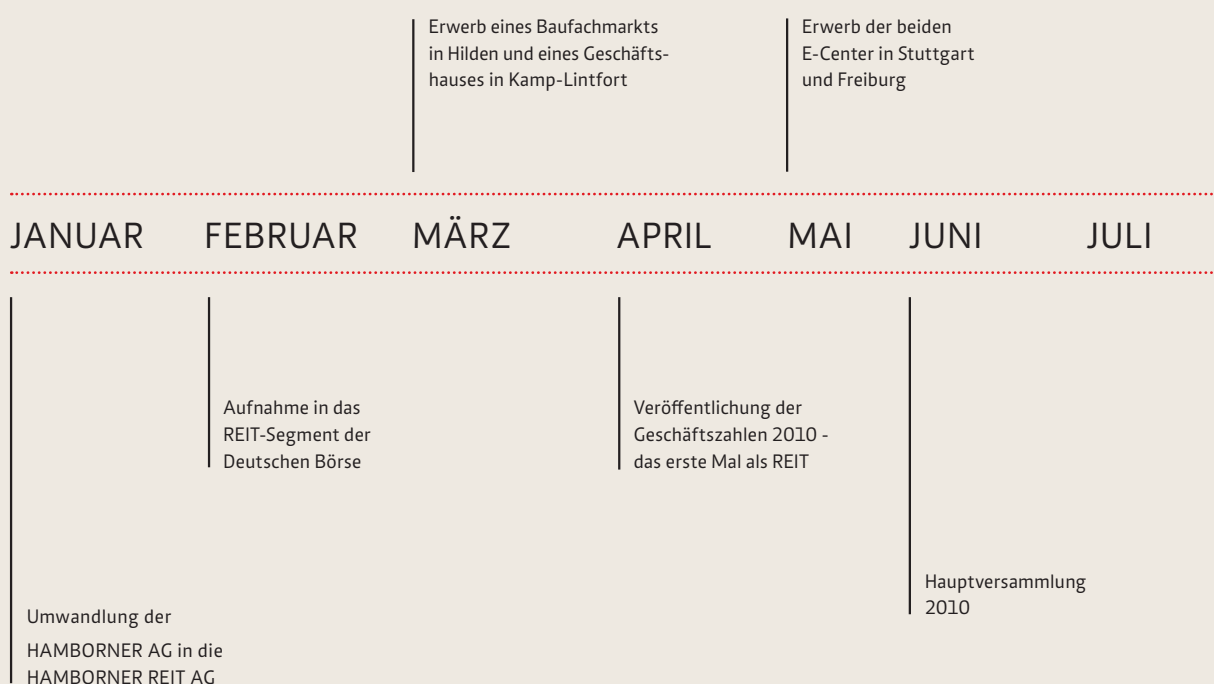


2010
Geschäftsbericht

DAS JAHR 2010

...war ein erfolgreiches Geschäftsjahr für die Gesellschaft. Neben der Umwandlung in einen Real Estate Investment Trust (REIT) stand es ganz im Zeichen des Wachstums. Es ist uns gelungen, insgesamt zwölf neue, attraktive Objekte zu akquirieren, die unser Portfolio strategiekonform ergänzen. Zudem konnten wir im Herbst eine Kapitalerhöhung erfolgreich platzieren: Die Basis für weiteres Wachstum!



KENNZAHLEN NACH IFRS AUF EINEN BLICK

in T€			
Aus der Gewinn- und Verlustrechnung	2010	2009	2008
Erlöse aus Mieten und Pachten	25.026	22.451	19.725
Nettomieteinnahmen	22.124	19.940	17.463
Betriebsergebnis	12.349	10.437	14.079
Finanzergebnis	-6.308	-5.019	-2.927
EBITDA	20.519	16.886	30.975
EBDA	11.433	11.075	26.673
EBIT	14.576	10.884	21.643
Funds from Operations (FFO)	11.984	9.620	8.536
Jahresüberschuss	5.490	5.073	17.341
Aus der Bilanz			
Bilanzsumme	406.143	298.589	281.346
Langfristige Vermögenswerte	322.067	260.116	225.848
Eigenkapital	225.551	155.297	160.050
Eigenkapitalquote in %	55,5	52,0	56,9
REIT Eigenkapitalquote in %	74,9	67,2	77,1
Loan to Value (LTV) in %	19,3	22,9	12,0
Zur HAMBORNER Aktie			
Ergebnis je Aktie in €	0,22	0,22	0,76
Funds from Operations (FFO) je Aktie in €	0,35	0,42	0,37
Börsenkurs je Stückaktie in € (XETRA)			
Höchstkurs	8,48	8,60	9,30
Tiefstkurs	7,03	5,41	5,10
Jahresschlusskurs	7,77	8,14	5,75
Dividende je Aktie in €	0,37	0,37	0,35
Dividendenrendite bezogen auf den Jahresschlusskurs in %	4,76	4,55	6,09
Kurs-FFO-Verhältnis	22,1	19,3	15,3
Marktkapitalisierung zum Jahresschluss	265.112	185.348	130.928
Sonstige Daten			
Verkehrswert des Immobilienportfolios	376.150	307.940	273.100
Net Asset Value (NAV)	300.228	236.059	240.710
Net Asset Value je Aktie in €	8,80	10,37	10,57
Anzahl der Mitarbeiter zum Jahresschluss einschließlich Vorstand	24	24	26

IMMOBILIENSTANDORTE





Zukunft braucht Substanz



Erwerb eines Büroobjekts
in Ingolstadt und eines
Geschäftshauses in Lemgo

Erwerb eines Facharzt-
zentrums in Regensburg
und eines Büroobjekts in
Brunnthal

AUGUST

SEPTEMBER

OKTOBER

NOVEMBER

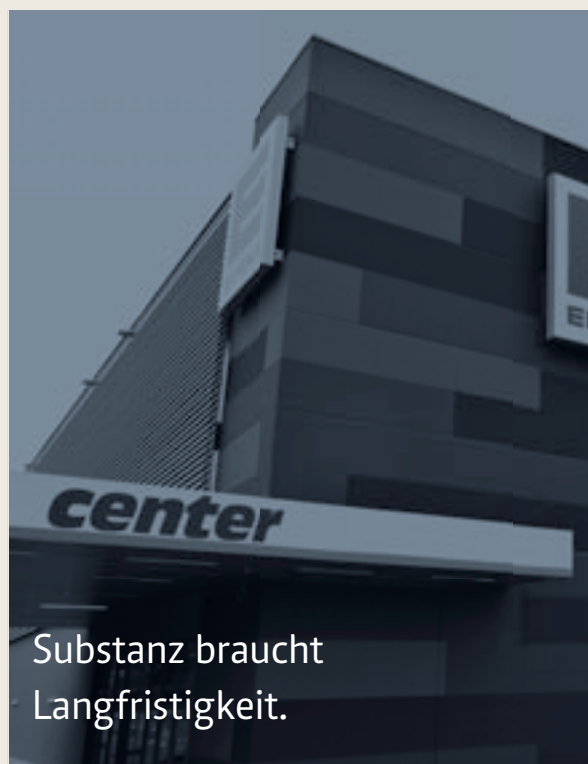
DEZEMBER

HAMBORNER schließt
Kapitalerhöhung
erfolgreich ab

► Nettoemissionserlös
rd. 76 Mio. €

► Basis für weiteres
Wachstum

Erwerb des Büro-
und Geschäftshauses
Campus Röthelheim-
park in Erlangen



Inhaltsverzeichnis

CORPORATE GOVERNANCE

- I 13 Brief an die Aktionäre
- I 14 Vorstand und Aufsichtsrat
- I 15 Bericht des Aufsichtsrats
- I 19 Corporate Governance Bericht
- I 23 Vergütungsbericht*
- I 25 Die HAMBORNER Aktie

* zugleich Bestandteil des Lageberichts

LAGEBERICHT

- I 34 Allgemeine Rahmenbedingungen
- I 36 Wirtschaftsbericht
- I 51 Nachtragsbericht
- I 52 Risikobericht
- I 56 Prognosebericht
- I 58 Schlussklärung zum Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen (§ 312 AktG)
- I 58 Bericht zu weiteren gesellschaftsrechtlichen Angaben (§ 289 Abs. 4 HGB)
- I 59 Erklärung zur Unternehmensführung (§ 289a HGB)
- I 59 Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat

EINZELABSCHLUSS NACH IFRS

- I 64 Gewinn- und Verlustrechnung
- I 65 Aufstellung der im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen
- I 66 Bilanz
- I 68 Kapitalflussrechnung
- I 69 Eigenkapitalveränderungsrechnung
- I 70 Anlagespiegel *
- I 72 Anhang
- I 98 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- I 99 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

* zugleich Bestandteil des Anhangs

ERGÄNZENDE INFORMATIONEN

- I 104 REIT-Angaben
- I 106 Objektbeispiele
- I 108 Wichtige Begriffe und Abkürzungen
- I 110 Impressum
- I 111 Finanzkalender

Substanz braucht wertschaffendes Wachstum.

Im Geschäftsjahr 2010 hat die HAMBORNER REIT AG insgesamt zwölf attraktive Immobilien mit einem Investitionsvolumen von rd. 160 Mio. € erworben, von denen bis zum 31. Dezember 2010 rund 40 % in den Bestand übergegangen sind.

CORPORATE GOVERNANCE

- | 13 Brief an die Aktionäre
- | 14 Vorstand und Aufsichtsrat
- | 15 Bericht des Aufsichtsrats
- | 19 Corporate Governance Bericht
- | 23 Vergütungsbericht*
- | 25 Die HAMBORNER Aktie

* zugleich Bestandteil des Lageberichts



»

AKQUISITIONEN IM GESCHÄFTSJAHR STÜTZEN DIE LANGFRISTIGE STRATEGIE

«

Die Unternehmensstrategie von HAMBORNER ist auf wertschaffendes Wachstum durch renditeorientierten Ausbau des bestehenden Gewerbeimmobilienportfolios ausgerichtet.

Durch den Erwerb von 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 sowie deutlich besseren Kosten-Erlösstrukturen ersetzt werden.

Die Gesellschaft plant, zukünftige 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.



**HAMBORNER KONZENTRIERT SICH MIT IHREM
IMMOBILIENPORTFOLIO AUF EINEN AUSGEWOGENEN
MIX DER FOLGENDEN DREI IMMOBILIEN-KLASSEN:**

- großflächige Einzelhandelsobjekte
- Geschäftshäuser in 1-A-Lagen
(sog. High Street-Objekte)
- qualitativ hochwertige Bürohäuser



EINZELHANDELSOBJEKTE

BÜROIMMOBILIEN

GESCHÄFTSHÄUSER

Portfolio



**BESICHTIGUNG DES NEUEN OBJEKTS CAMPUS
RÖTHELHEIMERPARK IN ERLANGEN**

DR. RÜDIGER MROTZEK
VORSTAND DER HAMBORNER REIT AG

HANS RICHARD SCHMITZ
VORSTAND DER HAMBORNER REIT AG

BRIEF AN DIE AKTIONÄRE

*Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,
Liebe Freunde unseres Unternehmens,*

heute können wir Ihnen bereits zum zweiten Mal den Geschäftsbericht unserer Gesellschaft als REIT vorlegen. Nachdem im letzten Jahr noch die Ankündigung im Vordergrund stand, war 2010 das erste Geschäftsjahr als operativer REIT. Umso mehr freuen wir uns, dass dieses Jahr wiederum ein sehr erfolgreiches war und dies in mehrfacher Hinsicht.

Neben der Transformation in einen REIT zu Beginn des Jahres war die im Herbst erfolgreich durchgeführte Kapitalerhöhung durch Ausnutzung des genehmigten Kapitals ein weiteres bedeutsames Ereignis für HAMBORNER. Zum ersten Mal in ihrer Geschichte erhöhte die Gesellschaft ihr Eigenkapital durch Ausgabe neuer Aktien und legte damit den Grundstein für weiteres Wachstum. Wachstum ist hierbei kein Selbstzweck, sondern stärkt Profitabilität sowie Substanz des Unternehmens und sichert die Nachhaltigkeit unserer Einnahmen. Gleichzeitig verbreiterte sich durch die Kapitalerhöhung die Aktionärsbasis national wie international. Wir erhöhen damit die Bedeutung und Wahrnehmung der Gesellschaft am Kapitalmarkt, auch dies ein wichtiger Aspekt im Hinblick auf die strategische Weiterentwicklung.

Zu dieser Weiterentwicklung haben insbesondere auch unsere Investitionen beigetragen, die in vorliegendem Geschäftsbericht besondere Beachtung finden. Im Geschäftsjahr 2010 gingen insgesamt sechs Immobilien in Erlangen, Hilden, Kamp-Lintfort, Stuttgart, Ingolstadt und Lemgo mit einem Investitionsvolumen in Höhe von rd. 65 Mio. € in unser Eigentum über. Weitere Kaufverträge über Objekte in Freiburg, Bad Homburg, Brunenthal bei München, Regensburg, Leipzig und Erlangen in Gesamthöhe von rd. 98 Mio. € sind beurkundet. Das Objekt in Brunenthal ging im Januar 2011 über, die anderen Erwerbe folgen im Laufe des Jahres bzw. das E-Center in Freiburg nach Fertigstellung voraussichtlich in 2012. Mit diesen Akquisitionen haben wir unser Portfolio nicht nur wertmäßig ausgebaut, sondern HAMBORNER ist strategiekonform nunmehr auch deutlich stärker im süddeutschen Raum vertreten.

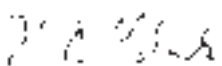
Doch nicht nur Wachstum, sondern auch die Optimierung des Bestandsportfolios stehen im Mittelpunkt einer erfolgreichen Geschäftstätigkeit. Eine ausgewogene Zusammensetzung des Gesamtportfolios, eine solide Mieterstruktur, effiziente Verwaltung und Instandhaltung der Immobilien sichern nachhaltige Cashflows. In 2010 haben wir ein Betriebsergebnis in Höhe von 12,3 Mio. € und einen Jahresüberschuss nach IFRS von 5,5 Mio. € erzielt. Der FFO (Funds from Operations) als maßgebliche Kennzahl unseres Steuerungssystems und Messgröße für die aus der laufenden operativen Geschäftstätigkeit erwirtschafteten liquiden Mittel beträgt rd. 12,0 Mio. €, ein Plus von ca. 25 % gegenüber dem Vorjahr.

Vor dem Hintergrund dieser guten Geschäftsentwicklung und den positiven Aussichten für 2011 schlagen wir der Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2010 trotz der erhöhten Aktienanzahl vor, erneut 0,37 € je Aktie auszuschütten und damit die Dividendensumme um 50 % zu erhöhen. Bezogen auf den Jahresschlusskurs von 7,77 € ergibt sich daraus eine attraktive Dividendenrendite von 4,8 %.

Einem weiterhin positiven operativen Geschäftsverlauf in 2011 blicken wir optimistisch entgegen. Auch wenn unerwartete konjunkturelle Entwicklungen stets Einfluss auf die Geschäftstätigkeit haben können, so haben wir entsprechend unserem Motto - ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ - bereits die Basis für weiteres Wachstum gelegt. Die nach zwei Jahren wieder aufgekommene positive Stimmung auf dem Immobilientransaktionsmarkt sowie unsere Finanzstärke werden wir auch in 2011 weiterhin konsequent nutzen.

Wir freuen uns, wenn Sie uns auf diesem Weg weiter begleiten!


Dr. Rüdiger Mrotzek


Hans Richard Schmitz

Vorstand und Aufsichtsrat

Vorstand

Dr. Rüdiger Mrotzek, Hilden

geboren 1957,
Vorstandsmitglied seit 8. März 2007,
bestellt bis 7. März 2013,
verantwortlich für die Bereiche Finanz- / Rechnungswesen, Asset-Management, Instandhaltung / Technik, Steuern, EDV, Risikomanagement / Controlling

Hans Richard Schmitz, Duisburg

geboren 1956,
Vorstandsmitglied seit 1. Dezember 2008,
bestellt bis 31. Dezember 2012,
verantwortlich für die Bereiche Portfolio-Management, Recht, Investor Relations / Public Relations, Personal, Corporate Governance, Versicherungen

Aufsichtsrat

Dr. Josef Pauli, Essen

– Ehrenvorsitzender –

Dr. Eckart John von Freyend, Bad Honnef

– Vorsitzender –
Gesellschafter der Gebrüder John von Freyend Vermögens- und Beteiligungsgesellschaft m.b.H.

Dr. David Mbonimana, Seevetal

– stellv. Vorsitzender –
Mitglied des Vorstands der HSH Real Estate AG

Volker Lütgen, Wentorf

Makler, Volker Lütgen Immobilien

Robert Schmidt, Datteln

Vorsitzender der Geschäftsführung
Evonik Immobilien GmbH
Vorsitzender der Geschäftsführung THS GmbH

Christel Kaufmann-Hocker, Düsseldorf

Unternehmensberaterin

Mechthilde Dordel, Oberhausen*

kfm. Angestellte

Edith Dützer, Moers*

kfm. Angestellte

Hans-Bernd Prior, Dinslaken*

techn. Angestellter

* Vertreter der Arbeitnehmer

Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Eintragung der REIT-Satzung zu Beginn des Geschäftsjahres 2010 konnte die HAMBORNER REIT AG im Herbst einen weiteren wichtigen Schritt realisieren. Erstmals in ihrer Geschichte hat HAMBORNER den Kapitalmarkt in Anspruch genommen und erfolgreich eine substanzielle Kapitalerhöhung platziert, die den Aktionärskreis deutlich internationalisiert hat. Damit ist der Weg frei für weiteres organisches Wachstum. Auch operativ hat sich die Gesellschaft dank ihrer gesunden Bilanzstruktur und des stabilen Immobilienportfolios sehr positiv entwickelt.

Änderungen im Aufsichtsrat

Mit Wirkung zum 31. Juli 2010 hat der stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats, Herr Dr. Weinstock, sein Mandat niedergelegt. Wir danken Herrn Dr. Weinstock für seine stets konstruktive und unermüdliche Mitarbeit in unserem Gremium. Am 3. August 2010 wurde Herr Dr. Mbonimana auf Antrag des Vorstands gerichtlich zum Mitglied des Aufsichtsrats bestellt.

Überwachung der Geschäftsführung und Zusammenarbeit mit dem Vorstand

Wir haben im Berichtsjahr 2010 die Geschäftsführung des Vorstands intensiv und regelmäßig überwacht. Dabei haben wir uns über alle wesentlichen Geschäftsvorfälle und anstehenden Entscheidungen eingehend informiert. Hierzu hat der Vorstand rechtzeitig und umfassend sowohl mündlich als auch schriftlich über die strategische Ausrichtung des Unternehmens sowie alle relevanten Aspekte der Unternehmensplanung einschließlich der Finanz-, Investitions- und Personalplanung berichtet. Weiterhin wurden wir umfassend über die wirtschaftliche Lage und die Rentabilität der Gesellschaft und den Gang der Geschäfte, auch unter Einbeziehung der Risikolage und des Risikomanagements informiert. Hierbei galt unser besonderes Augenmerk der Erhöhung des Grundkapitals unter voller Nutzung des von der Hauptversammlung genehmigten Kapitals.

Im Geschäftsjahr 2010 trat der Aufsichtsrat zu sieben Sitzungen zusammen. Zusätzlich haben wir bei sechs eilbedürftigen Fällen Beschlüsse außerhalb von Sitzungen herbeigeführt. Dabei handelte es sich jeweils um den Ankauf von Immobilien. Zwischen den Sitzungen stand ich als Vorsitzender des Aufsichtsrats im regelmäßigen Kontakt mit dem Vorstand. Hierbei habe ich mit dem Vorstand die Wachstumsstrategie, anstehende wichtige Entscheidungen und Details der Kapitalerhöhung diskutiert.

Schwerpunkte der Tätigkeit im Aufsichtsratsplenum

Die Umsatz-, Ergebnis- und Personalentwicklung der Gesellschaft, die Finanzlage sowie der Vermietungsgrad und der Sachstand bei An- und Verkäufen wurden uns vom Vorstand in allen Sitzungen detailliert erläutert und von uns anschließend gemeinsam diskutiert. Ferner haben wir in den Sitzungen zahlreiche Einzelthemen mit dem Vorstand intensiv erörtert.

In der Bilanzsitzung am 23. März 2010 billigte der Aufsichtsrat nach eigener Prüfung und Erörterung wesentlicher Aspekte mit dem Abschlussprüfer Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft den Einzelabschluss nach IFRS und den handelsrechtlichen Jahresabschluss der HAMBORNER REIT AG zum 31. Dezember 2009. Dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands haben wir uns ebenfalls angeschlossen. Ferner haben wir die Tagesordnung der ordentlichen Hauptversammlung 2010 verabschiedet. An der Sitzung haben alle Mitglieder des Aufsichtsrats teilgenommen.

Die Sitzung am 15. April 2010, die im Rahmen einer Telefonkonferenz stattfand, hatte die Erweiterung des Aufsichtsrats auf neun Personen zum Gegenstand. Ferner stimmten die Vertreter der Anteilseigner über die vom Nominierungsausschuss benannten Kandidaten für die Wahl in den Aufsichtsrat ab. An dieser Sitzung nahmen fünf Aufsichtsratsmitglieder teil.

Im Anschluss an die ordentliche Hauptversammlung fand am 10. Juni 2010 die konstituierende Sitzung des Aufsichtsrats statt. In dieser wurden Herr Dr. Weinstock zum stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden und ich zum Aufsichtsratsvorsitzenden wiedergewählt. Ferner wurden die Mitglieder des Präsidialausschusses in ihren Ämtern bestätigt. In den Prüfungsausschuss wurden Herr Dr. Weinstock als Vorsitzender sowie Frau Kaufmann-Hocker und die Herren Schmidt und Prior gewählt. Zu Mitgliedern des Nominierungsausschusses wurden die Herren Dr. Weinstock und Lütgen sowie meine Person als Ausschussvorsitzender gewählt. An der Sitzung nahmen alle Aufsichtsratsmitglieder teil.

Die Sitzung am 12. August 2010, die wiederum als Telefonkonferenz stattfand, wurde notwendig durch das Ausscheiden von Herrn Dr. Weinstock aus dem Aufsichtsrat und die gerichtliche Bestellung von Herrn Dr. Mbonimana. Hierbei wurde Herr Dr. Mbonimana zum stellvertretenden Vorsitzenden gewählt. In die zuvor von Herrn Dr. Weinstock gehaltenen Ausschussmandate wurde ebenfalls Herr Dr. Mbonimana gewählt. Ferner berichtete der Vorstand über den Stand der Vorbereitungen einer Kapitalerhöhung. An dieser Sitzung nahmen sieben Mitglieder des Aufsichtsrats teil.

