gesamtläche 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-Fertigteil-Elementen. 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	10.140.000
38	Bahnstraße 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 Bahnstraße. 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 Gesamtläche 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-Fertigteil-Elementen. Die Immobilie befindet sich im Erbbaurecht (ab März 2012 im Volleigentum).	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
39	Am Alten Eisenwerk 2 21339 Lüneburg	Lüneburg liegt im Norden des Bundeslandes Niedersachsen, in der Nähe von Schwörin (ca. 80 km), Lünebeck (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 Gewerbenutzung charakterisiert. Der nächste Anschluss zur Autobahn A250 ist in ca. 2,5 km 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 Gesamtläche 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-Fertigteil-Elementen. 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	5.820.000
40	Am Neuen Markt 1 49716 Meppen	Meppen liegt im Westen des Bundeslandes Niedersachsen, nordöstlich von Osnabrück (ca. 70 km). Das Objekt befindet sich in der Innenstadt entlang der Straße Am Neuen Markt, in nächster Nähe zur Hauptstraße Am der Bleiche. Die Umgebung ist vorwiegend durch Wohn- und Gewerbenutzung charakterisiert. Der nächste Anschluss zur Autobahn A31 ist in ca. 9,5 km 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 Gesamtläche 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	13.440.000

41	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 in der Innenstadt 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 Gesamtoberfläche 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	8.280.000
42	Auf der Steig 10 78051 Villingen-Schwenningen	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 Gesamtoberfläche 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 Wäschtbetonelementen. 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	321.984	348.960	3.500.000
43	Emnsstraße 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 1a-Lage Emnsstraße. 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 Gesamtoberfläche 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 ca. 87% an sieben Mieter vermietet. Folgende Mieter befinden sich im Objekt: Rossmann, Buntstift, Bäckerei Heinrich Triffener, Randstad, REDUMED, Akademie Überlingen, sowie ein Wohnungsmieter mit unbefristetem Mietvertrag. Gegenwärtig stehen zwei Büroflächen leer.	2.308	323.021	350.404	5.160.000
44	Sutthausen Straße 285+287 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 befindet sich im südwestlichen Stadtgebiet von Osnabrück in einer Entfernung von ca. 3 km zum Stadtzentrum. Das Grundstück liegt an der Hauptverkehrsstraße Sutthausen Straße. Die Autobahn A30 ist über die Sutthausen Straße innerhalb einer Minute erreichbar. Das Objekt ist Bestandteil des Gewerbegebiets Burenkamp. Hier befinden sich weitere Bürogebäude, eine Tankstelle und Autohäuser. 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 Gesamtoberfläche 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 100% an 13 Mieter vermietet. Folgende Hauptmieter befinden sich im Objekt: PBR Planungsbüro, HOCHTIEF Projektentwicklung und pro office.	3.833	518.806	497.462	6.850.000
45	Hermann-Köhl-Straße 3 28199 Bremen	Die Hansestadt Bremen ist ein Staat und Deutschlands zehntgrößte Stadt gemessen an der aktuellen Einwohnerzahl. Das Objekt 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 Büroanutzung. 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 Gesamtoberfläche 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 Immobilie ist derzeit zu ca. 76% an einen Mieter vermietet. Folgender Büroflächenmieter befindet sich im Objekt: FLYLINE. Gegenwärtig stehen zwei Büroflächen sowie einige Parkplätze leer.	7.157	533.964	727.932	9.060.000

