

GESCHÄFTSBERICHT 2009



Immobilienstandorte



DER WEG ZUM REIT

BERGBAU

VERMÖGENSVERWALTUNG

1953

Unternehmensgründung:
HAMBORNER als
Montanunternehmen
▶ Börsennotierung 1954

1969

Einbringung der
Montanaktivitäten
in die RAG

1971

Fortführung der
HAMBORNER als
Immobilien-gesellschaft

1981

Verkauf 95,4 %
an der Rhein-Lippe
Wohnbaugesellschaft

Kennzahlen nach IFRS auf einen Blick

in T€	2009	2008	2007
Aus der Gewinn- und Verlustrechnung			
Erlöse aus Mieten und Pachten	22.451	19.725	13.317
Nettomieteinnahmen	19.940	17.463	11.093
Betriebsergebnis	10.437	14.079	4.788
Finanzergebnis	-5.019	-2.927	-35
EBITDA	16.886	30.975	46.809
EBDA	11.075	26.673	53.887
EBIT	10.884	21.643	45.148
Funds From Operations (FFO)	9.620	8.536	6.037
Jahresüberschuss	5.073	17.341	52.226
Aus der Bilanz			
Bilanzsumme	298.589	281.346	290.197
Langfristige Vermögenswerte	260.116	225.848	203.051
Eigenkapital	155.297	160.050	155.507
Eigenkapitalquote in %	52,0	56,9	53,6
REIT Eigenkapitalquote in %	67,2	77,1	-
Loan To Value (LTV) in %	34,3	31,1	30,0
Aus der Kapitalflussrechnung			
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	14.129	10.283	23.528
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-37.686	41.696	-73.103
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	7.487	-10.999	58.428
Veränderung der Liquidität	-16.070	40.981	8.852
Zur HAMBORNER Aktie			
Ergebnis je Aktie in €	0,22	0,76	2,29
Funds From Operations (FFO) je Aktie in €	0,42	0,37	0,27
Dividende je Aktie in €	0,37	0,35	0,35
Börsenkurse je Stückaktie in € (XETRA)			
Höchstkurs	8,60	9,30	12,49
Tiefstkurs	5,41	5,10	8,45
Jahresschlusskurs	8,14	5,75	8,94
Dividendenrendite bezogen auf den Jahresschlusskurs in %	4,55	6,09	3,91
Kurs-FFO-Verhältnis	19,3	15,3	33,7
Marktkapitalisierung zum Jahresschluss	185.348	130.928	203.564
Net Asset Value je Aktie in €	10,37	10,57	11,36
Sonstige Daten			
Verkehrswert des Immobilienportfolios	307.940	273.100	281.020
Net Asset Value (NAV)	236.059	240.710	258.618
Anzahl der Mitarbeiter zum Jahresschluss einschließlich Vorstand	24	26	25

[REIT]

VORBEREITUNG AUF
REIT-UMWANDLUNG

1990

Auflage des
Aktienspezialfonds
als zweites
Geschäftssegment

2006 / 2007

Wechsel des
Großaktionärs

Strategiewechsel

- ▶ Wachstumskurs
- ▶ Verkauf des Aktienspezialfonds
- ▶ Konzentration auf das Kerngeschäft Immobilien

2010

Transformation zur
HAMBORNER REIT AG

HAMBORNER hat es wie geplant geschafft: Am 18.02.2010 hat die Gesellschaft offiziell den REIT-Status erlangt, der rückwirkend zum 01.01.2010 gilt. Damit sind wir der dritte deutsche REIT und der erste, der aus Umwandlung einer fast 60 Jahre bestehenden Immobiliengesellschaft entstanden ist.

Wir freuen uns daher ganz besonders, Ihnen heute auch in Form eines neu gestalteten Geschäftsberichts die „neue alte“ HAMBORNER vorstellen zu dürfen.



Am 22.02.2010 wurde die Aktie der HAMBORNER REIT AG in das REIT-Segment der Deutschen Börse aufgenommen.

Für Investoren und Analysten wird durch dieses Segment eine leichte Identifikation von REITs für ein gezieltes Investment in börsennotierte Unternehmen mit REIT-Status ermöglicht und so ein hohes Maß an Transparenz geboten.

Inhaltsverzeichnis

AN UNSERE AKTIONÄRE

- | 13 Brief an die Aktionäre
- | 14 Vorstand und Aufsichtsrat
- | 15 Bericht des Aufsichtsrats
- | 18 Corporate Governance
- | 22 Die HAMBORNER Aktie

LAGEBERICHT

- | 32 Allgemeine Rahmenbedingungen
- | 34 Wirtschaftsbericht
- | 50 Risikobericht
- | 52 Vergütungsbericht
- | 54 Prognosebericht
- | 56 Schlussklärung zum Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen (§ 312 AktG)
- | 56 Bericht zu weiteren gesellschaftsrechtlichen Angaben (§ 289 Abs. 4 HGB)
- | 57 Erklärung zur Unternehmensführung (§ 289a HGB)
- | 58 Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat
- | 61 Nachtragsbericht

EINZELABSCHLUSS NACH IFRS

- | 66 Gewinn- und Verlustrechnung
- | 67 Aufstellung der im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen
- | 68 Bilanz
- | 70 Kapitalflussrechnung
- | 71 Eigenkapitalveränderungsrechnung
- | 72 Anlagespiegel
- | 74 Anhang
- | 101 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- | 102 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

ERGÄNZENDE INFORMATIONEN

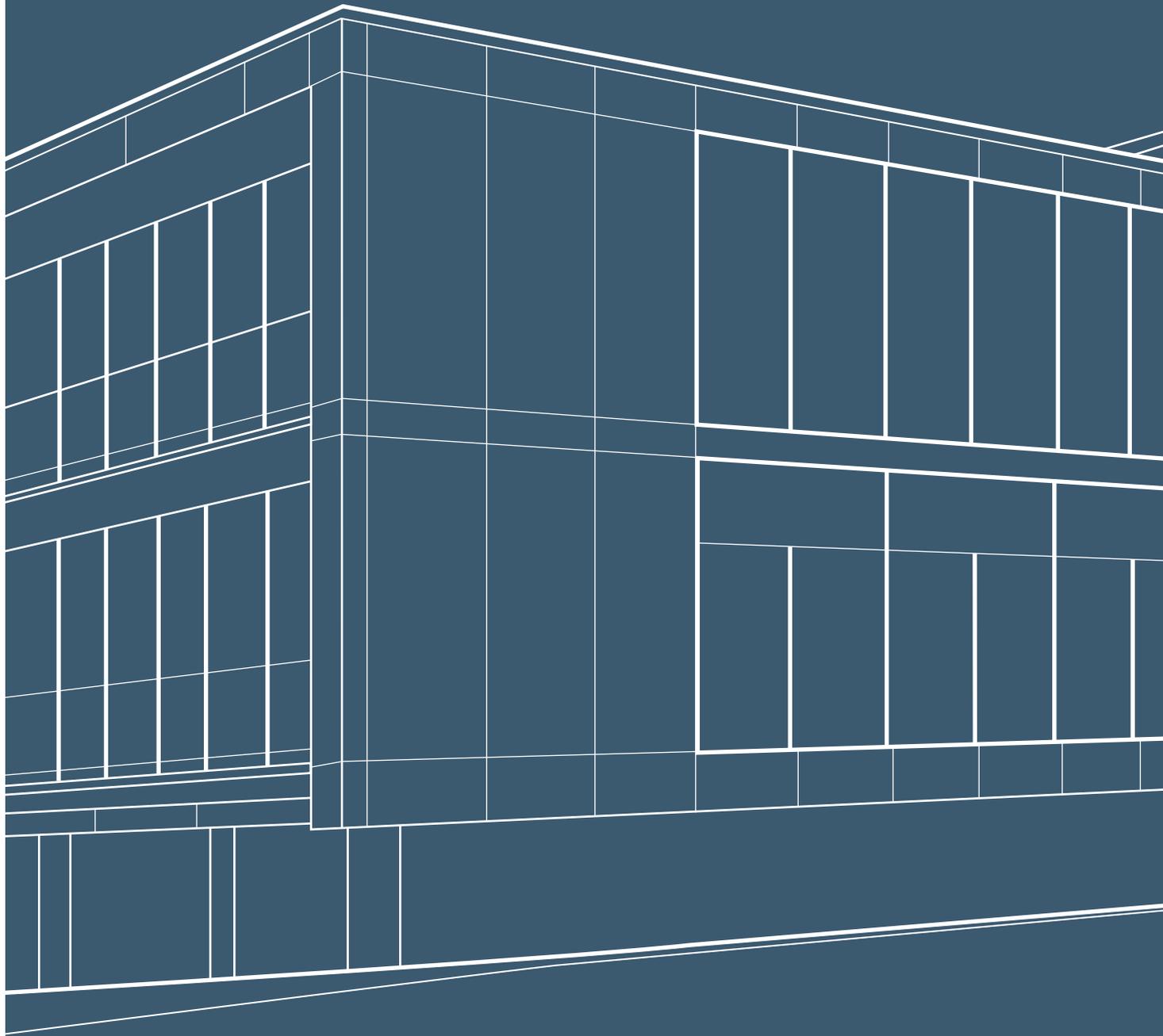
- | 108 Wichtige Begriffe und Abkürzungen
- | 110 Impressum
- | 111 Finanzkalender

[R]EIT

[R] = Ren|di|te ['renditə], die; -, -n [ital.]
(Wirtsch. Verzinsung, Ertrag): Gesamterfolg
einer Kapitalanlage

An unsere Aktionäre

- | 13 Brief an die Aktionäre
- | 14 Vorstand und Aufsichtsrat
- | 15 Bericht des Aufsichtsrats
- | 18 Corporate Governance
- | 22 Die HAMBORNER Aktie





Dividendenentwicklung



Ergebnisorientierte Ausschüttung, stetige Steigerung der Dividende

REIT – eine Definition

REIT steht für "Real Estate Investment Trust". Dies sind börsennotierte Aktiengesellschaften, deren Vermögen überwiegend aus Immobilien besteht. REITs haben sich weltweit an den Kapitalmärkten etabliert und bilden eine eigenständige Assetklasse. Sie unterliegen in Deutschland den Vorschriften des REIT-Gesetzes und genießen im Gegenzug Steuervorteile.

REIT bedeutet mehr Rendite für Anleger

REIT bedeutet mehr Rendite für Anleger

Aufgrund der Börsennotierung können REIT-Anteile schnell und einfach ohne Ausgabezuschläge gekauft und veräußert werden. Eine Anlage in REITs ist somit flexibler als beispielsweise eine direkte Investition in Immobilien. REITs haben zudem eine gesetzlich festgelegte Ausschüttungsquote von mindestens 90 % des handelsrechtlichen Jahresüberschusses. Die Erträge stammen zum größten Teil aus langfristig vereinbarten Mieteinnahmen. Da REITs auf Gesellschaftsebene steuerbefreit sind, ist das Ausschüttungspotential unter sonst gleichen Bedingungen höher als bei einer steuerpflichtigen Gesellschaft.

Die HAMBORNER REIT AG orientiert sich bei der Gewinnausschüttung zudem an den Funds From Operations (FFO), der Kennzahl für die operative Entwicklung der Gesellschaft. Die Berechnung des FFO finden Sie auf Seite 26 dieses Geschäftsberichts.



Glockenschlag zum ersten Börsenkurs als REIT am 22. Februar 2010

HANS RICHARD SCHMITZ
VORSTAND DER HAMBORNER REIT AG

DR. RÜDIGER MROTZEK
VORSTAND DER HAMBORNER REIT AG

Brief an die Aktionäre

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

bereits der erste Blick auf den Geschäftsbericht zeigt: HAMBORNER hat es wie geplant geschafft! Seit dem 18.02.2010 hat unsere Gesellschaft offiziell den REIT-Status erlangt, der rückwirkend zum 01.01.2010 gilt. Wir freuen uns daher, Ihnen heute auch in Form eines neu gestalteten Geschäftsberichts die „neue alte“ HAMBORNER vorstellen zu dürfen. Was hat sich geändert? Ins Auge sticht äußerlich zunächst der modernere Unternehmensauftritt mit geänderter Farbwelt und neuem Logo. Die wesentlichste inhaltliche Änderung jedoch, die der REIT mit sich bringt, ist die Steuerfreiheit, die wir auf Gesellschaftsebene durch die Umwandlung seit Jahresanfang genießen. Dennoch sind wir mit unserer langjährigen Erfahrung im gewerblichen Immobilienbereich weiterhin die „alte“ HAMBORNER. Geblieben ist unser Geschäftsmodell, unsere bereits in den letzten Jahren eingeschlagene Wachstumsstrategie, die hohe Qualität unserer Leistungen, der enge Kontakt zu unseren Mietern und das Bestreben, durch nachhaltiges Management auf allen Ebenen einen hohen Mehrwert zu generieren, der Ihnen stabile und möglichst steigende Ausschüttungen sichern soll.

Das Jahr 2009 war geprägt durch die Vorbereitungen auf die Umwandlung. Wir haben unsere Hausaufgaben erledigt. U. a. durch die Verschmelzung unserer Tochtergesellschaft Hambornberg sowie den Verkauf unserer nicht REIT-konformen Beteiligungen. Und nicht zuletzt durch Ihre Unterstützung und den mit überwältigender Mehrheit gefassten Hauptversammlungsbeschluss zur Satzungsänderung konnten wir die endgültigen Voraussetzungen zur Transformation in einen REIT schaffen.

Auch wirtschaftlich war 2009 für uns ein zufriedenstellendes Jahr. Trotz der gerade zu Beginn des Jahres spürbaren Auswirkungen der tiefsten Rezession seit Jahrzehnten in Deutschland gelang es HAMBORNER, ihre Geschäftstätigkeit auszubauen und ein gutes Ergebnis zu erzielen. Langfristig abgeschlossene Kreditverträge, eine hohe Eigenkapitalquote und die sehr komfortable Liquiditätsausstattung der Gesellschaft sorgten für eine stabile Basis auch in weltwirtschaftlichen Krisenzeiten. Nicht zuletzt die ausgewogene Zusammensetzung unseres Bestandsportfolios und die solide Mieterstruktur sichern nachhaltige Cashflows. Im Berichtsjahr haben wir ein Betriebsergebnis in Höhe von 10,4 Mio. € und einen Jahresüberschuss nach IFRS von 5,1 Mio. € erzielt. Dies führt zu einem Gewinn je Aktie in Höhe von 0,22 €. Der FFO (Funds From Operations) als maßgebliche Kennzahl unseres Steuerungssystems und Messgröße für die aus der laufenden operativen Geschäftstätigkeit erwirtschafteten liquiden Mittel beträgt 0,42 € je Aktie, ein Plus von 12,7 % gegenüber dem Vorjahr.

Vor dem Hintergrund der positiven Geschäftsentwicklung schlagen wir der Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2009 eine Dividende in Höhe von 0,37 € je Aktie vor. Dies entspricht einer Steigerung von 5,7 %. Bezogen auf den Jahresschlusskurs von 8,14 € ergibt sich eine attraktive Dividendenrendite von 4,5 %.

Im Hinblick auf einen positiven operativen Geschäftsverlauf in 2010 sind wir optimistisch gestimmt – auch wenn die Nachhaltigkeit der konjunkturellen Entspannung derzeit noch äußerst ungewiss ist. Bereits in den letzten Monaten war auf dem Immobilientransaktionsmarkt wieder vermehrt Aktivität zu erkennen und die Angebote wurden interessanter. Unsere Finanzstärke und das derzeit attraktive Zinsniveau eröffnen der HAMBORNER REIT AG Chancen, die wir konsequent nutzen werden.

Allen Aktionären und Geschäftspartnern danken wir für das der Gesellschaft entgegengebrachte Vertrauen. Es freut uns, wenn Sie die „neue alte“ HAMBORNER auch in Zukunft bei ihrer weiteren Entwicklung begleiten, denn ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ.

Mit herzlichen Grüßen



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, Steuern, Immobilien, EDV, Risikomanagement / Controlling

Hans Richard Schmitz, Bonn

geboren 1956,

Vorstandsmitglied seit 1. Dezember 2008,

bestellt bis 31. Dezember 2012,

verantwortlich für die Bereiche Recht, Personal, Corporate Governance, Investor Relations / Public Relations, 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. Marc Weinstock, Kelkheim-Fischbach

– stellv. Vorsitzender –

Vorstandsvorsitzender der HSH Real Estate AG

Volker Lütgen, Wentorf

Geschäftsführer der HSH Capitalpartners GmbH

Robert Schmidt, Datteln

Geschäftsführer der Evonik Immobilien GmbH

Edith Dützer, Moers*

kfm. Angestellte

Hans-Bernd Prior, Dinslaken*

techn. Angestellter

* Vertreter der Arbeitnehmer

Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

das Geschäftsjahr 2009 stand für HAMBORNER ganz im Zeichen der Umwandlung in einen steuertransparenten Real Estate Investment Trust (REIT). Operativ hat das Unternehmen dank seiner gesunden Bilanzstruktur und hohen Liquidität die anhaltend schwierigen Marktbedingungen gut gemeistert. Mit der Eintragung der REIT-Satzung in das Handelsregister und der damit einhergehenden Steuerfreiheit ab dem 1. Januar 2010 ist nun der Weg geebnet, neue Anlegerkreise für die HAMBORNER Aktie zu erschließen und so das langfristige Wachstum der Gesellschaft zu sichern.