In der Sitzung am 23. September 2010, die auch als Telefonkonferenz stattfand, stimmte der Aufsichtsrat dem zuvor vom Vorstand gefassten Grundsatzbeschluss zur Ausnutzung des genehmigten Kapitals I und II zu. Darüber hinaus berichtete der Vorstand über die endgültige Zusammensetzung des Emissionskonsortiums und den Stand der Marketingbemühungen zur Platzierung der neuen Aktien. An der Sitzung nahmen sieben Aufsichtsratsmitglieder teil.

Am 7. Oktober 2010 stimmte der Aufsichtsrat in einer Sitzung dem zuvor vom Vorstand gefassten Beschluss zu, das Grundkapital von EUR 22.770.000 auf EUR 34.120.000 durch Ausgabe von 11.350.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien zu erhöhen, den Bezugspreis und den Angebotspreis auf 7,00 EUR/Aktie festzulegen und die neuen Aktien mit einer Dividendenberechtigung ab 1. Januar 2010 auszustatten. Daneben fasste der Aufsichtsrat den Beschluss, die Änderungen zum Deutschen Corporate Governance Kodex zu berücksichtigen, um auch künftig eine weitgehend uneingeschränkte Entsprechenserklärung abgeben zu können. An dieser Sitzung nahmen sieben Mitglieder des Aufsichtsrats teil.

Die Budget- und Mittelfristplanung der Gesellschaft für die Jahre 2011 – 2015 war das zentrale Thema der Planungssitzung am 17. November 2010. Die geplante Umsatz- und Ergebnisentwicklung wurde intensiv mit dem Vorstand erörtert. Daneben stimmte der Aufsichtsrat dem Erwerb einer Immobilie in Erlangen zu. Ferner wurde die Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG verabschiedet.

Bericht aus den Ausschüssen

Ein Teil der Aufsichtsrats Tätigkeit findet in Ausschüssen statt. Im Geschäftsjahr 2010 hat der Aufsichtsrat wiederum drei Ausschüsse gebildet. Der Präsidialausschuss tagte einmal. Thema waren Vorstandsangelegenheiten.

Der Prüfungsausschuss tagte im Geschäftsjahr 2010 unter Beteiligung des Abschlussprüfers viermal. Er diskutierte intensiv die Jahresabschlüsse 2009 und ließ sich vom Vorstand die Zwischenberichte 2010 der Quartale und des Halbjahres erläutern. Daneben befasste er sich mit der Vorbereitung des Wahlvorschlags des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung für die Bestellung des Abschlussprüfers, mit der Erteilung des Prüfungsauftrags an den Abschlussprüfer und der Festlegung der Prüfungsschwerpunkte.

Der Nominierungsausschuss trat im Berichtsjahr zweimal zusammen. Themen waren die Benennung von Kandidaten für die Wahl in den Aufsichtsrat sowie die gerichtliche Bestellung eines Mitglieds des Aufsichtsrats. Über die Tätigkeit der Ausschüsse wurde der Aufsichtsrat zu Beginn jeder Sitzung durch den jeweiligen Vorsitzenden umfassend unterrichtet.

Corporate Governance und Entsprechenserklärung

Im Geschäftsjahr 2010 haben sich Aufsichtsrat und Vorstand wiederum intensiv mit der Weiterentwicklung der unternehmensinternen Corporate Governance befasst. Wir berichten hierüber gemeinsam mit dem Vorstand gemäß Ziffer 3.10 Deutscher Corporate Governance Kodex im Corporate Governance Bericht für das Jahr 2010.

Interessenkonflikte im Sinne von Ziffer 5.5.3 Deutscher Corporate Governance Kodex sind bei keinem unserer Mitglieder aufgetreten. Vom Abschlussprüfer wurde eine Unabhängigkeitserklärung gemäß Ziffer 7.2.1 Deutscher Corporate Governance Kodex eingeholt.

Der Aufsichtsrat hat gemeinsam mit dem Vorstand im Dezember 2010 eine aktualisierte Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG zum Deutschen Corporate Governance Kodex veröffentlicht. Diese Entsprechenserklärung ist auf der Internetseite des Unternehmens www.hamborner.de im Bereich Investor Relations / Corporate Governance öffentlich zugänglich.

Feststellung der Jahresabschlüsse nach HGB und IFRS

Am 23. März 2011 wurden unter Teilnahme der Wirtschaftsprüfer zunächst im Prüfungsausschuss und anschließend in der Aufsichtsratssitzung die Jahresabschlüsse 2010 ausführlich behandelt. Zur Vorbereitung erhielten alle Aufsichtsratsmitglieder frühzeitig Exemplare der Prüfungsberichte. Die testierenden Wirtschaftsprüfer haben zu den Prüfungsergebnissen ausführlich berichtet und standen dem Aufsichtsrat zur Beantwortung von ergänzenden Fragen und Auskünften zur Verfügung.

Den handelsrechtlichen Jahresabschluss und den IFRS-Einzelabschluss der Gesellschaft gemäß § 325 Abs. 2a HGB mit dem Lagebericht und den Gewinnverwendungsvorschlag hat der Aufsichtsrat eingehend geprüft und diskutiert. Einwendungen haben nicht bestanden, so dass der Aufsichtsrat den HGB- und IFRS-Abschluss 2010 in seiner Sitzung am 23. März 2011 gebilligt hat. Damit ist der vom Vorstand aufgestellte handelsrechtliche Jahresabschluss 2010 festgestellt. Der Aufsichtsrat hat sich dem Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns angeschlossen.

Uneingeschränkter Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Der vom Vorstand nach den Regeln des Handelsgesetzbuches, des Aktiengesetzes und des REIT-Gesetzes aufgestellte Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2010 sowie der nach Maßgabe der International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellte Abschluss und der Lagebericht sowie der Gewinnverwendungsvorschlag wurden von der Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, geprüft. Den Prüfauftrag hatte der Aufsichtsrat entsprechend dem Beschluss der Hauptversammlung vom 10. Juni 2010 vergeben. Der Abschlussprüfer erteilte für die jeweiligen Abschlüsse uneingeschränkte Bestätigungsvermerke.

Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

Der vom Vorstand gemäß § 312 AktG aufzustellende Bericht über die Beziehung der Gesellschaft zu verbundenen Unternehmen ist vom Abschlussprüfer geprüft und mit folgendem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden:

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

- 1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,
- 2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war.“

Die Vertreter des Abschlussprüfers standen zu weiteren Erläuterungen auch dieses Berichts in der Aufsichtsratssitzung am 23. März 2011 zur Verfügung. Dem Prüfungsergebnis des Abschlussprüfers hat der Aufsichtsrat

nach eigener Prüfung zugestimmt. Hinsichtlich der Erklärung des Vorstands am Schluss des Berichts über die Beziehung zu verbundenen Unternehmen gab es ebenfalls keine Gründe für Einwendungen.

Dank

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Dank und Anerkennung für ihren hohen persönlichen Einsatz aus. Gemeinsam haben sie mit ihrem fortwährenden Engagement auch im abgelaufenen Geschäftsjahr wieder ein sehr gutes Ergebnis erarbeitet. Ebenso danken wir natürlich unseren Aktionären für das entgegengebrachte Vertrauen.

Duisburg, den 23. März 2011

Der Aufsichtsrat

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'E. John von Freyend', written in a cursive style.

Dr. Eckart John von Freyend
(Vorsitzender)

Corporate Governance

Der Begriff Corporate Governance bezeichnet eine verantwortungsvolle, auf langfristige Wertschöpfung ausgerichtete Unternehmensleitung und -kontrolle. Wesentliche Aspekte guter Corporate Governance sind die effiziente Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat, die Achtung der Aktionärsinteressen sowie die Offenheit und Transparenz der Unternehmenskommunikation.

Entsprechend den Empfehlungen in Ziffer 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 26. Mai 2010 berichten Vorstand und Aufsichtsrat gemeinsam in diesem Abschnitt über die Anwendung der Corporate Governance Richtlinien bei HAMBORNER.

Corporate Governance Bericht

Transparenz und gute Unternehmensführung haben für Vorstand und Aufsichtsrat der HAMBORNER seit jeher einen hohen Stellenwert. Aus diesem Grunde informieren wir unsere Aktionäre, alle übrigen Kapitalmarktteilnehmer, Finanzmarktanalysten sowie die relevanten Medien, aber auch unsere Mitarbeiter regelmäßig, zeitnah und umfassend über die Lage des Unternehmens sowie wesentliche Veränderungen. Hierfür nutzen wir eine Vielzahl möglicher Informations- und Kommunikationswege.

Zu nennen sind hier insbesondere unser Geschäftsbericht, die regelmäßigen Zwischenberichte der Quartale und des Halbjahres, unsere Veröffentlichungen zur kapitalmarktrechtlichen Publizität wie „Ad-hoc-Mitteilungen“ oder Mitteilungen zu „Directors' Dealings“, aber auch die Teilnahme an Veranstaltungen mit Finanzanalysten oder die Veröffentlichung von Pressemitteilungen zu aktuellen Themen rund um die Gesellschaft. Dabei nutzen wir zur Verbreitung von Informationen vor allem das Internet. Sämtliche zuvor genannten Unternehmensinformationen stellen wir auf unserer Internetseite der interessierten Öffentlichkeit zur Verfügung.

Seit Inkrafttreten des Deutschen Corporate Governance Kodex haben sich Vorstand und Aufsichtsrat regelmäßig mit den Empfehlungen des Kodex befasst und sie – soweit möglich und notwendig – zeitnah umgesetzt. Ziel war und ist es stets, im Interesse aller Stakeholder eine gute und verantwortungsvolle, auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Unternehmensentwicklung sicherzustellen.

Der Kodex als solcher war u.a. intensiv Gegenstand der Aufsichtsratssitzung vom 7. Oktober 2010. Darin wurden die Änderungen der neuen Kodexfassung vom 26. Mai 2010, die am 2. Juli 2010 im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht wurde und seitdem Gültigkeit hat, eingehend erörtert.

Die mit der Kodex-Änderung eingeführten Bestimmungen zu einer angemessenen Berücksichtigung von Frauen bei der zukünftigen Besetzung von Führungspositionen im Unternehmen sowie bei der zukünftigen Zusammensetzung des Vorstands wurden bei HAMBORNER umgesetzt. Auch die im Rahmen der Neufassung der Ziffer 5.4.1 des Deutschen Corporate Governance Kodex gemachten Vorgaben der Kodex-Kommission in Bezug auf die Zusammensetzung des Aufsichtsrats wurden umgesetzt. So wurde die Geschäftsordnung für den HAMBORNER Aufsichtsrat entsprechend angepasst und konkrete Ziele für dessen Zusammensetzung formuliert. Neben der Berücksichtigung von zur Wahrnehmung ihrer Aufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlicher Erfahrung spielt insbesondere die angemessene Beteiligung von Frauen eine wichtige Rolle. So wurde festgelegt, dass der Anteil weiblicher Aufsichtsratsmitglieder bei HAMBORNER mindestens ein Drittel betragen soll – eine Quote, die HAMBORNER übrigens schon heute erfüllt. Ferner sieht die Geschäftsordnung vor, dass bei der Wahl in den Aufsichtsrat das Mitglied nicht älter als 75 Jahre sein sollte. Obwohl die Gesellschaft gegenwärtig ausschließlich in Deutschland aktiv ist, hat sich der Aufsichtsrat mittelfristig zum Ziel gesetzt, einen internationalen Kandidaten zu nominieren. Die Vorgabe des Kodex, wonach die Mitglieder des Aufsichtsrats die für ihre Aufgaben erforderlichen Aus- und Fortbildungsmaßnahmen eigenverantwortlich wahrnehmen, wird bei HAMBORNER berücksichtigt. Die Gesellschaft unterstützt sie hierbei in angemessenem Umfang.

Der bislang in Ziffer 3.10 des Kodex lediglich als Empfehlung ausgestalteten und nunmehr durch die Änderung des § 161 AktG in zwingend zu beachtendes Gesetzesrecht gegossenen Verpflichtung, eventuelle Abweichungen von den Kodexempfehlungen zu begründen, entsprechen wir bei HAMBORNER bereits seit Einführung des Kodex im Jahre 2002.

Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft haben im Dezember 2010 die folgende Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG verabschiedet. Danach hat die Gesellschaft im Berichtsjahr den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex mit geringfügigen Einschränkungen entsprochen. Hinsichtlich der Erläuterungen zu den Abweichungen von den Kodexempfehlungen wird auf den Text der Entsprechenserklärung verwiesen:

Aktuelle Entsprechenserklärung aus Dezember 2010

Erklärung des Vorstands und des Aufsichtsrats
der HAMBORNER REIT AG
zu den Empfehlungen der
„Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“
gemäß § 161 AktG

„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 18. Juni 2009 mit Einschränkung der Empfehlung in Ziffer 4.2.1 Satz 1 seit Abgabe ihrer letzten Entsprechenserklärung im Dezember 2009 entsprochen hat. Zukünftig wird die Hamborner REIT AG dem Kodex in der Kodexfassung vom 26. Mai 2010 mit Einschränkung der Empfehlung in Ziffer 4.2.1 Satz 1 entsprechen.“

Erläuterung: Ziffer 4.2.1 des Kodex empfiehlt, dass der Vorstand einen Vorsitzenden oder Sprecher haben soll. Auf die Ernennung eines Vorsitzenden oder Sprechers wurde und wird wegen des nur aus zwei Personen bestehenden Vorstands verzichtet.

Die nächste Entsprechenserklärung werden der Vorstand und der Aufsichtsrat im Dezember 2011 veröffentlichen.

Duisburg, im Dezember 2010

Vorstand

Aufsichtsrat

Internet-Informationen für unsere Aktionäre

Sowohl die aktuelle Entsprechenserklärung als auch sämtliche Erklärungen der Vorjahre sind auf unserer Internetseite unter www.hamborner.de im Bereich Investor Relations / Corporate Governance abrufbar.

Des Weiteren bieten wir unseren Aktionären die Möglichkeit, sich im Bereich Investor Relations / Finanzkalender über die Termine wiederkehrender Veröffentlichungen von Finanzberichten und über den Termin der Hauptversammlung zu informieren. Auf unserer Internetseite informieren wir im Vorfeld der Hauptversammlung unsere Aktionäre zudem durch den Geschäftsbericht ausführlich über das abgelaufene Geschäftsjahr.

Darüber hinaus stellen wir dort allen Interessierten auch sonstige von der Gesellschaft veröffentlichte Informationen über das Unternehmen, wie etwa Mitteilungen nach dem Wertpapierhandelsgesetz, dem Wertpapierprospektgesetz, Pressemitteilungen oder aber eine aktuelle Unternehmenspräsentation zur Verfügung.

Zusammenwirken von Vorstand und Aufsichtsrat

Vorstand und Aufsichtsrat arbeiten eng zum Wohle des Unternehmens zusammen. Regelmäßig unterrichtet der Vorstand den Aufsichtsrat zeitnah und umfassend über alle relevanten Fragen der Unternehmensplanung, über den Gang der Geschäfte und die Lage der Gesellschaft einschließlich der Risikolage. Fragen der strategischen Ausrichtung und Weiterentwicklung werden gemeinsam zwischen Aufsichtsrat und Vorstand erörtert. Wesentliche Vorstandsentscheidungen sind gemäß seiner Geschäftsordnung und der Gesellschaftssatzung an die Zustimmung des Aufsichtsrats geknüpft.

Im Geschäftsjahr 2010 wurden zwischen der Gesellschaft und einzelnen Aufsichtsratsmitgliedern keine Berater- oder sonstigen Dienstleistungs- oder Werkverträge geschlossen.

Auch anderweitige potenzielle oder tatsächliche Interessenkonflikte von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern, die dem Aufsichtsrat gegenüber unverzüglich offenzulegen sind, sind im Berichtszeitraum nicht aufgetreten.

Director Dealings

Nach § 15a Wertpapierhandelsgesetz (WpHG) obliegt den Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats sowie Personen, die beim Emittenten von Aktien Führungsaufgaben wahrnehmen, eine Mitteilungspflicht über den Erwerb und die Veräußerung von Wertpapieren der Gesellschaft, sobald die Gesamtsumme der Geschäfte einer Person mit Führungsaufgaben und den mit dieser Person in einer engen Beziehung stehenden Personen insgesamt den Bagatellwert von 5.000 € bis zum Ende des Kalenderjahres erreicht oder überschreitet. Der Gesellschaft wurden während des Berichtsjahres 2010 folgende vorgenommene Geschäfte gemeldet:

- ▶ Am 20. Mai 2010 hat Herr Hans Richard Schmitz (Mitglied des Vorstands) 1.500 Stückaktien zu einem Kurs von 7,80 € je Aktie gekauft.
- ▶ Am 21. Juni 2010 hat die John von Freyend Future KG (Gesellschaft in enger Beziehung zu einer Person mit Führungsaufgaben: Aufsichtsratsvorsitzender Dr. Eckard John von Freyend) 2.000 Stückaktien zu einem Kurs von 7,80 € je Aktie verkauft.
- ▶ Am 24. Juni 2010 hat die John von Freyend Future KG (Gesellschaft in enger Beziehung zu einer Person mit Führungsaufgaben: Aufsichtsratsvorsitzender Dr. Eckard John von Freyend) 4.000 Stückaktien zu einem Kurs von 7,80 € je Aktie gekauft.
- ▶ Am 5. Juli 2010 hat Herr Dr. Eckard John von Freyend (Vorsitzender des Aufsichtsrats) 1.000 Stückaktien zu einem Kurs von 7,40 € je Aktie gekauft.
- ▶ Am 15. Oktober 2010 hat Herr Hans Richard Schmitz (Mitglied des Vorstands) 4.000 Stück HAMBORNER REIT AG Inhaber Bezugsrechte zu einem Kurs von 0,03 € je Stück gekauft.

- ▶ Am 20. Oktober 2010 hat die John von Freyend Future KG (Gesellschaft in enger Beziehung zu einer Person mit Führungsaufgaben: Aufsichtsratsvorsitzender Dr. Eckard John von Freyend) 5.000 Stück HAMBORNER REIT AG Inhaber Bezugsrechte zu einem Kurs von 0,02 € je Stück gekauft.
- ▶ Am 26. Oktober 2010 hat Herr Hans Richard Schmitz (Mitglied des Vorstands) 4.000 Stückaktien zu einem Kurs von 7,00 € je Aktie gekauft.
- ▶ Am 26. Oktober 2010 hat Herr Dr. Rüdiger Mrotzek (Mitglied des Vorstands) 5.750 Stückaktien zu einem Kurs von 7,00 € je Aktie gekauft.
- ▶ Am 26. Oktober 2010 hat Herr Eckart John von Freyend (Vorsitzender des Aufsichtsrats) 500 Stückaktien zu einem Kurs von 7,00 € je Aktie gekauft.
- ▶ Am 26. Oktober 2010 hat die John von Freyend Future KG (Gesellschaft in enger Beziehung zu einer Person mit Führungsaufgaben: Aufsichtsratsvorsitzender Dr. Eckard John von Freyend) 4.500 Stückaktien zu einem Kurs von 7,00 € je Aktie gekauft.

Weitere Mitteilungen über Geschäfte von Führungspersonen nach § 15a WpHG sind der Gesellschaft während des Berichtsjahres nicht zugegangen.

Sämtliche dieser Meldungen sind dauerhaft auf unserer Internetseite unter www.hamborner.de und dort im Bereich Investor Relations / Mitteilungen / Director's Dealings veröffentlicht.

Mitteilungspflichtiger Besitz nach Ziffer 6.6 des Deutschen Corporate Governance Kodex lag zum 31. Dezember 2010 nicht vor.

Entsprechend den Anforderungen des Anlegerschutzverbesserungsgesetzes wird bei der Gesellschaft ein Insiderverzeichnis geführt, in das alle relevanten Personen aufgenommen werden.

Die Mandate der Vorstands- und der Aufsichtsratsmitglieder sind im Anhang des IFRS-Abschlusses auf Seite 97 und die Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen auf Seite 96 dargestellt.

Verantwortungsvolles Risikomanagement

Zu einer guten Corporate Governance gehört auch der verantwortungsbewusste Umgang des Unternehmens mit Risiken. Ein systematisches Risikomanagement im Rahmen unserer wertorientierten Unternehmensführung sorgt dafür, dass Risiken frühzeitig erkannt und bewertet und die Risikopositionen optimiert werden. Das Risikofrüherkennungssystem der Gesellschaft unterliegt auch der Prüfung des Abschlussprüfers. Es wird kontinuierlich weiterentwickelt und den sich ändernden Rahmenbedingungen angepasst. Hinsichtlich der Einzelheiten zum Risikomanagement und zur aktuellen Risikolage verweisen wir auf den Risikobericht.

Abschlussprüfer Deloitte & Touche

Der der Hauptversammlung zur Wahl vorgeschlagene Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2010, die Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, hat mit Schreiben vom 20. April 2010 die Unabhängigkeitserklärung nach Ziffer 7.2.1 des Deutschen Corporate Governance Kodex abgegeben. Mit dem Abschlussprüfer wurde vereinbart, dass der Vorsitzende des Prüfungsausschusses über Ausschluss- oder Befangenheitsgründe, die während der Prüfung auftreten, unverzüglich unterrichtet wird, soweit diese nicht umgehend beseitigt werden. Ferner wurde vereinbart, dass der Aufsichtsratsvorsitzende sowie der Prüfungsausschussvorsitzende unverzüglich informiert werden, sofern sich bei der Durchführung der Abschlussprüfung besondere Feststellungen oder Vorkommnisse ergeben, die für die ordnungsgemäße Wahrnehmung der Aufgaben des Aufsichtsrats von Bedeutung sein könnten. Dies schließt die Feststellung von Tatsachen ein, die eine Unrichtigkeit der vom Vorstand und Aufsichtsrat abgegebenen Erklärungen zum Kodex beinhalten.

Vergütungsbericht

Zugleich Bestandteil des Lageberichts

Zielsetzung deutscher Corporate Governance ist die Förderung des Vertrauens von nationalen und internationalen Anlegern, Kunden, Mitarbeitern und der Öffentlichkeit in die Leitung und Überwachung börsennotierter Gesellschaften. Zu diesem Zwecke sieht der Deutsche Corporate Governance Kodex unter anderem die Offenlegung der an Vorstandsmitglieder und Aufsichtsratsmitglieder gewährten Vergütung vor.

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 ausbezahlt. Gewinnbeteiligungen, Bezugsrechte und sonstige aktienbasierte Vergütungen werden nicht gewährt.