46	Linzer Straße 7 / 9 a 28359 Bremen	Die Hansestadt Bremen ist ein Stadtstaat und Deutschlands zehntgrößte Stadt gemessen an der aktuellen Einwohnerzahl. Das Bürogebäude liegt im Stadtviertel Horn-Lehe und ist Teil des Technologieparks Bremen. Der Technologiepark ist ein Gewerbegebiet, welches geprägt ist durch Büromutzung 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 Gesamtnutzfläche beträgt ca. 10.141 m ² . Es befinden sich ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück. Die Gebäude sind in Massivbauweise mit einer Stahlbetonkonstruktion errichtet. Die Fassaden bestehen 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, Telefónica o2 und die Universität Bremen. Der Mieter DFMG Deutsche Funkum betreibt eine Antennenanlage.	10.141	1.161.755	1.150.998	15.070.000
47	Rückerstraße 24+28 32082 Herford	Herford liegt im Nordosten des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen in der Nähe von Bielefeld (ca. 15 km), Gütersloh (ca. 42km) und Osnabrück (ca. 54km). Das Objekt befindet sich in der Innenstadt von Herford in der 1a-Lage Bickerstraße. 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 Gesamtnutzfläche von ca. 1.787 m ² . Es befinden sich keine Parkplätze auf dem Grundstück. Das Gebäude ist in 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, Rossmann und Uysal, Adem.	1.787	274.800	275.951	4.210.000
48	Robert-Bunsen-Straße 9a 79108 Freiburg	Freiburg liegt im Südwesten des Bundeslandes Baden-Württemberg in der Nähe von Basel (ca. 35 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 Gesamtnutzfläche 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 Erbbaurecht.	Die Immobilie ist derzeit zu 100% an einen Mieter vermietet. Folgender Mieter befindet sich im Objekt: EDEKA.	9.253	930.210	805.011	8.130.000
49	Fuhlsbütteler Straße 107-109 22305 Hamburg	Die Hansestadt Hamburg ist ein Stadtstaat und Deutschlands zweitgrößte Stadt gemessen an der aktuellen Einwohnerzahl. Das Objekt liegt im Stadtteil Barmbeck ca. 5,5 km nordwestlich vom Stadtzentrum. Die Immobilie selbst befindet sich in einer Einkaufsstraße gegenüber einem Penny Discounter und einem McDonalds Schnellrestaurant. In der Umgebung befinden sich überwiegend 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 Gesamtnutzfläche 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 und AOK Rheinland/ Hamburg.	2.960	481.631	471.041	7.000.000
50	Ziethenstrasse 10 22041 Hamburg	Die Hansestadt Hamburg ist ein Stadtstaat und Deutschlands zweitgrößte Stadt gemessen an der aktuellen Einwohnerzahl. Das Objekt liegt im Stadtteil Mienthal 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. Der Hauptbahnhof liegt in ca. 7 km Entfernung.	Das Objekt ist ein ein- bis dreigeschossiges Gebäude mit vorwiegender Industrienutzung. Eine Büro- und eine Wohnfläche befinden sich zusätzlich im Objekt. Die Immobilie hat eine vermietbare Gesamtnutzfläche von ca. 2.095 m ² . Es befinden sich einige 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 Eleksteel, Docuserve, sowie ein Wohnungsmieter mit unbefristetem Mietvertrag.	2.095	170.181	168.270	1.940.000

51	Alberstraße 2-10 47059 Duisburg	Duisburg liegt am Ufer des Rheins im Bundesland Nordrhein-Westfalen. Das Objekt befindet sich im Stadtteil Duisburg-Kaltbrunn, direkt am stark frequentierten Kasserfelder Kreis, ungefähr 1,5 km nördlich von der Duisburger Innenstadt, nördlich, östlich und westlich der Immobilie 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 Gesamtoberfläche von ca. 5.119 m ² und bieten genügend Stellplätze auf einem Parkplatz zwischen den Gebäuden. Die Gebäude sind in Massivbauweise errichtet. Die Fassade besteht aus unterschiedlichen Materialien. Die Immobilien befinden sich im Volleigentum.	Die Immobilien sind derzeit zu 100% an fünf Mieter vermietet. Folgende Mieter befinden sich im Objekt: Welkes Mega-Pet, KIK, Großbäckerei Kant Brinker, dm und Netto Marken-Discount. Weiterhin ist eine Außenfläche an einen Imbiss vermietet.	5.119	670.679	625.697	9.030.000
52	Martin-Luther-King-Weg 18-28 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 Biotraumutzung einzuschätzen. Die 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 Gesamtoberfläche beträgt ca. 13.791 m ² . Es befinden sich ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück. Die Gebäude sind in Massivbauweise mit einer Stahlbetonkonstruktion errichtet. Die Fassade besteht aus unterschiedlichen Materialien. Die Immobilien befinden sich im Volleigentum.	Die Immobilie ist derzeit zu 100% an 15 Mieter vermietet. Folgende Hauptmieter befinden sich derzeit im Objekt: Bundesagentur für Arbeit, Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen und com terra.	13.791	1.673.832	1.555.307	22.140.000
53	Wetterkreuz 15 91052 Erlangen	Erlangen liegt zentral im Bundesland Bayern. Die Stadt ist Teil der wirtschaftlich starken Region Nürnberg-Fürth-Erlangen. Das Objekt befindet sich 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 Gesamtoberfläche von ca. 7.343 m ² 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
54	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 1a-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, Telibo und Jeans Fritz.	Das Objekt ist ein zweigeschossiges Einzelhandelsgebäude und wurde 2008 errichtet. Die Immobilie hat eine vermietbare Gesamtoberfläche von ca. 2.093 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 zwei Mieter vermietet. Folgende Mieter befinden sich im Objekt: C&A und dm.	2.093	250.397	236.603	3.400.000
55	Westing 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 Westing 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 Gesamtoberfläche von ca. 10.845 m ² und bietet genügend Stellplätze vor dem Gebäude. Das Gebäude besteht aus einer Stahlbetonkonstruktion mit Fertigelementen und hat eine Fassade aus Gasbeton und Glas-Elementen. 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 Grundstück.	10.845	898.978	887.435	11.920.000