Überwachung der Geschäftsführung und Zusammenarbeit mit dem Vorstand

Wir haben im Berichtsjahr 2009 den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten und seine Geschäftsführung intensiv begleitet und laufend überwacht. Dabei haben wir uns über alle wesentlichen Geschäftsvorfälle und anstehenden Entscheidungen eingehend informiert. Hierzu unterrichtete der Vorstand den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend sowohl mündlich als auch schriftlich über alle Belange von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen und insbesondere über die strategische Ausrichtung sowie alle relevanten Aspekte der Unternehmensplanung einschließlich der Finanz-, Investitions- und Personalplanung. Unser besonderes Augenmerk galt der wirtschaftlichen Lage und der Rentabilität der Gesellschaft sowie dem Gang der Geschäfte auch unter Einbeziehung der Risikolage und des Risikomanagements.

Im Geschäftsjahr 2009 fanden fünf Sitzungen des Aufsichtsrats statt. Zusätzlich haben wir bei drei eilbedürftigen Vorgängen Beschlüsse außerhalb von Sitzungen herbeigeführt. Dabei handelte es sich um den Ankauf von Immobilien und Personalangelegenheiten. Zwischen den Gremiensitzungen habe ich als Vorsitzender des Aufsichtsrats im regelmäßigen Austausch mit dem Vorstand die Strategie erörtert und mich über die aktuelle Entwicklung der Geschäftslage, wesentliche Geschäftsvorfälle und anstehende Entscheidungen informiert.

Schwerpunkte der Tätigkeit im Aufsichtsratsplenium

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

In der Bilanzsitzung vom 19. März 2009 billigte der Aufsichtsrat nach eigener Prüfung und Erörterung wesentlicher Aspekte mit dem Abschlussprüfer Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft den Jahres- und Konzernabschluss der HAMBORNER AG zum 31. Dezember 2008. Dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands haben wir uns ebenfalls angeschlossen. Ferner haben wir die Tagesordnung der ordentlichen Hauptversammlung 2009 verabschiedet und hierbei insbesondere die notwendigen Satzungsänderungen für die Umwandlung in einen REIT sowie die hieraus resultierenden steuerlichen Auswirkungen erörtert. Entsprechend den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex haben wir eine Effizienzüberprüfung im Wege einer Selbstevaluierung beschlossen. An der Sitzung nahmen alle Mitglieder des Aufsichtsrats teil.

Die Sitzung am 5. Juni 2009, die in Form einer Telefonkonferenz stattfand, befasste sich mit der Vorbereitung der Hauptversammlung 2009 sowie den Ergebnissen der Effizienzprüfung der Aufsichtsratsaktivität. Zusammenfassend wurde festgehalten, dass die Selbstevaluierung die sinnvolle und professionelle Zusammensetzung des Aufsichtsrats sowie die gute Zusammenarbeit zwischen Arbeitnehmer- und Anteilseignerseite bestätigt habe. Auch an dieser Sitzung nahmen alle Aufsichtsratsmitglieder teil.

Anschließend an die ordentliche Hauptversammlung fand am 9. Juni 2009 die konstituierende Sitzung des Aufsichtsrats statt. In dieser wurden Dr. Weinstock zum stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden und ich zum Aufsichtsratsvorsitzenden wiedergewählt. Ferner wurden alle Mitglieder des Präsidial-, Prüfungs- und Nominierungsausschusses in ihren Ämtern bestätigt. An dieser Sitzung nahmen fünf Aufsichtsratsmitglieder teil.

Im Mittelpunkt der Sitzung am 17. September 2009 stand die Diskussion über das Kennzahlengerüst in der künftigen Berichterstattung der HAMBORNER REIT AG. Daneben befasste sich der Aufsichtsrat mit den Beschlüssen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 18. Juni 2009 und passte seine Geschäftsordnung entsprechend an. Auch an dieser Sitzung nahmen fünf Aufsichtsratsmitglieder teil.

Zentrales Thema der Planungssitzung am 19. November 2009 war die Budget- und Mittelfristplanung des Unternehmens für die Jahre 2010 bis 2014. Das geplante Umsatz- und Ergebniswachstum wurde intensiv mit dem Vorstand diskutiert. Ferner wurde die Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG verabschiedet. An dieser Sitzung nahmen ebenfalls fünf Mitglieder des Aufsichtsrats teil.

Bericht aus den Ausschüssen

Ein Teil der Aufsichtsratsstätigkeit findet auch in Ausschüssen statt. Im Geschäftsjahr 2009 bestanden wiederum drei Ausschüsse.

Der Präsidialausschuss tagte einmal. Thema waren Vorstandsangelegenheiten. Der Prüfungsausschuss tagte im Geschäftsjahr 2009 unter Beteiligung des Abschlussprüfers viermal. Er diskutierte intensiv den Jahres- und Konzernabschluss 2008 und ließ sich vom Vorstand die Zwischenberichte 2009 der Quartale und des Halbjahres erläutern. Daneben befasste er sich mit der Erteilung des Prüfungsauftrags an den Abschlussprüfer und der Festlegung der Prüfungsschwerpunkte.

Zur Einberufung des Nominierungsausschusses bestand im Berichtsjahr kein Anlass. Über die Tätigkeit der Ausschüsse wurde der Aufsichtsrat zu Beginn jeder Sitzung durch den jeweiligen Vorsitzenden unterrichtet.

Corporate Governance und Entsprechenserklärung

Auch im Geschäftsjahr 2009 haben sich Aufsichtsrat und Vorstand mit der Weiterentwicklung der unternehmensinternen Corporate Governance eingehend befasst. Wir berichten hierüber gemeinsam mit dem Vorstand gemäß Ziffer 3.10 Deutscher Corporate Governance Kodex im Corporate Governance Bericht für das Jahr 2009.

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 2009 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 2010 wurden unter Teilnahme der Wirtschaftsprüfer zunächst im Prüfungsausschuss und anschließend in der Aufsichtsratssitzung die Jahresabschlüsse 2009 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 einheitlichen Lagebericht sowie den Gewinnverwendungsvorschlag haben der Aufsichtsrat eingehend geprüft und diskutiert. Einwendungen haben nicht bestanden, sodass der Aufsichtsrat den HGB- und IFRS-Abschluss 2009 in seiner Sitzung am 23. März 2010 gebilligt hat. Damit ist der vom Vorstand aufgestellte handelsrechtliche Jahresabschluss 2009 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 und des Aktiengesetzes aufgestellte Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2009 sowie der nach Maßgabe der International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellte Abschluss und der für beide Abschlüsse einheitliche Lagebericht sowie der Gewinnverwendungsvorschlag wurden von der Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, geprüft. Den Prüfungsauftrag hatte der Aufsichtsrat entsprechend dem Beschluss der Hauptversammlung vom 9. Juni 2009 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 Beziehungen 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 zur weiteren Erläuterung auch dieses Berichts in der Aufsichtsratssitzung am 23. März 2010 zur Verfügung. Dem Prüfungsergebnis des Abschlussprüfers hat der Aufsichtsrat nach eigener Prüfung zugestimmt. Hinsichtlich der Erklärung des Vorstands am Schluss des Berichts über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gab es ebenfalls keine Gründe für Einwendungen.

Dank

Der Aufsichtsrat spricht den Vorständen sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Dank und Anerkennung aus für ihren hohen persönlichen Einsatz, ihre Leistungen und das fortwährende Engagement. Dank gebührt ebenso unseren Aktionären für das entgegengebrachte Vertrauen.

Duisburg, den 23. März 2010

Der Aufsichtsrat



Dr. Eckart John von Freyend
(Vorsitzender)

Corporate Governance

Corporate Governance Bericht

Entsprechend den Empfehlungen in Ziffer 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 18. Juni 2009 berichten Vorstand und Aufsichtsrat über die Corporate Governance bei der Gesellschaft wie folgt:

Transparenz und gute Unternehmensführung haben für Vorstand und Aufsichtsrat der HAMBORNER seit jeher einen hohen Stellenwert. Gerade vor dem Hintergrund der noch nicht überwundenen globalen Finanz- und Wirtschaftskrise gilt es umso mehr, das Vertrauen der Anleger und der übrigen Stakeholder zu gewinnen und zu stärken. 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 Website 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 zuletzt Gegenstand der Aufsichtsratssitzung vom 19. November 2009. Darin wurden die zahlreichen Änderungen der neuen Kodexfassung vom 18. Juni 2009, die am 5. August 2009 im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht wurde und seitdem Gültigkeit hat, aber auch die aufgrund des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) und des Gesetzes zur Angemessenheit der Vorstandsvergütung (VorstAG) ergangenen und für die Corporate Governance der HAMBORNER relevanten Änderungen des Aktien- und Handelsrechts eingehend erörtert.

Konkret umgesetzt wurde bei HAMBORNER die auf dem VorstAG basierende Änderung des § 93 Abs. 2 Satz 3 AktG, welche auch zur Anpassung der Ziffer 3.8 des Kodex geführt hat. Hiernach ist im Falle einer durch die Gesellschaft für die Vorstände abgeschlossenen D&O-Versicherung ein Selbstbehalt von mindestens 10 % des Schadens bis mindestens zur Höhe des Eineinhalbfachen der festen jährlichen Vergütung des Vorstandsmitglieds zu vereinbaren. Aus diesem Grunde wurden unsere Versicherungsverträge trotz einer Übergangsfrist bis zum 1. Juli 2010 bereits vorzeitig angepasst. Entsprechend den Vorgaben des Kodex wurde eine solche Anpassung auch für die D&O-Versicherungen der Aufsichtsratsmitglieder unserer Gesellschaft vorgenommen.

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 2009 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 2009

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

„Vorstand und Aufsichtsrat der HAMBORNER AG erklären, dass die HAMBORNER AG den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex („Kodex“) in der Kodexfassung vom 6. Juni 2008 mit Einschränkung der Empfehlung in Ziffer 4.2.1 Satz 1 seit Abgabe ihrer letzten Entsprechenserklärung im Dezember 2008 entsprochen hat. Zukünftig wird die HAMBORNER AG dem Kodex in der Kodexfassung vom 18. Juni 2009 mit Einschränkung der Empfehlung in Ziffer 4.2.1 Satz 1 entsprechen.“

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

Die nächste Entsprechenserklärung werden der Vorstand und der Aufsichtsrat im Dezember 2010 veröffentlichen.

HAMBORNER AKTIENGESELLSCHAFT

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 2009 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.

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 2009 folgende vorgenommene Geschäfte gemeldet:

- ▶ Am 20. Mai 2009 hat Herr Dr. Rüdiger Mrotzek (Mitglied des Vorstands) 1.500 Stückaktien zu einem gewichteten Durchschnittskurs von 7,50 € 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 2009 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 100 und die Beziehungen zu nahestehenden Personen auf Seite 99 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 2009, die Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, hat mit Schreiben vom 24. April 2009 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

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.

Die Bezüge von Vorstand und Aufsichtsrat orientieren sich am unternehmerischen Jahreserfolg der Gesellschaft. Sie setzen sich aus fixen und variablen Teilen zusammen. Die detaillierten Ausführungen zum Vergütungssystem und zur Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat finden sich im Lagebericht auf Seite 58 ff. Die dort aufgeführten Darstellungen sind Teil des Corporate Governance Berichts.

Die HAMBORNER Aktie

Allgemeine Lage auf dem Aktienmarkt

Nachdem das Jahr 2008 ein extrem schwieriges Börsenjahr war, das den internationalen Aktienmärkten heftige Kursrückschläge bescherte, entspannte sich die Lage im Verlauf des Jahres 2009 wieder ein wenig. Die internationalen Leitbörsen konnten sich erholen und auch der deutsche Aktienindex (DAX) verließ den steilen Abwärtstrend. Nach rd. 4.900 Punkten zu Beginn des Jahres legte das Börsenbarometer um 24 % zu und schloss zum 31.12.2009 mit 5.957 Punkten. Der MDAX konnte einen Zuwachs von 30,4 % verzeichnen. Der SDAX gewann über das Jahr 25,1 %.

Auch die Immobilienaktien, die gemeinsam mit den Finanzwerten durch die internationale Schieflage der Finanzmärkte in den letzten beiden Jahren stark abgestraft wurden, konnten sich wieder erholen. Dies jedoch nur langsam. Der DAX subsector All Real Estate gewann im Jahresverlauf lediglich rd. 10 %.

Ob die Entspannung und wieder positivere Stimmung an den Aktienmärkten nachhaltig ist, wird sich in den kommenden Monaten zeigen. Das auch für 2010 prognostizierte unterdurchschnittliche Wirtschaftswachstum vermag möglicherweise die Stimmung auf den Kapitalmärkten wieder einzutrüben und die Anleger zurückhaltender agieren lassen. Weniger volatil werden sich dann vor allem substanzstarke Werte mit nachhaltigen Ausschüttungen entwickeln.

Die HAMBORNER Aktie

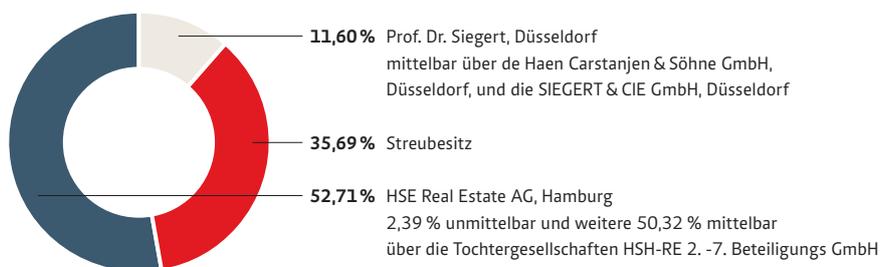
Börsennotiz

Die HAMBORNER Aktie wird an den Börsenplätzen Frankfurt am Main, Düsseldorf, Berlin, München und Hamburg amtlich und mit variablen Kursen notiert. In Stuttgart wird sie im geregelten Markt und in Hannover im Freiverkehr gehandelt. Registriert ist die Aktie unter der Wertpapierkennnummer 601300 (ISIN: DE0006013006). Die Gesellschaft hat die DZ Bank AG, Frankfurt am Main, mit einem Mandat als Designated Sponsor beauftragt. Dieser sorgt für eine jederzeitige Handelbarkeit der HAMBORNER Aktie durch laufende Quotierung von Geld- und Briefkursen.

Stabile Aktionärsstruktur

HAMBORNER verfügt auch nach dem Wechsel des Hauptaktionärs im Jahr 2007 über eine stabile Aktionärsstruktur. Neben der HSH Real Estate AG, Hamburg, die unmittelbar und mittelbar mit insgesamt 52,7 % an der Gesellschaft beteiligt ist, hält mit Prof. Dr. Siegert, Düsseldorf, ein weiterer Aktionär unverändert mittelbar mehr als 10 % der Aktien. Der Freefloat beträgt derzeit rd. 36 %.

Beteiligungsverhältnisse HAMBORNER Aktie



Kursentwicklung der HAMBORNER Aktie in 2009

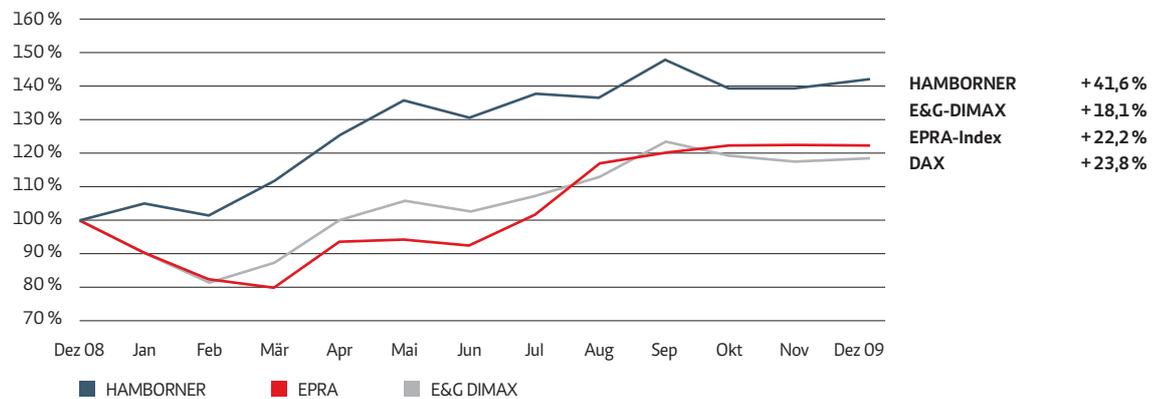
Nach der großen Unsicherheit auf den Kapitalmärkten und dem Druck auf die Aktienkurse, dem sich auch die HAMBORNER Aktie zu Beginn des Jahres nicht entziehen konnte, entspannte sich die Situation im Verlauf des Börsenjahres 2009. Während der Kurs unserer Aktie bereits im ersten Halbjahr 2009 um rd. 30 % stieg, konnten wir in der zweiten Jahreshälfte nochmals einen Zuwachs und somit insgesamt ein Plus von rd. 42 % gegenüber dem Jahresschlusskurs 2008 verzeichnen.

Im Vergleich hierzu stiegen der vom Bankhaus Ellwanger & Geiger veröffentlichte „E&G DIMAX“ um rd. 18 % und der EPRA-Index um rd. 22 %.