Für das Geschäftsjahr 2010 setzte sich die Vergütung des aktiven Vorstands auf Basis der bestehenden Dienstverträge wie folgt zusammen:

in T€	Bestellt bis	Fixe Vergütung	Variable Vergütung	Sonstige Vergütungen *	Gesamt
Dr. Rüdiger Mrotzek	07.03.2013	148	150	58	356
Hans Richard Schmitz	31.12.2012	150	150	41	341
Gesamt		298	300	99	697

* Die Sonstige Vergütungen enthalten geldwerte Vorteile aus der privaten Dienstwagennutzung, Zuschüsse zu Versicherungen, Aufwendungen zur Altersversorgung in Form von Beiträgen zu einer rückgedeckten Unterstützungskasse und Abgeltungszahlungen für nicht genommenen Urlaub.

Die variable Vergütung für das Geschäftsjahr 2010 wurde in Höhe von 50 T€ pro Person mit der Auflösung der Rückstellung aus 2009 für Tantieme verrechnet. Beiden Vorstandsmitgliedern steht bei einer vorzeitigen Beendigung der Dienstverträge eine Abfindung in Höhe des Barwerts der bis zum regulären Vertragsende zu zahlenden Festvergütung zu. Gemäß den Empfehlungen des deutschen Corporate Governance Kodex sind die Entschädigungen auf maximal zwei Jahresgesamtvergütungen einschließlich Nebenleistungen begrenzt. Ordentliche Kündigungen sind während der Laufzeit der jeweiligen Dienstverhältnisse vertraglich nicht vereinbart.

Ebenfalls den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex folgend ist die dem Vorstand zustehende erfolgsbezogene (variable) Vergütung, die einmal jährlich als Tantieme ausbezahlt wird, primär von der langfristigen Entwicklung des Funds from Operations (FFO) abhängig. Daneben gehen die Entwicklung des Net Asset Value (NAV) 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 beliefen sich im Geschäftsjahr 2010 auf 407 T€. Die für diesen Personenkreis gebildeten Pensionsrückstellungen betragen 4.647 T€.

Versorgungszusagen

Mit Vereinbarungen aus 2009 wurde den Vorständen mit Wirkung zum 01.01.2010 bzw. 01.03.2010 eine betriebliche Altersversorgung in Form einer arbeitgeberfinanzierten beitragsorientierten Leistungszusage im Durchführungsweg der rückgedeckten Unterstützungskasse gewährt. Die Zusage gilt für die Dauer der Dienstverträge mit einem Monatsbetrag von jeweils 1.250 €.

Sonstiges

Kredite wurden Vorstandsmitgliedern vom Unternehmen nicht gewährt. Kein Mitglied des Vorstands hat im abgelaufenen Geschäftsjahr Leistungen oder entsprechende Zusagen von einem Dritten im Hinblick auf seine Tätigkeit als Vorstandsmitglied erhalten.

Vergütung des Aufsichtsrats

Die Vergütung des Aufsichtsrats ist in § 13 der Satzung geregelt. Die Aufsichtsratsvergütung orientiert sich an der Größe des Unternehmens, den Aufgaben und der Verantwortung der Aufsichtsratsmitglieder und ist ganz wesentlich vom wirtschaftlichen Erfolg der Gesellschaft abhängig. Die Festvergütung beträgt 15.000 € und die variable 500 € je Euro-Cent, um den das unverwässerte Ergebnis je Aktie (Earnings per Share) den Betrag von 0,15 € überschreitet. Bei der Berechnung ist auf die Anzahl der am Abschlussstichtag ausgegebenen Aktien abzustellen. Die variable Vergütung ist begrenzt auf das Zweifache der festen Vergütung. Der Aufsichtsratsvorsitzende erhält das Doppelte, seine Stellvertreter das Eineinhalbfache der Vergütung. Aufsichtsratsmitgliedern, die nur während eines Teils des Geschäftsjahres dem Aufsichtsrat angehört haben, steht die Vergütung zeitanteilig zu. Aufsichtsratsmitglieder, die einem der drei gebildeten Ausschüsse angehören, erhalten pro Geschäftsjahr eine zusätzliche Vergütung von 2.000 €. Dem jeweiligen Ausschussvorsitzenden steht das Doppelte dieser Vergütung zu. Zurzeit bestehen drei Ausschüsse: Präsidial-, Prüfungs- und Nominierungsausschuss.

Die für das Geschäftsjahr 2010 relevante Vergütung des Aufsichtsrats ergibt sich wie folgt:

in T€	Fixe Vergütung	Variable Vergütung	Gesamt
Dr. Eckart John von Freyend	38,0	1,0	39,0
Dr. Marc Weinstock	17,7	0,4	18,1
Dr. David Mbonimana	11,5	0,3	11,8
Robert Schmidt	19,9	0,5	20,4
Volker Lütgen	17,9	0,5	18,4
Christel Kaufmann-Hocker	8,9	0,3	9,2
Edith Dützer	15,9	0,5	16,4
Mechthilde Dordel	7,8	0,3	8,1
Hans Bernd Prior	16,1	0,5	16,6
Gesamt	153,7	4,3	158,0

Daneben wurden gemäß § 13 Abs. 3 der Satzung Auslagen in Höhe von 1,3 T€ an Aufsichtsratsmitglieder erstattet. 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 betrugen im Geschäftsjahr je Versicherungsfall 5 Mio. €, höchstens aber je Versicherungsjahr 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 gegebenenfalls zuvor gewährte Schutz rückwirkend entfällt und erbrachte Leistungen dem Versicherer zu erstatten sind. Die jährliche Versicherungsprämie beträgt derzeit rd. 11 T€ zzgl. Versicherungssteuer.

Die HAMBORNER Aktie

Allgemeine Lage auf dem Aktienmarkt

Das Jahr 2010 war ein überwiegend positives Börsenjahr, auch wenn es zwischenzeitlich durch die Verschuldungssituation in Griechenland und später dann in Irland und Portugal beeinflusst wurde. Mit Hilfe des Euro-Rettungsschirms der Bundesregierung und der Europäischen Zentralbank gelang zunächst erfolgreich die Absicherung gegen die dortigen Schuldenkrisen.

Insgesamt konnten sich die internationalen Leitbörsen von den Krisenjahren zuvor erholen und auch der deutsche Aktienindex (DAX) erreichte im Gesamtjahr ein Plus von rd. 16 % und schloss bei 6.914 Punkten. Der S-DAX konnte gar einen Zuwachs von rd. 45 % verzeichnen. Auch die Immobilienaktien konnten sich sehr gut behaupten. Der vom Bankhaus Ellwanger & Geiger veröffentlichte DIMAX gewann über das Jahr rd. 18 %, der EPRA-Index rd. 11 %.

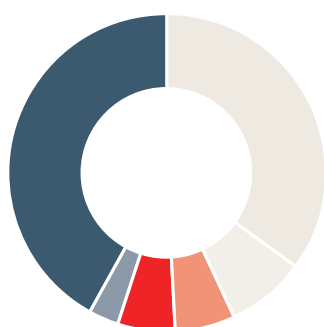
Für 2011 gehen die Experten zunächst von einem weiteren Aufwärtstrend in Deutschland aus. Die schnelle Konjunkturerholung, eine derzeit gute Ertragssituation der Unternehmen sowie immer noch niedrige Zinsen lassen ein weiteres Ansteigen des DAX erwarten. Ob der Aufschwung an den Aktienmärkten nachhaltig und Deutschland gegen die Krisen in den Schwellenländern ausreichend gesichert ist, wird sich jedoch erst in den kommenden Monaten zeigen.

Die HAMBORNER Aktie

Die HAMBORNER Aktie wird an den Börsenplätzen Frankfurt am Main, Düsseldorf, Berlin, München und Hamburg amtlich und mit variablen Kursen gehandelt. In Stuttgart und in Hannover ist sie im Regulierten Markt notiert. Registriert ist die Aktie unter der Wertpapierkennnummer 601300 (ISIN: DE0006013006). Sie erfüllt die international gültigen Transparenzanforderungen im „Prime Standard“ der Deutschen Börse.

Die Gesellschaft hat die WestLB AG sowie seit Februar 2011 die HSBC Trinkaus & Burkhardt AG, beide Sitz in Düsseldorf, mit einem Mandat als Designated Sponsor beauftragt. Dieser sorgt für eine jederzeitige Handelbarkeit der HAMBORNER Aktie durch laufende Quotierung von Geld- und Briefkursen. Der Börsenjahresgesamtumsatz unserer Aktie lag 2010 bei 3,8 Mio. Stück (Vorjahr: 1,1 Mio. Stück). Das durchschnittliche Handelsvolumen erhöhte sich auf rd. 15.000 Stück pro Tag (Vorjahr: rd. 4.500 Stück).

HAMBORNER verfügt nach der Kapitalerhöhung im Oktober 2010 über eine im Vergleich zu den Vorjahren stärker internationalisierte Aktionärsstruktur. Neben der HSH Real Estate AG, Hamburg, die unmittelbar und mittelbar noch mit insgesamt rd. 35 % an der Gesellschaft beteiligt ist, hält Prof. Dr. Siegert, Düsseldorf, mittelbar rd. 8 % der Anteile. Darüber hinaus hat sich die uns aufgrund der Überschreitung der Meldeschwellen bekannte Aktionärsstruktur auch ins Ausland verbreitert. So halten die Ruffer LLP sowie die Asset Value Investors Limited, beide London, zum Jahresende jeweils rd. 6 %, die Sumito Trust & Banking Co. Ltd. mit Sitz in Japan rd. 3 % der Aktien. Der Freefloat betrug zum 31.12.2010 rd. 42 %.

Aktionärsstruktur zum 31.12.2010

- **35,18 %** HSH Real Estate AG, Hamburg
davon:
6,006 % jeweils über HSH RE 2.-6. Beteiligungs GmbH, Hamburg
3,549 % über HSH RE 7. Beteiligungs GmbH, Hamburg
- **8,15 %** Prof. Dr. Siegert, Düsseldorf
davon:
2,15 % über Laris GbR, Düsseldorf
2,27 % über TEC Düsseldorf GbR, Düsseldorf
3,63 % über Siegert & CIE. GmbH, Düsseldorf
- **6,16 %** Ruffer LLP, London
- **5,82 %** Asset Value Investors Limited, London
davon:
4,11 % über AVI Focused European Fund,
Georgetown, Cayman Islands
- **3,07 %** The Sumitomo Trust & Banking Co., Ltd., Tokyo
davon:
3,07 % über Nikko Asset Management Co., Ltd.
- **41,62 %** Streubesitz

ISIN: DE0006013006

WKN: 601300

Anzahl: 34,12 Mio. Stück

Kurse HAMBORNER (XETRA)

Jahresschlusskurs: 7,77 €

Höchstkurs: 8,48 €

Tiefstkurs: 7,03 €

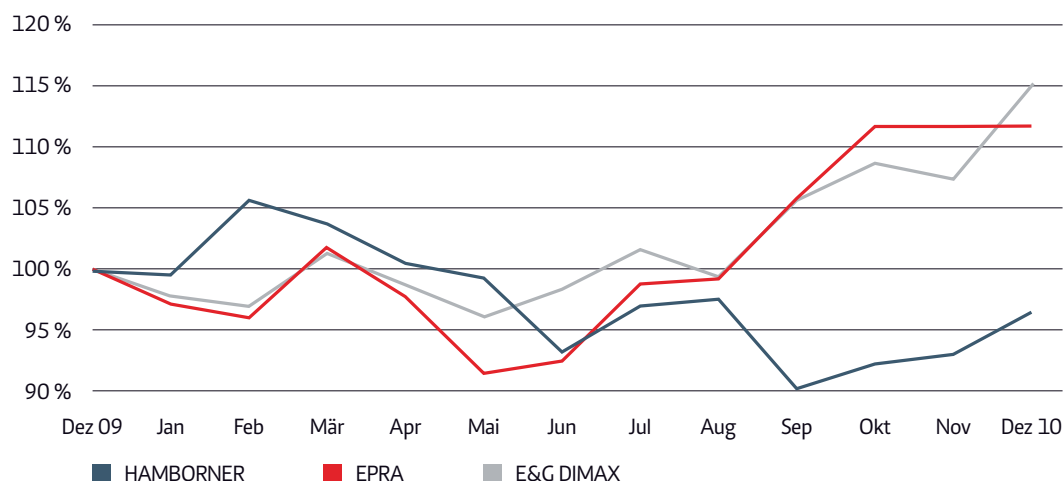
Kursentwicklung der HAMBORNER Aktie in 2010

Die HAMBORNER Aktie behauptete sich im ersten Quartal 2010 gut, musste sich im zweiten Quartal 2010 jedoch ebenfalls dem Druck auf den Aktienmärkten – auch beeinflusst durch aufkommende Unsicherheiten in der Eurozone – beugen und schloss zum 30. Juni 2010 bei 7,50 €. Nachdem sich der Wert Anfang des dritten Quartals wieder erholte, musste er Ende September im Zuge des bekannt gewordenen Kapitalerhöhungsbeschlusses wieder Abschlüsse hinnehmen. Die Aktie notierte zum 30. September zu einem Kurs von 7,25 €. Im letzten Quartal des Jahres konnte der Wert jedoch wieder zulegen und schloss zum 31. Dezember bei 7,77 €. Dies entspricht zwar einem leichten Minus von rd. 4 % in Bezug auf den Schlusskurs 2009, ist jedoch auch unter der Maßgabe der im letzten Quartal durchgeführten Kapitalerhöhung zu betrachten. Die Marktkapitalisierung lag zum 31.12.2010 bei 265,1 Mio. €.

Entwicklung der HAMBORNER Aktie

HAMBORNER
E&G-DIMAX
EPRA-Index
DAX

- 4 %
+ 18 %
+ 11 %
+ 16 %



Investor Relations

Unsere Investor Relations Arbeit dient dem offenen und kontinuierlichem Informationsaustausch mit institutionellen und privaten Anlegern sowie Analysten. Unser Ziel ist es, ihnen ein solides und transparentes Bild unseres Unternehmens zu vermitteln, eine faire Unternehmensbewertung zu ermöglichen und das Vertrauen in die Gesellschaft zu festigen.

Dazu haben wir in 2010 zahlreiche Maßnahmen ergriffen. Neben der Präsentation der „neuen“ HAMBORNER REIT AG zu Beginn des Jahres im Rahmen einer speziellen Veranstaltung in Frankfurt am Main, der Durchführung der jährlichen Bilanzpressekonferenz sowie regelmäßig stattfindenden Telefonkonferenzen zu den Zwischenberichten, lag der Schwerpunkt der Tätigkeiten in diesem Jahr maßgeblich in der Vorbereitung der Kapitalerhöhung. Hierzu gehörten zahlreiche Roadshows und Präsentationen auf Fach- und Investorenkonferenzen. So waren wir beispielsweise auf dem Deutschen Eigenkapitalforum, der DVFA-Immobilienkonferenz und der Initiative Immobilien-Aktie vertreten. Roadshows wurden in London, Paris, Wien, Linz, Brüssel, Amsterdam, Zürich, Basel, Frankfurt, München, Düsseldorf und Köln durchgeführt und so auch in Einzelgesprächen mit Analysten und Investoren die Strategie der Gesellschaft erläutert und diskutiert. Auch Privataktionäre konnten uns im Jahr 2010 auf entsprechenden Veranstaltungen in Köln, Bonn, Dortmund und Wiesbaden direkt kennenlernen und ihre Fragen vor Ort an uns richten.

Regelmäßige Präsentation auf Roadshows ist wichtiger Bestandteil unserer IR-Arbeit

Beim Thema Liquidität der Aktie sind wir ebenfalls ein gutes Stück vorangekommen. Seit Anfang des Jahres stiegen die durchschnittlich gehandelten Umsätze stetig. Positiv wirkten sich hier im dritten Quartal auch die Kapitalerhöhung und der dadurch erweiterte Aktionärskreis aus. Nächste Ziele sind für uns in diesem Zusammenhang die Aufnahme in den S-DAX, die wir für 2011 erwarten sowie in den EPRA-Index, welche voraussichtlich 2012 erfolgen kann.

Erfreulicher Anstieg der Handelsumsätze

Die im neuen Design gestaltete Internetseite www.hamborner.de stellt alle Informationen in Deutsch und seit rund einem Jahr auch in Englisch zur Verfügung. Interessierte Anleger haben dort zudem die Möglichkeit, sich in den Verteiler für unseren Newsletter einzutragen und aktuelle Informationen zur HAMBORNER REIT AG direkt per Mail zu erhalten.

Auf dieser Basis aufbauend, werden wir auch im Jahr 2011 unsere Investor-Relations-Aktivitäten weiter intensivieren und auf Veranstaltungen, in persönlichen Gesprächen oder auch telefonisch jederzeit zur Verfügung stehen, um Informationen zu geben und Ihre Fragen zu beantworten.

Seit Januar 2010 ist HAMBORNER Mitglied der EPRA. Die namensgebende European Public Real Estate Association ist eine Organisation mit Sitz in Brüssel, die die Interessen der großen europäischen Immobiliengesellschaften in der Öffentlichkeit vertritt und die Entwicklung und Marktpresenz der europäischen Immobilienaktiengesellschaften unterstützt. Wie auch schon in den letzten Jahren orientiert sich HAMBORNER im Sinne größter Transparenz und Vergleichbarkeit bei der Ermittlung wichtiger Kennziffern an den von der EPRA empfohlenen Standards.

Net Asset Value

HAMBORNER hat für die Ermittlung der Markt- und Verkehrswerte ihres Immobilienportfolios wiederum den Gutachter Jones Lang LaSalle, Frankfurt, beauftragt. Nachdem unter Ansatz der aktuellen Verkehrswerte (Fair Values) der Objekte im Jahr 2007 erstmals ein Nettovermögenswert (NAV) ermittelt wurde, wurden die Immobilien seitdem jährlich einer Folgebewertung unterzogen. Die dabei angewendete Bewertungsmethode entspricht den Grundsätzen der International Valuation Standards. Der NAV stellt den Maßstab für die Substanzstärke eines Unternehmens dar und ist für uns im Rahmen einer wertorientierten Unternehmenssteuerung eine wichtige Kennziffer, auch im Vergleich zu anderen Gesellschaften. Unsere Zielsetzung ist es, durch wertsteigernde Maßnahmen den NAV zu erhöhen.

Transparente Berichterstattung durch Orientierung an den EPRA-Standards.

Für HAMBORNER errechnet sich zum Jahresende ein NAV von 8,80 € je Aktie. Der Rückgang im Vergleich zum Vorjahr (10,37 € je Aktie) ist im Wesentlichen auf die gezahlte Exit-Tax (Schlussbesteuerung im Rahmen der REIT-Umwandlung) sowie die für Anleger attraktiven Konditionen der im Herbst erfolgten Kapitalerhöhung zurückzuführen. Die jährliche Neubewertung des Immobilienvermögens durch den externen Gutachter, die im Saldo zu keinen Wertabschlägen führte, bestätigt hingegen die Stabilität des Verkehrswerts unseres Gesamtportfolios. Bei einem Jahresschlusskurs von 7,77 € ergibt sich zum NAV von 8,80 € je Aktie ein Abschlag von 11,7 % (Vorjahr: 21,5 %).

Berechnung NAV (nach EPRA)

in T€	31.12.2010	31.12.2009
Bilanzielle langfristige Vermögenswerte*	322.067	257.946
+ Bilanzielle kurzfristige Vermögenswerte	84.077	38.473
- Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen*	-149.156	-111.597
- Kurzfristige Verbindlichkeiten	-22.414	-9.151
Bilanzieller NAV*	234.574	175.671
+ Stille Reserven langfristiger Vermögenswerte **	65.654	60.388
NAV	300.228	236.059
NAV je Aktie in €	8,80	10,37
- Derivative Finanzinstrumente	-9.023	-7.845
- Stille Lasten auf Finanzverbindlichkeiten	-694	-658
- Steuerabgrenzungen	0	-12.538
NNNAV	290.511	215.018
NNNAV je Aktie in €	8,51	9,44

* ohne latente Steuern und derivative Finanzinstrumente

** Ermittlung stiller Reserven im Immobilienbestand auf Basis Fair-Value-Bewertung Jones Lang LaSalle;
bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen eigene Annahmen

FFO

Der FFO (Funds from Operations) ist eine auf Basis des IFRS-Einzelabschlusses ermittelte Finanzkennzahl. Er wird im Rahmen der wertorientierten Unternehmenssteuerung zur Darstellung der erwirtschafteten Finanzmittel, die für Investitionen und Dividendenausschüttungen an Aktionäre zur Verfügung stehen, verwendet. Der FFO berechnet sich wie folgt:

Berechnung FFO

in T€	2010	2009
Nettomieteinnahmen	22.124	19.940
- Verwaltungsaufwand	-811	-751
- Personalaufwand	-2.743	-2.740
+ Sonstige betriebliche Erträge*	446	185
- Sonstige betriebliche Aufwendungen	-724	-872
+ Ergebnis aus Beteiligungen	0	13
+ Zinserträge	268	489
- Zinsaufwendungen	-6.576	-5.508
FFO vor Steuern	11.984	10.756
- gezahlte Steuern	0	-1.136
FFO nach Steuern	11.984	9.620
FFO je Aktie in €	0,35 **	0,42

* bereinigt um Wertaufholungszuschreibungen und Erträge aus dem Abgang von Beteiligungen

**bezogen auf die nach Kapitalerhöhung um 50 % erhöhte Aktienanzahl

HAMBORNER ermittelt den FFO konservativ ohne Berücksichtigung von Veräußerungserlösen. Für 2010 beträgt der FFO 12,0 Mio. € und ist damit um rd. 25 % gegenüber dem Vorjahr (9,6 Mio. €) gestiegen. Bezogen auf die durch die im Herbst durchgeführte Kapitalerhöhung um 50 % erhöhte Aktienanzahl errechnet sich ein FFO von 0,35 € je Aktie (Vorjahr: 0,42 €). Werden die neuen Aktien nur zeitanteilig berücksichtigt, ergibt sich ein FFO je Aktie von 0,47 €, d.h. ein Plus von rd. 12 % gegenüber Vorjahr. Die FFO-Rendite (FFO nach Steuern bezogen auf den NAV zum Jahresende) beträgt rd. 4,0 %.