56	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 Parkbenen) und wurde 2010 errichtet. Die Immobilie hat eine vermietbare Gesamtfläche von ca. 6.395 m ² und bietet genügend Stellplätze auf den drei Parkbenen. 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. Folgende Mieter befinden sich im Objekt: EDEKA.	6.395	1.200.000	1.074.360	16.860.000
57	Despugner 3 85055 Ingolstadt	Ingolstadt ist eine kreisfreie Stadt und liegt im Bundesland Bayern. Die nächstgelegenen Städte sind Regensburg (ca. 57 km), München als Hauptstadt des Bundeslandes Bayern (ca. 70 km) und Nürnberg (ca. 81 km). Das Objekt liegt ca. 2,5 km nördlich des Stadtzentrums in dem „Gewerbegebiet Schubert Salzer“. Die Umgebung kann als Gewerbegebiet mit vorwiegender Büro- und Produktionsnutzung für verarbeitendes und produzierendes Gewerbe charakterisiert werden. Die Bundesstraße B16a befindet sich in ca. 400 m. Der nächste Anschluss zur Autobahn A9 ist in ca. 600 m zu erreichen. Die Anbindung an die öffentlichen Transportmittel ist gut, eine Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar. Der Hauptbahnhof befindet sich in ca. 1,5 km Entfernung.	Das Objekt ist ein freistehendes fünfgeschossiges Bürogebäude, welches in 2008 errichtet wurde. Die Immobilie hat eine vermietbare Gesamtfläche von ca. 5.623 m ² und bietet ca. 154 Stellplätze auf dem Grundstück. Das Gebäude ist in Massivbauweise mit einer Stahlbetonkonstruktion und Flachdachabschluss 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: Kaspersky Labs GmbH (Hauptmieter), Lab4Style GmbH, Deismrieder und CDH AG.	5.623	871.339	845.067	12.930.000
58	Mittelstraße 24-28 32657 Lemgo	Die Stadt Lemgo liegt im Nordosten des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen, in der Nähe von Bielefeld (ca. 25 km), Paderborn (ca. 35 km), Osnabrück (ca. 65 km) und Hannover (ca. 70 km). Das Objekt befindet sich in der Innenstadt von Lemgo in der 1a-Lage Mittelstraße. Die Umgebung ist eine erstklassige Einzelhandelslage, gekennzeichnet durch Einzelhandelsnutzung in Erd- und 1w. Obergeschossen als auch Büro- und Wohnnutzung sowie Sekundärnutzungen in den oberen Geschossen. Weitere Einzelhandelsmieter in der Umgebung umfassen unter anderem Street One, dm, Gerry Weber und Bonita. Die Bundesstraßen B66 und B238 sind in ca. 100 m bzw. 400m erreichbar. Eine Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar. Der Hauptbahnhof befindet sich in ca. 900m Entfernung.	Das Objekt besteht aus drei verbundenen Gebäuden, welche in dreigeschossiger Bauweise mit Unterkellerung errichtet worden sind. Im Gesamtgebäude befinden sich drei Mieteneinheiten (zwei Einzelhandelseinheiten sowie eine weitere Einheit im I.O.G.). Zwei Funkantennen befinden sich auf dem Dach. Die Gebäudeschritte wurden in unterschiedlichen Bauabschnitten errichtet und allesamt 2010 modernisiert und saniert. Die Immobilie hat eine vermietbare Gesamtfläche von ca. 4.759 m ² . Es befinden sich keine Parkplätze auf dem Grundstück. Das Gebäude ist vorwiegend in Massivbauweise errichtet und hat eine Putzfassade. Die Immobilie befindet sich im Volleigentum.	Die Immobilie ist derzeit zu ca. 76% an drei Mieter vermietet. Folgende Mieter befinden sich derzeit im Objekt: H&M, C&A und Gries Deco Company GmbH (Anmietung einer Lagerfläche) Die Mieter E-Plus Mobilfunk GmbH und Vodafone D2 GmbH betreiben jeweils eine Antennenanlage. Gegenwärtig steht eine Einzelhandelsfläche leer.	4.759	481.920	560.058	8.270.000
59	Lörracher Straße 8 79115 Freiburg	Freiburg liegt im Südwesten des Bundeslandes Baden-Württemberg in der Nähe von Basel (ca. 35 km) und Stralburg (ca. 70 km). Das Objekt befindet sich an der stark frequentierten Straße Lörracher Straße in einem Gewerbegebiet mit der Bezeichnung „Gewerbegebiet-Süd“. In der Umgebung befinden sich weitere großflächige Einzelhandelsliegenschaften und gewerblich genutzte Gebäude. Die Bundesstraße B3 ist in ca. 400 m erreichbar. Der nächste Anschluss zur Autobahn A5 befindet sich in ca. 6 km. Die Anbindung an die öffentlichen Transportmittel ist gut, eine Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar. Der Hauptbahnhof befindet sich in ca. 2 km Entfernung.	Das Objekt ist ein zweigeschossiges freistehendes Einzelhandelsgebäude (eine Verkaufsebene im EG, eine Parkebene mit Sozialräumen im OG) und wurde 2011 errichtet. Die Immobilie hat eine vermietbare Gesamtfläche von ca. 3.987 m ² und bietet genügend Stellplätze sowohl im Außenbereich als auch im I.O.G. Das Gebäude besteht aus einer Stahlbetonkonstruktion mit Fertigelementen und hat eine Fassade aus vorgehängten Faserzementplatten, Verputz und Glaselementen. Die Immobilie befindet sich im Volleigentum.	Die Immobilie ist derzeit zu 100% an einen Mieter vermietet. Folgender Mieter befindet sich im Objekt: Edeka.	3.987	860.000	741.740	12.150.000