Die HAMBORNER Aktie schloss am 31.12.2009 zu einem Kurs von 8,14 €. Die Marktkapitalisierung lag bei rd. 185,3 Mio. €. Die erfreuliche Entwicklung des Kursverlaufes führen wir neben der allgemein positiveren Marktsicht vor allem auf das Vertrauen der Anleger in die Geschäftspolitik der Gesellschaft zurück. Durch eine transparente Berichterstattung, die Präsenz auf Fachkonferenzen und Messen sowie durch Roadshows tragen wir der dynamischen Geschäftsentwicklung und dem wachsenden Interesse des Kapitalmarkts Rechnung.

Die Aktie der HAMBORNER ist seit dem 07.06.2009 im Prime Standard notiert. Die Gesellschaft erfüllt damit die höchsten Transparenzanforderungen in der Berichterstattung. Zudem ist dies Voraussetzung für eine spätere Aufnahme in einen der Börsenindizes.

Entwicklung der HAMBORNER Aktie



Entwicklung der HAMBORNER Aktie – Anfang 1997 bis Ende 2009 (Monatskurse)

Kurse HAMBORNER (XETRA)

Jahresschlusskurs: 8,14 €

Höchstkurs: 8,60 €

Tiefstkurs: 5,41 €



Investor Relations

Ziel unserer Investor-Relations-Arbeit ist es, durch eine kontinuierliche, offene und aktive Information und Kommunikation mit dem Kapitalmarkt ein solides und transparentes Bild unseres Unternehmens zu vermitteln und so eine faire Unternehmensbewertung zu ermöglichen. Dabei sehen wir es als zentrale Aufgabe an, die Beziehungen zu Aktionären, Analysten und Investoren zu pflegen, um damit das Vertrauen in die Gesellschaft zu festigen.

Im Jahr 2009 haben wir unsere Investor-Relations-Tätigkeiten nochmals intensiviert. Neben der Durchführung der jährlichen Bilanzpressekonferenz bieten wir seit letztem Jahr regelmäßig zu den Zwischenberichten Telefonkonferenzen an. Weiterhin nutzen wir die Möglichkeiten der Präsentation und Diskussion auf Fachveranstaltungen, wie z. B. dem Deutschen Eigenkapitalforum, der DVFA-Immobilienkonferenz oder der Expo Real. Zusätzlich haben wir Roadshows in London, Amsterdam / Den Haag, Zürich, Frankfurt, Hamburg, Düsseldorf und Köln durchgeführt, um auch in Einzelgesprächen mit Analysten und Investoren jederzeit engen Kontakt zum Kapitalmarkt zu halten. Darüber hinaus gestalten wir im Rahmen des neuen Unternehmensauftritts unsere Homepage neu, um Ihnen Informationen über unsere Gesellschaft noch klarer und schneller zugänglich zu machen. Bereits seit Beginn letzten Jahres haben Sie 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 2010 unsere Investor-Relations-Aktivitäten weiter intensivieren und auf Veranstaltungen, in persönlichen Gesprächen oder auch telefonisch jederzeit zur Verfügung stehen, um Sie zu informieren 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 Amsterdam, die die Interessen der großen europäischen Immobiliengesellschaften in der Öffentlichkeit vertritt und die Entwicklung und Marktpräsenz 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.

Weitere Informationen zu HAMBORNER, unserer Aktie sowie Publikationen und Termine finden Sie auf unserer neu gestalteten Internetseite www.hamborner.de.

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 Unternehmenspolitik den NAV zu erhöhen. Die weiterhin schwierigen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen übten allerdings auch im Berichtsjahr Druck auf die Mietpreisentwicklungen aus. Dies führte bei vielen Portfolios erneut zu tendenziell niedrigen Verkehrswerten und damit zu Rückgängen der Nettovermögenswerte.

Für HAMBORNER errechnet sich per 31. Dezember 2009 ein NAV von 10,37 € je Aktie, der damit leicht unter Vorjahr liegt (-1,9 %). Zum Jahresschlusskurs von 8,14 € ergibt sich ein Abschlag von 21,5 %.

Berechnung NAV (nach EPRA)

in T€	31.12.2009	31.12.2008
Bilanzielle langfristige Vermögenswerte *	257.946	223.934
+ Bilanzielle kurzfristige Vermögenswerte	38.473	55.368
+ Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0	130
- Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen *	- 111.597	- 91.785
- Kurzfristige Verbindlichkeiten	- 9.151	- 8.516
Bilanzieller NAV*	175.671	179.131
+ Stille Reserven langfristiger Vermögenswerte **	60.388	61.579
NAV	236.059	240.710
NAV je Aktie in €	10,37	10,57

* 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 Dividendenaus-schüttungen an Aktionäre zur Verfügung stehen, verwendet. Der FFO berechnet sich wie folgt:

Berechnung FFO

in T€	31.12.2009	31.12.2008
Nettomieteinnahmen	19.940	17.463
– Verwaltungsaufwand	– 751	– 1.042
– Personalaufwand	– 2.740	– 2.973
+ Sonstige betriebliche Erträge *	185	306
– Sonstige betriebliche Aufwendungen	– 872	– 1.587
+ Ergebnis aus Beteiligungen	13	643
+ Zinserträge	489	1.717
– Zinsaufwendungen	– 5.508	– 4.644
FFO vor Steuern	10.756	9.883
– Gezahlte Steuern	– 1.136	– 1.347
FFO nach Steuern	9.620	8.536
FFO je Aktie in €	0,42	0,37

* Bereinigt um Wertaufholungszuschreibungen und Erträge aus dem Abgang von Beteiligungen

HAMBORNER ermittelt den FFO konservativ ohne Berücksichtigung von Veräußerungserlösen. Für 2009 beträgt der FFO je Aktie rd. 0,42 €. Gegenüber dem Vorjahr (rd. 0,37 €) entspricht dies einer Steigerung von 12,7 %. Bezogen auf den NAV ergibt sich eine FFO-Rendite von rd. 4,1 %.

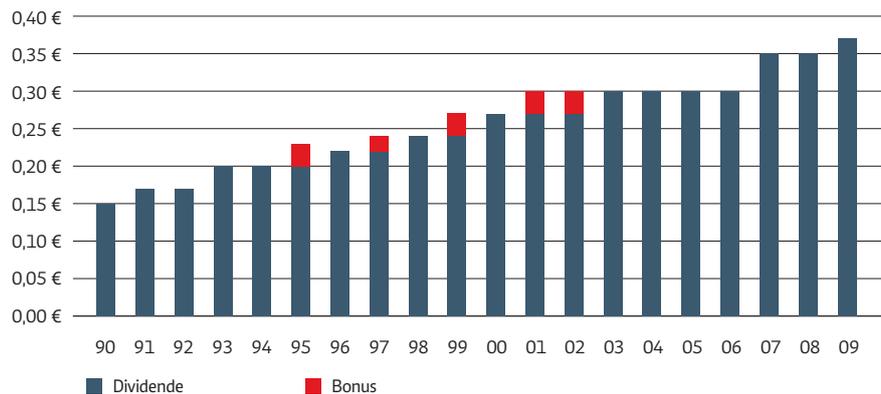
Die Entwicklung der Dividende bei HAMBORNER

Der Hauptversammlung am 10. Juni 2010 wird vorgeschlagen, für das Geschäftsjahr 2009 eine Dividende von 0,37 € je Stückaktie auszuschütten. Dies entspricht einer Steigerung von 5,7 % gegenüber Vorjahr (0,35 € je Stückaktie). Bezogen auf den Aktienkurs Ende 2009 ergibt sich daraus eine Dividendenrendite von 4,5%.

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

		2009	2008	2007
Gezeichnetes Kapital	Mio. €	22,77	22,77	22,77
Börsenkapitalisierung*	Mio. €	185,3	130,9	203,6
Jahresschlusskurs	€	8,14	5,75	8,94
Höchstkurs	€	8,60	9,30	12,49
Tiefstkurs	€	5,41	5,10	8,45
Dividende je Aktie	€	0,37	0,35	0,35
Dividendensumme	Mio. €	8,42	7,97	7,97
Dividendenrendite*	%	4,55	6,09	3,91
Kurs-FFO-Verhältnis*		19,3	15,3	33,7

* Basis: Jahresschlusskurs XETRA

R [E] IT

[E] = En|ga|gement [ãga ,z(ə)mã:], das; -s, -s
([An]stellung, bes. eines Künstlers; persönlicher Einsatz):
intensive Beteiligung für eine bestimmte Sache

Lagebericht

- | 32 Allgemeine Rahmenbedingungen
- | 34 Wirtschaftsbericht
- | 50 Risikobericht
- | 52 Vergütungsbericht
- | 54 Prognosebericht
- | 56 Schlussklärung zum Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen (§ 312 Aktiengesetz)
- | 56 Bericht zu weiteren gesellschaftsrechtlichen Angaben (§ 289 Abs. 4 HGB)
- | 57 Erklärung zur Unternehmensführung (§ 289a HGB)
- | 58 Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat
- | 61 Nachtragsbericht



HAMBORNER gibt sich zum REIT-Start neues Erscheinungsbild

Zum Start als REIT hat die HAMBORNER REIT AG ihren Unternehmensauftritt zum Jahresanfang komplett verändert. Eine neue Farbwelt plus Logo und Claim sowie ein ebenfalls neuer Internetauftritt sollen die spezielle Rolle der Gesellschaft als erst dritter offiziell zugelassener REIT in Deutschland auch nach außen dokumentieren.

hamborner
REIT



ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ

Besuchen Sie uns auch auf unserer
neu gestalteten Homepage :

www.hamborner.de

Seit 2007 engagiert auf REIT-Transformation hingearbeitet

Seit 2007 engagiert auf REIT-Transformation hingearbeitet

Nach dem Wechsel des Großaktionärs fand 2007 bei HAMBORNER ein Strategiewechsel statt. Seitdem verfolgt die Gesellschaft einen stringenten Wachstumskurs und konzentriert sich ganz auf das Kerngeschäft Immobilien.

Die Auflösung des Wertpapierspezialfonds, der Verkauf nicht REIT-konformer Beteiligungen sowie die Verschmelzung der Tochtergesellschaft Hambornberg waren u. a. Hausaufgaben, die die Gesellschaft in den letzten drei Jahren zu erledigen hatte. Nicht zuletzt durch das Engagement und die Unterstützung der Aktionäre und den mit überwältigender Mehrheit gefassten Hauptversammlungsbeschluss zur Satzungsänderung konnten schließlich die endgültigen Voraussetzungen zur Transformation geschaffen werden.

Nach der Eintragung der HAMBORNER als steuerbefreiter Real Estate Investment Trust ins Handelsregister wurde die Gesellschaft am 22. Februar 2010 zudem feierlich in das REIT-Segment der Deutschen Börse aufgenommen.

Allgemeine Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Die deutsche Wirtschaft erholt sich laut Bundesbank allmählich von dem schwersten konjunkturellen Einbruch der Nachkriegszeit. Im dritten Quartal 2009 stieg das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 0,7 % nach 0,4 % im Vorquartal. Auch gegen Jahresende 2009 befand sich die deutsche Konjunktur weiter auf Erholungskurs. Sie profitiert von dem anziehenden Exportgeschäft der Unternehmen, während jedoch vom schwachen privaten Konsum dämpfende Einflüsse ausgehen. Ausschlaggebend für die schwache Nachfrage sind insbesondere die ausgelaufene Umweltprämie sowie die eher verhaltenen Einkommensperspektiven der Haushalte.

Der Arbeitsmarkt hat sich in der Krise bislang als erstaunlich robust erwiesen. Im Jahresdurchschnitt 2009 waren rd. 3,42 Millionen Personen arbeitslos. Die Arbeitslosenquote übertraf mit 8,1 % den Stand des Vorjahres um ca. 0,5 Prozentpunkte. Die Verbraucherpreise in Deutschland lagen laut Statistischem Bundesamt im Dezember 2009 um 0,8 % höher als vor einem Jahr. Im Durchschnitt des Jahres sind sie dagegen nur um rd. 0,4 % gestiegen. Im Jahresverlauf hatten die starken Preisrückgänge bei Kraftstoffen, leichtem Heizöl und bei Nahrungsmitteln in Kombination mit einer moderaten Preisentwicklung im Dienstleistungsbereich für die einzelnen Monate mit sehr niedrigen Inflationsraten ergeben. Im Resultat weist das Geschäftsjahr die niedrigste Inflationsrate seit der Wiedervereinigung auf.

Lage auf dem Immobilienmarkt in Deutschland

Markt für Einzelhandelsimmobilien

Vor dem Hintergrund der weltweiten Wirtschaftskrise hat sich der Einzelhandel im Jahr 2009 gut gehalten. So ist der Einzelhandelsumsatz nach bisheriger Schätzung des Statistischen Bundesamtes in 2009 lediglich um real rd. 2 % gegenüber dem Vorjahr gesunken.

Die deutsche Einzelhandelslandschaft ist weiterhin von einem Strukturwandel geprägt. E-Commerce gewinnt an Bedeutung, das Verkaufsflächenwachstum vor allem durch neue Shoppingcenter hält an, der Trend zur Großfläche ist ungebrochen, die Konzentration der Handelsunternehmen nimmt weiter zu und Discounter dominieren immer stärker die Stadtbilder. Andererseits kommt es zu einer Rückbesinnung auf die Innenstadt als Wohn- und Lebensraum, nicht integrierte Handelsstandorte verlieren an Anziehungskraft.

Dominierendes Thema des deutschen Einzelhandels 2009 war jedoch der Niedergang großer deutscher Handelsunternehmen wie Karstadt, Hertie und Quelle. Insgesamt hat die Zahl der Insolvenzen im Einzelhandel 2009 lediglich um rd. 9 % zugenommen, deutlich weniger als in anderen Branchen mit hohen zweistelligen Zunahmen. Aber es waren Namen dabei, die Einzelhandelsgeschichte geschrieben haben. Die Diskussion um die Bedeutung der Waren- und Kaufhäuser ist damit erneut entbrannt und wird insbesondere Immobilienunternehmen vor neue Herausforderungen stellen, die aber auch Chancen bieten.

Die Finanzkrise hat Mängel in der Positionierung und Strategie einiger Handelsunternehmen offen zutage treten lassen. Überzeugende Handelskonzepte hingegen konnten Umsatzzuwächse verbuchen und Marktanteile gewinnen. Viele gut positionierte Anbieter nutzen die gegenwärtige Marktphase für Standortoptimierungen. Etliche international etablierte Konzepte haben 2009 den deutschen Markt erschlossen. Textil- und Schuhdiscounter, aber auch der Lebensmittelhandel profitieren mit neuen Innenstadtkonzepten von den guten

Anmietungschancen in Mittel- und Kleinstädten. Der Einzelhandelsstandort Deutschland ist anspruchsvoll, bietet aber eine in Europa einzigartige dezentrale Struktur.

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

Markt für Büroflächen

Die Auswirkungen der Wirtschafts- und Finanzkrise waren auf den deutschen Büromärkten im Jahr 2009 deutlich zu spüren.

An den neun wichtigsten deutschen Bürostandorten Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München und Stuttgart wurden im Jahr 2009 laut der großen Maklerhäuser rd. 2,6 Mio. m² Bürofläche umgesetzt – ca. 900.000 m² oder knapp 26 % weniger als in 2008. Obwohl der Rückgang des Flächenumsatzes im Vergleich zum Vorjahr sehr stark ausfällt, haben sich die Büromärkte besser geschlagen als erwartet. Im Verlauf des Jahres 2009 haben sich die Märkte zunehmend gefestigt und sollten nunmehr ein stabiles Niveau erreicht haben. Der Flächenumsatz 2009 ist damit in etwa auf das Niveau von 2005 zurückgefallen und liegt knapp 35 % unter dem des Boomjahres 2000.

Mit Ausnahme von Leipzig (Flächenumsatz rd. 110.000 m², + 24 %) ging der Flächenumsatz in den „Big Nine“ deutlich zurück. Der größte Umsatz wurde erneut in München erzielt mit rd. 540.000 m² (– 31 %), gefolgt von Frankfurt mit rd. 420.000 m² (– 29 %) und Berlin mit rd. 410.000 m² (– 12 %). Düsseldorf verzeichnete mit rd. 220.000 m² (– 48 %) die stärksten Verluste. Über alle Standorte der „Big Nine“ betrachtet haben sich die Leerstände in 2009 um rd. 700.000 m² auf aktuell gut 9,1 Mio. m² erhöht (+ 8 %). Die Leerstandsquoten reichen dabei von rd. 4,5 % in Essen über knapp 14 % in Frankfurt bis zu 16 % in Leipzig. Parallel haben sich die Flächen im Bau deutlich um 25 % verringert. Bis auf Düsseldorf und Leipzig sanken die Spitzenmieten im vergangenen Jahr durchschnittlich um rd. 5 %. Den stärksten Rückgang verzeichnete München mit rd. – 9 %. Gleichzeitig war ein Anstieg der angebotenen Mietanreize zu beobachten. Teilweise liegen die effektiven Mieten bis zu 15 % unter den nominalen Vertragsmieten.

Der deutsche Immobilien-Investmentmarkt

Der bundesweit registrierte Investmentumsatz in Gewerbeimmobilien lag im Jahr 2009 nach Angaben der großen deutschen Maklerhäuser mit knapp über 10 Mrd. € um rd. 50 % unter dem Ergebnis des Vorjahres und fast 85 % unter dem Ergebnis des Rekordjahres 2007. An den sechs wichtigsten deutschen Investmentstandorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln und München wurde ein Transaktionsvolumen von gut 5,8 Mrd. € erfasst. Dies entspricht einem Rückgang um rd. 37 % gegenüber 2008. Umsatzstärkste Standorte in 2009 waren Berlin und München mit jeweils rd. 1,3 Mrd. €.