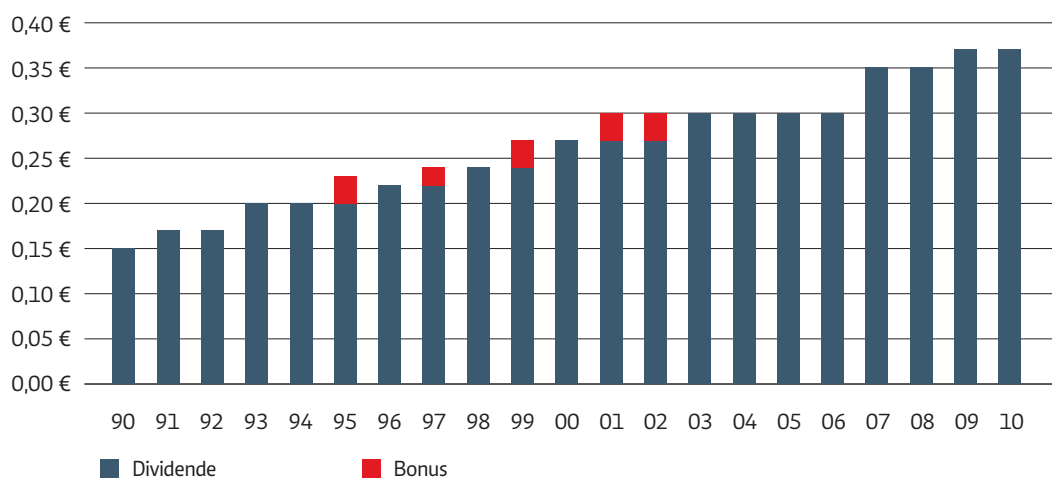
Die Entwicklung der Dividende bei HAMBORNER

Der Hauptversammlung am 17. Mai 2011 wird vorgeschlagen, für das Geschäftsjahr 2010 eine Dividende von 0,37 € je Stückaktie auszuschütten. Die Dividende je Aktie soll somit trotz der durchgeführten Kapitalerhöhung und damit der Erhöhung des Grundkapitals um 50 % stabil gehalten werden. Bezogen auf den Aktienkurs Ende 2010 ergibt sich daraus eine Dividendenrendite von 4,8 %.

Dividendenvorschlag:
0,37 € je Aktie

In den zurückliegenden Jahren hat HAMBORNER die Dividende kontinuierlich von 0,15 € auf 0,37 € je Stückaktie gesteigert.

Dividendenentwicklung



Soweit es die Lage der Gesellschaft zulässt, beabsichtigen wir, auch zukünftig hohe Ausschüttungsquoten beizubehalten und die Dividende weiter zu steigern.

Die HAMBORNER Aktie im Überblick

		2010	2009	2008
Gezeichnetes Kapital	Mio. €	34,12	22,77	22,77
Börsenkapitalisierung*	Mio. €	265,1	185,3	130,9
Jahresschlusskurs	€	7,77	8,14	5,75
Höchstkurs	€	8,48	8,60	9,30
Tiefstkurs	€	7,03	5,41	5,10
Dividende je Aktie	€	0,37	0,37	0,35
Dividendensumme	Mio. €	12,62	8,42	7,97
Dividendenrendite*	%	4,76	4,55	6,09
Kurs-FFO-Verhältnis*		22,1	19,3	15,3

* Basis: Jahresschlusskurs XETRA

Substanz braucht Langfristigkeit.

Großflächige Einzelhandelsobjekte bieten einen beständigen Cashflow und bilden damit die Basis für kontinuierliche Dividendenausschüttungen.

LAGEBERICHT

- | 34 Allgemeine Rahmenbedingungen
- | 36 Wirtschaftsbericht
- | 51 Nachtragsbericht
- | 52 Risikobericht
- | 56 Prognosebericht
- | 58 Schlussklärung zum Bericht über die Beziehungen
zu verbundenen Unternehmen (§ 312 Aktiengesetz)
- | 58 Bericht zu weiteren gesellschaftsrechtlichen Angaben
(§ 289 Abs. 4 HGB)
- | 59 Erklärung zur Unternehmensführung (§ 289a HGB)
- | 59 Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat



»

PORTFOLIO UM ATTRAKTIVE
EINZELHANDELSIMMOBILIE IN
EXKLUSIVER LAGE AUSGEBAUT

«

A photograph of a modern, multi-story commercial building, identified as an Edeka Center. The building features a prominent blue and yellow facade on the left side, with a large Edeka logo. The rest of the building is grey with horizontal ventilation slats. A tall street lamp stands in front of the building. The sky is blue with some clouds.

**IM JULI 2010 HABEN WIR DAS EDEKA-CENTER
IN STUTTGART ERWORBEN:**

- rd. 6.400 m² Mietfläche
- Mietvertragslaufzeit 18 Jahre
- Mieter EDEKA
- Fair Value rd. 16,8 Mio. €
- Bruttorendite rd. 7,1 %

Der richtige Standort und eine exponierte Marktstellung sind entscheidende Faktoren für den Erfolg im großflächigen Einzelhandel.

Bei der Akquisition von großflächigen Einzelhandelsobjekten achten wir besonders auf stark frequentierte Standorte, die nicht duplizierbar sind und unseren Mietern somit eine exponierte Marktstellung ermöglichen.

Unsere Geschäftspartner legen darüber hinaus viel Wert auf eine ansprechende Präsentation ihrer Waren und somit auch auf die Pflege unserer Mietobjekte.



center



Allgemeine Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Die konjunkturelle Erholung der deutschen Wirtschaft ist im Berichtsjahr laut Bundesbank einen großen Schritt vorangekommen. Mit einem Zuwachs von rd. 3,6 % konnte ein erheblicher Teil des krisenbedingten Produktionsrückgangs aus dem Jahr 2009, in dem das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 4,7 % geschrumpft war, aufgeholt werden. Die wichtigste Stütze der wirtschaftlichen Erholung Deutschlands ist die lebhaftere Nachfrage nach Produkten der heimischen Industrie auf den Weltmärkten. Die positiven außenwirtschaftlichen Impulse wirken sich auch auf die Binnenwirtschaft aus. Die Unternehmensinvestitionen dürften ebenso wie der private Verbrauch, der zudem von der vorteilhaften Arbeitsmarktentwicklung begünstigt wird, ansteigen.

Der Arbeitsmarkt hat sich positiver entwickelt als noch zu Beginn des Jahres erwartet. Die Zahl der Arbeitslosen betrug im Jahresdurchschnitt rd. 3,2 Millionen und war damit geringer als ursprünglich prognostiziert. Der Anstieg der Verbraucherpreise belief sich 2010 auf rd. 1,1 % mit zuletzt leichter Aufwärtstendenz.

Lage auf dem Immobilienmarkt in Deutschland

Markt für Einzelhandelsflächen

Die gesamtwirtschaftliche Erholung, der Aufwärtstrend am Arbeitsmarkt und die stabile Verbraucherstimmung haben die Rahmenbedingungen für den deutschen Einzelhandel im Laufe des Jahres 2010 verbessert. Nach bisheriger Schätzung des Statistischen Bundesamtes ist der Einzelhandelsumsatz in 2010 um real rd. 1,5 % gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Damit konnte der Einzelhandel einen guten Teil des Umsatzverlustes aus dem Vorjahr wieder aufholen. Dies ist aber nicht viel mehr als eine Rückkehr zur Normalität.

Die Gewinner und Verlierer in der Einzelhandelslandschaft sowohl auf Ebene des Betriebstyps als auch auf Standortebene kristallisieren sich immer stärker heraus. Waren- und Kaufhäuser sowie der mittelständische Fachhandel sind auf dem Rückzug. Demgegenüber sind Fachmärkte weiterhin sehr expansiv und die Discountisierung des Einzelhandels hält an. Großflächen sind zunehmend sehr gefragt. Erfolgreiche Filialeinzelhändler und Vertikalkonzepte erweitern ihr Vertriebsportfolio durch die Einführung neuer Marken, die Industrie vertreibt ihre Produkte verstärkt über Mono-Label-Stores. In 2010 wurden bereits mehr als die Hälfte der Mietverträge in 1-A-Lage mit internationalen Einzelhändlern abgeschlossen. Dieser Trend könnte sich in den kommenden Jahren noch verstärken. Die Nachfrage konzentriert sich immer stärker auf 1-A-Lagen und Shopping-Center. Innerstädtische Nebenlagen und klassische Stadtteilzentren geraten zunehmend unter Druck.

Die Leerstandsquoten in B- und Nebenlagen sowie in 1-A-Lagen strukturschwacher Städte sind weiter angestiegen. In 1-A-Lagen von Städten mit insgesamt positiver Gesamtprognose haben sich die Leerstandsquoten dank der starken Nachfrage internationaler Einzelhändler verringert. Die durchschnittlichen Ladenmieten in den 1-A-Lagen sind in 2010 gegenüber dem Vorjahr stabil geblieben. Die Schere zwischen starken und schwachen Städten im Einzelhandel geht dabei immer weiter auf. Stablen und leicht steigenden Spitzenmieten auf der einen Seite stehen kräftige Mietabschläge bis hin zur Unvermietbarkeit auf der anderen Seite gegenüber.

Markt für Büroflächen

Die Erholungsgeschwindigkeit der deutschen Wirtschaft nach der Krise und die große Zuversicht der Unternehmen auch für 2011 spiegeln sich auf den deutschen Büromärkten wider. Die Büromärkte haben sich im Laufe des Jahres 2010 deutlich stabilisiert. Die positive Entwicklung hat sich dabei im zweiten Halbjahr 2010 spürbar beschleunigt. An den neun wichtigsten deutschen Bürostandorten Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München und Stuttgart wurden im Jahr 2010 laut der großen Maklerhäuser rd. 3,1 Mio. m² Bürofläche umgesetzt – ca. 500.000 m² oder gut 18 % mehr als in 2009. Das Volumen liegt damit in etwa auf dem Niveau des Fünfjahresdurchschnitts der Jahre 2005-2009.

Mit Ausnahme von Leipzig und Essen stiegen die Flächenumsätze in den „Big Nine“ deutlich an. Den größten Flächenumsatz verzeichnete erneut München mit knapp 600.000 m² (+ 11 %), gefolgt von Frankfurt (+ 22 %) und Berlin (+ 24 %) mit jeweils rd. 500.000 m². Den stärksten prozentualen Anstieg verbuchte Düsseldorf mit plus 70 %. Über alle Standorte der „Big Nine“ betrachtet haben sich die Leerstände in 2010 um rd. 100.000 m² auf aktuell gut 9,15 Mio. m² erhöht (+ 1 %). Die Leerstandsrate reichen dabei von rd. 4,0 % in Essen über gut 14 % in Frankfurt bis zu rd. 14,5 % in Leipzig. Parallel haben sich die Flächen im Bau leicht verringert. Nachdem sich die Spitzenmieten in den ersten drei Quartalen 2010 an allen Standorten stabilisiert haben, gab es im Schlussquartal in mehreren Städten bereits wieder steigende Höchstmieten (z.B. Berlin + 6 %, Leipzig + 4,5 %). Die anziehende Nachfrage sorgt dafür, dass sich die Vermieter immer weniger veranlasst sehen, Mietern Mietanreize zu gewähren.

Bemerkenswert für die Bürovermietungsmärkte 2010 war, dass wie nur selten zuvor große Einzelvermietungen von über 20.000 m² einen erheblichen Einfluss auf das Umsatzergebnis gehabt haben (Anteil rund 17 %).

Der deutsche Immobilien-Investmentmarkt

Der bundesweit registrierte Investmentumsatz in Gewerbeimmobilien lag im Jahr 2010 nach Angaben der großen deutschen Maklerhäuser mit knapp 20 Mrd. € um rd. 85 % über dem Ergebnis des Vorjahres. An den sechs wichtigsten deutschen Investmentstandorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln und München wurde ein Transaktionsvolumen von gut 11 Mrd. € erfasst. Dies entspricht einem Anstieg um rd. 90 % gegenüber 2009. Umsatzstärkste Standorte in 2010 waren Berlin mit rd. 3,2 Mrd. € und Hamburg mit rd. 2,0 Mrd. €.

Der sich bereits im ersten Halbjahr 2010 abzeichnende Aufschwung auf den Investmentmärkten hat sich nicht nur fortgesetzt, sondern noch einmal beschleunigt. Im Schlussquartal 2010 wurden über 6,0 Mrd. € investiert. Im langjährigen Vergleich liegt das Umsatzvolumen sehr hoch und bewegt sich auf ähnlichem Niveau wie 2005 und 2008. Gefragt sind vorwiegend Core-Immobilien. B-Lagen und ältere Bestandsgebäude sind kaum zu vermarkten.

Am meisten investiert wurde 2010 in Einzelhandelsimmobilien (rd. 8,0 Mrd. €, Anteil rd. 40 %). Danach folgen Büroobjekte, in die rd. 7,3 Mrd. € investiert wurden (Anteil rd. 37 %). Mit fast 1,24 Mrd. € (Anteil rd. 6 %) lag das Transaktionsvolumen in Logistikimmobilien um fast 76 % über dem Vorjahresergebnis. Im Bereich der Einzelhandelsimmobilien waren Shoppingcenter mit deutlichem Abstand vor Geschäftshäusern in 1-A-Lagen die gefragteste Assetklasse. Aber auch die bei Investoren wegen ihrer defensiven Qualitäten geschätzten Fachmarktprodukte übertreffen die Vorgaben aus dem Vorjahr deutlich.

Rund 78 % des gewerblichen Investmentumsatzes 2010 entfielen auf Einzeltransaktionen, wogegen der Anteil von Portfoliotransaktionen wieder auf 22 % angestiegen ist. Zwar dominieren Einzeltransaktionen noch das Marktgeschehen, gerade Einzelhandelsportfolios haben aber wieder deutlich an Bedeutung gewonnen. Der erfolgreiche Verkauf zweier Sale & Leaseback-Portfolios des Lebensmitteldiscounters Aldi unterstreicht diesen Trend. Hauptkäufer sind Eigenkapitalinvestoren wie offene Fonds, Versicherungen, Pensionskassen, Family Offices und Privatpersonen. Aber auch Asset- und Fund-Manager agieren wieder stärker am Markt. Der Anteil ausländischer Investoren ist in 2010 spürbar auf rd. 37 % angestiegen.

Die große Nachfrage spiegelt sich auch in der Preisentwicklung wider. Vor allem bei Core-Objekten ist der Wettbewerb wieder sehr hart und lässt die Preise steigen. Die Netto-Spitzenrendite für Top-Büroobjekte ist in München, Hamburg und Frankfurt unter 5,0 % gefallen. Auch im Einzelhandelsbereich haben die Preise teilweise signifikant angezogen.

Wirtschaftsbericht

Unternehmensstrategie

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

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

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

Konzentration auf großflächige Einzelhandelsobjekte an stark frequentierten Standorten, Geschäftshäuser in 1-A-Lagen (sog. High Street-Objekte) sowie qualitativ hochwertige Bürohäuser

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

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

Wachstum und Ausbau des eigenen Immobilienportfolios

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

Außerdem plant die Gesellschaft gezielte Maßnahmen der Portfolio-Optimierung durchzuführen. Zur Erhöhung der Profitabilität sollen Immobilien im Bestand mit einem niedrigen Verkehrswert bzw. an weniger zukunftssträchtigen Standorten veräußert werden. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Objekte mit einem Verkehrswert von jeweils weniger als 3 Mio. €, die im Verhältnis zu ihren Mieteinnahmen überproportionale Kosten verursachen. Ziel ist, diese Objekte durch Immobilien mit einem höheren Verkehrswert 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. Projektentwicklung und Dienstleistungen für Dritte sind nicht Bestandteil der Geschäftsstrategie.

Konzentration auf mittelgroße Städte und Regionen in Deutschland mit langfristigen Wachstumschancen

Die Strategie von HAMBORNER sieht vor, deutschlandweit Gewerbeimmobilien zu halten. Ein Vermögensaufbau im Ausland ist derzeit nicht beabsichtigt. Die Gesellschaft plant, zukünftige 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.

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 handelsrechtlichen 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 Loan to Value (LTV) und einer hohen Eigenkapitalquote begünstigt die Nutzung von Kaufopportunitäten im derzeitigen Marktumfeld. Da als REIT-Aktiengesellschaft die Überschüsse überwiegend ausgeschüttet werden müssen, plant die Gesellschaft, das zukünftige Wachstum des Immobilienportfolios mit einem ausgewogenen Mix aus Eigen- und Fremdmitteln zu finanzieren. Die REIT-Eigenkapitalquote soll hierbei langfristig über dem gesetzlich vorgeschriebenen Niveau von 45 % bei rd. 50 % liegen.

Steuerungssystem

Das Steuerungssystem der Gesellschaft ist darauf ausgerichtet, einen Beitrag zur Zielerreichung zu leisten. Es reicht von standardisierten Investitionsrechnungen für Einzelobjekte bis hin zu einer integrierten Budget- und Mittelfristplanung auf Unternehmensebene (Ergebnis-, Vermögens- und Cashflow-Planung). Monatliche Controllingberichte zeigen zeitnah eventuelle Planabweichungen; entsprechende Soll-Ist-Analysen dienen der Erarbeitung von Handlungsalternativen.

Wesentliche Kennzahlen bei jeder Investitionsentscheidung sind der interne Zinsfuß (IRR) sowie jährliche Ergebnis- und Cashflow-Beiträge. Auf Unternehmensebene sind neben operativen Werttreibern wie Mietentwicklung, Leerstandsquote und Instandhaltungsaufwand insbesondere die Funds from Operations (FFO) und der Net Asset Value (NAV) wichtige Steuerungsgrößen. Controllingberichte und Scorecards sorgen für die unternehmensinterne Transparenz der unterjährigen Entwicklung dieser Kennzahlen.

Kapitalerhöhung

Am 23. September 2010 verabschiedete der Vorstand mit taggleicher Zustimmung des Aufsichtsrats 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.

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage nach IFRS

HAMBORNER hat 2010 ihre Strategie des renditeorientierten Wachstums konsequent weitergeführt und kann auf ein erfolgreiches erstes Geschäftsjahr als REIT zurückblicken. Die gute operative Geschäftsentwicklung der letzten Jahre hat sich fortgesetzt und entsprach den Erwartungen. Die Nettomieteinnahmen betrugen 22,1 Mio. € (Vorjahr: 19,9 Mio. €) und stiegen somit erneut zweistellig um 11,0 % an (Vorjahr: 13,7 %). Hier wirkten sich insbesondere die Neuerwerbe der letzten beiden Jahre aus.

Das Betriebsergebnis betrug 12,3 Mio. € nach 10,4 Mio. € im Vorjahr. Der Anstieg um 18,3 % ist insbesondere auch auf die höheren Nettomieteinnahmen zurückzuführen. Positiv ausgewirkt hat sich zudem auch, dass trotz des gestiegenen Geschäftsumfangs der Verwaltungs- und Personalaufwand mit insgesamt 3,6 Mio. € nahezu unverändert gegenüber dem Vorjahr (3,5 Mio. €) war. Die Abschreibungen betrugen 8,0 Mio. € und lagen aufgrund der Neuzugänge um 9,6 % über Vorjahr (7,3 Mio. €). Wir bilanzieren unsere Immobilien zu den fortgeführ-

ten Anschaffungs- und Herstellungskosten und weisen daher planmäßige Abschreibungen aus, die im Berichtsjahr 7,7 Mio. € gegenüber 6,5 Mio. € im Vorjahr ausmachten. Die außerplanmäßigen Abschreibungen betrugen im Berichtsjahr lediglich 0,3 Mio. €, denen zudem Zuschreibungen, die unter den sonstigen betrieblichen Erträgen erfasst werden, in Höhe von 2,1 Mio. € gegenüberstehen.

Das Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT) betrug 14,6 Mio. € und lag damit um 33,9 % über Vorjahr (10,9 Mio. €). Positiv ausgewirkt hat sich hierbei das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien, das mit 2,2 Mio. € deutlich über dem Vorjahreswert in Höhe von 0,4 Mio. € lag.

Das Finanzergebnis betrug im Berichtsjahr rd. -6,3 Mio. € (Vorjahr: -5,0 Mio. €). Den Zinsaufwendungen insbesondere aus der Akquisitionsfinanzierung in Höhe von -6,6 Mio. € (Vorjahr: -5,5 Mio. €) standen deutlich gesunkene Zinserträge in Höhe von 0,3 Mio. € gegenüber (Vorjahr: 0,5 Mio. €). Nach Abzug des Finanzergebnisses sowie der Steuern in Höhe von rd. -2,8 Mio. € (Vorjahr: -0,8 Mio. €) vom EBIT ergibt sich ein Jahresüberschuss von 5,5 Mio. € (Vorjahr: 5,1 Mio. €). Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betreffen im Wesentlichen die durch den Eintritt der Gesellschaft in den REIT-Status ausgelöste Schlussbesteuerung. Mit Erlangung des REIT-Status ist die Gesellschaft zukünftig von der Gewerbe- und der Körperschaftsteuer befreit, hatte aber im Übergangszeitpunkt die stillen Reserven aufzudecken und der Schlussbesteuerung zu unterwerfen. Gegen die Steuerzahlung in Höhe von 16,6 Mio. € konnten latente Steuern im Saldo von 13,8 Mio. € aufgelöst werden, so dass eine Ergebnisbelastung von rd. 2,8 Mio. € verblieb.

Die „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ weisen einen Buchwert von 321,5 Mio. € aus gegenüber 257,4 Mio. € im Vorjahr. Die liquiden Mittel zum 31.12.2010 betrugen 83,6 Mio. € (Vorjahr: 37,9 Mio. €). Zum Bilanzstichtag hatte die Gesellschaft Kaufverträge über Immobilien mit einem Wert von insgesamt 100,8 Mio. € abgeschlossen, deren Besitzübergang noch nicht erfolgt war. Die Mittelzuflüsse aus der Kapitalerhöhung werden somit zeitnah investiert, so dass sich auch die Bankguthaben und Kassenbestände normalisieren werden.

Auf der Passivseite der Bilanz hat sich das Eigenkapital insbesondere aufgrund der Kapitalerhöhung auf 225,6 Mio. € erhöht (Vorjahr: 155,3 Mio. €). Die Gesellschaft verfügt damit über eine bilanzielle Eigenkapitalquote von 55,5 % (Vorjahr: 52,0 %).

Die Finanzverbindlichkeiten und derivativen Finanzinstrumente betragen 164,1 Mio. € und liegen um 50,4 Mio. € über Vorjahr (113,7 Mio. €). Unter Abzug der liquiden Mittel von den Finanzverbindlichkeiten ergibt sich eine Nettofinanzverschuldung von 71,4 Mio. € (Vorjahr: 67,9 Mio. €). Bezogen auf die gesamten langfristigen Vermögenswerte errechnet sich hieraus ein bilanzieller Verschuldungsgrad von lediglich 22,2 % (Vorjahr: 26,1 %). Wird die Nettofinanzverschuldung auf die Verkehrswerte des Portfolios bezogen, ergibt sich ein gemäß den EPRA-Richtlinien ermittelter LTV (Loan to Value) von 19,3 % (Vorjahr: 22,9 %).