60	Louisenstraße 53-57 61348 Bad Homburg	Die Stadt Bad Homburg liegt im Bundesland Hessen ca. 10 km nördlich von Frankfurt/Main. Weitere wichtige Städte in der Umgebung sind Offenbach (ca. 18 km), Wiesbaden (ca. 30 km) und Darmstadt (ca. 40 km). Das Objekt befindet sich in der Innenstadt von Bad Homburg in der 1a-Lage Louisenstraße. Diese ist gekennzeichnet durch Einzelhandelsnutzung im Erd- und 1w. Obergeschoss als auch Büro- und Wohnnutzung sowie Sekundärnutzungen in den oberen Geschossen. Weitere Einzelhandelsmieter in der Umgebung sind dtn, Butlers, Bijou Brigitte und Apollo Optik. Die Bundesstraße B456 ist in ca. 2,5 km erreichbar. Der nächste Anschluss zur Autobahn A661 befindet sich in ca. 2,5 km. Eine Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar. Die nächstgelegene Bahnhaltstelle befindet sich in ca. 500 m Entfernung.	Das Eckgebäude besteht aus drei verbundenen Gebäuden, welche in dreizw. viergeschossiger Bauweise errichtet worden sind. Im Gesamtgebäude sind sieben Einzelhandelseinheiten, fünf Büroeinheiten/Praxen sowie verschiedene Lagerräume angeordnet. Die Gebäudeteile wurden in unterschiedlichen Bauabschnitten errichtet und 2010 teilweise modernisiert und saniert. Die Immobilie hat eine vermietbare Gesamtfäche von ca. 3.232 m ² . Es befinden sich ca. 17 Parkplätze im Außenbereich auf dem Grundstück sowie 71 PKW-Stellplätze in der Tiefgarage. Das Gebäude ist in Massivbauweise errichtet und hat eine Putzfassade. Die Immobilie selbst befindet sich im Volleigentum, während die 71 Tiefgaragenstellplätze im Teileigentum gehalten werden.	Die Immobilie ist derzeit zu ca. 91% an zwölf Mieter vermietet. Folgende Hauptmieter befinden sich derzeit im Objekt: Nassausische Sparkasse, Hofapotheke und Atlas Yusuf. Gegenwärtig stehen eine Bürofläche, eine Einzelhandelsfläche, zwei Lagerflächen und mehrere Stellplätze leer.	3.232	810.849	901.089	14.140.000
61	Söfinger Straße 5-11 40764 Langenfeld	Die Stadt Langenfeld liegt im Bundesland Nordrhein-Westfalen zwischen den Städten Leverkusen (ca. 9 km) und Düsseldorf (ca. 17 km) sowie Köln (ca. 19 km). Das Objekt befindet sich in der Innenstadt von Langenfeld in der 1a-Lage Söfinger Straße. Diese ist eine erstklassige Einzelhandelslage, gekennzeichnet durch Einzelhandelsnutzungen, Sekundärnutzungen in den Wohnnutzung, sowie Sekundärnutzungen in den Obergeschossen. Weitere Einzelhandelsmieter in der Umgebung sind New Yorker, Müller Drogerie, C&A, Medimax sowie s.Oliver. Die Bundesstraßen B8 und B22 sind in ca. 600 m bzw. ca. 350 m erreichbar. Der nächste Anschluss zur Autobahn A582 befindet sich in ca. 1,5 km. Eine Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar. Die nächstgelegene Bahnhaltstelle liegt in ca. 1,6 km Entfernung.	Das Objekt ist ein freistehendes zweigeschossiges Einzelhandelsgebäude (eine Verkaufsebene im EG, eine Parkebene mit Technikräumen im OG). Weitere Verkaufsfächen befinden sich im Untergeschoss. Das Objekt wurde 2010 umfassend saniert und modernisiert. Die Immobilie hat eine vermietbare Gesamtfäche von ca. 6.311 m ² und bietet 216 PKW-Stellplätze. Das Gebäude besteht aus einer Stahlbetonkonstruktion mit Flachdachabschluss und hat vorwiegend eine Fassade aus vorgehängten Metallpaneelen. Die Immobilie befindet sich im Volleigentum.	Die Immobilie ist derzeit zu ca. 95% an neun Mieter vermietet. Folgende Hauptmieter befinden sich derzeit im Objekt: H&M, dm und Gries Devo Company GmbH. Gegenwärtig stehen eine Einzelhandelsfläche sowie eine Lagerfläche leer.	6.295	1.112.067	1.169.607	17.790.000
62	Hauptstraße 72/74 77652 Offenburg	Offenburg liegt im Westen des Bundeslandes Baden-Württemberg in der Nähe zur französischen Grenze. Die nächstgelegenen Städte sind Freiburg (ca. 53 km), Karlsruhe (ca. 69 km) und Stuttgart (ca. 97 km). Das Objekt befindet sich in der Innenstadt von Offenburg in der 1a-Lage Hauptstraße. Die Umgebung ist für lokale Verhältnisse eine erstklassige Einzelhandelslage, gekennzeichnet durch einzelhandelsnutzungen, Sekundärnutzungen in den Wohnnutzung, sowie Sekundärnutzungen in den Obergeschossen. Weitere Einzelhandelsmieter in der Umgebung sind Douglas, Street One und H&M. Die Bundesstraßen B3/B33 sind in ca. 700m erreichbar. Der nächste Anschluss zur Autobahn A5 liegt in einer Entfernung von ca. 2,8km. Eine Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar. Die nächstgelegene Bahnhaltstelle befindet sich in ca. 600 m Entfernung.	Das Objekt ist ein viergeschossiges Einzelhandelsgebäude mit Untergeschoss und zwei Staffelegeschossen. Die Verkaufsebenen sind vom Untergeschoss bis zum III. Obergeschoss angeordnet. In den Staffelegeschossen befinden sich die Sozial- und Technikräume. Die Immobilie hat eine vermietbare Gesamtfäche von ca. 5.150 m ² . Es befinden sich keine PKW-Stellplätze auf dem Grundstück. Das Gebäude besteht aus einer Stahlbetonkonstruktion mit Flachdachabschluss und hat eine Fassade aus vorgehängten Fassadenelementen. Die Immobilie befindet sich im Volleigentum.	Die Immobilie ist derzeit zu 100% an einen Mieter vermietet. Folgender Mieter befindet sich im Objekt: Müller (Drogeriemarkt). Die Mieter DFVG Deutsche Funkturn, Vodafone D2 und Telefonica Germany betreiben jeweils eine Antennenanlage.	5.150	520.163	551.550	7.910.000