Nachdem der Investmentumsatz im ersten Halbjahr 2009 im Vergleich zum Vorjahr mit rd. – 70 % dramatisch eingebrochen war, konnte im zweiten Halbjahr 2009 eine deutliche Belebung mit ersten Anzeichen wiederkehrender Normalität festgestellt werden. Gefragt sind vorwiegend Core-Immobilien; B-Lagen und ältere Bestandsgebäude sind kaum zu vermarkten. Rd. 88 % des gewerblichen Investmentumsatzes 2009 entfielen auf Einzeltransaktionen, wogegen nur noch 12 % in Portfolios investiert wurden. Hier zeigt sich, dass sich die Käufer wieder stärker auf die Qualität der Immobilien konzentrieren und der Ansatz,

möglichst viel Volumen zu kaufen, in den Hintergrund gerückt ist. 2007 lag der Anteil der Portfolio-Deals noch bei über 60 %.

Im Fokus standen sowohl Büroimmobilien mit einem Gesamtumsatz von gut 3,7 Mrd. € (rd. 35 %) als auch Einzelhandelsobjekte, in die rd. 3,3 Mrd. € investiert wurden (rd. 31 %). Auf Logistikimmobilien entfielen gut 7 % des Transaktionsvolumens. Im Bereich der Einzelhandelsimmobilien waren Shoppingcenter und Geschäftshäuser in 1-A-Lagen die gefragtesten Assetklassen. Das Transaktionsvolumen bei Geschäftshäusern ist in 2009 sogar leicht gegenüber 2008 angestiegen. Hauptkäufer sind strategische Eigenkapitalinvestoren wie offene Fonds, Versicherungen, Pensionskassen, Family Offices und Privatpersonen. Die Dominanz inländischer Investoren ist mit über 80 % wieder deutlich ausgeprägt. Ausländische Investoren hatten 2009 eine weit geringere Investitionsneigung. Sie haben ihren Anlagebestand in Deutschland per Saldo reduziert.

Die Netto-Spitzenrenditen für deutsche Top-Büroimmobilien haben sich im Jahr 2009 bei 5 % bis 5,5 % nicht nur stabilisiert, sondern sind im vierten Quartal an einigen Standorten bereits wieder leicht gesunken. Das gestiegene Interesse an langfristig vermieteten Core-Objekten führt zu einem stärkeren Wettbewerb. Die Renditen von Geschäftshäusern in 1-A-Lagen der Fußgängerzonen sind aufgrund der hohen Inflationssicherheit und der nicht duplizierbaren Lagen weitgehend stabil geblieben.

Wirtschaftsbericht

Unternehmensstrategie und Steuerungssystem

Ziele der Gesellschaft sind wertschaffendes Wachstum durch Ausbau des Immobilienportfolios und Generierung einer attraktiven Dividende für die Aktionäre. Investitionsschwerpunkte bilden einzelhandelsgenutzte Objekte in erstklassigen Lagen deutscher Oberzentren und Mittelstädte, Fachmarktzentren sowie Bürohäuser an etablierten Standorten. Die Strategie basiert auf aktivem Portfolio- und Akquisitionsmanagement bei einer schlanken Organisationsstruktur.

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 an; 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.

Zur Verbesserung der externen Transparenz und auch internationaler Vergleichbarkeit der Ergebnisentwicklung unserer Gesellschaft haben wir im diesjährigen Abschluss die Gewinn- und Verlustrechnung umgestellt. Wir weisen erstmals explizit die Position „Nettomieteinnahmen“ aus, die sich aus den Bruttomietelerlösen abzüglich laufender Betriebsaufwendungen und Instandhaltungsausgaben ergibt. Separat ausgewiesen nach EPRA-Standard wird auch das Ergebnis aus der Veräußerung von Anlageimmobilien.

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage nach IFRS

HAMBORNER hat sich 2009 in einem insgesamt schwierigen Marktumfeld gut behauptet und kann auf ein zufriedenstellendes Geschäftsjahr zurückblicken. Die operative Geschäftsentwicklung entsprach weitestgehend den Erwartungen. Die Nettomieteinnahmen lagen mit 19,9 Mio. € um 13,7% über Vorjahr (17,5 Mio. €). Hier wirkten sich insbesondere die Neuerwerbe der letzten beiden Geschäftsjahre aus.

Das Betriebsergebnis betrug 10,4 Mio. € nach 14,1 Mio. € im Vorjahr. Der Rückgang ist allein in den sonstigen betrieblichen Erträgen begründet, die im Vorjahr durch den Verkauf des 14,1%-igen Anteils an der Wohnbau Dinslaken GmbH und den hierdurch erzielten Buchgewinn von rd. 11,2 Mio. € außergewöhnlich hoch waren. Positiv aus Ergebnissicht haben sich der Verwaltungs- und Personalaufwand entwickelt. Trotz gestiegenen Geschäftsumfanges lagen die Aufwendungen hierfür mit insgesamt 3,5 Mio. € um 13,1% unter Vorjahr (4,0 Mio. €). Die Abschreibungen betrugen insgesamt 7,3 Mio. € und lagen damit ebenfalls deutlich unter Vorjahr (10,3 Mio. €). Wir bilanzieren unsere Immobilien zu den fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten und weisen daher planmäßige Abschreibungen aus, die im Berichtsjahr 6,6 Mio. € gegenüber 5,6 Mio. € im Vorjahr ausmachen. Im Vorjahr hatten wir jedoch zusätzlich 4,7 Mio. € außerplanmäßige Abschreibungen aus der Neubewertung der Immobilien zu verzeichnen. Im Berichtsjahr betrugen diese außerplanmäßigen Abschreibungen lediglich 0,7 Mio. €, denen zudem Zuschreibungen, die unter den sonstigen betrieblichen Erträgen erfasst werden, in Höhe von rd. 1,3 Mio. € gegenüberstehen.

Das Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT) betrug 10,9 Mio. € nach 21,4 Mio. € im Vorjahr. Hierbei hat sich auch ein deutlich niedrigeres Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien ausgewirkt. Im Vorjahr wurden Bestandsimmobilien mit Buchgewinnen in Höhe von 6,7 Mio. € veräußert. Im Berichtsjahr belief sich der entsprechende Wert auf 0,4 Mio. €.

Das Finanzergebnis betrug im Berichtsjahr – 5,0 Mio. € (Vorjahr: – 2,9 Mio. €). Den Zinsaufwendungen aus der Akquisitionsfinanzierung in Höhe von – 5,5 Mio. € (Vorjahr: – 4,6 Mio. €) standen deutlich gesunkene Zinserträge in Höhe von 0,5 Mio. € gegenüber (Vorjahr: 1,7 Mio. €). Nach Abzug des Finanzergebnisses sowie der Steuern in Höhe von rd. – 0,8 Mio. € (Vorjahr: – 1,5 Mio. €) vom EBIT ergibt sich ein positiver Jahresüberschuss von 5,1 Mio. € (Vorjahr: 17,3 Mio. €).

In der Bilanz weisen die „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ einschließlich der Differenzen aus den Zu- und Abgängen sowie aus den oben erwähnten Zu- und Abschreibungen einen Wert von 257,4 Mio. € aus gegenüber 223,3 Mio. € im Vorjahr.

Auf der Passivseite der Bilanz betragen die Finanzverbindlichkeiten und derivativen Finanzinstrumente 113,7 Mio. € und liegen um 22,6 Mio. € über Vorjahr (91,1 Mio. €). Werden die Finanzverbindlichkeiten auf die Verkehrswerte des Portfolios bezogen, ergibt sich ein LTV (Loan To Value) von 34,3% (Vorjahr 31,1%). Das bilanzielle Eigenkapital verringerte sich um 4,8 Mio. € auf 155,3 Mio. €. Die Gesellschaft verfügt damit über eine bilanzielle Eigenkapitalquote von 52,0% (Vorjahr: 56,9%).

Neben der hohen Eigenkapitalquote besitzt HAMBORNER liquide Mittel in Höhe von 37,9 Mio. € (Vorjahr: 54,0 Mio. €). Unter Berücksichtigung dieser liquiden Mittel ergibt sich eine Nettofinanzverschuldung von 75,7 Mio. € (Vorjahr: 37,1 Mio. €). Bezogen auf die gesamten langfristigen Vermögenswerte errechnet sich hieraus ein Verschuldungsgrad von lediglich 29,1% (Vorjahr: 16,4 %).

Die deutlich positive Ertragslage sowie die komfortable Finanz- und Vermögenslage der Gesellschaft bei schwierigem Marktumfeld 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 in konjunkturellen Schwächephasen 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 grundsolide 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, dem Ansatz und Ausweis des in 2008 aufgelösten Wertpapiersonderversögens Südinvest 107 sowie der Behandlung des Sonderpostens mit Rücklageanteil.

Die Erlöse aus der Grundstücksbewirtschaftung betragen 24,2 Mio. € im Berichtsjahr nach 21,3 Mio. € im Vorjahr. Die Aufwendungen für die Bewirtschaftung der Immobilien belaufen sich auf rd. 5,1 Mio. € und liegen damit um rd. 0,8 Mio. € über dem Vorjahr. Sowohl der Anstieg der Erlöse als auch die Zunahme der Bewirtschaftungskosten ist auf die Ausweitung unseres Immobilienbestandes durch die Investitionen zurückzuführen.

Der handelsrechtliche Jahresabschluss der Gesellschaft weist im Geschäftsjahr 2009 ein Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit in Höhe von 8,3 Mio. € aus (Vorjahr: 62,3 Mio. €). Nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag ergibt sich ein Jahresüberschuss in Höhe von 7,1 Mio. € (Vorjahr: 56,3 Mio. €). Mit der Auflösung des Wertpapierspezialfonds Südinvest 107 (Veräußerungsgewinn 45,7 Mio. €) und dem Verkauf unserer Beteiligung an der Wohnbau Dinslaken GmbH (Buchgewinn 11,2 Mio. €) war das Vorjahresergebnis in erheblichem Ausmaß von Sondervorgängen beeinflusst, die einen Vergleich mit dem Berichtsjahr erschweren. Auch der Ertragsteueraufwand des Vorjahres war entscheidend durch die Steuerbelastung auf die Sondereinflüsse sowie die getroffene Vorsorge für erwartete Steuernachzahlungen aufgrund einer steuerlichen Außenprüfung geprägt. Der normalisierte Steueraufwand des Berichtsjahres beträgt 1,2 Mio. € (Vorjahr: 6,0 Mio. €). Unter Einbeziehung des Gewinnvortrages aus dem Vorjahr beläuft sich der Bilanzgewinn auf 27,2 Mio. € (Vorjahr unter Berücksichtigung einer Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen: 28,1 Mio. €).

Die Finanzlage der Gesellschaft ist weiterhin solide. Hauptsächlich durch den Abfluss der Eigenmittel für unsere Investitionen und durch die Auszahlung der Dividende für das Geschäftsjahr 2008 nahmen die liquiden Mittel um 16,1 Mio. € ab und betragen 37,9 Mio. €. Die Investitionstätigkeit der Gesellschaft wird zum Teil mit Fremdmitteln finanziert. Daher stiegen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 20,5 Mio. € und betragen 105,8 Mio. €.

Die Bilanzsumme stieg um 16,4 Mio. € und beträgt 300,4 Mio. €. Infolge der Investitionen des Berichtsjahres erhöhte sich das bilanzielle Anlagevermögen um 33,6 Mio. € bzw. 14,7 % auf 261,5 Mio. €. Dagegen nahm das Umlaufvermögen einschließlich der Posten der Rechnungsabgrenzung um 17,2 Mio. € ab. Auf der Passivseite sank das Eigenkapital um 0,9 Mio. € auf 86,9 Mio. €. Ebenfalls rückläufig entwickelte sich der Sonderposten mit Rücklageanteil. Er beträgt 92,4 Mio. € (Vorjahr: 95,6 Mio. €). Das Eigenkapital und die mittel- und langfristigen Fremdmittel decken das Anlagevermögen in voller Höhe. Zum 31.12.2009 verfügt die Gesellschaft über eine bilanzielle Eigenkapitalquote von 49,4 %.

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 57 Bestandsimmobilien.

Die Objekte befinden sich überwiegend in großen und mittelgroßen Städten an 40 verschiedenen Standorten in Deutschland und verfügen über eine Gesamtnutzfläche von 182.484 m², wovon 172.404 m² gewerblich und 10.080 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.



Immobilien-Bestandsverzeichnis (Stand: 31. Dezember 2009)

Jahr des Erwerbs	Objekt		Gebäude-nutzung	Grund-stücksgröße m ²	Nutzfläche m ²
1976	Solingen	Friedenstraße 64	G	27.344	7.933
1981	Köln	von Bodelschwingh-Straße 6	G	7.890	2.630
1982	Frankfurt	Cronstettenstraße 66	B	1.246	1.828
1982	St. Augustin	Einsteinstraße 26	Gew	8.610	2.417
1986	Frankfurt	Königsteiner Straße 69a und 73 – 75	G	6.203	2.639
1987	Lüdenscheid	Wilhelmstraße 9	G	136	425
1980	Krefeld	Krützpoort 1	B	1.056	1.417
1982	Krefeld	Emil-Schäfer-Straße 22 – 24	Gew	5.196	2.793
1983	Wiesbaden	Kirchgasse 21	G/W	461	1.202
1983	Moers	Homberger Straße 41 – 41c	G/W	1.291	2.079
1984	Frankfurt	Steinweg 8	G/B/W	167	607
1984	Essen	Hofstraße 10 – 12	G/B	2.320	2.266
1984	Duisburg	Rathausstraße 18 – 20	G/B/W	4.204	2.310
1985	Solingen	Kirchstraße 14 – 16	G/W	1.119	3.059
1987	Oberhausen	Marktstraße 69	G/W	358	522
1988	Dortmund	Westfalendamm 84 – 86	B/W	1.674	2.633
1988	Wuppertal	Turmhof 6	G/B/W	403	1.324
1989	Duisburg	Fischerstraße 91	G/W	421	625
1991	Hamm	Weststraße 11	G/B/W	407	946
1991	Oberhausen	Marktstraße 116	G/W	461	1.339
1991	Dortmund	Königswall 36	G/B/W	1.344	2.846
1991	Erfurt	Neuwerkstraße 2	G/B/W	579	2.231
1992	Erfurt	Marktstraße 2	G/B/W	495	1.371
1992	Erfurt	Marktstraße 7 – 9	G/B/W	365	566
1995	Berlin	Schloßstraße 23	G/W	305	542
1996	Duisburg	Fischerstraße 93	G/W	421	433
1996	Hannover	Karmarschstraße 24	G/B/W	239	831
1997	Augsburg	Bahnhofstraße 2	G/B/W	680	1.437
1998	Dinslaken	Neustraße 60 – 62/Klosterstraße 8 – 10	G/B/W	633	1.210
1999	Kaiserslautern	Fackelstraße 12 – 14/Jägerstraße 15	G/B/W/U	853	1.433
1999	Kassel	Quellhofstraße 22	G	5.000	1.992
2000	Gütersloh	Berliner Straße 29 – 31	G/W	633	1.292
2001	Hamburg	An der Alster 6	B	401	1.459
2002	Düren	Wirtelstraße 30	G/W	202	518
2002	Osnabrück	Große Straße 82 – 83	G	322	750
2003	Leverkusen	Wiesdorfer Platz 33	G/W	809	588
2004	Oldenburg	Achternstraße 47/48	G	413	847
2006	Krefeld	Hochstraße 123 – 131	G	1.164	3.457
2006	Minden	Bäckerstraße 8 – 10	G/W	982	1.007
2007	Münster	Johann-Krane-Weg 21 – 27	B	10.787	9.424
2007	Neuwied	Allensteiner Straße 61 und 61a	G	8.188	3.548
2007	Freital	Wilsdruffer Straße 52	G	15.555	7.940
2007	Geldern	Bahnhofstraße 2	G	12.390	8.749
2007	Lüneburg	Am Alten Eisenwerk 2	G	13.319	4.611