Die Finanzlage der Gesellschaft ist weiterhin gut. Die liquiden Mittel sind im Vergleich zum Vorjahr um 45,7 Mio. € auf 83,6 Mio. € angestiegen. Wesentlich beeinflusst wurde die Finanzlage im laufenden Geschäftsjahr durch Einzahlungen aus der vorgenommenen Kapitalerhöhung mit einem Nettoemissionserlös von 75,7 Mio. € und durch die Aufnahme von Finanzkrediten in Höhe von 52,6 Mio. €. Auszahlungen in Höhe von 65,6 Mio. € für die Akquisitionen des Geschäftsjahres sowie Steuerzahlungen im Wesentlichen für die Schlussbesteuerung in Höhe von 16,9 Mio. € führten zu Mittelabflüssen.

Die deutlich positive Ertragslage sowie die komfortable Finanz- und Vermögenslage der Gesellschaft bestätigen die Maßnahmen und Strategie der letzten Jahre. Die Konzentration der Geschäftstätigkeit auf gewerbliche Immobilien, die Bereinigung des Portfolios um nicht strategiekonforme Aktivitäten sowie die Reinvestition der Mittel in gut vermietete Einzelhandels- und Büroimmobilien sichern nachhaltige und stabile Cashflows. Vorteilhaft ist auch die konservative Bilanzierung der Immobilien zu Anschaffungs- und Herstellungskosten. Die Ergebnisbeeinflussung durch Zu- oder Abschreibungen aufgrund von Neubewertungen ist weitaus geringer als bei einer Bilanzierung zu Marktwerten, das Ergebnis somit insgesamt weniger volatil. Die hohen liquiden Mittel und die niedrige Nettoverschuldung sind darüber hinaus ein Beleg für die finanziell grundsätzliche Verfassung der Gesellschaft.

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage nach HGB

Der Abschluss der Gesellschaft wird sowohl nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) als auch nach den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt. Unterschiede ergeben sich im Wesentlichen aus der Bewertung der Immobilien und des Ansatzes der Kosten für die Kapitalerhöhung.

Die Erlöse aus der Grundstücksbewirtschaftung betragen 27,4 Mio. € im Berichtsjahr nach 24,2 Mio. € im Vorjahr. Die Aufwendungen für die Bewirtschaftung der Immobilien belaufen sich auf 5,5 Mio. € und liegen damit um rd. 0,4 Mio. € über Vorjahr. Sowohl der Anstieg der Erlöse als auch die Zunahme der Bewirtschaftungskosten haben ihre Ursache im Wesentlichen in der Ausweitung unseres Immobilienbestandes durch die Investitionen.

Der handelsrechtliche Jahresabschluss der Gesellschaft weist im Geschäftsjahr 2010 ein Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit in Höhe von 2,7 Mio. € aus (Vorjahr: 8,3 Mio. €). Nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag ergibt sich ein Jahresüberschuss in Höhe von 0,6 Mio. € (Vorjahr: 7,1 Mio. €). Der Ergebnismrückgang gegenüber Vorjahr ist neben dem höheren Steueraufwand aufgrund der Exit-Tax insbesondere auf die Kosten der Kapitalerhöhung zurückzuführen. Im Gegensatz zu IFRS sind diese nicht ergebnisneutral vom Emissionserlös abzuziehen, sondern ergebniswirksam in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen zu erfassen. Die Kosten der Kapitalerhöhung betrugen insgesamt 3,8 Mio. € und erklären den Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen. Unter Einbeziehung des Gewinnvortrages aus dem Vorjahr beläuft sich der Bilanzgewinn auf 19,4 Mio. € (Vorjahr: 27,2 Mio. €).

Der handelsrechtliche Abschluss der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2010 ist darüber hinaus von Sondereinflüssen geprägt, die mit der Einführung des BilMoG zum 01.01.2010 in Zusammenhang stehen. So wurde der bisher in der Bilanz ausgewiesene Sonderposten mit Rücklageanteil zum Beginn des Geschäftsjahres aufgelöst und nach Abzug latenter Steuern (14,6 Mio. €) in die Anderen Gewinnrücklagen (77,8 Mio. €) umgegliedert. Der im Vorjahr ausgewiesene Ertrag aus der Auflösung des Sonderpostens mit Rücklageanteil von 3,4 Mio. € ist damit entfallen. Ferner sind seit Inkrafttreten des BilMoG Rückstellungen gem. § 253 Abs. 1 u. 2 HGB in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages anzusetzen und bei einer Laufzeit von mehr als einem Jahr mit einem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abzuzinsen. Die sich daraus zum Beginn des Geschäftsjahres ergebenden Abzinsungseffekte betragen 166 T€ und werden in der Gewinn- und Verlustrechnung unter den Außerordentlichen Aufwendungen ausgewiesen.

Die Bilanzsumme stieg um 107,8 Mio. € und beträgt 408,2 Mio. €. Infolge der Investitionen des Berichtsjahres erhöhte sich das bilanzielle Anlagevermögen um 62,3 Mio. € bzw. 23,8 % auf 323,8 Mio. €. Das Umlaufvermögen einschließlich der Posten der Rechnungsabgrenzung stieg um 45,6 Mio. € und beträgt 84,4 Mio. €. Auf der Passivseite nahm das Eigenkapital durch die Kapitalerhöhung und die Auflösung des Sonderpostens mit Rücklageanteil um 149,4 Mio. € auf 236,3 Mio. € zu. Die Investitionen der Gesellschaft werden weiterhin teilweise mit Fremdmitteln finanziert. Daher stiegen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 49,3 Mio. € und betragen 155,1 Mio. €. Das Eigenkapital und die mittel- und langfristigen Fremdmittel decken das Anlagevermögen in voller Höhe. Zum 31.12.2010 verfügt die Gesellschaft über eine bilanzielle Eigenkapitalquote von 57,9 % (Vorjahr: 28,9 %).

Hinsichtlich der Finanzlage verweisen wir auf die entsprechenden Ausführungen zur Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage nach IFRS.

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage

Insgesamt schätzt der Vorstand die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts als gut ein. Da die Geschäftsentwicklung in den ersten Wochen des neuen Geschäftsjahres bei den Umsätzen aus Mieten und Pachten erwartungsgemäß verläuft, geht der Vorstand insgesamt von einer positiven Weiterentwicklung aus.

Geschäftsentwicklung im Immobilienbereich

Übersicht über das HAMBORNER Immobilienportfolio

Das HAMBORNER Immobilienportfolio umfasste zum Ende des Berichtsjahres 62 Bestandsimmobilien.

Die Objekte befinden sich überwiegend in großen und mittelgroßen Städten an 45 Standorten in Deutschland und verfügen über eine Gesamtnutzfläche von 218.358 m², wovon 208.618 m² gewerblich und 9.740 m² als Wohnflächen genutzt werden. Nähere Einzelheiten zu Anschaffungsjahr, Standort, Größe, Art der jeweiligen Nutzung und Fair Value aller Objekte finden sich im nachfolgenden Bestandsverzeichnis.

Weitere Informationen mit den jeweiligen Objektdaten sind auch im Internet unter **www.hamborner.de** abrufbar.



● Bestand

● in 2010 beurkundet und übergegangen

● in 2010 beurkundet, Übergang später

Immobilien-Bestandsverzeichnis (Stand: 31. Dezember 2010)

Jahr des Erwerbs	Objekt		Gebäude- nutzung	Grund- stücksgröße m²	Nutzfläche m²	
1976	Solingen	Friedenstr. 64	G	27.344	7.933	
1980	Krefeld	Krützpoort 1	B	1.056	1.407	
1981	Köln	Von-Bodelschwingh-Str. 6	G	7.890	2.630	
1982	Frankfurt am Main	Cronstettenstr. 66	B	1.246	1.828	
1982	St. Augustin	Einsteinstr. 26	Gew	8.610	2.417	
1982	Krefeld	Emil-Schäfer-Str. 22-24	Gew	5.196	2.793	
1982	Essen	Hofstr. 10 und 12	G/B	2.320	2.266	
1983	Wiesbaden	Kirchgasse 21	G/W	461	1.202	
1983	Moers	Homberger Straße 41	G/W	1.291	2.079	
1983	Duisburg	Rathausstr. 18-20	G/B/W	4.204	2.310	
1984	Frankfurt am Main	Steinweg 8	G/B	167	607	
1985	Solingen	Kirchstr. 14 16	G/W	1.119	3.059	
1986	Frankfurt am Main	Königsteiner Str. 73-77	G	6.203	2.639	
1987	Lüdenscheid	Wilhelmstr.9	G	136	425	
1987	Oberhausen	Marktstr. 69	G/W	358	523	
1988	Dortmund	Westfalendamm 84-86	B/W	1.674	2.633	
1988	Wuppertal	Turmhof 6	G/B/W	403	1.324	
1989	Duisburg	Fischerstr. 91	G/W	421	625	
1991	Oberhausen	Marktstr. 116	G/W	461	1.339	
1991	Dortmund	Königswall 36	G/B/W	1.344	2.846	
1991	Erfurt	Neuwerkstr. 2	G/B/W	579	2.231	
1992	Erfurt	Marktstr. 2	G/B/W	495	1.371	
1992	Erfurt	Marktstr. 7-9	G/B	365	566	
1995	Berlin	Schloßstr. 23	G/W	305	542	
1996	Duisburg	Fischerstr. 93	G/W	421	433	
1996	Hannover	Karmarschstr. 24	G/B/W	239	831	
1997	Augsburg	Bahnhofstr. 2	G/B/W	680	1.438	
1999	Dinslaken	Neustraße 60/62 / Klosterstr. 8-10	G/B/W	633	1.210	
1999	Kaiserslautern	Fackelstr. 12-14 / Jägerstr. 15	G/B/W/U	853	1.423	
1999	Kassel	Quellhofstr. 22	G	5.000	1.992	
2000	Gütersloh	Berliner Str. 29-31	G/W	633	1.292	
2001	Hamburg	An der Alster 6	B	401	1.323	
2002	Düren	Wirtelstr. 30	G/W	202	517	
2002	Osnabrück	Große Str. 82/83	G	322	750	
2003	Leverkusen	Wiesdorfer Platz 33	G/W	809	588	
2004	Oldenburg	Achternstr. 47/48	G	413	847	
2006	Krefeld	Hochstr. 123 - 131	G	1.164	3.457	
2006	Minden	Bäckerstr. 8 - 10	G/W	982	1.020	
2007	Münster	Johann-Krane-Weg 21-27	B	10.787	9.427	
2007	Neuwied	Allensteiner Str. 61/61a	G	8.188	3.502	
2007	Freital	Wilsdruffer Str. 52	G	15.555	7.940	
2007	Geldern	Bahnhofstr. 8	G	12.390	8.749	
2007	Lüneburg	Am Alten Eisenwerk 2	G	13.319	4.611	
2007	Meppen	Am neuen Markt 1	G	13.111	10.205	

	Mieten 2010 (incl. Mietga- rantien)	gewichtete Restlauf- zeit der Mietverträge in Monaten	Fair Value*	Diskont. Zins in %	Kapit. Zins in %	sonstige Hinweise
	1.379.406	112	15.000.000	6,45	7,00	Erbbaugrundstück
	84.061	58	970.000	8,10	7,50	
	296.746	35	4.440.000	6,50	6,60	
	357.156	41	5.790.000	6,70	5,90	
	300.000	120	3.660.000	6,75	8,25	
	158.927	42	1.530.000	8,00	8,50	
	282.583	38	3.500.000	7,25	6,80	
	538.637	90	11.060.000	5,60	5,00	
	200.833	28	2.760.000	7,35	7,25	
	170.322	36	2.080.000	8,10	7,00	
	313.711	64	5.880.000	4,80	4,85	
	338.635	17	3.900.000	7,35	6,75	
	325.767	34	4.380.000	7,30	6,60	
	66.000	39	950.000	6,25	6,50	
	113.523	37	1.140.000	7,90	7,10	
	281.610	60	3.890.000	6,75	6,50	
	246.449	39	3.000.000	6,75	6,45	
	83.201	24	990.000	7,60	7,10	
	106.488	53	1.390.000	8,00	7,40	
	312.278	71	4.330.000	6,75	6,60	
	181.260	44	2.160.000	7,75	6,85	
	142.561	50	1.950.000	7,40	6,75	
	90.074	55	1.240.000	7,70	6,60	
	212.160	60	4.000.000	5,60	5,35	
	47.520	26	640.000	7,20	7,00	
	257.486	66	4.560.000	5,40	5,25	
	458.980	30	6.930.000	6,10	5,75	
	167.595	47	2.220.000	7,10	6,90	
	417.234	46	7.090.000	6,55	5,80	
	182.310	60	1.780.000	8,00	7,50	
	343.310	58	3.680.000	6,30	5,75	Erbbaugrundstück
	242.666	24	3.730.000	6,30	5,85	
	137.982	60	1.920.000	6,90	6,40	
	306.000	96	5.620.000	6,05	5,60	
	147.587	28	2.510.000	6,55	6,10	
	243.600	87	4.170.000	6,30	5,90	
	503.873	37	8.350.000	6,80	6,20	
	310.214	76	4.790.000	6,40	5,90	
	1.094.443	36	14.910.000	6,90	6,60	
	305.766	68	4.910.000	7,50	7,40	
	738.454	130	10.080.000	6,65	7,15	
	813.615	106	8.300.000	6,75	6,90	teilweise Erbbaugrundstück
	428.790	130	5.890.000	6,60	6,95	
	949.040	106	13.490.000	6,60	6,90	Miteigentumsanteil

Immobilien-Bestandsverzeichnis (Stand: 31. Dezember 2010)

Jahr des Erwerbs	Objekt		Gebäude-nutzung	Grund-stücksgröße m²	Nutzfläche m²	
2007	Mosbach	Hauptstr. 96	G	5.565	6.493	
2007	Villingen-Schwenningen	Auf der Steig 10	G	20.943	7.270	
2008	Rheine	Emsstr. 10-12	G/B/W	909	2.308	
2008	Bremen	Hermann-Köhl-Str. 3	B	9.994	7.157	
2008	Osnabrück	Sutthausen Straße 285-287	B	3.701	3.833	
2008	Bremen	Linzer Str. 7 - 9a	B	9.276	10.141	
2008	Herford	Bäckerstr. 24 - 28	G	1.054	1.787	
2008	Freiburg	Robert-Bunsen-Str. 9a	G	26.926	9.253	
2009	Münster	Martin-Luther-King-Weg 18 - 28	B	17.379	13.784	
2009	Hamburg	Fuhlsbüttler Str. 107-109	G/B/W	1.494	2.960	
2009	Hamburg	Ziethenstr. 10	Gew/B/W	3.349	2.095	
2009	Duisburg	Kaßlerfelder-Kreisel	G	10.323	5.119	
2010	Erlangen	Wetterkreuz 15	B	6.256	7.343	
2010	Hilden	Westring 5	G	29.663	10.845	
2010	Kamp-Lintfort	Moerser Str. 247	G	1.324	2.093	
2010	Stuttgart	Stammheimer Str. 2	G	6.853	6.395	
2010	Ingolstadt	Despagstr. 3	B/G	7.050	5.623	
2010	Lemgo	Mittelstr. 24-28	G	2.449	4.709	
Gesamt				324.258	218.358	

B Büroflächen, Arztpraxen

G Geschäftsflächen (Einzelhandel, SB-Märkte, Warenhäuser, Gastronomie)

Gew sonstige Gewerbe- und Produktionsflächen

W Wohnflächen

U unbebaute Reserveflächen

* gemäß Wertgutachten Jones Lang LaSalle, Bewertungsstichtag 31. Dezember 2010

** zeitanteilige Mieten ab Besitzübergang

	Mieten 2010 (incl. Mietga- rantien)	gewichtete Restlauf- zeit der Mietverträge in Monaten	Fair Value*	Diskont. Zins in %	Kapit. Zins in %	sonstige Hinweise
	603.825	106	8.400.000	6,75	7,05	
	373.240	25	3.810.000	9,00	7,35	
	351.728	38	5.200.000	6,50	6,30	
	617.380	24	9.650.000	7,00	6,70	
	474.613	40	6.840.000	6,75	6,65	
	1.168.521	27	15.950.000	6,75	6,70	
	275.208	68	4.220.000	6,30	6,10	
	930.210	90	7.770.000	7,15	7,20	Erbbaugrundstück
	1.693.070	23	22.110.000	6,60	6,60	
	469.482	41	6.970.000	6,30	5,90	
	170.181	19	1.970.000	8,10	7,50	
	663.639	149	9.000.000	7,20	6,90	
	934.925 **	75	15.360.000	6,60	6,50	
	481.952 **	159	11.940.000	6,55	7,30	
	134.241 **	106	3.390.000	6,60	6,80	
	535.484 **	210	16.860.000	6,30	7,00	
	219.509 **	108	12.920.000	6,60	6,40	
	65.203 **	120	8.230.000	6,80	6,40	
	24.841.264		376.150.000			

Entwicklung der Miet- und Pachterlöse

Die Miet- und Pachterlöse betrugen im Berichtsjahr rd. 25,0 Mio. € und haben sich damit aufgrund der Neuinvestitionen gegenüber dem Jahr 2009 um rd. 2,5 Mio. € deutlich erhöht. Auf vergleichbarer Basis – d. h. bei Immobilien, die sich 2009 und 2010 ganzjährig im Bestand befanden – lagen die Nettomieten jedoch mit insgesamt 19,6 Mio. € leicht unter Vorjahresniveau (19,9 Mio. €). Die Forderungsausfälle und Einzelwertberichtigungen blieben im Berichtsjahr 2010 mit rd. 69 T€ (Vorjahr: 50 T€) wiederum auf niedrigem Niveau.

Die Gesamtleerstandsquote im Geschäftsjahr 2010 hat sich gegenüber dem Vorjahr (3,5 %) auf 2,5 % verringert. Die Leerstände betreffen zudem teilweise Flächen in neu erworbenen Objekten, für die Mietgarantien bestehen. Die bereinigte wirtschaftliche Leerstandsquote (inkl. Einnahmen aus Mietgarantien) liegt bei lediglich 1,5 % (Vorjahr: 1,1 %).

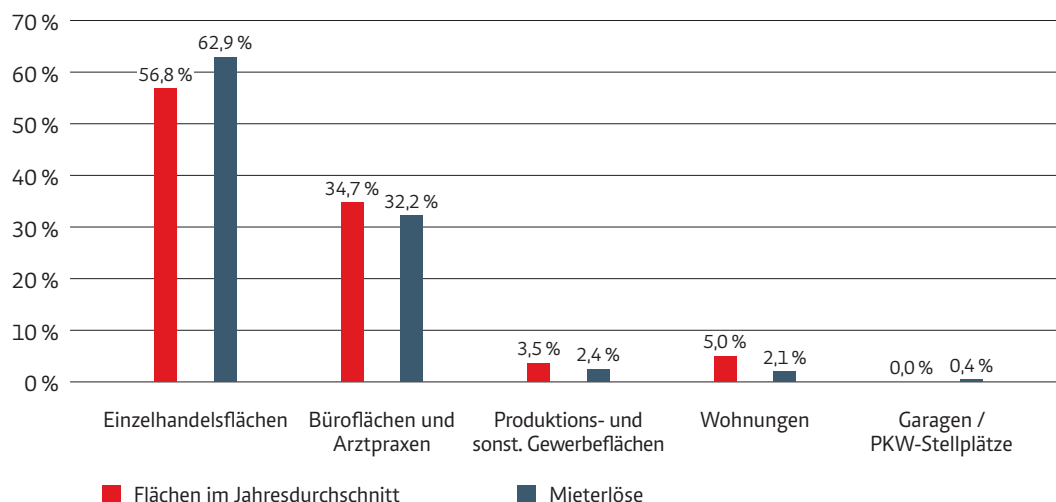
Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die zehn größten Mieter der Gesellschaft:

Unternehmen	Mieterlöse in % *
1. Kaufland Gruppe	17,0
2. EDEKA Gruppe	10,6
3. AREVA NP GmbH	3,7
4. OBI	3,3
5. Telefonica O2	3,0
6. Bundesagentur für Arbeit	2,9
7. Kaspersky Labs GmbH	2,7
8. REWE	2,3
9. Nordsee	2,0
10. Douglas Holding	2,0
Summe	49,5

* nach Anteil an den annualisierten Mieten

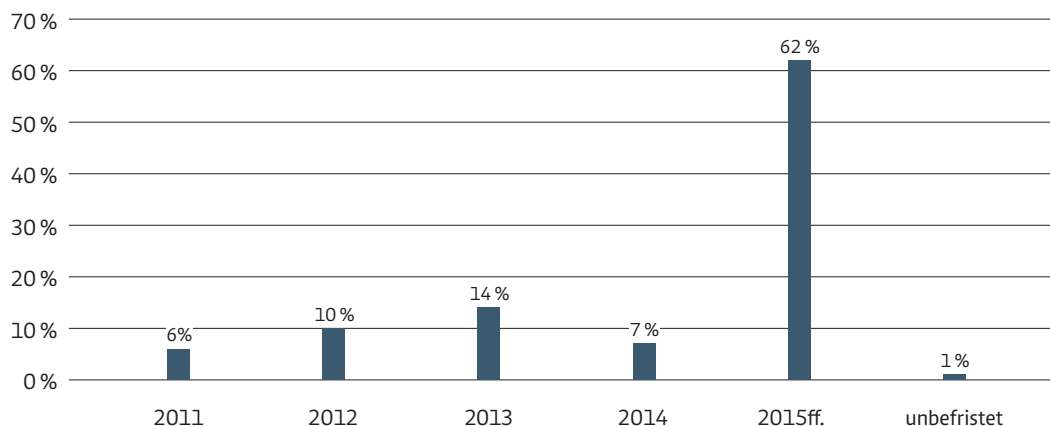
Den größten Teil der Mieterlöse erzielen wir aus einzelhandelsgenutzten Flächen, die sich auch schon in den zurückliegenden Jahren als weitgehend vermietungssicher erwiesen haben.

Nach Nutzungsarten und Beitrag zum Mietaufkommen gliedert sich das Portfolio in 2010 wie folgt:



Die nach Mieterlösen gewichtete Restlaufzeit unserer gewerblichen Mietverträge beträgt insgesamt 6,5 Jahre. Für den Bereich Büro beträgt die gewichtete Restlaufzeit 4,1 Jahre, für die Geschäftshäuser 5,4 Jahre und für den großflächigen Einzelhandel rd. 9,5 Jahre. Über 60 % der vertraglichen Mieteinnahmen laufen erst 2015 und später aus:

Mietvertragsausläufe *



* Mietvertragsausläufe bezogen auf Mieteinnahmen

Die Mieterlöse stellen für unsere Gesellschaft die wesentliche Ertragsquelle dar. Die Verfolgung der Entwicklung ihrer Struktur, der Mietvertragsausläufe, der Leerstandsquoten, der Mietrückstände und -ausfälle sind wesentliche Bestandteile der monatlichen Controlling-Berichterstattung.