63	Eugen-Singer-Ring 7 85649 Brunnthal	Die Gemeinde Brunnthal liegt im Bundesland Bayern und gehört zum Großraum München. Die Entfernung zum Münchener Stadtzentrum beträgt ca. 17 km. Weitere nahegelegene Städte sind Rosenheim (ca. 36 km) und Starnberg (ca. 25 km). Das Objekt liegt im Gewerbegebiet „Brunnthal Nord“ zwischen den Gemeinden Brunnthal und Otterburn. Die Umgebung ist als Gewerbegebiet mit vorwiegender Büromutzung sowie Nutzung durch Leichtindustrie und großflächigem Einzelhandel geprägt. Die Bundesstraße B471 verläuft an der nördlichen Peripherie des Gewerbegebietes und liegt in einer Entfernung von ca. 400m. Der nächste Anschluss zur Autobahn A8 befindet sich in ca. 1km. Eine Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar. Die nächste S-Bahn Haltestelle befindet sich in ca. 2,5 km Entfernung und verbindet die Region mit dem Stadtgebiet München.	Das Objekt ist ein freistehendes zwei- bis dreigeschossiges Produktions- und Bürogebäude. Im EG sind die Produktionsflächen und in den Obergeschossen die Büro- und Laborflächen abgetrennt. Das Objekt wurde 2010 errichtet. Die Immobilie hat eine vermietbare Gesamtläche von ca. 6.721 m ² und bietet ca. 63 PKW-Stellplätze im Außenbereich. Das Gebäude besteht aus einer Stahlbetonkonstruktion mit Feingelenkfenstern und hat eine verputzte Fassade. Die Immobilie befindet sich im Volleigentum.	Die Immobilie ist derzeit zu 100% an einen Mieter vermietet. Folgender Mieter befindet sich im Objekt: SFC Smart Fuel Cell.	6.721	912.490	840.762	12.090.000
64	Hildegard-von-Bingen-Straße 1 93053 Regensburg	Regensburg liegt im Bundesland Bayern an der Donau und ist gleichzeitig zweitgrößte Stadt im Bundesland gemessen an der aktuellen Einwohnerzahl. Die nächstgelegenen Großstädte sind München als Hauptstadt des Bundeslands Bayern (ca. 100 km), Straubing (ca. 70 km) und Nürnberg (ca. 90 km). Das Objekt liegt ca. 1,5 km südöstlich des Stadtzentrums. Das Eckgrundstück befindet sich an der Erschließungsstraße Hildegard-von-Bingen-Straße und an der stark frequentierten Hauptstraße Landshuter Straße direkt neben dem Caritas-Krankenhaus St. Josef. Die Umgebung wird im Wesentlichen durch Wohnnutzung und gewerbliche Nutzung geprägt. Die Bundesstraßen B15 und B8 verlaufen in der Nähe. Der nächste Anschluss zur Autobahn A3 ist in ca. 1,5km zu erreichen. Der Hauptbahnhof liegt in ca. 2,5km Entfernung. Eine Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar.	Das Objekt ist ein freistehendes fünfgeschossiges Facharztzentrum. Im Objekt befinden sich gegenwärtig 17 Mieteneinheiten. Im EG sind tlw. Einzelhandelsflächen angeordnet. In den Obergeschossen und im Untergeschoss befinden sich diverse Arztpraxen. Das Objekt wurde 2010 errichtet. Die Immobilie hat eine vermietbare Gesamtläche von ca. 8.998 m ² und verfügt über keine grundstückseigenen PKW-Stellplätze. Jedoch besteht ein dinglich gesicherter Anspruch auf die Nutzung von 210 PKW-Stellplätzen im benachbarten Parkhaus. Das Gebäude besteht aus einer Stahlbetonkonstruktion und hat eine verputzte Fassade. Die Immobilie befindet sich im Volleigentum.	Die Immobilie ist derzeit zu 100% an 16 Mieter vermietet. Folgende Hauptmieter befinden sich derzeit im Objekt: Dr. Neumaier, Synlab und Internistische Praxis Gastroenterologie im Facharztzentrum.	8.998	1.433.965	1.371.245	21.490.000
65	Brandenburger Straße 21 04103 Leipzig	Die kreisfreie Stadt Leipzig liegt im Westen des Bundeslands Sachsen an der Grenze zu Sachsen-Anhalt und ist gleichzeitig die zweitgrößte Stadt im Bundesland gemessen an der aktuellen Einwohnerzahl. Die nächstgelegenen Großstädte sind Dresden als Hauptstadt Sachsens (ca. 100 km) und Halle (ca. 30 km). Das Objekt liegt ca. 1,2km nördlich des Stadtzentrums. Das Grundstück befindet sich an der stark frequentierten Brandenburger Straße, einem innerstädtischen Teilstück der B6 direkt neben dem Hauptbahnhof. Die Umgebung wird im Wesentlichen durch Wohnnutzung und gewerbliche Nutzung geprägt. Der nächste Anschluss zur Autobahn A14 ist in ca. 5 km zu erreichen, während sich eine Bus- und Straßenbahnhaltestelle in fußläufiger Entfernung befindet.	Das Objekt ist ein freistehendes vorwiegend eingeschossiges Einzelhandels- und Bürogebäude, welches im Jahr 2011 errichtet wurde. Die Immobilie hat eine vermietbare Gesamtläche von ca. 11.139 m ² und bietet genügend Stellplätze vor dem Gebäude. Das Gebäude besteht aus einer Stahlbetonkonstruktion bzw. Stahlkonstruktion mit Fertigel- und Glasteilen. Die Immobilie befindet sich im Volleigentum.	Die Immobilie ist derzeit zu 100% an einen Mieter vermietet. Folgender Mieter befindet sich im Objekt: OBI.	11.139	889.528	866.842	12.190.000
66	Allee-am-Röthelheimpark 11-15 91052 Erlangen	Erlangen liegt zentral im Bundesland Bayern. Die Stadt ist Teil der wirtschaftlich starken Region Nürnberg-Fürth-Erlangen. Das Objekt befindet sich ca. 2 km östlich des Stadtzentrums und wenige Kilometer vom Flughafen Nürnberg entfernt. Die Umgebung kann als Mischgebiet mit vorwiegender Büro- und Wohnnutzung beschrieben werden. Ferner befinden sich Liegenschaften der Universität Nürnberg in der Umgebung. Das Objekt liegt an der stark frequentierten Straße Allee-am-Röthelheimpark. Die Bundesstraße B4 ist in ca. 2 km erreichbar. Der nächste Anschluss zur Autobahn A73 ist in ca. 2,4 km zu erreichen. Die Anbindung an die öffentlichen Transportmittel ist gut; eine Bushaltestelle befindet sich direkt am Objekt. Der Hauptbahnhof befindet sich in ca. 2 km Entfernung.	Das Objekt ist ein freistehendes zwei- bis dreigeschossiges Einzelhandels- und Bürogebäude, welches im Jahr 2011 errichtet wurde. Die Immobilie hat eine vermietbare Gesamtläche von ca. 11.600 m ² und bietet ca. 258 Stellplätze auf dem Grundstück bzw. in einer Tiefgarage. Das Gebäude ist in Massivbauweise mit einer Stahlbetonkonstruktion und Flachdachabschluss errichtet. Die Fassade besteht aus unterschiedlichen Materialien. Die Immobilie befindet sich im Volleigentum.	Die Immobilie ist derzeit zu 100% an 14 Mieter vermietet. Folgende Hauptmieter befinden sich derzeit im Objekt: Nutricia, Konsum und Meditel.	11.600	1.916.217	1.866.379	29.180.000