Mieten 2009 (incl. Mietgarantien)	gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Monaten	Fair Value *	Diskont. Zins in %	Kapit. Zins in %	sonstige Hinweise
1.379.406	124	15.000.000	6,40	7,65	Erbbaugrundstück
296.746	47	3.720.000	7,10	6,55	
355.713	48	5.780.000	6,75	5,90	
307.951	132	3.660.000	6,80	8,25	
325.767	46	4.380.000	7,00	6,75	
66.000	51	950.000	5,85	6,50	
72.187	56	920.000	8,20	7,50	
156.750	16	1.450.000	8,25	8,50	
540.974	102	11.010.000	5,65	5,00	
229.303	17	2.790.000	7,20	7,00	
316.242	47	5.720.000	5,10	4,85	
292.345	49	3.510.000	7,20	6,80	
178.831	45	2.150.000	7,80	7,00	
374.401	23	4.280.000	7,25	6,75	
119.309	49	1.150.000	7,90	7,00	
281.610	72	3.920.000	6,70	6,40	
246.389	51	3.250.000	6,50	6,35	
80.001	36	1.000.000	7,65	7,10	
96.094	12	940.000	8,20	7,50	
104.959	13	1.400.000	7,30	7,20	
314.283	83	4.460.000	6,80	6,60	
180.723	56	2.160.000	7,85	6,85	
148.941	62	1.950.000	7,50	6,75	
193.059	34	1.240.000	7,80	6,60	
212.160	72	3.920.000	5,65	5,35	
51.943	14	630.000	7,30	7,00	
269.784	72	4.530.000	5,45	5,40	
454.519	41	6.900.000	6,10	5,75	
167.955	58	2.220.000	7,10	6,90	
448.935	28	7.050.000	6,60	5,80	
182.310	72	2.290.000	7,70	7,50	
348.392	60	3.680.000	6,55	5,75	Erbbaugrundstück
208.871	36	3.730.000	6,50	5,85	
181.095	9	2.290.000	7,60	6,40	
306.000	108	5.620.000	6,10	5,60	
154.501	40	2.520.000	6,55	6,10	
243.600	99	4.160.000	6,40	5,90	
503.873	49	8.280.000	6,45	6,20	
346.985	59	4.750.000	6,20	5,90	
1.005.363	32	14.720.000	6,90	6,60	
334.000	68	4.700.000	8,25	7,40	
738.453	142	10.110.000	6,30	7,15	
813.615	118	8.320.000	6,50	6,90	Erwerb des Erbbaurechtes in 2012
428.790	142	5.910.000	6,30	7,05	

Immobilien-Bestandsverzeichnis (Stand: 31. Dezember 2009)

Jahr des Erwerbs	Objekt		Gebäude-nutzung	Grund-stücksgröße m ²	Nutzfläche m ²
2007	Meppen	Am Neuen Markt 1	G	13.111	10.205
2007	Mosbach	Hauptstraße 96	G	5.565	6.493
2007	Villingen-Schwenningen	Auf der Steig 10	G	20.943	7.270
2007	Rheine	Emsstraße 10 – 12	G/B/W	909	2.295
2007	Bremen	Hermann-Köhl-Straße 3	B	9.994	7.157
2007	Osnabrück	Sutthausen Straße 285/287	B	3.701	3.833
2007/08	Bremen	Linzer Straße 7, 9 + 9a	B	9.276	10.141
2008	Herford	Bäckerstraße 24 – 28	G	1.054	1.787
2008	Freiburg	Robert-Bunsen-Straße 9a	G	26.926	9.253
2009	Münster	Martin-Luther-King-Weg 18 – 28	B	17.379	13.799
2009	Hamburg	Fuhlsbüttler Straße 107 – 109	G/B/W	1.494	2.961
2009	Hamburg	Ziethenstraße 10	Gew/B/W	3.349	2.095
2009	Duisburg	Kaßlerfelder Kreisel	G	10.323	5.119
	Gesamt			271.070	182.484

B Büroflächen, Arztpraxen

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

Gew sonstige Gewerbe- und Produktionsflächen

L Lagerflächen

W Wohnflächen

U unbebaute Reserveflächen

* gemäß Wertgutachten Jones Lang LaSalle, Bewertungsstichtag 31. Dezember 2009

** zeitanteilige Mieten ab Besitzübergang

	Mieten 2009 (incl. Mietgarantien)	gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Monaten	Fair Value *	Diskont. Zins in %	Kapit. Zins in %	sonstige Hinweise
	949.040	118	13.490.000	6,50	6,90	Miteigentumsanteil
	603.825	118	8.430.000	6,50	7,05	
	339.465	37	3.530.000	8,35	7,35	
	336.555	54	5.250.000	6,30	6,25	
	614.345	36	9.730.000	7,00	6,70	
	478.312	47	6.810.000	6,90	6,65	
	1.160.813	31	16.000.000	6,80	6,70	
	275.208	81	4.220.000	6,85	6,10	
	930.210	102	7.570.000	6,75	7,30	Erbbaugrundstück
	1.535.223 **	36	22.180.000	6,90	6,65	
	431.526 **	25	6.900.000	6,50	5,90	
	156.000 **	31	1.970.000	7,90	7,50	
	251.615 **	161	8.740.000	7,20	6,90	
	22.121.264		307.940.000			

Entwicklung der Miet- und Pachterlöse

Die Miet- und Pachterlöse betrugen im Berichtsjahr rd. 22,5 Mio. € und haben sich damit aufgrund der Neuinvestitionen gegenüber dem Jahr 2008 um rd. 2,7 Mio. € deutlich erhöht. Auf vergleichbarer Basis – d. h. bei Immobilien, die sich 2008 und 2009 ganzjährig im Bestand befanden – lagen die Nettomieten jedoch mit insgesamt 18,2 Mio. € leicht unter Vorjahresniveau (18,6 Mio. €). Die Forderungsausfälle im Berichtsjahr 2009 blieben mit rd. 36 T€ wiederum auf niedrigem Niveau.

Die Gesamtleerstandsquote im Geschäftsjahr 2009 hat sich gegenüber dem Vorjahr (2,1%) leicht auf 3,5% erhöht. Die Leerstände betreffen überwiegend Flächen in neu erworbenen Objekten, für die Mietgarantien bestehen. Die bereinigte wirtschaftliche Leerstandsquote (inkl. Einnahmen aus Mietgarantien) liegt bei lediglich 1,1%.

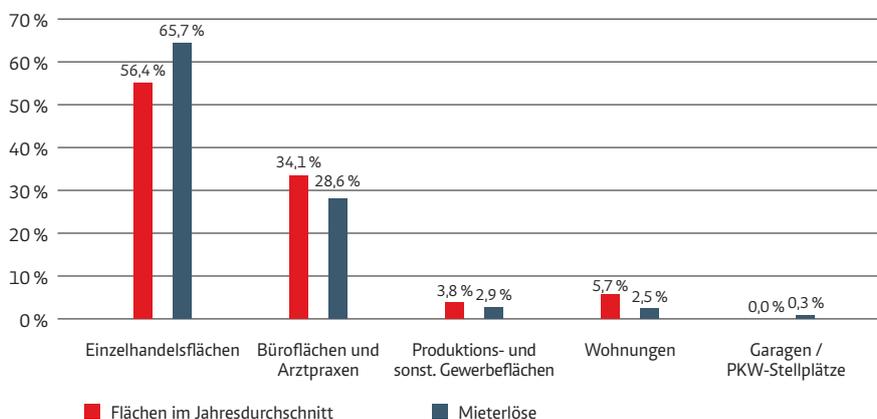
Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die zehn größten Mieter der Gesellschaft:

Unternehmen	Mieterlöse in % *
1. Kaufland-Gruppe	22,6
2. EDEKA	6,4
3. Telefónica O2	3,6
4. Douglas	3,0
5. Bundesagentur für Arbeit	3,0
6. REWE	2,9
7. Nordsee	2,6
8. FLYLINE	2,4
9. OAS	2,1
10. ORSAY	1,9
Summe	50,5

* nach Anteil am Mietaufkommen

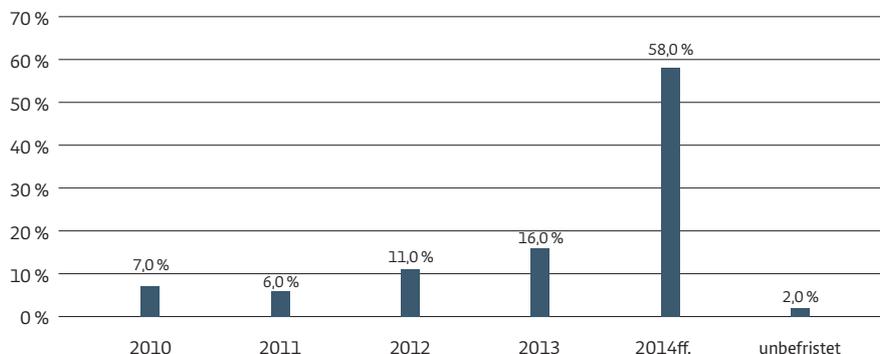
Den größten Teil der Mieterlöse erzielen wir aus einzelhandelsgenutzten Flächen, die sich auch schon in den zurückliegenden Jahren als weitgehend vermietungssicher erwiesen haben.

Nach Nutzungsarten und Beitrag zum Mietaufkommen gliedert sich das Portfolio in 2009 wie folgt:



Die nach Mieterlösen gewichtete Restlaufzeit unserer gewerblichen Mietverträge beträgt 5,8 Jahre. Für den Bereich Büro beträgt die gewichtete Restlaufzeit 3,2 Jahre, für die Einzelhandelsflächen rd. 7,2 Jahre. Rd. 60% der vertraglichen Mieteinnahmen laufen erst 2014 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. Den wichtigsten Baustein bilden hierbei die regelmäßigen Objektbegehungen, um vorhandene Mängel vor Ort rechtzeitig zu erkennen und beseitigen zu lassen. Gleichzeitig dienen diese turnusmäßigen Begehungen auch dazu, mögliche Verbesserungsmaßnahmen zu identifizieren und in die langfristigen Instandhaltungsplanungen einzuarbeiten.

Wie bereits in der Vergangenheit wurden auch im Geschäftsjahr 2009 im Rahmen der geplanten Instandhaltung zahlreiche Einzelmaßnahmen an den Dächern, den Fassaden und an den haustechnischen Anlagen genutzt, um die betreffenden Bauteile energetisch zu ertüchtigen und somit langfristig die Vermietbarkeit der Gebäude zu verbessern. Einen weiteren wesentlichen Teil der täglichen Aufgaben bei der Gebäudeinstandhaltung bildet die Koordinierung und Durchführung von Umbauten im Rahmen von Neu- bzw. Anschlussmietverträgen. Auch hierbei ist es im betrachteten Geschäftsjahr gelungen, die Maßnahmen im geforderten Zeit- und Kostenrahmen umzusetzen und die langfristig neu vermieteten Flächen vertragsgerecht zu übergeben.

Im Geschäftsjahr 2009 betrug der Instandhaltungsaufwand ca. 1,3 Mio. € (Vorjahr: 1,1 Mio. €). Verzögert hat sich die von uns gemeinsam mit dem Mieter beabsichtigte Erweiterung des REWE-Marktes in Köln, Von-Bodelschwingh-Straße 6. Entgegen der ursprünglichen Planung für dieses Projekt haben sich die notwendigen Abstimmungen insbesondere mit der Stadt Köln zeitlich verzögert, sodass der voraussichtliche Baubeginn auf das Jahr 2010 verschoben werden musste. Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind somit lediglich die Planungskosten für den Umbau und die Erweiterung angefallen.

Als Beispiele für die im Geschäftsjahr 2009 erfolgreich durchgeführten Maßnahmen dienen die Modernisierung der MAN-Werkstatt in St. Augustin, Einsteinstraße 26, der Austausch der Heizungsanlage im C+C Großmarkt in Freiburg, Robert-Bunsen-Straße 9a,

sowie die Erneuerung einer Lüftungsanlage im Objekt Hamburg, Fuhlsbüttler Straße 107-109. Der Aufwand, der mit diesen Maßnahmen verbunden ist, beläuft sich insgesamt auf über 500 T€. Weiterhin wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr auch Arbeiten von der bautechnischen Abteilung koordiniert und kontrolliert, die durch die Verkäufer verschiedener Objekte geschuldet und über Kaufpreiseinbehalte oder Garantien gedeckt waren.

Wertentwicklung des Immobilienportfolios

Die historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten unserer im Bestandsverzeichnis gelisteten Immobilien beliefen sich Ende 2009 auf insgesamt 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 2009 beträgt der Bilanzansatz 254,3 Mio. €.

Zum Ende des Jahres 2009 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 international anerkannten „International Valuation Standards“ (IVSC) bzw. der Richtlinien des „Royal Institution of Chartered Surveyors“ (RICS) über die Bewertung von Vermögenswerten 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 elf Jahren – 2010 bis 2020 – 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 wurde der Mieterlös 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 5,1 % und 8,35 % und berücksichtigen die jeweiligen objektspezifischen Risiken.

Die Mieterlöse 2009 als wesentliche Größe zur Ermittlung der Nettozahlungsströme, die Diskontierungssätze und die Kapitalisierungsraten haben wir im voranstehenden Immobilienverzeichnis für jedes Bestandsobjekt separat angegeben. Einzelnen aufgeführt sind ebenfalls die von Jones Lang LaSalle ermittelten Verkehrswerte.

In Summe errechnet sich für das Immobilienportfolio der HAMBORNER ein Gesamtmarktwert in Höhe von 307,9 Mio. €, der um 34,8 Mio. € über dem Vorjahresportfoliowert liegt.

Der Unterschied ergibt sich aus Verkehrswertabgängen in Höhe von 0,5 Mio. € durch Verkäufe, Verkehrswertzugängen durch Ankäufe in Höhe von 39,8 Mio. € sowie einer Verkehrswertminderung des Bestandsportfolios gegenüber dem Vorjahr durch Neubewertung von im Saldo rd. 4,5 Mio. €.

In den Verkehrswertberechnungen der Immobilien schlägt sich die weiterhin angespannte Lage auf den Immobilienmärkten nieder, die zu tendenziell niedrigeren Bewertungen führt. In diesem Umfeld stellte sich der Wert des HAMBORNER Immobilienportfolios als sehr stabil dar. Aufgrund unserer konservativen Bilanzierung zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten – und nicht zu höheren Marktwerten – schreiben wir zudem unser Portfolio planmäßig ab, sodass Neubewertungsminderungen zulasten der stillen Reserven gehen, sich aber nicht zwangsläufig negativ auf das Ergebnis auswirken. Bei konstanten oder steigenden Verkehrswerten von in Vorjahren außerplanmäßig abgeschrieben Immobilien ergibt sich hingegen sogar Zuschreibungspotenzial. Aufgrund der verhältnismäßig stabilen Wertentwicklung unseres Portfolios haben wir daher im Berichtsjahr Zuschreibungen in Höhe von 1,3 Mio. € zu verzeichnen, denen außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von lediglich 0,7 Mio. € gegenüberstehen. Das Gesamtergebnis ist daher mit insgesamt rd. 0,6 Mio. € positiv beeinflusst.

Erfolgreiche Neuinvestitionen bei HAMBORNER

Zielsetzung unserer Gesellschaft ist unverändert profitables Wachstum. Da die Transaktionsmärkte 2009 erst langsam wieder in Gang gekommen sind, haben wir wie im Vorjahr auch im Berichtsjahr bewusst zurückhaltend agiert und unsere hohe Liquidität geschont. Aufgrund der Immobilien- und Finanzmarktkrise war das Angebot an Qualitätsimmobilien in der ersten Jahreshälfte 2009 eher gering. Viele Eigentümer haben ihre Objekte aufgrund der Marktunwägbarkeiten entweder gar nicht erst zum Verkauf gestellt, haben Problemimmobilien angeboten oder sind bei guten Objekten mit deutlich überhöhten Preisvorstellungen an den Markt gegangen. Seit dem dritten Quartal 2009 ist jedoch ein spürbarer Anstieg in Qualität und Quantität der Angebote zu verzeichnen.

Im Geschäftsjahr 2009 wurden Neuinvestitionen, einschließlich Kaufnebenkosten, in Höhe von 40,0 Mio. € getätigt. Bei den Neuinvestitionen haben wir uns strategiekonform auf Geschäftshäuser in 1-A-Lagen, Fachmärkte an hochfrequentierten Standorten und qualitativ hochwertige Büroimmobilien konzentriert.

Bereits in 2008 wurden Kaufverträge für zwei gemischt genutzte Immobilien in Hamburg und ein weiteres Büroobjekt in sehr guter Lage in Münster beurkundet. Alle Objekte sind Anfang 2009 in unser Eigentum übergegangen. Ferner wurde in der zweiten Jahreshälfte am Standort Duisburg in hochfrequentierter Lage ein neu errichtetes Fachmarktzentrum mit langfristigen Mietverträgen erworben. Besitzübergang war im August 2009.

Im Einzelnen wurden folgende Neuinvestitionen mit Besitzübergang im Geschäftsjahr 2009 getätigt:

Stadt	Adresse	Nutzung	Fläche in m ²	Mietertrag p. a. in T€
Hamburg	Fuhlsbüttler Straße	Büro / Handel	2.961	472
Hamburg	Ziethenstraße	Büro / Produktion	2.095	170
Münster	Martin-Luther-King-Weg	Büro	13.799	1.709
Duisburg	Kaßlerfelder Kreisel	Handel	5.119	659

Die Neuinvestitionen wurden zu 40 % aus Eigenmitteln und im Übrigen durch die Aufnahme von Bankkrediten finanziert. Im Jahr 2010 wird HAMBORNER in Abhängigkeit der Entwicklungen auf dem Immobilientransaktionsmarkt weiter in den Assetklassen Büro- und Einzelhandelsimmobilien wachsen.

In 2009 wurde bereits ein Kaufvertrag über eine neu errichtete langfristig vollvermietete Büroimmobilie in Erlangen zu einem Kaufpreis von 14,8 Mio. € geschlossen. Dieses Objekt ist Mitte Februar 2010 in das Eigentum der Gesellschaft übergegangen.

Verkäufe aus dem Bestandsportfolio

Im Geschäftsjahr 2009 haben wir eine Bestandsimmobilie veräußert. Das in der Fußgängerzone von Bad Oeynhausen gelegene Geschäftshaus passte aufgrund Objektgröße, hohem Wohnanteil und damit verbundener hoher Verwaltungsintensität nicht mehr in unser derzeitiges Anforderungsprofil. Die Immobilie konnte zu einem marktgerechten Preis mit einem leichten Buchgewinn in Höhe von 23 T€ veräußert werden.