Gebäude- und Grundstücksinstandhaltung

Ziel der Gebäude- und Grundstücksinstandhaltung bei HAMBORNER ist die kontinuierliche Pflege und Optimierung der bewirtschafteten Immobilien, um hierdurch langfristig ihre Vermietbarkeit und Werterhaltung sicherzustellen. Regelmäßig werden deshalb alle Einzelobjekte durch unsere bautechnische Abteilung überprüft und die zur Substanzerhaltung und energetischen Ertüchtigung notwendigen Arbeiten zeitnah eingeleitet. Kontinuierliche Modernisierungsmaßnahmen, Flächenoptimierungen entsprechend dem Bedarf unserer Mieter sowie gelegentliche Generalüberholungen einzelner Objekte tragen entscheidend dazu bei, die Attraktivität unserer Bestandsimmobilien zu erhöhen.

Im Geschäftsjahr 2010 haben wir in unseren 62 Bestandsimmobilien zahlreiche geplante technische Einzelmaßnahmen wie z. B. Flachdachsanierungen und Teilerneuerungen von haustechnischen Anlagen durchgeführt. Auch wurden insbesondere Mieterwechsel genutzt, um frei gewordene Flächen vor Wiedervermietung einer grundlegenden Überholung zu unterziehen. Hierfür wurden insgesamt 1,7 Mio. € aufgewendet (Vorjahr: 1,3 Mio. €).

Die größten im Berichtsjahr angefallenen Einzelmaßnahmen betrafen die Modernisierung eines Ladenlokals in unserem Fachmarktzentrum in Neuwied, Allensteiner Straße, die Sanierung des Daches und der Fassade in dem Geschäftshaus in Hamburg, Fuhlsbüttler Straße, sowie den Ausbau von Mietflächen in unserem Bürogebäude in Münster, Johann-Krane-Weg. Insgesamt entfiel auf diese Einzelmaßnahmen ein Aufwand von ca. 400 T€.

In Köln, von-Bodelschwingh-Straße, beabsichtigen wir die Erweiterung des bestehenden REWE-Marktes. Baubeginn sollte ursprünglich bereits in 2009 sein. Die notwendigen Abstimmungen, insbesondere mit der Stadt Köln, dauerten allerdings länger als geplant. Nunmehr ist jedoch ein positiver Baubescheid erteilt, so dass ab Frühjahr 2011 mit der Umsetzung der Maßnahme begonnen werden kann. Die reinen Baukosten werden sich auf ca. 1,5 Mio. € belaufen. Die Bauzeit wird ca. 6 Monate betragen, so dass die Fertigstellung voraussichtlich im Herbst 2011 erfolgen wird.

Wertentwicklung des Immobilienportfolios

Die historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten unserer im Bestandsverzeichnis gelisteten Immobilien beliefen sich Ende 2010 auf insgesamt 374,8 Mio. € (Vorjahr: 308,4 Mio. €). In der IFRS-Bilanz wurde von dem Wahlrecht nach IAS 40 (30) i. V. m. (56) Gebrauch gemacht und die Bestandsobjekte mit den nach IAS 16 ermittelten fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten ausgewiesen. Zum 31. Dezember 2010 beträgt der Bilanzansatz 315,4 Mio. € (Vorjahr: 254,3 Mio. €).

Zum Ende des Jahres 2010 haben wir unseren Immobilienbestand wiederum durch einen externen Gutachter bewerten lassen. Jones Lang LaSalle wurde beauftragt, den Marktwert des Immobilienportfolios zu ermitteln und in Form von Gutachten zu dokumentieren. Die Bewertung wurde dabei auf Basis der allgemein anerkannten „International Valuation Standards“ (IVS) bzw. der Richtlinien des „Royal Institution of Chartered Surveyors“ (RICS) durchgeführt.

„Der Marktwert ist der geschätzte Wert, für den ein Objekt am Bewertungsstichtag zwischen einem willigen Käufer und einem willigen Verkäufer getauscht wird, wobei jede der Parteien unabhängig, nach ordnungsmäßiger Vermarktung, wohl wissend, umsichtig und ohne Zwang gehandelt hat.“

Die obige Definition deckt sich mit der des „Modells des beizulegenden Zeitwertes“ (Fair Value Model), wie sie sich in den International Financial Reporting Standards unter IAS 40 findet. Die Bewertung wurde auf Basis eines Discounted Cashflow-Verfahrens (DCF) durchgeführt. Innerhalb des DCF-Verfahrens wurden für einen Betrachtungszeitraum von regelmäßig elf Jahren – 2011 bis 2021 – die jeweils zu erwartenden Zahlungsströme ermittelt. Der Marktwert einer Immobilie ergibt sich aus der Summe der abdiskontierten Zahlungsströme des Gesamtplanungszeitraums zuzüglich des ebenfalls auf den Bewertungsstichtag abgezinsten Restwertes.

Bei der Ermittlung der Zahlungsströme wurden die Mieterlöse jeweils um die objektspezifischen und nicht auf die Mieter umlagefähigen Kosten reduziert. Zusätzlich wurden die zu erwartenden Aufwendungen für Instandhaltung oder Modernisierung sowie der zu erwartende Verwaltungsaufwand in Abzug gebracht. Bei Verträgen mit noch langfristigen Vertragslaufzeiten wurden in Einzelfällen Mietsteigerungen aufgrund von Indexierungen berücksichtigt. Soweit Mietverträge innerhalb des Betrachtungszeitraums endeten, wurden Mietprognosen erstellt. Zur Berechnung des Barwertes der zukünftigen Zahlungsströme wurden diese auf den Bewertungsstichtag diskontiert. Die Diskontierungssätze bewegen sich zwischen 4,8 % und 9,0 % und berücksichtigen die jeweiligen objektspezifischen Risiken.

Die Mieterlöse als wesentliche Größe zur Ermittlung der Nettozahlungsströme, die Diskontierungssätze und die Kapitalisierungsraten haben wir im voranstehenden Immobilienverzeichnis für jedes Bestandsobjekt separat angegeben. Einzeln aufgeführt sind ebenfalls die von Jones Lang LaSalle ermittelten Verkehrswerte.

In Summe errechnet sich für das Immobilienportfolio der HAMBORNER ein Gesamtmarktwert in Höhe von 376,2 Mio. €, der um 68,3 Mio. € über dem Vorjahresportfoliowert liegt.

Der Unterschied ergibt sich aus Verkehrswertabgängen in Höhe von 0,9 Mio. € durch Verkäufe, Verkehrswertzugängen durch Ankäufe in Höhe von 68,7 Mio. € sowie einer Verkehrswertsteigerung des Bestandsportfolios gegenüber dem Vorjahr durch Neubewertung von im Saldo rd. 0,5 Mio. €.

Die Neubewertung der Immobilien zum 31.12.2010 unterstreicht die Wertstabilität des HAMBORNER Immobilienportfolios. Aufgrund unserer konservativen Bilanzierung zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten – und nicht zu höheren Marktwerten – schreiben wir zudem unser Portfolio planmäßig ab, so dass even-

tuelle Neubewertungsminderungen zulasten der stillen Reserven gehen, sich aber nicht zwangsläufig negativ auf das Ergebnis auswirken. Bei konstanten oder steigenden Verkehrswerten von in Vorjahren außerplanmäßig abgedruckten Immobilien ergibt sich hingegen sogar Zuschreibungspotenzial. Aufgrund der stabilen Wertentwicklung unseres Portfolios haben wir daher im Berichtsjahr Zuschreibungen in Höhe von 2,1 Mio. € zu verzeichnen, denen außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von lediglich 0,3 Mio. € gegenüberstehen. Das Gesamtergebnis ist daher mit insgesamt rd. 1,8 Mio. € (Vorjahr: 0,6 Mio. €) positiv beeinflusst.

Erfolgreiche Neuinvestitionen bei HAMBORNER

Unsere Unternehmensstrategie ist auf wertschaffendes Wachstum durch renditeorientierten Ausbau des bestehenden Gewerbeimmobilienportfolios in den Bereichen großflächiger Einzelhandel, Geschäftshäuser in 1-A-Lagen und Büro bei gleichzeitiger regionaler Diversifizierung ausgerichtet. Durch den Erwerb von zusätzlichen, überdurchschnittlich renditestarken Objekten soll die Profitabilität des Immobilienportfolios weiter erhöht werden.

Im Geschäftsjahr 2010 wurden Neuinvestitionen, ohne Kaufnebenkosten, in Höhe von 64,6 Mio. € (Vorjahr: 40,0 Mio. €) getätigt und gingen in unseren Besitz über. Bei den Neuinvestitionen haben wir uns strategiekonform auf die vorgenannten Asset-Klassen konzentriert. Ende 2009 wurde bereits ein Kaufvertrag über eine neu errichtete langfristig vollvermietete Büroimmobilie in Erlangen geschlossen. Dieses Objekt ist Mitte Februar 2010 in das Eigentum 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 im Geschäftsjahr 2010 getätigt:

Stadt	Adresse	Nutzung	Fläche in m²	Mietertrag p.a. in T€
Erlangen	Wetterkreuz 15	Büro	7.343	1.080
Hilden	Westring 5	Handel	10.845	899
Kamp-Lintfort	Moerser Str. 247	Handel	2.093	250
Stuttgart	Stammheimer Str. 2	Handel	6.395	1.200
Lemgo	Mittelstr. 24-28	Handel	4.709	568
Ingolstadt	Despagstr. 3	Büro	5.622	867

Darüber hinaus wurden in 2010 bereits Kaufverträge für einen EDEKA-Markt in Freiburg (im Paket mit Stuttgart), ein Geschäftshaus in 1-A-Lage der Fußgängerzone von Bad Homburg v.d.H., ein Ärztehaus in Regensburg, eine Büroimmobilie in Brunnthal (im Paket mit Regensburg), ein Handels- und Bürozentrum in Erlangen und einen OBI-Markt in Leipzig mit einem Volumen von 97,6 Mio. € beurkundet. Das Objekt in Freiburg wird voraussichtlich nach Fertigstellung 2012 übergehen, die Immobilien in Bad Homburg v.d.H., Regensburg, Brunnthal, Erlangen und Leipzig im Laufe des Jahres 2011.

Im Jahr 2011 wird HAMBORNER in Abhängigkeit der Entwicklungen auf dem Immobilientransaktionsmarkt weiter in den Assetklassen Büro- und Einzelhandelsimmobilien wachsen.

Verkäufe aus dem Bestandsportfolio

Im Geschäftsjahr 2010 haben wir eine Bestandsimmobilie veräußert. Das in der Fußgängerzone von Hamm gelegene Geschäftshaus passte aufgrund Objektgröße, Standort und fehlendem Wertsteigerungspotential nicht mehr in unser derzeitiges Anforderungsprofil. Die Immobilie konnte zu einem marktgerechten Preis mit einem leichten Buchgewinn in Höhe von 4 T€ veräußert werden. Wir beabsichtigen auch zukünftig, weitere Bestandsimmobilien zu verkaufen, die aufgrund Lage, Mieterstruktur, Objektgröße, Verwaltungsintensität oder Mietsteigerungspotenzial als nicht mehr strategiekonform eingestuft werden.

Erläuterungen zum Grundstücksbestand

Im Geschäftsjahr 2010 sind wir beim Verkauf unserer Grundstücke für die Land- und Forstwirtschaft einen großen Schritt vorangekommen. An den Landesbetrieb Wald und Holz NRW haben wir rund 1,86 Mio. m² dieser Flächen aus dem Altbesitz im Duisburger Norden, Dinslaken und Hünxe verkauft. Ferner wurde ein bisher zu Freizeitzwecken genutztes unbebautes Grundstück von rd. 200.000 m² in Hünxe-Bruckhausen an den bisherigen Pächter veräußert. Insgesamt konnten wir fünf Verkäufe beurkunden und haben dabei Grundstücksflächen von rd. 2,1 Mio. m² aus unserem Altbesitz veräußert und Einnahmen in Höhe von rd. 2,8 Mio. € erzielt.

Zum 31.12.2010 verfügte die Gesellschaft nach diesen Verkäufen noch insgesamt über einen Grundstücksbestand von rd. 2,7 Mio. m². Überwiegend handelt es sich hierbei um Flächen mit land- und forstwirtschaftlichem Charakter in Streubesitzlage, die während unserer früheren Bergbauzeit erworben wurden. Der heute noch verbliebene Bestand dieses Altbesitzes befindet sich auf dem Gebiet der Kommunen Dinslaken, Hünxe und Duisburg. Nach Nutzungsarten gliedert sich der Grundstücksbestand zum 31.12.2010 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt:

in m ²	31.12.2010	31.12.2009
Grundstücke mit Geschäfts- oder Gewerbegebäuden	257.592	204.404
Unbebaute Wohngrundstücke*	4.600	4.600
Unbebaute Gewerbe- und Industriegrundstücke	6.000	6.000
Grundstücke für die Land- und Forstwirtschaft	2.437.434	4.523.665
Gesamt	2.705.626	4.738.669

* durch Bebauungsplan ausgewiesen oder bebaubar nach § 34 BauGB

Die als Grundstücke für die Land- und Forstwirtschaft ausgewiesenen Flächen von rd. 2,4 Mio. m² liegen zum Großteil im peripheren Außenbereich. Insoweit bestehen auch langfristig nur vereinzelt Perspektiven für eine zukünftige Umwidmung in Gewerbe- oder Wohnbauland. Bilanziell wurde der unbebaute Grundbesitz mit den ursprünglichen Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Als durchschnittlicher Quadratmeteransatz ergibt sich hierbei nach Verkauf der annähernd 2 Mio. m² großen Forstflächen ein rechnerischer Wert von 0,83 €/m².

Personalbestand

Für unsere Kunden und Geschäftspartner prägen unsere Mitarbeiter das Bild der Gesellschaft. Mit großem persönlichen Engagement und hoher Verantwortungsbereitschaft haben sie in ihren jeweiligen Aufgabenfeldern, auch in dem für die Gesellschaft wichtigen ersten REIT-Geschäftsjahr 2010, ganz wesentlich zum Erfolg unseres Unternehmens beigetragen.

HAMBORNER beschäftigte einschließlich der beiden Vorstandsmitglieder im Jahresdurchschnitt 24 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Vorjahr: 25). Die Vergütungsregelung für die Mitglieder des Vorstands ist im Vergütungsbericht ausführlich dargestellt.

Vorschlag zur Gewinnverwendung

Basis der Dividendenausschüttung ist der handelsrechtliche Bilanzgewinn. Der nach den Vorschriften des HGB ermittelte Jahresüberschuss betrug im Berichtsjahr 606.046,17 €. Zuzüglich des Gewinnvortrags aus dem Vorjahr in Höhe von 18.811.650,31 € ergibt sich ein Bilanzgewinn von 19.417.696,48 €.

Der Vorstand wird der Hauptversammlung der Gesellschaft am 17. Mai 2011 vorschlagen, aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2010 in Höhe von 19.417.696,48 € eine Dividende von 0,37 € auf jede Stückaktie auszuschenken und den verbleibenden Betrag von 6.793.296,48 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Nachtragsbericht

Am 5. Januar 2011 ist die Büroimmobilie in Brunnthal bei München auf uns übergegangen und der Kaufpreis in Höhe von 12 Mio. € wurde bezahlt. Am gleichen Tag haben wir aufgrund der Vereinbarung im Kaufvertrag eine Anzahlung in Höhe von 16,5 Mio. € für das Ärztehaus in Regensburg geleistet. Der restliche Kaufpreis wird bei Besitzübergang der Immobilie zur Zahlung fällig.

Darüber hinaus sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten.

Risikobericht

Grundsätze unserer Risikopolitik

Als deutschlandweit tätiges Immobilienunternehmen ist HAMBORNER vielfältigen Risiken ausgesetzt, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens negativ beeinflussen können. Zur Reduzierung der Gefahren haben wir unsere Geschäftspolitik darauf ausgerichtet, Geschäftsfelder mit einem besonders hohen Risikopotenzial von vornherein zu meiden. Insoweit haben wir uns auch in 2010 wie in der Vergangenheit an hochspekulativen Finanzgeschäften oder Bauträgermaßnahmen nicht beteiligt. Angemessene, überschaubare und beherrschbare Risiken gehen wir ein, sofern die ihnen gegenüberstehenden Chancen eine hinreichende Wertsteigerung erwarten lassen.

Risikomanagement

Um die Risikobelastungen einzugrenzen, haben wir zur rechtzeitigen Identifizierung und Bewältigung von Risiken, die für die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft von Bedeutung sein könnten, ein Risikomanagementsystem implementiert. Es entspricht den durch das Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) festgelegten Vorgaben und unterliegt einer regelmäßigen Überprüfung. Bei sich ändernden Rahmenbedingungen werden entsprechende Anpassungen bzw. Erweiterungen vorgenommen. Das Risiko-früherkennungssystem wird auch im Rahmen der jährlichen Jahresabschlussprüfung durch den Abschlussprüfer geprüft.

Das Risikomanagementsystem der Gesellschaft ist eng in die betrieblichen Abläufe – insbesondere in die Planungs- und Controllingprozesse – eingebunden und umfasst mehrere Stufen. Von zentraler Bedeutung ist hierbei die Risikoinventur, mit deren Hilfe die möglichen Einzelrisiken erfasst und hinsichtlich Eintrittswahrscheinlichkeit, möglicher Schadenshöhe sowie hinsichtlich des damit verbundenen Gefährdungspotenzials analysiert und bewertet werden. Zudem werden Maßnahmen zur Risikosteuerung und zeitnahen Risikobewältigung festgelegt und die internen Zuständigkeiten geregelt. Berichtswesen, schlanke Organisationsstrukturen und transparente Entscheidungswege stellen sicher, dass der Vorstand in alle risikorelevanten Vorgänge unmittelbar eingebunden ist. Die Prozesse des Rechnungswesens werden ausschließlich durch eigene qualifizierte Mitarbeiter ausgeführt. Neben jährlichen Berichterstattungen erstellt und kommuniziert die Gesellschaft Zwischenberichte. Der Halbjahresabschluss wird durch den Abschlussprüfer der Gesellschaft einer prüferischen Durchsicht unterzogen.

Bei der Bewertung der „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ sowie der Ermittlung der Pensionsverpflichtungen der Gesellschaft ziehen wir zu den Jahresabschlüssen sachverständige Gutachter hinzu. Bei allen wesentlichen Vorgängen ist das Vieraugenprinzip unter Beachtung angemessener Unterschriftenregelungen gewahrt. Innerhalb des Unternehmens besteht eine klare Funktionstrennung zwischen dem technischen und dem kaufmännischen Gebäudemanagement sowie dem Rechnungswesen. Im Finanz- und Rechnungswesen kommen standardisierte und zertifizierte EDV-Programme zum Einsatz. Für die interne EDV-Anlage bestehen dezidierte Zugriffsregelungen für Schreib- und Leseberechtigungen entsprechend den individuellen Aufgabebereichen der jeweiligen Mitarbeiter.

Darstellung der Einzelrisiken

Nachfolgend beschreiben wir Risiken, die erhebliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben können.

Risiken der künftigen gesamtwirtschaftlichen Entwicklung

HAMBORNER wird von konjunkturellen und politischen Rahmenbedingungen beeinflusst. Die deutsche Wirtschaft befindet sich nach den Rezessionsjahren wieder auf dem Wachstumspfad. Dauer und Nachhaltigkeit dieser Entwicklung sind jedoch ungewiss. Auch das Marktumfeld für unsere Gesellschaft hängt von der weiteren gesamtwirtschaftlichen Entwicklung ab. Aufgrund unseres Geschäftsmodells und unserer Kapitalausstattung sehen wir uns allerdings auch unter gesamtwirtschaftlich schwierigen Rahmenbedingungen gut positioniert.

Risiken des Marktes im Immobilienbereich

Für unsere Objekte in 1-A-Lagen der Fußgängerzonen erwarten wir für das laufende Geschäftsjahr wiederum eine gute Nachfrage. Für die Büroobjekte bleibt abzuwarten, wie sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Jahr 2011 entwickeln. Es bestehen unverändert Leerstandsrisiken für veraltete Büroflächen oder einzelhandelsgenutzte Objekte in zweitklassigen Lagen.

Unabhängig von konjunkturellen Risiken unterliegt die Immobilienbranche ausgeprägten Marktzyklen, die sich nachteilig auf die Werthaltigkeit und Vermietbarkeit der im Bestand gehaltenen Objekte auswirken können. Dieses Risiko versuchen wir durch intensive Marktbeobachtung sowie durch engen Kontakt zu unserer Mieterschaft zu antizipieren und bemühen uns, durch Abschluss möglichst langfristiger Verträge mit bonitätsstarken Mietern Mietausfallrisiken zu minimieren.

Allgemeine Vermietungsrisiken

Durch eine weite regionale Streuung unseres Immobilienbestandes auf zurzeit 45 Standorte versuchen wir die Auswirkungen negativer lokaler Sondereinflüsse, wie sie z. B. durch den Neubau überdimensionierter Shoppingcenter entstehen können, für das Gesamtportfolio gering zu halten. Weiterhin sind für uns eine gute Lage und eine größtmögliche Flexibilität bei der Nutzung wichtige Kriterien bei Ankauf der Objekte. Durch regelmäßige Überwachung und Verbesserung der bautechnischen Qualität der Objekte bemühen wir uns zudem, das Vermietungsrisiko zu begrenzen. Die Eigenverwaltung aller Bestandsobjekte ermöglicht es uns, auf voraussichtliche Mieterwechsel frühzeitig mit gezielten Nachvermietungen zu reagieren.

Die vorstehenden Maßnahmen zur Minimierung des Vermietungsrisikos haben dazu beigetragen, dass wir in den vergangenen Jahren einen sehr hohen Vermietungsstand erzielen konnten. Im Geschäftsjahr 2010 betrug die Leerstandsquote durchschnittlich 2,5 % (Vorjahr: 3,5 %) und wies damit ein geringes Niveau aus. Bei Neuinvestitionen achten wir auf einen guten Vermietungsstand. Mietgarantien decken zudem Vermietungsrisiken teilweise ab.