67	Debyestraße 20 52078 Aachen	Die kreisfreie Stadt Aachen liegt im südwestlichen Teil des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen im Dreiländereck zu den Niederlanden und Belgien. Die nächstgelegenen Großstädte sind Lüttich (ca. 40 km), Köln (ca. 65 km) und Maastricht (ca. 30 km). Die Umgebung ist ein Gewerbegebiet mit vorwiegender Einzelhandelsnutzung. Ferner befindet sich die Lützow-Kaserne in der unmittelbaren Umgebung. Das Objekt liegt ca. 5 km südöstlich des Stadtzentrums. Das Grundstück befindet sich an der Erschließungsstraße Debyestraße. Die Bundesstraße B 258 ist in ca. 350 m erreichbar. Der nächste Anschluss zur Autobahn A44 ist in ca. 400 m zu erreichen. Verschiedene Bushaltestellen sind ca. 600 m entfernt. Der nächstgelegene Regionalbahnhof befindet sich 2,5 km nordöstlich.	Das Objekt ist ein freistehendes vorwiegend eingeschossiges Einzelhandelsgebäude und wurde 2012 errichtet. Die Immobilie hat eine vermietbare Gesamtläche von ca. 11.431 m ² und bietet genügend Stellplätze vor dem Gebäude. Das Gebäude besteht aus einer Stahlbetonkonstruktion mit Fertigelementen und hat eine Fassade aus Porenbeton 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.	11.431	1.020.000	1.234.548	16.080.000
Gesamtportfolio								
					281.451	35.893.524	35.954.884	514.960.000