Wir werden weiterhin den Markt intensiv beobachten, um gegebenenfalls weitere Bestandsimmobilien zu verkaufen, die z. B. aufgrund Lage, Mieterstruktur, Objektgröße, Verwaltungsintensität oder Mietsteigerungspotenzial als nicht mehr strategiekonform eingestuft werden.

Erläuterungen zum Grundstücksbestand

Zum 31.12.2009 verfügte die Gesellschaft insgesamt über einen Grundstücksbestand von 4.738.669 m². Überwiegend handelt es sich hierbei um landwirtschaftliche Flächen oder Forstgrundstücke, 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. Lediglich 204.404 m² oder 4,3 % des Gesamtbestandes entfallen auf bebaute innerstädtische Grundstücke, die nach Abgabe des Bergbaus neu erworben wurden. Nähere Angaben zu diesen Grundstücken enthält das Bestandsverzeichnis.

Nach Nutzungsarten gliedert sich der Grundstücksbestand zum 31.12.2009 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt:

in m ²	31.12.2009	31.12.2008
Grundstücke mit Geschäfts- oder Gewerbegebäuden	204.404	172.185
Unbebaute Wohngrundstücke *	4.600	4.600
Unbebaute Gewerbe- und Industriegrundstücke	6.000	6.000
Grundstücke für die Land- und Forstwirtschaft	4.523.665	4.548.905
Gesamt	4.738.669	4.731.690

* durch Bebauungsplan ausgewiesen oder bebaubar nach § 34 BauGB

Die als Grundstücke für die Land- und Forstwirtschaft ausgewiesenen Flächen von rd. 4,5 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 (durchschnittlich mit rd. 0,52 €/m²).

Im Geschäftsjahr 2009 haben wir Grundstücksflächen von rd. 25.000 m² aus unserem Altbesitz verkauft und dabei Einnahmen in Höhe von rd. 0,4 Mio. € erzielt. Bei den insgesamt fünf Verkäufen handelt es sich um Grundstücke in Duisburg-Beeck, Duisburg-Marxloh und Dinslaken.

Beteiligungen

Die Gesellschaftsanteile an der Montan GmbH Assekuranz-Makler, Düsseldorf, wurden Anfang 2009 veräußert. HAMBORNER hat sich damit auch vor dem Hintergrund der REIT-Umwandlung von seiner letzten Beteiligung getrennt.

Personalbestand

Für unsere Kunden und Geschäftspartner prägen unsere Mitarbeiter das Bild der Gesellschaft. Mit großem persönlichem Engagement und hoher Verantwortungsbereitschaft haben sie in ihren jeweiligen Aufgabenfeldern auch im Geschäftsjahr 2009 ganz wesentlich zum Erfolg unseres Unternehmens beigetragen.

HAMBORNER beschäftigte einschließlich der beiden Vorstandsmitglieder im Jahresdurchschnitt 25 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. 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 7.076.050,31 €. Zuzüglich des Gewinnvortrags aus dem Vorjahr in Höhe von 20.160.500 € ergibt sich ein Bilanzgewinn von 27.236.550,31 €.

Der Vorstand wird der Hauptversammlung der Gesellschaft am 10. Juni 2010 vorschlagen, aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2009 in Höhe von 27.236.550,31 € eine Dividende von 0,37 € auf jede Stückaktie auszuschütten und den verbleibenden Betrag von 18.811.650,31 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Risikobericht

Verantwortungsvoller Umgang mit Risiken

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 2009 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 Risikofrüherkennungssystem unterliegt im Rahmen der jährlichen Jahresabschlussprüfung der Beurteilung durch den Abschlussprüfer.

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 gehaltenen 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 Aufgabenbereichen 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 dem tiefen Abschwung in einer Erholungsphase, deren Nachhaltigkeit aber noch sehr unsicher ist. Vor diesem Hintergrund ist auch das Marktumfeld für unsere Gesellschaft weiterhin schwierig. Aufgrund unseres Geschäftsmodells und unserer Kapitalausstattung sehen wir uns allerdings auch unter diesen gesamtwirtschaftlich noch unbefriedigenden 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 2010 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 40 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 2009 betrug die Leerstandsquote durchschnittlich 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 2009 beliefen sich die Forderungsausfälle auf rd. 36 T€ und betragen damit 0,2 % unseres Jahresmietaufkommens. Für das laufende Geschäftsjahr ist eine Zunahme der Forderungsausfälle in Abhängigkeit der weiteren konjunkturellen Entwicklung nicht auszuschließen. Größere Mietausfälle sind aber aufgrund unserer Mieterstruktur derzeit nicht erkennbar. Mit rd. 22,6 % Anteil am Gesamtmietvolumen ist die Kaufland-Gruppe

unser größter Einzelmietler. 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 2009 haben wir die Bewertung wiederum durch einen unabhängigen Dritten durchführen lassen. Detaillierte Einzelheiten zur Bewertung unseres Immobilienbestandes finden sich im Kapitel „Wertentwicklung des Portfolios“. Auf Basis der durchgeführten Bewertungen ergab sich im Abschluss nach IFRS für das Geschäftsjahr 2009 ein Bedarf für außerordentliche Abwertungen im Umfang von 0,7 Mio. €. Andererseits war für insgesamt neun in Vorjahren außerplanmäßig abgeschriebene Immobilien eine Wertaufholungszuschreibung in Höhe von 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 113,7 Mio. €. Die bilanzielle Eigenkapitalquote des Unternehmens im Einzelabschluss nach IFRS beträgt zum Ende des Geschäftsjahres 52 %. 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 finden Sie im Anhang unter dem Kapitel „Finanzverbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente“.

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.

Mit Eintragung der neuen Satzung ist HAMBORNER rückwirkend zum 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 genau 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 auszusütten 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 67,2 % zum Stichtag 31.12.2009 deutlich über der geforderten Mindesteigenkapitalquote von 45 % liegt.

Rechtliche Risiken

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

Bereits im Jahr 2007 haben wir Kenntnis von einer möglichen Schadensersatzforderung in Höhe von rd. 1,3 Mio. € wegen Bergschäden gegen verschiedene andere Unternehmen erhalten. 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 %, sodass eine anteilige Inanspruchnahme nicht auszuschließen ist. Im Abschluss nach IFRS sowie im handelsrechtlichen Jahresabschluss der Gesellschaft wurde deshalb bereits im Jahresabschluss 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.

**Derzeit keine
bestandsgefährdenden
Risiken erkennbar**

Prognosebericht

Ausrichtung der Gesellschaft

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

Aufgrund unserer sehr guten Kapitalausstattung und auch vor dem Hintergrund der REIT-Umwandlung sehen wir uns in dem derzeitigen schwierigen Marktumfeld bestens positioniert und für weiteres Wachstum gut gerüstet. Sich bietende Marktchancen können und werden wir nutzen, wobei wir Zukäufe in Abhängigkeit von der weiteren Markt- und Preisentwicklung tätigen werden. Unsere Strategie ist somit mittel- und langfristig ausgerichtet. Die solide Finanzierungsstruktur werden wir auch zukünftig aufrechterhalten und Investitionen mit einem angemessenen Fremdmiteinsatz 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

In den nächsten beiden Jahren geht die Bundesbank von einer Fortsetzung des gesamtwirtschaftlichen Erholungsprozesses aus, ist insgesamt jedoch nur verhalten optimistisch. Nach einem Rückgang des BIP um rd. 5 % in 2009 wird für 2010 ein Anstieg um 1,6 % und im Jahr 2011 um 1,2 % prognostiziert. Der Arbeitsmarkt hat sich in der Konjunkturkrise verhältnismäßig stabil gehalten, allerdings wird trotz des Aufschwungs mit einer längeren negativen Anpassung gerechnet. Die Zahl der Arbeitslosen könnte daher von rd. 3,4 Mio. Personen in 2009 über 3,8 Mio. in 2010 auf 4,2 Mio. in 2011 zunehmen. Die Verbraucherpreise werden hingegen in den nächsten Jahren voraussichtlich nur moderat steigen, und zwar um ca. 0,9 % im Jahr 2010 und um rd. 1,0 % im Jahr 2011.

Künftige Branchensituation

Vermietungsmarkt

Auch wenn die Gesamtwirtschaft wieder auf einen leichten Wachstumspfad zurückgekehrt ist, wird sich die Erholung in den nächsten beiden Jahren eher langsam vollziehen und keine größeren positiven Auswirkungen auf die Vermietungsmärkte haben. Sowohl für die Einzelhandels- als auch Büromärkte gehen wir von vergleichbaren Flächenumsätzen aus. Der größte Teil der Mietpreiskorrekturen dürfte in 2009 erfolgt sein, wenn auch vereinzelt die Spitzenmieten noch nachgeben werden. Es wird weiterhin ein Mietermarkt mit umfangreichen Mietanreizen bleiben. Da im Jahr 2009 nur noch wenige neue Projekte begonnen wurden, wird das Angebot an modernen Büroflächen im laufenden Jahr seinen Höhepunkt erreichen.

Investmentmarkt

Die verbesserte Marktstimmung und ein sich stabilisierendes Finanzierungsumfeld werden den Investmentumsatz in 2010 stimulieren. Wir gehen von einem steigenden Transaktionsvolumen in Richtung 15 Mrd. € aus. Damit kehrt der gewerbliche Investmentmarkt sowohl vom Transaktionsvolumen als auch von der Transaktionsstruktur (kleine bis mittelgroße Einzelinvestments), dem Immobilientyp (Core-Immobilien mit langer Mietlaufzeit) und der Anlegergruppe (langfristig orientierte deutsche Eigenkapitalinvestoren) zur Normalität des langfristigen Durchschnitts zurück.

Voraussichtliche Geschäftsentwicklung

HAMBORNER hat sich in der zurückliegenden tiefen Rezession als sehr solide und verhältnismäßig krisenunabhängig erwiesen. Auch für 2010 und 2011 gehen wir bei einem sich langsam erholenden Marktumfeld von einer stabilen operativen Geschäftsentwicklung aus. Aufgrund des Geschäftsmodells als langfristiger Bestandhalter stellen die Mieterlöse die wesentliche Ertragsquelle dar. Für 2010 erwarten wir gegenüber dem Vorjahr eine weitere Zunahme der Mieterlöse, insbesondere zurückzuführen auf die in 2009 übergegangenen Neuerwerbe und den im Dezember beurkundeten Ankauf. Bei einem sich fortsetzenden Wachstumskurs der Gesellschaft rechnen wir auch in den Folgejahren mit kontinuierlich ansteigenden Gesamtmieteinnahmen.

Bei der wirtschaftlichen Leerstandsquote und den Mietausfällen gehen wir auch zukünftig von einem niedrigen Niveau aus. In 2010 laufen keine größeren Mietverträge aus, für die bisher keine Anschlussverträge abgeschlossen werden konnten; zudem weisen unsere Hauptmieter eine gute Bonität aus. Bei den in 2011 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 sind einmalig die stillen Reserven des Unternehmens zu ermitteln und zu versteuern. Die genaue Höhe der Steuerlast aus der Schlussbesteuerung steht noch nicht fest, wird voraussichtlich aber in der Größenordnung von 17 bis 20 Mio. € liegen. Durch die Steuerzahlung erfolgt ein Liquiditätsabfluss in gleicher Höhe, während die Ergebnisauswirkung durch die gleichzeitige Auflösung der bilanziellen latenten Steuern deutlich geringer sein wird. Per 31.12.2009 weist die Gesellschaft im IFRS-Einzelabschluss 14,7 Mio. € latente Steuerverbindlichkeiten und 2,2 Mio. € latente Steueransprüche aus.

Durch die REIT-Umwandlung, der Struktur des Immobilienportfolios und aufgrund der Finanzstärke der Gesellschaft sieht sich HAMBORNER im Wettbewerb gut positioniert. Dies schließt einen weiteren Druck auf die Immobilienpreise und damit auf die Bewertung der Bestandsimmobilien nicht aus. Bei weiterhin niedrigem Zinsniveau bietet sich hierdurch jedoch 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. Durch die vorstehend genannte Schlussbesteuerung wird das Ergebnis 2010 erwartungsgemäß deutlich belastet. Dies ist jedoch ein einmaliger, steuerlich bedingter Sondereffekt. Operativ erwarten wir für 2010 und die Folgejahre positive 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 2009 hat der Vorstand gemäß § 312 AktG einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen erstellt. Der Bericht enthält die 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 2009 belief sich das gezeichnete Kapital der Gesellschaft auf 22.770.000 €. Das Grundkapital ist eingeteilt in 22.770.000 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 Aktienaussgabe oder zum Aktienrückkauf

Die Satzung enthält in § 3 Angaben zum Grundkapital der Gesellschaft. Um der Gesellschaft kursschonende Reaktionsmöglichkeiten auf Marktgegebenheiten zu ermöglichen und insbesondere eine markt- und branchenübliche, kurzfristige und flexible Reaktionsmöglichkeit auf Anforderungen des Kapitalmarkts bzw. bei Akquisitionen zu schaffen, wurde der Vorstand im Rahmen der Hauptversammlung am 5. Juni 2008 ermächtigt,

- a) das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 4. Juni 2013 einmalig oder mehrmalig um bis zu nominal 2.270.000 € durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bareinlage zu erhöhen (Genehmigtes Kapital I) und den Aktionären zum Bezug anzubieten.
- b) das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 4. Juni 2013 einmalig oder mehrmalig um bis zu insgesamt 9.080.000 € durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien zu erhöhen (Genehmigtes Kapital II) und mit Zustimmung des Aufsichtsrats das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre in bestimmten Fällen auszuschließen.

**Schaffung eines
genehmigten Kapitals**

Gegen diese Beschlüsse und gegen die Beschlussfassung der Hauptversammlung zur Entlastung der Organe wurde eine Anfechtungsklage beim Landgericht Duisburg anhängig gemacht. Aus diesem Grund wurde die o. g. Ermächtigung zur Schaffung eines genehmigten Kapitals I+II von der Hauptversammlung am 9. Juni 2009 nochmals bestätigt.

Die anhängige Klage wurde zwischenzeitlich in allen Punkten zugunsten der Gesellschaft entschieden. Ermächtigungen des Vorstands, eigene Aktien zurückzukaufen, bestehen nicht.

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 (§ 289a HGB)

Die Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289a HGB ist im Internet unter www.hamborner.de im Bereich Investor Relations / Corporate Governance / Erklärung zur Unternehmensführung öffentlich zugänglich.

Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat

Corporate Governance und transparente Unternehmensführung heißt für uns als börsennotierte Gesellschaft auch, umfassend über die Bezüge des Vorstands und des Aufsichtsrats zu berichten. Der Vergütungsbericht fasst die Grundsätze zusammen, die auf die Festlegung der Vergütung des Vorstands der Gesellschaft Anwendung finden, und erläutert Höhe und Struktur der Vorstandseinkommen. Weiterhin werden Grundsätze und Höhe der Vergütung des Aufsichtsrats beschrieben.

Der Vergütungsbericht richtet sich nach den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex und beinhaltet Angaben, die nach den Erfordernissen des deutschen Handelsrechts, erweitert durch das Gesetz über die Offenlegung der Vorstandsvergütungen (VorstOG), Bestandteil des Anhangs nach § 285 HGB bzw. des Lageberichts nach § 289 HGB sind.

Vergütung des Vorstands

Die Festlegung der Vorstandsvergütung erfolgt auf Vorschlag des Präsidialausschusses durch den gesamten Aufsichtsrat.

Die Höhe der Vorstandsvergütung orientiert sich an der Größe des Unternehmens, seiner wirtschaftlichen und finanziellen Lage sowie am langfristigen Erfolg der Gesellschaft. Die Vergütung des Vorstands ist leistungsorientiert und berücksichtigt die Aufgaben und den Beitrag des jeweiligen Vorstandsmitglieds. Die Vergütung für die Vorstandsmitglieder setzt sich aus festen und erfolgsabhängigen Komponenten zusammen. Die erfolgsunabhängigen Teile bestehen aus Fixum und Nebenleistungen (z. B. Dienstwagen). Das Fixum wird als Grundvergütung monatlich als Gehalt ausgezahlt.

Für das Geschäftsjahr 2009 setzt sich die Vergütung der aktiven Mitglieder des Vorstands auf Basis der bestehenden Dienstverträge und der damit in Verbindung stehenden gesondert geschlossenen erfolgsabhängigen Tantiemenvereinbarungen wie folgt zusammen:

in T€	Fixe Vergütung	Variable Vergütung	Sonstiges*	Gesamt
Dr. Rüdiger Mrotzek	135	149	28	312
Hans Richard Schmitz	144	150	29	323
Gesamt	279	299	57	635

* Sonstige Vergütungen enthalten geldwerte Vorteile aus der privaten Dienstwagennutzung und Zuschüsse zu Versicherungen.

Beiden Vorstandsmitgliedern steht bei einer vorzeitigen Beendigung der Dienstverträge eine Abfindung in Höhe des Barwertes der bis zum regulären Vertragsende zu zahlenden Festvergütungen zu. Gemäß den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex sind die Entschädigungen auf maximal zwei Jahresgesamtvergütungen einschließlich Nebenleistungen begrenzt.