Mietausfallrisiken

Durch ein effizientes Forderungsmanagement, die ständige Beobachtung und Überprüfung der Bonität unserer Mieter und die Vereinbarung risikoadäquater Mietsicherheiten reduzieren wir das Risiko von Mietausfällen, insbesondere wegen Zahlungsunfähigkeit der Mieter. Im Geschäftsjahr 2010 beliefen sich die Forderungsausfälle und Einzelwertberichtigungen auf rd. 69 T€ (Vorjahr: 50 T€) und betrugen damit 0,3 % (Vorjahr: 0,2 %) unseres Jahresmietaufkommens. Für das laufende Geschäftsjahr ist eine Zunahme der Forderungsausfälle in Abhängigkeit von der weiteren konjunkturellen Entwicklung nicht auszuschließen. Größere Mietausfälle sind aber aufgrund unserer Mieterstruktur derzeit nicht erkennbar. Mit rd. 17,0 % Anteil am Gesamtmietvolumen ist die Kaufland-Gruppe unser größter Einzelmietter. Aufgrund der Bonität dieses Mieters und der Lage der Objekte halten wir das daraus resultierende Risiko für überschaubar.

Bewertungsrisiko

Die Werthaltigkeit unserer Objekte wird jährlich unter Verwendung des allgemein anerkannten DCF-Verfahrens überprüft. Für unseren Gewerbeimmobilienbestand Ende 2010 haben wir die Bewertung wiederum durch einen unabhängigen Dritten durchführen lassen. Detaillierte Einzelheiten zur Bewertung unseres Immobilienbestandes finden sich im Kapitel „Wertentwicklung des Immobilienportfolios“. Auf Basis der durchgeführten Bewertungen ergab sich im Abschluss nach IFRS für das Geschäftsjahr 2010 ein Bedarf für außerordentliche Abwertungen im Umfang von 0,3 Mio. € (Vorjahr: 0,7 Mio. €). Andererseits war für insgesamt zehn in Vorjahren außerplanmäßig abgeschriebene Immobilien eine Wertaufholungszuschreibung in Höhe von 2,1 Mio. € (Vorjahr: 1,3 Mio. €) vorzunehmen. Infolge von Veränderungen der allgemeinen Risikoeinschätzung, des Zinsniveaus oder objektspezifischer Risiken können sich Einflüsse auf die Bewertung der Immobilien durch Anwendung unterschiedlicher Diskontierungszinssätze auch zukünftig ergeben.

Finanzielle Risiken

Die Vermögens- und Finanzstruktur unserer Gesellschaft ist weiterhin äußerst solide. Zum Ende des Berichtsjahres beliefen sich die Finanzverbindlichkeiten und derivativen Finanzinstrumente auf 164,1 Mio. €. Die bilanzielle Eigenkapitalquote des Unternehmens im Einzelabschluss nach IFRS beträgt zum Ende des Geschäftsjahres 55,5 %. Zur Finanzierung unseres Wachstums werden auch zukünftig in angemessenem Umfang weitere Fremdmittel aufgenommen. Die Entwicklung des Zinsniveaus ist somit für die Gesellschaft von entsprechender Bedeutung. Um nicht kurzfristigen Zinsänderungsrisiken zu unterliegen, haben wir unsere Investitionen – teilweise über Zinssicherungen – zu langfristig festen Konditionen finanziert. Weitergehende Angaben zu den Zinssicherungsgeschäften mittels derivativer Finanzinstrumente finden Sie im Anhang unter den Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie unter Textziffer (18).

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.

Marktrisiken bestehen bei der HAMBORNER insbesondere aufgrund potenzieller Änderungen des Marktzinses. Die Gesellschaft finanziert ihre Geschäftstätigkeit mit Fremd- und Eigenkapital im Rahmen der zulässigen Grenzen des REIT-Gesetzes. Änderungen des Marktzinses können bei variabel verzinslichen Finanzinstrumenten zu Zinszahlungsschwankungen führen und die Bewertung der eingesetzten derivativen Finanzinstrumente beeinflussen.

HAMBORNER ist seit dem 01.01.2010 eine REIT-Aktiengesellschaft. Als solche ist sie von der deutschen Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Unter dem REIT-Status entfallen daher für die Gesellschaft die in der Vergangenheit aufgeführten steuerlichen Risiken durch die „Zinsschranke“ oder die Inanspruchnahme des „Privilegs der erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung“. Um den REIT-Status dauerhaft zu erhalten, muss die Gesellschaft gesetzlich festgelegte Kriterien erfüllen. Hierzu zählen insbesondere, dass der Streubesitz bei mindestens 15 % liegen muss, kein Investor direkt mehr als 10 % der Aktien halten darf, mindestens 75 % der Aktiva zum unbeweglichen Vermögen gehören müssen, 90 % des Jahresergebnisses nach HGB auszuschütten ist und das Eigenkapital 45 % des Fair Values des unbeweglichen Vermögens nicht unterschreiten darf. Dem Risiko, den REIT-Status zu verlieren, wirken wir durch unser internes Controlling- und Steuerungssystem entgegen. Wir überwachen die Entwicklung der für die Klassifizierung als REIT maßgeblichen Kennzahlen, insbesondere die Entwicklung der REIT-Eigenkapitalquote gemäß § 15 REITG, die mit 74,9 % zum Stichtag 31.12.2010 deutlich über der geforderten Mindesteigenkapitalquote von 45 % liegt.

Steuerliche Risiken

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

Rechtliche Risiken

Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit ist HAMBORNER derzeit in keine wesentlichen Gerichtsprozesse oder androhte Rechtsstreitigkeiten eingebunden.

Bereits seit dem Jahr 2007 haben wir Kenntnis von einer möglichen Schadensersatzforderung in Höhe von rd. 1,3 Mio. € wegen Bergschäden gegen verschiedene andere Unternehmen. Es ist nicht auszuschließen, dass in diesem Zusammenhang auch HAMBORNER in ein mögliches Klageverfahren einbezogen wird.

Bergschadensrisiken

Aus unserer ehemaligen Bergbautätigkeit bestehen potenzielle Risiken, z. B. wegen Bergschäden oder Schachtsicherungen. Das damit verbundene wirtschaftliche Risiko und das Ausmaß eventuell notwendig werdender Sanierungsarbeiten wurden in 2005 gutachterlich ermittelt und bewertet. Für eventuell langfristig erforderlich werdende zusätzliche Sicherungsmaßnahmen aufgrund geänderter Wasserhaltung im Bereich unserer ehemaligen Grubenfelder werden wir unsere Bergschadenrückstellungen langfristig auf insgesamt rd. 1,6 Mio. € erhöhen.

Die unter „Rechtliche Risiken“ erwähnte mögliche Schadensersatzforderung betrifft ein in Duisburg befindliches Grubenfeld. HAMBORNER als ehemalige Miteigentümerin haftet für Schäden aus altem Bergbau in einem Umfang von 50 %, so dass eine anteilige Inanspruchnahme nicht auszuschließen ist. Im Abschluss nach IFRS sowie im handelsrechtlichen Jahresabschluss der Gesellschaft wurde deshalb bereits Ende 2006 vorsorglich eine Rückstellung in Höhe von 0,7 Mio. € gebildet.

Sonstige Altlastenrisiken, z. B. wegen Bodenverunreinigungen, bestehen nach heutiger Kenntnis nicht. Hinsichtlich unseres gesamten bebauten und unbebauten Grundbesitzes ist eine Überprüfung der Altlastenkataster bei den jeweiligen Kommunen erfolgt. Risiken von Gewicht sind hierbei nicht erkennbar geworden.

Zusammengefasste Beurteilung der Risikosituation

Für HAMBORNER lassen sich in der Gesamtbetrachtung derzeit weder unter Ertrags- und Substanz- noch unter Liquiditätsgesichtspunkten bestandsgefährdende Risiken erkennen.

Prognosebericht

Ausrichtung der Gesellschaft

HAMBORNER ist ein bundesweit tätiges Gewerbeimmobilienunternehmen und wird diese Ausrichtung auch zukünftig beibehalten. Mit der Umwandlung in einen REIT gelten seit Beginn 2010 die Vorgaben, die sich aus dem REIT-Gesetz ergeben. Diese betreffen insbesondere den Unternehmensgegenstand sowie die Einhaltung gesellschaftsrechtlicher und kapitalbezogener Anforderungen. Zu Letzteren zählt eine Mindesteigenkapitalquote von 45 % auf Fair-Value-Basis.

Aufgrund unserer sehr guten und durch die erfolgreich durchgeführte Kapitalerhöhung weiter gestärkten Kapitalausstattung sehen wir uns bestens positioniert und für weiteres Wachstum gut gerüstet. Sich bietende Marktchancen können und werden wir nutzen. Der durch die Kapitalerhöhung zugeflossene Nettoemissionserlös wird hierbei für die sukzessive Akquisition strategiekonformer Objekte verwendet.

Unsere Strategie ist mittel- und langfristig ausgerichtet. Die solide Finanzierungsstruktur werden wir auch zukünftig aufrechterhalten und Investitionen mit einem angemessenen Fremdmiteileinsatz von rd. 60 % finanzieren. Parallel zum Ausbau des Portfolios wird die Optimierung des Bestandes durch Abverkäufe ständige Aufgabe sein. Dies betrifft insbesondere ältere, meist kleinere, nicht mehr strategiekonforme Objekte.

Erwartete wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Nachdem das Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2009 in Deutschland um etwa 4,7 % zurückging, verbesserten sich 2010 die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen deutlich. Nach einem Anstieg des BIP um ca. 3,6 % wird in den kommenden Jahren eine Fortsetzung des Aufschwungs erwartet, wenn auch auf etwas abgeschwächtem Niveau. Insbesondere von der Inlandsnachfrage getragen wird für 2011 ein Wachstum des BIP von über 2,0 % und für 2012 von rd. 1,7 % prognostiziert.

Deutlich positiver als noch vor einem Jahr wird derzeit die Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt gesehen. Die Zahl der Arbeitslosen könnte nach neueren Schätzungen von rd. 3,2 Mio. Personen in 2010 über 3,0 Mio. in 2011 auf 2,8 Mio. in 2012 abnehmen. Dies entspräche einer Arbeitslosenquote von rd. 6,7 %. Eine Prognose der Verbraucherpreisentwicklung erweist sich derzeit als schwierig. Bislang wurde von einem nur leichten Anstieg der Verbraucherpreise in den nächsten Jahren ausgegangen, und zwar um ca. 1,3 % im Jahr 2011 und um rd. 1,6 % im Jahr 2012. Im Januar 2011 ist der Verbraucherpreisindex in Deutschland nach vorläufigen Schätzungen des statistischen Bundesamts allerdings um 1,9 % und damit verhältnismäßig deutlich gestiegen. Inflationsgefahren werden u.a. durch weltweit steigende Preise für Rohstoffe und Nahrungsmittel gesehen.

Künftige Branchensituation

Vermietungsmarkt

Da die gesamtwirtschaftlichen Aussichten für die nächsten beiden Jahre insgesamt durchaus positiv sind, gehen wir davon aus, dass sich diese Entwicklung auch auf den Einzelhandels- und Büromärkten widerspiegeln wird. Die Flächenumsätze sollten jeweils leicht ansteigen.

Im Bürobereich wird der Anstieg weniger durch großvolumige Anmietungen erreicht werden als vielmehr durch eine fortschreitende Erholung in der Breite. Aufgrund der tendenziell abnehmenden Bautätigkeit sollten die Spitzenmieten wieder leicht ansteigen.

Im Einzelhandelssegment wird die Flächennachfrage vor allem durch internationale Filialisten forciert. Auch hier rechnen wir in den kommenden Jahren mit weiter steigenden Mieten.

Investmentmarkt

Die positive Marktstimmung wird die Investmentmärkte in den nächsten Jahren weiter stimulieren. Für 2011 gehen wir von einem Transaktionsvolumen von über 20 Mrd. € aus. Voraussetzung ist, dass größere Störfeuer von den internationalen Finanzmärkten ausbleiben und Investoren auch wieder mehr Interesse an Core-Plus- und Value-Add-Produkten zeigen.

Weiter leicht sinkende Renditen können nicht ausgeschlossen werden. Allerdings dürften sie sich ihrem Tiefpunkt langsam angenähert haben. Der Anteil ausländischer Investoren und von Portfoliotransaktionen am Gesamtvolumen könnte weiter ansteigen.

Voraussichtliche Geschäftsentwicklung

HAMBORNER hat sich in den vergangenen Jahren und auch insbesondere in der zurückliegenden Rezession als sehr solide und verhältnismäßig krisenunabhängig erwiesen. Auch für 2011 und 2012 gehen wir bei einem sich weiter erholenden Marktumfeld von einer stabilen Geschäftsentwicklung mit steigenden operativen Ergebnissen (FFO) aus. Aufgrund des Geschäftsmodells als langfristiger Bestandhalter stellen die Mieterlöse die wesentliche Ertragsquelle dar. Für 2011 erwarten wir gegenüber dem Vorjahr eine weitere Zunahme der Mieterlöse, insbesondere zurückzuführen auf die in 2010 übergegangenen Neuerwerbe und die bereits beurkundeten aber erst in 2011 zugehenden Ankäufe. Mit diesen Investitionen wird sich der Finanzmittelbestand unter Berücksichtigung einer angemessenen Fremdfinanzierung wieder normalisieren.

Bei dem sich fortsetzenden Wachstum der Gesellschaft rechnen wir auch in den Folgejahren mit kontinuierlich ansteigenden Gesamtmieteinnahmen. Bei der wirtschaftlichen Leerstandsquote und den Mietausfällen erwarten wir auch zukünftig ein niedriges Niveau. Bezüglich der in 2011 auslaufenden größeren Mietverträge gehen wir von einer Prolongation oder zügigen Weitervermietung aus. Zudem weisen unsere Hauptmieter eine gute Bonität aus. Bei den in 2012 zur Nachvermietung anstehenden Flächen sind wir zuversichtlich, rechtzeitig Vertragsverlängerungen bzw. Neuvermietungen zu erreichen. Insgesamt zeigt sich, dass unsere Gesellschaft aufgrund der vermietungssicheren Einnahmen, insbesondere aus dem Einzelhandelsbereich, über ein solides Fundament verfügt.

Im Zuge der REIT-Umwandlung und der damit verbundenen dauerhaften Befreiung der Gesellschaft von der Körperschaft- und Gewerbesteuer waren einmalig die stillen Reserven des Unternehmens zu ermitteln und zu versteuern. Dies führte 2010 zu einer Steuervorauszahlung in Höhe von 16,6 Mio. €. Die endgültige Höhe der Schlussbesteuerung wird durch die noch ausstehende steuerliche Betriebsprüfung für die Jahre 2007 bis 2009 festgestellt, die voraussichtlich in 2011 beginnen wird.

Durch die REIT-Umwandlung, die Struktur des Immobilienportfolios und aufgrund der Finanzstärke der Gesellschaft sieht sich HAMBORNER im Wettbewerb gut positioniert. Dies schließt Schwankungen der Immobilienpreise und damit Auswirkungen auf die Bewertung der Bestandsimmobilien nicht aus.

Bei weiterhin niedrigem oder nur moderat ansteigendem Zinsniveau bietet sich auch zukünftig ein günstiges Umfeld für weitere Ankäufe. Neuerwerbe müssen allerdings unsere Qualitäts- und Renditeanforderungen erfüllen, so dass Zeitpunkte möglicher Ankäufe ebenso wie Portfoliobereinigungen durch selektive Abverkäufe nicht genau prognostizierbar sind.

Insgesamt erwarten wir für 2011 und die Folgejahre positive, weiter ansteigende operative Ergebnisse, die angemessene und möglichst steigende Ausschüttungen erlauben. Dies setzt voraus, dass wir von größeren, nicht vorhersehbaren Ertragsminderungen verschont bleiben.

Schlussklärung zum Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen (§ 312 AktG)

Für das Geschäftsjahr 2010 hat der Vorstand gemäß § 312 AktG einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen erstellt. Der Bericht enthält folgende Schlussklärung:

"Der Vorstand erklärt abschließend, dass die Gesellschaft nach den Umständen, die ihm in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem das Rechtsgeschäft vorgenommen wurde, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhielt."

Bericht zu weiteren gesellschaftsrechtlichen Angaben (§ 289 Abs. 4 HGB)

Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Zum 31. Dezember 2010 belief sich das gezeichnete Kapital der Gesellschaft auf 34.120.000 €. Das Grundkapital ist eingeteilt in 34.120.000 nennwertlose Stückaktien, auf die ein rechnerischer Betrag von 1 € je Aktie entfällt. Die Aktien sind voll eingezahlt. Die Gesellschaft ist berechtigt, Sammelurkunden über Aktien auszustellen. Der Anspruch des Aktionärs auf Verbriefung seines Anteils ist ausgeschlossen. Jede Stückaktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme, wobei Rechte aus Aktien, die einem Meldepflichtigen gehören oder aus denen ihm Stimmrechte gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 oder Nr. 2 WpHG zugerechnet werden, nicht für die Zeit bestehen, für welche die Mitteilungspflichten nach § 21 Abs. 1 oder Abs. 1a WpHG nicht erfüllt werden.

Ausgenommen sind nach § 28 Satz 2 WpHG Ansprüche nach § 58 Abs. 4 AktG und § 271 AktG, wenn die Mitteilung nicht vorsätzlich unterlassen wurde und nachgeholt worden ist. Für die Rechte und Pflichten der Aktionäre wird auf das Aktiengesetz, hier insbesondere auf das Recht zur Teilnahme an der Hauptversammlung, § 118 Abs. 1 AktG, das Auskunftsrecht nach § 131 AktG, das Stimmrecht gemäß §§ 133 ff. AktG sowie den Anspruch auf Beteiligung am Bilanzgewinn, § 58 Abs. 4 AktG, verwiesen.

Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen

Die von HAMBORNER ausgegebenen Aktien unterliegen in dieser Hinsicht keinerlei Beschränkungen.

Beteiligungen am Kapital, die 10 % der Stimmrechte überschreiten

Angaben zu Mitteilungen über das Bestehen einer Beteiligung sind im Anhang unter „Sonstige Erläuterungen und Pflichtangaben“ ausgeführt.

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen

Sämtliche von der Gesellschaft ausgegebenen Aktien beinhalten keine derartigen Sonderrechte.

Art der Stimmrechtskontrolle, wenn Arbeitnehmer am Kapital beteiligt sind und ihre Kontrollrechte nicht unmittelbar ausüben

HAMBORNER hat kein Mitarbeiter-Aktienprogramm. Soweit Mitarbeiter eigene Aktien erworben haben, üben sie ihre daraus hervorgehenden Rechte nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften und der Bestimmungen der Satzung unmittelbar selbst aus.

Gesetzliche Vorschriften und Bestimmungen der Satzung über die Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands und über die Änderung der Satzung

Vorstandsmitglieder werden gemäß § 84 Abs. 1 AktG durch den Aufsichtsrat auf höchstens fünf Jahre bestellt. Eine wiederholte Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit, jeweils für höchstens fünf Jahre, ist zulässig. Fehlt ein erforderliches Vorstandsmitglied, so hat gemäß § 85 AktG in dringenden Fällen das Gericht auf Antrag eines Beteiligten das Mitglied zu bestellen. Der Vorstand der Gesellschaft besteht gemäß § 7 Abs. 1 der Satzung aus mehreren Mitgliedern, deren Zahl der Aufsichtsrat bestimmt. Dabei kann der Aufsichtsrat gemäß § 84 Abs. 2 AktG ein Mitglied zum Vorsitzenden ernennen. Ferner kann er die Bestellung zum Vorstandsmitglied und die Ernennung zum Vorsitzenden des Vorstands gemäß § 84 Abs. 3 AktG widerrufen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt.

Jede Satzungsänderung bedarf gemäß § 179 AktG eines Beschlusses der Hauptversammlung. Dabei kann die Hauptversammlung dem Aufsichtsrat die Befugnis zu Änderungen übertragen, die nur die Fassung betreffen (§ 179 Abs. 1 Satz 2 AktG). Gemäß § 12 Abs. 3 der Satzung der Gesellschaft ist die Befugnis dem Aufsichtsrat übertragen. Erforderlich für die Satzungsänderung ist ein qualifizierter Mehrheitsbeschluss der Hauptversammlung, der mindestens drei Viertel des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals umfasst (§ 179 Abs. 2 Satz 1 AktG). Nach § 179 Abs. 2 AktG kann die Satzung andere Kapitalmehrheiten bestimmen und weitere Erfordernisse vorsehen.

Befugnisse des Vorstands zur Aktienausgabe oder zum Aktienrückkauf

Zum Abschlussstichtag hatte der Vorstand keine Befugnisse Aktien auszugeben oder zurückzukaufen.

Wesentliche Vereinbarungen der Gesellschaft, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots stehen, und hieraus folgende Wirkungen

Derartige Vereinbarungen hat die Gesellschaft nicht abgeschlossen.

Entschädigungsvereinbarungen der Gesellschaft, die für den Fall eines Übernahmeangebots mit den Mitgliedern des Vorstands oder Arbeitnehmern getroffen sind

Entschädigungsvereinbarungen dieser Art liegen nicht vor.

Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289a HGB

Mit der Erklärung zur Unternehmensführung stellt die HAMBORNER REIT AG wesentliche Elemente ihrer Corporate-Governance-Strukturen dar: die Entsprechenserklärung von Vorstand und Aufsichtsrat, wesentliche über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Unternehmensführungspraktiken, die Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat sowie Zusammensetzung und Arbeitsweise ihrer Ausschüsse. Die Erklärung zur Unternehmensführung kann auf unserer Internetseite www.hamborner.de im Bereich Investor Relations / Corporate Governance / Erklärung zur Unternehmensführung eingesehen werden.

Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat

Die detaillierten Ausführungen zum Vergütungssystem und zur Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat finden sich unter unserer Corporate Governance Berichterstattung auf Seite 23 ff. Die dort aufgeführten Darstellungen sind Bestandteil des Lageberichts.

Duisburg, den 28. Februar 2011

Der Vorstand

Dr. Rüdiger Mrotzek

Hans Richard Schmitz

Der Lagebericht enthält auf die Zukunft gerichtete Aussagen. Diese Aussagen beruhen auf aktuellen Annahmen und Einschätzungen des Vorstandes, die sorgfältig auf Basis aller zum derzeitigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen getroffen wurden. Sollten die den Aussagen und Prognosen zugrunde liegenden Annahmen nicht eintreffen, können die tatsächlichen von den derzeit erwarteten Ergebnissen abweichen.

Substanz braucht Schutz.

Büroimmobilien ermöglichen wegen ihrer zumeist indexierten Mieten einen erhöhten Schutz gegen Kapitalentwertungen durch Inflation.

EINZELABSCHLUSS NACH IFRS

- | 64 Gewinn- und Verlustrechnung
- | 65 Aufstellung der im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen
- | 66 Bilanz
- | 68 Kapitalflussrechnung
- | 69 Eigenkapitalveränderungsrechnung
- | 70 Anlagespiegel*
- | 72 Anhang
- | 98 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- | 99 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

* Bestandteil des Anhangs

»
PORTFOLIO MIT WEITERER
LANGFRISTIG VERMIETETER
BÜROIMMOBILIE AUSGEBAUT
«

Hochwertige Büroobjekte in zentralen Lagen mit guter Verkehrsanbindung sind attraktiv für erfolgreiche Unternehmen und sichern langfristige Mietverträge.