* 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.

(Diese Seite ist absichtlich freigelassen)

22. ANGABEN ÜBER DEN JÜNGSTEN GESCHÄFTSGANG UND GESCHÄFTSAUSSICHTEN

Die Konjunkturdaten des ersten Quartals 2012 zeigen, dass sich die Gesamtwirtschaft in Deutschland positiv entwickelt hat. Die Gesellschaft geht davon aus, dass sich dies auf den Markt für Gewerbeimmobilien, und zwar sowohl auf den Investment- als auch den Vermietungsmarkt, auch für den Rest des laufenden Geschäftsjahres, tendenziell positiv auswirken wird.

Im laufenden Geschäftsjahr 2012 hat HAMBORNER im März das bisherige Erbbaurechtsgrundstück in Geldern zu einem Kaufpreis von EUR 3,2 Mio. erworben. Ferner ging Anfang April 2012 der neu errichtete OBI-Baumarkt in Aachen, für den der Kaufvertrag in 2011 abgeschlossen wurde, zu einem Kaufpreis von EUR 16,0 Mio. in den Besitz der Gesellschaft über. Die Büroimmobilie "NuOffice" in München, für die der Kaufvertrag zu einem Preis von EUR 39 Mio. bereits in 2011 beurkundet wurde, wird nach Fertigstellung voraussichtlich Anfang 2013 in den Besitz der Gesellschaft übergehen. Die Erlöse aus Mieten und Pachten haben sich im laufenden Geschäftsjahr bis heute positiv entwickelt. Die Leerstandsquote betrug für den Zeitraum vom 1. Januar 2012 bis 30. April 2012 lediglich 1,64%.

HAMBORNER beabsichtigt auch weiterhin, ihre Strategie in Einklang mit den REIT-Erfordernissen, insbesondere hinsichtlich Immobilieninvestitionen, umzusetzen.

In Übereinstimmung mit ihrer Strategie prüft die Gesellschaft gegenwärtig gemäß ihrem Investitionsprofil konkret den Erwerb von vier Immobilien mit einem Investitionsvolumen von insgesamt rund EUR 108 Mio. Dabei handelt es sich um eine großflächige Einzelhandelsimmobilie und eine gemischt genutzte Gewerbeimmobilie in Karlsruhe mit einem geschätzten Investitionsvolumen von EUR 22 Mio. bzw. EUR 37 Mio., ein Bürogebäude in Berlin mit einem geschätzten Investitionsvolumen von EUR 32 Mio., sowie einen Baumarkt in Hamburg mit einem geschätzten Investitionsvolumen von EUR 17 Mio. HAMBORNER hat diesbezüglich indikative Kaufangebote abgegeben. Eine Aussage zur Realisierungswahrscheinlichkeit kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt im Investitionsprozess nicht getroffen werden. Die Gesellschaft geht davon aus, dass Kaufverträge für die einzelnen Objekte etwa im dritten und vierten Quartal 2012 beurkundet werden könnten. Der Besitzübergang der Objekte wäre in 2012 und 2013 möglich.

HAMBORNER wird weiterhin Fremdmittel zur Finanzierung ihrer Investitionen in Anspruch nehmen. 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.

Darüber hinaus plant HAMBORNER, solche Objekte zu veräußern, die nicht mehr dem Anforderungsprofil der Gesellschaft für Investitionen in Immobilien entsprechen. So ist etwa der Verkauf von Immobilien in nicht strategiekonformen Lagen sowie der von der Gesellschaft gehaltenen forst- und landwirtschaftlichen Flächen geplant. Dabei kommen für HAMBORNER sowohl Verkäufe in Form Einzeltransaktionen als auch Portfoliotransaktionen, sofern diese im Markt aufgenommen werden, in Betracht.