Ebenfalls den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex folgend ist die dem Vorstand zustehende erfolgsbezogene (variable) Vergütung, die einmal jährlich als Tantieme ausgezahlt wird, ab dem Geschäftsjahr 2010 primär von der langfristigen Entwicklung des FFO abhängig. Daneben gehen die Entwicklung des NAV und das Erreichen

individuell vereinbarter Ziele in die Berechnung ein. Die Struktur der Vorstandsvergütung unterliegt einer regelmäßigen Überprüfung durch den Aufsichtsrat.

Die Gesamtbezüge ehemaliger Vorstandsmitglieder der Gesellschaft beliefen sich im Berichtsjahr auf 431 T€. Darin enthalten ist eine an ein ausgeschiedenes Vorstandsmitglied gezahlte Rest-Tantieme für das Geschäftsjahr 2008. Die für diesen Personenkreis gebildeten Pensionsrückstellungen betragen 3.547 T€.

Versorgungszusagen

Mit Vereinbarungen aus Juli 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 0,01 €, um den das unverwässerte Ergebnis je Aktie (Earnings per Share) den Betrag von 0,15 € überschreitet. Die variable Vergütung ist begrenzt auf das Zweifache der festen Vergütung. Der Aufsichtsratsvorsitzende erhält das Doppelte, seine Stellvertreter das Eineinhalbfache der Vergütung. Aufsichtsratsmitgliedern, die nur während eines Teils des Geschäftsjahres dem Aufsichtsrat angehört haben, steht die Vergütung zeitanteilig zu. Aufsichtsratsmitglieder, die einem der drei gebildeten Ausschüsse angehören, erhalten pro Geschäftsjahr eine zusätzliche Vergütung von 2.000 €.

Dem jeweiligen Ausschussvorsitzenden steht das Doppelte dieser Vergütung zu. Zurzeit bestehen drei Ausschüsse: Präsidial-, Prüfungs- und Nominierungsausschuss. Die Mitglieder des Nominierungsausschusses verzichten auf die ihnen zustehende Vergütung, solange der Ausschuss nicht zusammentritt.

Die für das Geschäftsjahr 2009 relevante Vergütung des Aufsichtsrats ergibt sich wie folgt:

in T€	Fixe Vergütung	Variable Vergütung	Gesamt
Dr. Eckart John von Freyend	34	7	41
Dr. Marc Weinstock	29	5	34
Robert Schmidt	19	4	23
Volker Lütgen	17	4	21
Edith Dützer	17	4	21
Hans-Bernd Prior	15	4	19
Gesamt	131	28	159

Darüber hinaus haben Aufsichtsratsmitglieder im Berichtsjahr keine weiteren Vergütungen bzw. Vorteile für persönlich erbrachte Leistungen, insbesondere Beratungs- und Vermittlungsleistungen, erhalten. Die Mitglieder des 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. Versicherte Personen waren darüber hinaus die Organmitglieder der Hambornberg Immobilien- und Verwaltungsgesellschaft mbH bis zu deren Verschmelzung (Versicherungsschutz bezog sich hier auf den Geschäftsführer der GmbH). Die Deckungssummen betragen je Versicherungsfall 5 Mio. €, höchstens aber je Versicherungsjahr 5 Mio. €. Ab dem 01.12.2009 sind dabei in Übereinstimmung mit § 93 Abs. 2 AktG und Ziffer 3.8 Deutscher Corporate Governance Kodex Selbstbehalte für Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder in Höhe von mindestens 10% des Schadens bis mindestens zur Höhe des Eineinhalbfachen der jährlichen Festvergütung des Organmitglieds vereinbart worden. Bei Vorsatz entfällt der Versicherungsschutz, sodass bei (nachträglicher) Feststellung der gegebenenfalls zuvor gewährte Schutz rückwirkend entfällt und erbrachte Leistungen dem Versicherer zu erstatten sind. Die jährliche Versicherungsprämie beträgt derzeit 11,4 T€ zzgl. Versicherungssteuer.

Nachtragsbericht

Am 04.01.2010 wurde die von der Hauptversammlung im Juni 2009 beschlossene REIT-Satzung beim Amtsgericht Duisburg zur Anmeldung eingereicht. Die Eintragung erfolgte am 18.02.2010. Damit ist HAMBORNER rückwirkend zum 01.01.2010 eine REIT AG mit entsprechender Satzung und der vollständigen Firmenbezeichnung HAMBORNER REIT AG.

Am 22.12.2009 wurde ein Kaufvertrag über ein Bürohaus in Erlangen-Tennenlohe beurkundet. Das Objekt ist Mitte Februar 2010 in den Besitz unserer Gesellschaft übergegangen. Für diese Transaktion wurde ein Kaufpreis von insgesamt 14,8 Mio. € fällig.

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

Duisburg, den 19. Februar 2010

Der Vorstand

Dr. Rüdiger Mrotzek

Hans Richard Schmitz

RE[II]T

[II] = In|iti|a|ti|ve [initsjativə], die; -, -n
[franz.] (erste tätige Anregung zu einer Handlung):
Entschlusskraft, Unternehmungsgeist

Einzelabschluss nach IFRS

- | 66 Gewinn- und Verlustrechnung
- | 67 Aufstellung der im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen
- | 68 Bilanz
- | 70 Kapitalflussrechnung
- | 71 Eigenkapitalveränderungsrechnung
- | 72 Anlagespiegel
- | 74 Anhang
- | 101 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- | 102 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers





Die Initiative behalten und Wachstum als REIT konsequent fortsetzen

Wachstumskurs wird als REIT konsequent fortge- setzt

REITs sind attraktive Anlageobjekte für ausschüttungs- und renditeorientierte Investoren. Aufgrund des Zugangs zum Eigenkapitalmarkt hat die HAMBORNER REIT AG gute Chancen, weiterhin überdurchschnittlich zu wachsen.

Das Immobilienvermögen der HAMBORNER REIT AG konnte bereits in den letzten Jahren mit qualitativ hochwertigen Objekten an attraktiven Standorten ausgebaut werden und umfasst heute rd. 325 Mio. €. Dies entspricht einem Anstieg von ca. 75 % in den letzten drei Jahren. Aufgrund der soliden Finanzausstattung ist das Unternehmen bestens gerüstet für weiteres Wachstum.

HAMBORNER weiterhin am Markt aktiv

Die HAMBORNER REIT AG sucht laufend Qualitätsobjekte zur Erweiterung ihres Immobilienportfolios. Besonderes Interesse besteht an dem Erwerb folgender Gewerbeimmobilien:

- ▶ Einzelhandelsgenutzte Geschäftshäuser in 1-A-Lagen (Fußgängerzonen), bundesweit an Standorten mit mehr als 60.000 Einwohnern, Objektvolumen 5 bis 30 Mio. €.
- ▶ SB-Märkte und SB-Warenhäuser in zentralen Innenstadtlagen oder stark frequentierten Stadtrandlagen mit Nutzflächen ab 2.000 m², bundesweit an Standorten mit mehr als 60.000 Einwohnern, Objektvolumen 5 bis 30 Mio. €.
- ▶ Moderne Bürogebäude ab Baujahr 1990 oder kernsaniert in zentralen Innenstadtlagen deutscher Großstädte mit mehr als 200.000 Einwohnern, Objektvolumen 10 bis 30 Mio. €.
- ▶ Fachmärkte in zentralen Innenstadtlagen oder stark frequentierten Stadtrandlagen mit Nutzflächen ab 5.000 m² (Heimwerkerfachmärkte ab 10.000 m²), bundesweit an Standorten mit mehr als 60.000 Einwohnern, Objektvolumen 5 bis 30 Mio. €.
- ▶ Portfolien in den vorgenannten Asset-Klassen, Volumen 50 bis 200 Mio. €.

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009

in T€	Anhang	2009	2008
Erlöse aus Mieten und Pachten		22.451	19.725
Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter		2.419	1.873
Laufende Betriebsaufwendungen		-3.666	-3.026
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung		-1.264	-1.109
Nettomieteinnahmen	(1)	19.940	17.463
Verwaltungsaufwand	(2)	-751	-1.042
Personalaufwand	(3)	-2.740	-2.973
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(4)	-7.268	-10.257
Sonstige betriebliche Erträge	(5)	2.128	12.475
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(6)	-872	-1.587
		-9.503	-3.384
Betriebsergebnis		10.437	14.079
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	(7)	434	6.689
Ergebnis aus Beteiligungen	(8)	13	643
Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)		10.884	21.411
Zinserträge		489	1.717
Zinsaufwendungen		-5.508	-4.644
Finanzergebnis	(9)	-5.019	-2.927
Ergebnis vor Steuern (EBT)		5.865	18.484
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(10)	-792	-1.517
Ergebnis aus fortzuführenden Aktivitäten		5.073	16.967
Ergebnis aus nicht fortzuführenden Aktivitäten	(11)	0	374
Jahresüberschuss		5.073	17.341
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		35.165	53.922
Ausschüttung		-7.970	-7.970
Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen		0	-28.128
Bilanzgewinn		32.268	35.165
Ergebnis je Aktie (in €)	(12)	0,22	0,76
davon aus fortzuführenden Aktivitäten		0,22	0,75
davon aus nicht fortzuführenden Aktivitäten		0,00	0,01

Aufstellung der im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen

in T€	Anhang	01.01. bis 31.12.2009	01.01. bis 31.12.2008
Jahresüberschuss laut Gewinn- und Verlustrechnung		5.073	17.341
Kursanpassung der Wertpapiere aus Wertpapierfonds		0	- 217
Anpassung von Beteiligungsbuchwerten an den beizulegenden Wert		0	129
Bereinigung der Neubewertungsrücklage durch Beteiligungsverkauf	(5)	- 129	0
Unrealisierte Gewinne/Verluste (-) aus der Neubewertung derivativer Finanzinstrumente	(20)	- 1.728	- 4.739
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge/Aufwendungen (-)		- 1.857	- 4.827
Gesamtergebnis		3.216	12.514

Bilanz Aktiva

in T€	Anhang	31.12.2009	31.12.2008
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	(13)	6	12
Sachanlagen	(13)	151	176
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(14)	257.386	223.342
Finanzielle Vermögenswerte	(15)	38	38
Sonstige Vermögenswerte	(16)	365	366
Latente Steueransprüche	(16)	2.170	1.914
		260.116	225.848
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Vermögenswerte	(16)	487	799
Forderungen aus Ertragsteuern	(16)	44	557
Bankguthaben und Kassenbestände	(17)	37.942	54.012
		38.473	55.368
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	(18)	0	130
		38.473	55.498
Summe Vermögenswerte		298.589	281.346

Bilanz Passiva

in T€	Anhang	31.12.2009	31.12.2008
Eigenkapital	(19)		
Gezeichnetes Kapital		22.770	22.770
Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage		2.277	2.277
Andere Gewinnrücklagen		104.575	104.575
Neubewertungsrücklage		- 6.594	- 4.737
		100.258	102.115
Bilanzgewinn		32.269	35.165
		155.297	160.050
Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen			
Finanzverbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente	(20)	109.052	87.350
Latente Steuerverbindlichkeiten	(21)	14.708	15.188
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Verbindlichkeiten	(23)	4.075	3.784
Rückstellungen für Pensionen	(24)	5.603	5.780
Sonstige Rückstellungen	(25)	702	678
		134.140	112.780
Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen			
Finanzverbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente	(20)	4.620	3.754
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	(22)	402	660
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Verbindlichkeiten	(23)	1.877	1.823
Sonstige Rückstellungen	(25)	2.253	2.279
		9.152	8.516
Summe Eigenkapital, Verbindlichkeiten und Rückstellungen		298.589	281.346

Kapitalflussrechnung

in T€	Anhang	01.01. bis 31.12.2009	01.01. bis 31.12.2008
Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit	(28)		
Jahresergebnis vor Steuern (EBT)		5.865	18.919
Abschreibungen/Zuschreibungen (-)		6.002	9.312
Finanzaufwendungen		5.006	2.081
Veränderung der Rückstellungen		- 180	- 59
Buchgewinne/-verluste (saldiert) aus dem Abgang von Sachanlagen, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten		- 434	- 6.741
Buchgewinne/-verluste (saldiert) aus dem Abgang von finanziellen Vermögenswerten		- 677	- 11.477
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)		- 4	3.711
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte		- 115	- 923
Veränderung der Verbindlichkeiten		- 1.040	- 1.426
Erhaltene Dividende		13	643
Zinseinzahlungen		641	1.720
Steuerzahlungen		- 948	- 5.477
		14.129	10.283
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	(29)		
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		- 39.349	- 36.309
Erlöse aus Abgängen von Sachanlagen, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten		985	15.417
Investitionen in finanzielle Vermögenswerte		- 20	0
Erlöse aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten		698	62.601
Nettomittelabfluss aus der Aufgabe des Aktienspezialfonds Südinvest 107		0	- 13
		- 37.686	41.696
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	(30)		
Dividendenzahlungen		- 7.970	- 7.970
Mittelzufluss aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten		23.800	37.713
Mittelabfluss zur Tilgung von Finanzverbindlichkeiten		- 3.257	- 37.027
Zinsauszahlungen		- 5.086	- 3.714
		7.487	- 10.998
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds		- 16.070	40.981
Finanzmittelfonds am 1. Januar		54.012	13.031
Bankguthaben und Kassenbestände		54.012	13.031
Finanzmittelfonds am 31. Dezember		37.942	54.012
Bankguthaben und Kassenbestände		37.942	54.012

Eigenkapitalveränderungsrechnung

in T€	Gewinnrücklagen				Bilanzgewinn			Eigenkapital gesamt
	gezeichnetes Kapital	gesetzliche Rücklage	andere Gewinnrücklagen	Neubewertungs- rücklage	Vortrag	Überschuss	Gewinnverwendung	
Stand 1. Januar 2008	22.770	2.277	76.447	90	1.554	52.226	142	155.506
Vortrag auf neue Rechnung					52.226	-52.226		0
Gewinnausschüttung für 2007					-7.828		-142	-7.970
Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen			28.128		-28.128			0
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen				-4.827				-4.827
Jahresüberschuss 01.01. – 31.12.2008						17.341		17.341
Gesamtergebnis 01.01. – 31.12.2008				-4.827		17.341	0	12.514
Stand 31. Dezember 2008	22.770	2.277	104.575	-4.737	17.824	17.341	0	160.050
Vortrag auf neue Rechnung					17.341	-17.341		0
Gewinnausschüttung für 2008					-7.969			-7.969
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen				-1.857				-1.857
Jahresüberschuss 01.01. – 31.12.2009						5.073		5.073
Gesamtergebnis 01.01. – 31.12.2009				-1.857		5.073		3.216
Stand 31. Dezember 2009	22.770	2.277	104.575	-6.594	27.196	5.073	0	155.297

Anlagespiegel

in T€	Anschaffungs- und Herstellungskosten			
	Stand 01.01.2009	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2009
Immaterielle Vermögenswerte	97	2	0	99
Sachanlagen	801	6	18	789
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	272.883	40.558	1.794	311.647
Finanzielle Vermögenswerte				
Sonstige Ausleihungen	50	20	21	49
Insgesamt	273.831	40.586	1.833	312.584

in T€	Anschaffungs- und Herstellungskosten					
	Stand 01.01.2008	Zugänge	Abgänge	Erfolgsneutrale Anpassungen auf beizulegen- den Zeitwert	Um- gliederung gem. IFRS 5	Stand 31.12.2008
Immaterielle Vermögenswerte	102	0	5	0	0	97
Sachanlagen	818	34	51	0	0	801
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	231.040	19.357	0	0	22.486	272.883
Finanzielle Vermögenswerte						
Beteiligungen	578	0	577	129	-130	0
Sonstige Ausleihungen	67	0	17	0	0	50
Insgesamt	232.605	19.391	650	129	22.356	273.831

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

Wertberichtigungen					Restbuchwerte		
Stand 01.01.2008	Zugänge (Abschreibungen d. Geschäfts- jahres)	Zuschrei- bungen	Abgänge	Um- gliederung gem. IFRS 5	Stand 31.12.2008	Stand 31.12.2007	Stand 31.12.2008
80	10	0	5	0	85	22	12
644	31	0	50	0	625	174	176
29.338	10.215	945	0	10.933	49.541	201.702	223.342
0	0	0	0	0	0	578	0
13	0	0	1	0	12	54	38
30.075	10.256	945	56	10.933	50.263	202.530	223.568

Anhang

Grundlagen der Abschlusserstellung

Allgemeine Grundlagen

In Umsetzung der Beschlüsse der Hauptversammlung vom 8. Juni 2009 wurde die HAMBORNER AG durch Eintragung ins Handelsregister am 18. Februar 2010 mit Wirkung zum 1. Januar 2010 in eine REIT-Gesellschaft umgewandelt und firmiert nun als HAMBORNER REIT AG.

Die Gesellschaft war bereits seit dem 29. Juni 2009 als Vor-REIT beim Bundeszentralamt für Steuern registriert, galt insoweit jedoch noch nicht als REIT-Gesellschaft im Sinne von § 1 REITG.

Die HAMBORNER REIT AG erwirbt Eigentum oder dingliche Nutzungsrechte an unbeweglichem in- und ausländischem Vermögen im Sinne von § 3 REITG mit Ausnahme inländischer Bestandswohnmobilien zur Nutzung, Verwaltung oder Verwertung. Beteiligungen an Personen- und Kapitalgesellschaften im Sinne von § 3 REITG können ebenfalls erworben, gehalten, verwaltet und verwertet werden. Sitz der Gesellschaft ist Duisburg (Deutschland). Sie ist im Handelsregister beim Amtsgericht Duisburg unter HRB 4 eingetragen.