Bei der Akquisition von Büroobjekten legen wir Wert auf qualitativ hoch- und neuwertige Objekte in zentralen innerstädtischen Lagen mit guter Verkehrsanbindung oder in gut erschlossenen Gewerbegebieten. Aufgrund der Risikostreuung

werden Mehrmieter-Immobilien bevorzugt. Bei ausgesprochen guter Bonität der Mieter, einem zukunftssträchtigen Geschäftsmodell und langfristig laufenden Mietverträgen sind jedoch auch Einzelmiet-Objekte attraktiv für HAMBORNER.



SFC
SMART FUEL CELL

IM NOVEMBER 2010 HABEN WIR EIN BÜROOBJEKT MIT PRODUKTIONS- UND LABORFLÄCHEN IN BRUNNTHAL ERWORBEN:

- rd. 6.700 m² Mietfläche
- Mietvertragslaufzeit 9,3 Jahre
- Mieter SFC (Marktführer Brennstoffzellentechnologie)
- Bruttoanfangsrendite 7,6 %
- Kaufpreis rd. 12,0 Mio. €



SFC
SMART FUEL CELL

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	(17)		
Gezeichnetes Kapital		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
		97.830	100.258
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag		23.844	27.196
Jahresüberschuss		5.490	5.073
		29.334	32.269
		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
		158.179	134.140
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
		22.413	9.152
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	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen			Bilanzgewinn		Eigenkapital gesamt
			Gesetzliche Rücklage	Andere Gewinnrücklagen	Neubewertungsrücklage	Vortrag	Überschuss	
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

Anlagespiegel*

in T€	Anschaffungs- und Herstellungskosten			
	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

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	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 01.01.2009	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

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 Bestandswohnmobilien zur Nutzung, Verwaltung oder Verwertung. Beteiligungen an Personen- und Kapitalgesellschaften im Sinne von § 3 REITG können ebenfalls erworben, gehalten, verwaltet und verwertet werden. Sitz der Gesellschaft ist Duisburg (Deutschland). Sie ist im Handelsregister beim Amtsgericht Duisburg unter HRB 4 eingetragen.

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 Herstell-

lungskosten 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 Wertaufholungs Zuschreibung 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 Effektivzinismethode 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
Entgelttrend	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 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 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	-28	108
davon aus der Auflösung im Vorjahr gebildeter Rückstellungen -28 T€ (Vorjahr: -16 T€)		
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 abgeschriebenen Immobilien an die gutachterlich ermittelten Verkehrswerte zum 31.12.2010.

Der Ertrag aus dem Abgang von Beteiligungen im Vorjahr setzte sich aus einer Kaufpreisnachzahlung 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 Ertragsteuer-aufwand	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 Finanzinstrumente	Sonstige Rückstellungen	Sonstige	Teilwertabschreibung 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 Sonderabschreibungen	Pensionsrückstellungen	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 betrugen 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 Freizeitzwecken genutztes unbebautes Grundstück sowie einige kleinere Grundstücke aus unserem Altbestand verkauft.

Folgende Nutzungsdauern kamen im Berichtsjahr zur Anwendung:

Nutzungsdauern der langfristigen Vermögenswerte	Jahre
Geschäfts- und Bürogebäude	33 bis 50
Sonstige Gewerbebauten	40 bis 50
SB-Märkte	33 bis 40

Zur Anpassung der zum 31.12.2010 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:

in T€	2010	2009
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
	71.558	40.558
- Abgänge wegen Verkauf	-1.538	-552
+ Wertaufholungszuschreibungen	2.089	1.266
- Abschreibungen des Geschäftsjahres	-7.990	-7.228
Stand 31. Dezember	321.505	257.386

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 Gesamtmietsfläche 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€	2010	2009
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	62	77
Sonstige	373	410
Gesamt	435	487

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 Statuserhalt 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.

lfd. Nr.	Art	Laufzeit bis	Nominalwert 31.12.2010 Mio. €	beizulegender Zeitwert 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 Grundschriften 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 Ausfall-

risiken 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€	2010	2009
Zeitwert variabel verzinsten 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 Endfälligkeit 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	Zuführun- gen	Inan- spruchnah- me	Auflösun- gen	31.12.2010	davon	
	Insgesamt				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 rechtsformgebun- dene Rückstellungen	211	225	208	3	225	0	225
Rechts- und Beratungsaufwen- dungen	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 Tantiemезahlungen 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:

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

* Das Erbbaurecht geht am 30.06.2012 aufgrund vertraglicher Vereinbarungen gegen Zahlung von 3,2 Mio. € 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:

		2010	2009
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 Brunnthal 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:

	2010	2009
kfm. Objektverwaltung	6	6
tech. Objektverwaltung	4	5
Administration	12	12
Gesamt	22	23

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 Ruffer 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 Grundstücks-entwicklungsgesellschaft 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

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

Duisburg, den 28. Februar 2011

Der Vorstand

Dr. Rüdiger Mrotzek

Hans Richard Schmitz

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

Substanz braucht Potenzial.

High Street-Objekte in erstklassigen innerstädtischen Lagen bieten Potenzial für weitere Wertsteigerungen.

ERGÄNZENDE INFORMATIONEN

- I 104 REIT-Angaben
- I 106 Objektbeispiele
- I 108 Wichtige Begriffe und Abkürzungen
- I 110 Impressum
- I 111 Finanzkalender

»

PORTFOLIO UM GESCHÄFTSHAUS IN 1-A-LAGE ERWEITERT

«





IM NOVEMBER 2010 HABEN WIR EIN GESCHÄFTSHAUS IN
1-A LAGE DER FUSSGÄNGERZONE IN LEMGO ERWORBEN:

- rd. 4.600 m² Mietfläche
- Anfängliche Mietvertragslaufzeit 10 Jahre
- Mieter C&A, H&M
- Fair Value rd. 6,8 Mio. €
- Bruttoanfangsrendite rd. 7,0 %

Frequenzstarke Lagen in Fußgängerzonen und Standorte mit hoher Kaufkraft sind attraktiv für Mieter und minimieren das Nachvermietungsrisiko.

Bei der Akquisition von sogenannten „High Street-Objekten“ ist die Lage entscheidend. Potenzial für Wertsteigerungen bieten Geschäftshäuser, die im frequenzstärksten Teil der

Fußgängerzone in Städten mit hoher Kaufkraft liegen. Solch begehrte Lagen und marktgängige Flächen minimieren das Nachvermietungsrisiko und sichern bonitätsstarke Mieter.



REIT-Angaben

HAMBORNER ist seit dem 1. Januar 2010 als REIT-Gesellschaft von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Um diesen Status aufrechtzuerhalten, sind die Bestimmungen aus dem REITG einzuhalten und durch den Vorstand zu erklären.

Im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss nach § 264 HGB sowie unserem IFRS-Einzelabschluss nach § 325 Abs. 2 a HGB erklärt der Vorstand zur Einhaltung der Anforderungen der §§ 11 bis 15 REITG sowie der Ermittlung zur Zusammensetzung der Erträge hinsichtlich vorbelasteter und nicht vorbelasteter Erträge für Zwecke des § 19 Abs. 3 und § 19a REITG zum 31. Dezember 2010 Folgendes:

§ 11 REIT-Gesetz: Streuung der Aktien

Nach § 11 Abs. 1 REITG muss eine REIT-Gesellschaft eine Mindeststrebessitzquote in Höhe von 15 % der Aktien nachhaltig aufrechterhalten.

Zum 31. Dezember 2010 beträgt die Strebessitzquote der HAMBORNER 41,62 %. Mit Schreiben vom 12. Januar 2011 haben wir die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) hierüber unterrichtet.

Nach § 11 Abs. 4 REITG darf kein Aktionär direkt 10 % oder mehr der Aktien oder Aktien in einem Umfang halten, dass er über 10 % oder mehr Stimmrechte verfügt.

Auf Grundlage der eingegangenen Stimmrechtsmeldungen von Aktionären nach § 21 Abs. 1 und § 26 Abs. 1 und Abs. 2 WpHG sowie nach unserem Kenntnisstand hielt kein Aktionär direkt 10 % oder mehr Aktien in einem Umfang, dass er über 10 % oder mehr Stimmrechte verfügte.

§ 12 REIT-Gesetz: Vermögens- und Ertragsanforderungen

Nach § 12 Abs. 2 REITG muss das Gesamtvermögen der Gesellschaft (d.h. die Summe der Aktiva abzüglich der Abzugsposten Ausschüttungsverpflichtung i.S.d. § 13 Abs. 1 REITG und Rücklagen i.S.d. § 13 Abs. 3 REITG) zu mindestens 75 % aus unbeweglichem Vermögen bestehen. Das als Finanzinvestition gehaltene unbewegliche Vermögen ist nach § 12 Abs. 1 REITG mit dem beizulegenden Zeitwert i.S.d. IAS 40 zu bewerten.

Zum Ende des Geschäftsjahres 2010 besteht das Gesamtvermögen der HAMBORNER zu 82,0 % aus unbeweglichem Vermögen.

Mindestens 75 % der Umsatzerlöse und sonstigen Erträge müssen nach § 12 Abs. 3 REITG aus unbeweglichem Vermögen aus Vermietung, Verpachtung einschließlich immobiliennaher Tätigkeiten oder Veräußerung von unbeweglichem Vermögen stammen.

Im Berichtsjahr wurde diese Anforderung zu 100 % erfüllt.

§ 13 REIT-Gesetz: Ausschüttung an die Anleger

HAMBORNER ist gemäß § 13 Abs. 1 REITG verpflichtet, mindestens 90 % des handelsrechtlichen Jahresüberschusses, gemindert bzw. erhöht um die Auflösung bzw. Dotierung der Rücklage für Veräußerungsgewinne aus unbeweglichem Vermögen nach § 13 Abs. 3 REITG sowie zusätzlich gemindert um einen evtl. bestehenden Verlustvortrag aus dem Vorjahr, bis zum Ende des folgenden Geschäftsjahres an die Aktionäre als Dividende auszuschütten.

Die Gesellschaft wird, sofern die Hauptversammlung dem Dividendenvorschlag zustimmt, für das Berichtsjahr eine Dividende in Höhe von 12,6 Mio. € an die Aktionäre ausschütten und somit den handelsrechtlichen Jahresüberschuss in voller Höhe verwenden.

§ 14 REIT-Gesetz: Ausschluss des Immobilienhandels

Nach dieser Vorschrift darf eine REIT-Gesellschaft keinen Handel mit ihrem unbeweglichen Vermögen betreiben, dessen Erlöse mehr als die Hälfte des Werts des durchschnittlichen Bestandes an unbeweglichem Vermögen innerhalb der letzten fünf Geschäftsjahre als REIT-Gesellschaft ausmachen.

Im Jahr 2010 hat die Gesellschaft rd. 1,1 % des durchschnittlichen Bestandes ihres unbeweglichen Vermögens seit REIT-Umwandlung veräußert.

§ 15 REIT-Gesetz: Mindesteigenkapital

Das unter Berücksichtigung von § 12 Abs. 1 REITG ermittelte Eigenkapital einer REIT-Gesellschaft darf 45 % des Betrags des unbeweglichen Vermögens im Einzelabschluss nicht unterschreiten.

Das nach den Vorschriften des REITG modifizierte Eigenkapital der HAMBORNER, welches für Zwecke dieser Vorschrift den beizulegenden Zeitwert des unbeweglichen Vermögens nach IAS 40 berücksichtigt, liegt zum 31. Dezember 2010 bei 74,9 %.

§ 19 REIT-Gesetz: Zusammensetzung der Erträge hinsichtlich vorbelasteter und nicht vorbelasteter Erträge

Auf Ausschüttungen einer REIT-Gesellschaft finden nach dieser Vorschrift das Teileinkünfteverfahren nach § 3 Nr. 40 des Einkommensteuergesetzes sowie die im Ergebnis 95 %-ige Steuerbefreiung nach § 8b des Körperschaftsteuergesetzes keine Anwendung. Schüttet die REIT-Gesellschaft jedoch auf der Ebene der REIT-Gesellschaft steuerlich vorbelastete Gewinne aus, werden diese Steuerbefreiungen insoweit gewährt.

HAMBORNER schüttet vorbehaltlich der Zustimmung der Hauptversammlung eine steuerlich nicht vorbelastete Dividende in Höhe von 12,6 Mio. € aus.

HAMBORNER hält keine Anteile an REIT-Dienstleistungsgesellschaften, so dass die hierfür geltenden Vermögens- und Ertragsanforderungen nicht einschlägig sind.

Duisburg, den 28. Februar 2011

Der Vorstand

Dr. Rüdiger Mrotzek

Hans Richard Schmitz

Die REIT-Erklärung wurde mit Datum vom 28. Februar 2011 gem. § 1 Abs. 4 REITG von dem Abschlussprüfer testiert.

Objektbeispiele



Berlin,
Schloßstr.



Bremen,
Hermann-Köhl-Str.



Bremen,
Linzer-Str.



Dortmund,
Westfalendamm



Hamburg,
Fuhlsbüttler Str.



Erlangen,
Am Wetterkreuz



Frankfurt,
Cronstettenstr.



Frankfurt,
Steinweg



Hamburg,
Ziethenstr.



Herford,
Bäckerstr.



Krefeld,
Krützpooort



Münster,
Johann-Krane-Weg



Duisburg,
Kaßlerfelder Kreisel



Erfurt,
Neuwerkstr.



Gütersloh,
Berliner Str.



Hamburg,
An der Alster



Leverkusen,
Wiesdorfer Platz



Meppen,
Am neuen Markt



Minden,
Bäckerstr.



Osnabrück,
Sutthausen Str.



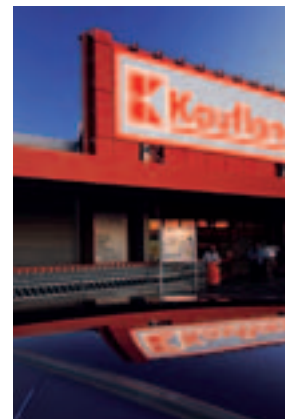
Oberhausen,
Marktstr.



Osnabrück,
Große Str.



Rheine,
Emsstr.



Solingen,
Friedenstr.

Wichtige Begriffe und Abkürzungen

AktG	Aktiengesetz
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.
Corporate Governance	Grundsätze verantwortungsbewusster, auf langfristige Wertschöpfung ausgerichteter Unternehmenssteuerung und -kontrolle.
Cashflow	Zahlungswirksamer Saldo aus Zufluss und Abfluss liquider Mittel in einer Periode
DAX	Von der Deutschen Börse AG ermittelter, wichtigster deutscher Aktienindex. Er bildet die Entwicklung der 30 größten deutschen Aktiengesellschaften, gemessen an deren Marktkapitalisierung und Börsenumsatz, ab.
DCF-Verfahren	Discounted Cashflow-Verfahren - Verfahren zur Wertermittlung u.a. des Verkehrswerts von Immobilien. Es baut auf dem finanzmathematischen Konzept der Abzinsung (discounting) von Zahlungsströmen (cashflow) zur Ermittlung des Kapitalwerts auf.
Derivat	Finanzinstrument, dessen Wert sich überwiegend vom Preis, den Preisschwankungen und den Preiserwartungen eines zugrunde liegenden Basiswertes wie z. B. Aktien, Zinspapiere oder Devisen ableitet; oft als Sicherungsinstrument verwendet.
Designated Sponsor	Designated Sponsoren sind spezialisierte Finanzdienstleister, die im elektronischen Handelssystem XETRA temporäre Ungleichgewichte zwischen Angebot und Nachfrage in einzelnen Aktien ausgleichen. Durch Stellen von Geld- und Brief-Limits soll die Handelbarkeit einer Aktie verbessert werden.
DIMAX	Vom Bankhaus Ellwanger & Geiger veröffentlichter Aktienindex, der deutsche Immobilien titel zusammenfasst
EBDA	Earnings before depreciation and amortization – Ergebnis vor Abschreibungen
EBIT	Earnings before interests and taxes – Ergebnis vor Zinsen und Steuern (nur Ertragsteuern)
EBITDA	Earnings before interests, taxes, depreciation and amortization – Ergebnis vor Zinsen, Steuern (nur Ertragsteuern) und Abschreibungen
Entsprechenserklärung	Erklärung von Vorstand und Aufsichtsrat gemäß § 161 AktG zur Umsetzung der Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex
EPRA	European Public Real Estate Association – Europäischer Verband der börsennotierten Immobilienunternehmen. In ihm sind neben Unternehmen auch Finanzanalysten, Investoren, Wirtschaftsprüfer und Berater vertreten.
Fair Value	Verkehrswert oder Marktwert - Beizulegender Zeitwert, zu dem sachverständige und vertragswillige Parteien unter üblichen Marktbedingungen bereit wären, einen Vermögenswert zu tauschen bzw. eine Verbindlichkeit zu begleichen.
FFO	Funds From Operations: 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 Dividendenausschüttung an Aktionäre zur Verfügung stehen, verwendet.
HGB	Handelsgesetzbuch
IFRS	International Financial Reporting Standards: Vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebene internationale Rechnungslegungsvorschriften. Sie sind von kapitalmarktorientierten Gesellschaften und Konzernen verpflichtend anzuwenden und sollen eine bessere Vergleichbarkeit im internationalen Umfeld ermöglichen.

Investment Properties	Alle unbebauten und bebauten Grundstücke sowie Gebäude und Gebäudeteile, die zur Erzielung von künftigen Mieteinnahmen und/oder von Gewinnen aus Wertsteigerungen gegenüber Dritten und/oder für eine gegenwärtig unbestimmte Nutzung gehalten werden. Sie sind nicht für Verwaltungszwecke oder zum kurzfristigen Handel im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit bestimmt.
Kapitalflussrechnung	Die Kapitalflussrechnung macht die Zahlungsströme im Unternehmen transparent. Die liquiditätswirksamen Vorgänge werden dabei nach betrieblichen Tätigkeiten, Investitions- und Finanzierungstätigkeiten klassifiziert.
Latente Steuern	Aktive und/oder passive Positionen zum Ausgleich des Unterschieds zwischen der tatsächlich veranlagten Steuerschuld und der aufgrund handelsrechtlicher Bilanzierung verursachten wirtschaftlichen Steuerbelastung
Leerstandsquote	Die Gesellschaft ermittelt ihre Leerstandsquote als Sollmiete für die Leerstandsflächen bezogen auf die Gesamtsollmiete. Bei der Ermittlung der wirtschaftlichen Leerstandsquote werden die Mietaufschläge für die Leerstandsflächen um vertraglich bestehende Mietgarantieansprüche bereinigt.
Loan To Value	Entspricht den Finanzverbindlichkeiten der Gesellschaft im Verhältnis zum Verkehrswert des Immobilienportfolios unter Berücksichtigung des frei verfügbaren Finanzmittelfonds.
Marktkapitalisierung	Börsenwert einer Aktiengesellschaft. Aktueller Aktienkurs multipliziert mit der Anzahl der Aktien.
Net Asset Value (NAV)	Der Net Asset Value oder Nettosubstanzwert spiegelt das wirtschaftliche Eigenkapital des Unternehmens wider. Er bestimmt sich aus den Verkehrswerten (Fair Values) des Gesellschaftsvermögens – das ist im Wesentlichen der Verkehrswert der Immobilien – abzüglich des Fremdkapitals.
Triple Net Asset Value (NNNAV)	Net Asset Value vermindert um die Latenten Steuern für stille Reserven zwischen Buch- und Marktwert und unter Berücksichtigung der Wertdifferenz zwischen Markt- und Buchwert des Fremdkapitals.
REIT	Kurzform für Real Estate Investment Trust. 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 EK-Quote	Entspricht dem Eigenkapitaldeckungsgrad gemäß § 15 i.V.m. § 12 Abs. 1 Satz 2 REIT-Gesetz, d.h., 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 besteht bei HAMBORNER aus dem Immobilienportfolio der Gesellschaft sowie unbebautem Grundbesitz, der vorwiegend aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen besteht.
Risiko-management	Systematisches Verfahren mit dem Ziel, potenzielle Risiken im Unternehmen frühzeitig zu identifizieren, zu bewerten und gegebenenfalls notwendige Gegenmaßnahmen einzuleiten.
SDAX	Small-Cap-Index: Deutscher Aktienindex, der als Nebenwerteindex die nach dem DAX und MDAX 50 wichtigsten Aktien umfasst. Das „S“ für „Smallcap“ bezeichnet kleinere Unternehmen mit geringer Marktkapitalisierung und Börsenumsatz.
VorstAG	Gesetz zur Angemessenheit der Vorstandsvergütung
VorstOG	Gesetz über die Offenlegung von Vorstandsvergütungen
WpHG	Wertpapierhandelsgesetz

Hinweis

Der vorliegende Bericht enthält auf die Zukunft gerichtete Aussagen, z. B. zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland, zur künftigen Situation der Immobilienbranche und zu unserer eigenen voraussichtlichen Geschäftsentwicklung. Diese Aussagen beruhen auf aktuellen Annahmen und Einschätzungen des Vorstandes, die sorgfältig auf Basis aller zum derzeitigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen getroffen wurden. Sollten die den Aussagen und Prognosen zugrunde liegenden Annahmen nicht eintreffen, können die tatsächlichen von den derzeit erwarteten Ergebnissen abweichen.

Impressum

Herausgeber

HAMBORNER REIT AG
Goethestraße 45
47166 Duisburg
Telefon (0203) 54405-0
Telefax (0203) 54405-49
info@hamborner.de
www.hamborner.de

Konzept, Grafik und Produktion:

mpm Corporate Communication Solutions, Mainz
www.digitalagentur-mpm.de

Bildnachweis

HAMBORNER REIT AG

FINANZKALENDER 2011/2012

29. März 2011	Geschäftsbericht 2010
12. Mai 2011	Zwischenbericht 1. Quartal 2011
17. Mai 2011	Ordentliche Hauptversammlung 2011
18. Mai 2011	Zahlung der Dividende für das Geschäftsjahr 2010
11. August 2011	Zwischenbericht 1. Halbjahr 2011
9. November 2011	Zwischenbericht 3. Quartal 2011
29. März 2012	Geschäftsbericht 2011
10. Mai 2012	Zwischenbericht 1. Quartal 2012
15. Mai 2012	Ordentliche Hauptversammlung 2012

HAMBORNER REIT AG

Goethestraße 45
47166 Duisburg

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

info@hamborner.de
www.hamborner.de