Für das Geschäftsjahr 2012 strebt der Vorstand gegenüber dem Geschäftsjahr 2011 einen weiteren Anstieg der Mieterlöse in Höhe von rund 10% bei einer weiterhin niedrigen Leerstandsquote an. Die Gesellschaft beabsichtigt, den FFO bei einer weiterhin stabilen Entwicklung des operativen Geschäfts im laufenden Geschäftsjahr 2012 um rund 5% bis 10% gegenüber dem Vorjahr zu steigern.

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 2012 eine Dividende ausschütten kann.

(Diese Seite ist absichtlich freigelassen)

23. GLOSSAR

1A-Lage	Umsatzstarke, hochfrequentierte, beste Einkaufslage in den gewachsenen Einkaufs- und Geschäftszentren der Innenstädte und Stadtteile.
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.
Due Diligence	Sorgfältige Prüfung und Analyse beispielsweise der wirtschaftlichen, rechtlichen, steuerlichen und finanziellen Verhältnisse eines Investitionsobjekts.
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.
Facility Management	Gebäudemanagement – Fortlaufende Betreuung der technischen, kaufmännischen und operativen Aspekte einer Immobilie.
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 Dividendenausschüttungen an Aktionäre zur Verfügung stehen, verwendet.
<i>GreenBuilding</i> -Zertifizierung	<i>GreenBuilding</i> ist ein Klimaschutzprogramm der Europäischen Kommission zur Steigerung der Energieeffizienz von Gebäuden und Nutzung erneuerbarer Energien. Die Voraussetzung für die Zertifizierung eines Neubaus als <i>GreenBuilding</i> ist in Deutschland eine Unterschreitung des in der Energiesparverordnung vorgeschriebenen Energiebedarfs um mindestens 25%.
HGB	Handelsgesetzbuch.
High Street-Objekte	Geschäftshäuser in 1A-Lagen.
IFRS	<i>International Financial Reporting Standards</i> – Vom <i>International Accounting Standards Board</i> (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.

LEED-Platin Zertifizierung	Das amerikanische Zertifizierungssystem <i>LEED</i> steht für <i>Leadership in Energy and Environmental Design</i> und bezeichnet ökologisch leistungsstarke Gebäude. Die Auszeichnung “Platin” weist die höchste Zertifizierungskategorie aus.
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 Nettofinanzverbindlichkeiten der Gesellschaft im Verhältnis zum Verkehrswert des Immobilienportfolios. Die Hauptverwaltung der Gesellschaft in der Goethestraße 45 in Duisburg ist 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 (Fair Value) des Gesellschaftsvermögens – das ist im Wesentlichen der Verkehrswert (Fair Value) der Immobilien – abzüglich des Fremdkapitals.
PCB	Polychlorierte Biphenyle – Chlorverbindungen, die vor allem in Transformatoren, elektrischen Kondensatoren, in Hydraulikanlagen als Hydraulikflüssigkeit, sowie als Weichmacher in Lacken, Dichtungsmassen, Isoliermitteln und Kunststoffen verwendet wurden und auf Grund ihrer gesundheitsschädlichen Wirkungen seit 1989 in der Bundesrepublik Deutschland nicht mehr verwendet werden dürfen.
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 Marktwertgutachten ermittelt wurde. Dabei wurden Aktivierungen für noch nicht zum Stichtag übergegangene Immobilien erhöhend berücksichtigt (zum 31. März 2012 TEUR 3.498, zum 31. Dezember 2011 TEUR 3.480, zum 31. Dezember 2010

TEUR 4.029 und zum 31. Dezember 2009 TEUR 517). Der unbebaute Grundbesitz wurde zu Anschaffungskosten i.H.v TEUR 1.305 zum 31. März 2012, von TEUR 1.305 zum 31. Dezember 2011, von TEUR 2.054 zum 31. Dezember 2010 und von TEUR 2.597 zum 31. Dezember 2009 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 *Fair Value*.

Volatilität

Statistisches Maß für die Schwankungsbreite eines Kurses oder Preises, insbesondere von Wertpapieren oder Währungen.

VorstOG

Gesetz über die Offenlegung von Vorstandsvergütungen.

Wirtschaftliche Leerstandsquote

Bei der Ermittlung der wirtschaftlichen Leerstandsquote werden die Mietausfälle für die Leerstandsflächen um vertraglich bestehende Mietgarantieansprüche bereinigt.

WpHG

Wertpapierhandelsgesetz.

WpPG

Wertpapierprospektgesetz.

24. UNTERSCHRIFTSSEITE

Duisburg, Hamburg und Amsterdam, im Juni 2012

HAMBORNER REIT AG

gez. Dr. Rüdiger Mrotzek

gez. Hans Richard Schmitz

Joh. Berenberg, Gossler & Co. KG

gez. Oliver Diehl

gez. Marc Gei

Kempen & Co N.V.

gez. Fred Bunker

gez. Jeroen Berns

(Diese Seite ist absichtlich freigelassen)