Mit der Verschmelzung der Tochtergesellschaft Hambornberg Immobilien- und Verwaltungs-GmbH auf die Obergesellschaft mit Wirkung vom 1. Oktober 2009 entfällt die Verpflichtung zur Aufstellung eines Konzernabschlusses. Als börsennotierte Aktiengesellschaft erstellt und veröffentlicht die HAMBORNER REIT AG jedoch gemäß § 325 Abs. 2a HGB freiwillig einen Einzelabschluss nach den Vorschriften der IFRS. Der Lagebericht nach § 289 HGB wird mit dem IFRS-Einzelabschluss offengelegt.

Der Einzelabschluss zum 31. Dezember 2009 wurde nach den am Bilanzstichtag gültigen International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 325 Abs. 2a HGB zu beachtenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt. Die IFRS umfassen die vom International Accounting Standards Board (IASB) erlassenen IFRS, die International Accounting Standards (IAS), die Interpretationen des International Financial Reporting Committee (IFRIC) sowie die des Standing Interpretations Committee (SIC). Sämtliche vom Interna-

tional Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen und zum Zeitpunkt der Aufstellung des Abschlusses geltenden Standards und Interpretationen werden angewandt, sofern sie von der EU übernommen wurden (Endorsement). Insofern entspricht der Einzelabschluss der Gesellschaft den IFRS.

Der Abschluss wurde in Euro (€) aufgestellt. Alle Beträge werden – soweit nicht anders dargestellt – in Tausend Euro (T€) ausgewiesen. Aufgrund von Rundungen können sich bei Summenbildungen und prozentualen Angaben geringfügige Abweichungen ergeben.

Der Vorstand hat den Einzelabschluss auf den 31. Dezember 2009 und den Lagebericht für das Jahr 2009 am 19. Februar 2010 aufgestellt und zur Vorlage an den Aufsichtsrat freigegeben.

Der vorliegende Einzelabschluss zum 31. Dezember 2009 basiert grundsätzlich auf den gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Berechnungsgrundsätzen wie der Konzernabschluss im Vorjahr. Im Rahmen der erstmaligen Aufstellung des IFRS-Einzelabschlusses wurde die bisherige Bilanzierung des IFRS-Konzernabschlusses fortgeführt sowie dessen Beträge als Vergleichszahlen des Vorjahres angegeben. Die Bilanz zum 31. Dezember 2009 ist gemäß IAS 1 (51) nach Fristigkeiten gegliedert. Um die Klarheit der Darstellung zu verbessern, sind verschiedene Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung zusammengefasst und im Anhang erläutert worden. In Anlehnung an die für Immobilienunternehmen weit verbreiteten Gliederungsvorschläge der European Public Real Estate Association (EPRA) wurde die Gewinn- und Verlustrechnung zur besseren Darstellung der Ertragslage angepasst.

Zur Verbesserung des Aussagegehalts der Ertragslage wurden zusätzliche Posten in die Gewinn- und Verlustrechnung aufgenommen bzw. eine Umgliederung zwischen einzelnen Posten vorgenommen.

Die Aufwendungen und Erträge aus der Veräußerung von Immobilien werden in der Gewinn- und Verlustrechnung nicht mehr unter den Sonstigen betrieblichen Erträgen erfasst, sondern separat dargestellt. Dies führt zu folgenden Anpassungen der Vergleichszahlen des Vorjahres:

Anpassungen des Vorjahres	T€
Sonstige betriebliche Erträge	- 6.737
Sonstige betriebliche Aufwendungen	48
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	6.689

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

Anpassungen des Vorjahres	T€
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.042
Verwaltungsaufwendungen	- 1.042

Eine weitere Anpassung betrifft die Erträge aus den Mietgarantien, welche in den Vorjahren unter den Sonstigen betrieblichen Erträgen erfasst wurden.

Hier sind folgende Anpassungen der Vergleichszahlen des Vorjahres vorzunehmen:

Anpassungen des Vorjahres	T€
Erlöse aus Mieten und Pachten	288
Sonstige betriebliche Erträge	- 288

Der Einzelabschluss nach den Vorschriften der IFRS gemäß § 325 Abs. 2a HGB wird ebenso wie der handelsrechtliche Jahresabschluss beim Betreiber des elektronischen Bundesanzeigers eingereicht. Der IFRS-Abschluss wird anschließend dort bekannt gemacht. Die Abschlüsse stehen auf der Internetseite www.hamborner.de zum Download zur Verfügung. Zudem können sie bei der HAMBORNER REIT AG, Goethestraße 45, 47166 Duisburg angefordert werden.

Die Gesellschaft wird in den Konzernabschluss der HSH Nordbank AG und der HSH Real Estate AG einbezogen. Die HSH Nordbank AG, Hamburg/Kiel, stellt den Konzernabschluss für den größten Kreis von Unternehmen auf und die HSH Real Estate AG, Hamburg, stellt den Konzernabschluss für den kleinsten Kreis von Unternehmen auf. Die Konzernabschlüsse der HSH Nordbank AG sowie der HSH Real Estate AG werden im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

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

Gegenüber dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2008 haben sich die nachfolgend genannten Standards und Interpretationen geändert oder waren aufgrund der erfolgten Übernahme in EU-Recht oder des Inkrafttretens der Regelung erstmalig anzuwenden:

- ▶ Änderung des IAS 1: „Darstellung des Abschlusses“
- ▶ Änderung des IAS 23: „Fremdkapitalkosten“
- ▶ Änderungen des IAS 32: „Finanzinstrumente: Darstellung“ und IAS 1: „Darstellung des Abschlusses“
- ▶ Änderungen von IAS 39: „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“ und IFRIC 9: „Neubeurteilung eingebetteter Derivate“
- ▶ Sammelstandard zur Änderung verschiedener International Financial Reporting Standards (2006–2008)
- ▶ Änderungen des IFRS 1: „Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards“ und IAS 27: „Konzern- und separate Einzelabschlüsse nach IFRS“
- ▶ Änderungen des IFRS 2: „Anteilsbasierte Vergütungen“
- ▶ Änderungen des IFRS 7: „Finanzinstrumente: Angaben“
- ▶ IFRS 8: „Geschäftssegmente“
- ▶ IFRIC 13: „Kundentreueprogramme“

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

Im jährlichen Verbesserungsprojekt werden kleine, nicht dringliche, aber notwendige Änderungen in einem Sammelstandard zu Änderungen verschiedener IFRS zusammengefasst. Der wesentliche Teil betrifft Änderungen in der Präsentation, der Erfassung und der Bewertung von Abschlussposten. Der kleinere Teil stellt lediglich redaktionelle Änderungen dar, welche kaum Auswirkungen auf die Bilanzierung haben.

Die Segmentberichterstattung gemäß IFRS 8 richtet sich nach dem Ansatz des Management Approach und folgt damit der im Unternehmen verwendeten Steuerung und Berichterstattung der bestehenden Segmente. Da die HAMBORNER nur in einem Geschäftssegment und lediglich in einem geografischen Segment tätig ist, wurde, wie in den Vorjahren, keine Segmentberichterstattung erstellt.

Alle weiteren ab dem 1. Januar 2009 verpflichtend anzuwendenden Standards haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Einzelabschluss der HAMBORNER.

Die folgenden, bereits durch das IASB verabschiedeten, überarbeiteten bzw. neu erlassenen Standards und Interpretationen waren im Geschäftsjahr 2009 noch nicht verpflichtend anzuwenden:

- ▶ Änderungen des IFRS 1 (neu strukturierte Fassung): „Erstmalige Anwendung der International Reporting Standards“ *
- ▶ Änderungen des IFRS 2: „Anteilsbasierte Vergütung“
- ▶ Änderungen des IFRS 3: „Unternehmenszusammenschlüsse“ *
- ▶ IFRS 9: „Finanzinstrumente“
- ▶ Änderungen des IAS 24: „Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen“
- ▶ Änderungen des IAS 27: „Konzern- und separate Einzelabschlüsse nach IFRS“ *
- ▶ Änderungen des IAS 32: „Finanzinstrumente: Darstellungen“

- ▶ Änderungen des IAS 39: „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“ *
- ▶ Sammelstandard zur Änderung verschiedener International Financial Reporting Standards (2007–2009)
- ▶ IFRIC 12: „Dienstleistungskonzessionsvereinbarungen“ *
- ▶ Änderungen des IFRIC 14: „IAS 19 – die Begrenzung eines leistungsorientierten Vermögenswertes, Mindestfinanzierungsvorschriften und ihre Wechselwirkung“
- ▶ IFRIC 15: „Vereinbarungen über die Herstellung von Immobilien“ *
- ▶ IFRIC 16: „Absicherungen einer Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb“ *
- ▶ IFRIC 17: „Sachausschüttungen an Eigentümer“ *
- ▶ IFRIC 18: „Übertragungen von Vermögenswerten von Kunden“ *
- ▶ IFRIC 19: „Tilgung finanzieller Verbindlichkeiten durch Eigenkapitalinstrumente“

Von der Möglichkeit, die Standards und Interpretationen vorzeitig anzuwenden, die zum Bilanzstichtag bereits in EU-Recht umgesetzt waren, wurde kein Gebrauch gemacht. HAMBORNER erwartet, dass sich zukünftig aus der Anwendung der am Bilanzstichtag herausgegebenen Standards und Interpretationen keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ergeben werden.

* bereits in EU-Recht übernommen

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Immaterielle Vermögenswerte

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

Sachanlagen

Die Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen bewertet. Abgangserlöse weisen wir unter den Sonstigen betrieblichen Erträgen (Gewinne) oder den Sonstigen betrieblichen Aufwendungen (Verluste) aus.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

Zur Ermittlung des nach IAS 40 im Anhang anzugebenden beizulegenden Zeitwerts (Fair Value) haben wir unser Immobilienportfolio Ende 2009 von einem unabhängigen Sachverständigen nach international anerkannten Standards bewerten lassen. Die Ermittlung der Immobilienmarktwerte erfolgte mittels der Discounted-Cashflow(DCF)-Methode. Innerhalb des DCF-Verfahrens wurden für einen Betrachtungszeitraum von elf Jahren – 2010 bis 2020 – die jeweils zu erwartenden Zahlungsmittelüberschüsse des jeweiligen Objekts (Cashflows) ermittelt. Der Marktwert der Immobilien ergibt

sich aus der Summe der abdiskontierten Zahlungsströme des Gesamtplanungszeitraums vor Steuern zuzüglich des ebenfalls auf den Bewertungsstichtag abgezinsten Restwertes. Für die Diskontierung kamen risikoadjustierte Zinssätze von 5,1 % bis 8,35 % zur Anwendung. Für weitergehende Informationen verweisen wir auf das Kapitel „Wertentwicklung des Portfolios“ im Lagebericht.

Außerplanmäßige Ab- und Zuschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

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

Im Berichtsjahr wurde das Ergebnis zur Anpassung der ausgewiesenen Restbuchwerte an die zum 31.12.2009 maßgeblichen Verkehrswerte durch außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 714 T€ gemindert. Andererseits war für in Vorjahren außerplanmäßig abgeschriebene Immobilien eine Wertaufholungszuschreibung von 1.266 T€ vorzunehmen.

Finanzielle Vermögenswerte

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

- ▶ Darlehen und Forderungen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Erkennbaren Einzelrisiken wird gegebenenfalls durch Wertberichtigungen angemessen Rechnung getragen.
- ▶ Die bis zur Endfälligkeit gehaltenen finanziellen Vermögenswerte werden zu fortgeführten Anschaffungskosten oder zum niedrigeren Zeitwert bewertet. Die darin enthaltenen Sonstigen Ausleihungen haben eine feste Laufzeit und werden daher unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet.

Derivative Finanzinstrumente

HAMBORNER setzt zur Steuerung der Risiken aus Zinsschwankungen derivative Finanzinstrumente in Form von Zinsswaps ein.

Die derivativen Finanzinstrumente werden erstmalig am Handelstag bilanziert. Die Bewertung der Zinsderivatgeschäfte, die nicht die Voraussetzungen des Hedge Accounting erfüllen, erfolgte zu Marktwerten. Der Ausweis der aus Marktwertänderungen resultierenden Gewinne und Verluste erfolgt in der Gewinn- und Verlustrechnung innerhalb des Finanzergebnisses.

Bei Cashflow-Hedges, die der Absicherung von Risiken dienen, die sich auf die Beträge oder den zeitlichen Ablauf zukünftiger Geldflüsse auswirken, werden Marktwertänderungen bei Vorliegen und Dokumentation ausreichender Effizienz der Risikoeingrenzung unter Berücksichtigung latenter Steuern erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst (Neubewertungsrücklage). Im Berichtsjahr wurden aus Marktwertänderungen –1.729 T€ unmittelbar im Eigenkapital erfasst. Die Effizienz des Cashflow-Hedges wurde nach der Dollar-Offset-Methode ermittelt. Im Ergebnis führte die Ermittlung dazu, dass die Veränderungen der Wertansätze im Eigenkapital berücksichtigt werden konnten. Positive Marktwerte der derivati-

ven Finanzinstrumente werden unter den Sonstigen Vermögenswerten, negative Marktwerte unter den Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen.

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

Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

In Umsetzung der strategischen Neuausrichtung der Gesellschaft haben wir uns von bestehenden Beteiligungen getrennt. Zum 31.12.2008 wurde der Beteiligungsbuchwert an der Montan GmbH, Assekuranz-Makler, Düsseldorf, unter diesem Posten ausgewiesen. Die Beteiligung ist am 29.01.2009 verkauft worden.

Rückstellungen

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

Rückstellungen für Pensionen

Die Pensionsrückstellungen werden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Project-Unit-Credit-Methode) unter Berücksichtigung zukünftiger Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Für versicherungsmathematische Gewinne und Verluste wird das nach IAS 19 zulässige Korridorverfahren angewendet. Danach werden versicherungsmathematische Gewinne und Verluste, soweit sie 10 % des Verpflichtungsumfangs überschreiten, auf die durchschnittliche Restdienstzeit der Anwärter verteilt. Der Dienstzeitaufwand und die für das laufende Jahr zu erfassenden versicherungsmathematischen Gewinne/Verluste werden innerhalb der Personalaufwendungen, der in den Pensionsaufwendungen enthaltene Zinsanteil innerhalb der Zinsaufwendungen ausgewiesen. Die Pensionsverpflichtungen werden unter Berücksichtigung der biometrischen Rechnungsgrundlagen gemäß den Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck ermittelt.

Den Berechnungen liegen folgende Parameter zugrunde:

Parameter p. a. in %	2009	2008
Rechnungszins	5,1	5,8
Entgeltrend	2,0	2,1
Rententrend	1,6	2,0
Durchschnittliche Fluktuation	0,0	0,0

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

Sonstige Rückstellungen

Die kurzfristigen Rückstellungen sind in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme (Best Estimate) ohne Abzinsung gebildet worden und berücksichtigen sämtliche am Bilanzstichtag erkennbare Verpflichtungen, die auf Geschäftsvorfällen oder Ereignissen der Vergangenheit beruhen und deren Höhe und/oder Fälligkeit unsicher ist. Dabei werden nur Drittverpflichtungen berücksichtigt, bei denen wahrscheinlich ist, dass es zu einem Vermögensabfluss kommen wird.

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

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden bei erstmaligem Ansatz mit ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten. Die Buchwerte der Verbindlichkeiten, die in der Bilanz zu fortgeführten Anschaffungskosten aufgeführt werden, stellen einen angemessenen Näherungswert für den beizulegenden Zeitwert dar.

Verbindlichkeiten werden als langfristig klassifiziert, wenn der Vertrag eine Tilgung nach zwölf Monaten vorsieht.

Latente Steuern

Steuerabgrenzungen werden auf temporäre Abweichungen zwischen den Wertansätzen der Aktiva und Passiva in der Steuerbilanz und ihren Buchwerten in der IFRS-Bilanz vorgenommen (Verbindlichkeitenmethode) und als latente Steueransprüche bzw. -verbindlichkeiten ausgewiesen.

Bei der Ermittlung der latenten Steuern werden die für die HAMBORNER zum Abschlussstichtag gültigen Steuersätze und Steuervorschriften zugrunde gelegt. Die Folgen der REIT-Umwandlung werden erst zum Zeitpunkt des Statuswechsels mit der Eintragung als REIT AG im Geschäftsjahr 2010 bilanziell erfasst. Dementsprechend werden zur Ermittlung der künftig erwarteten Steuerbelastungen die Steuersätze herangezogen, die bei Wegfall der temporären Abweichungen und Eintritt der effektiven Zahllast nach dem Steuerstatus zum Abschlussstichtag zu erwarten wären.

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

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

Aufwands- und Ertragsrealisierung

Die Erfassung von Umsatzerlösen und Sonstigen betrieblichen Erträgen richtet sich grundsätzlich danach, wann die Leistungen erbracht bzw. wann bei Veräußerungsgeschäften alle wesentlichen Chancen und Risiken im Zusammenhang mit dem Eigentum auf den Erwerber übertragen wurden.

Betriebliche Aufwendungen werden mit Inanspruchnahme der Leistung bzw. zum Verursachungszeitpunkt als Aufwand erfasst.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

(1) Nettomieteinnahmen

Die Erlöse aus Mieten und Pachten der gemäß IAS 40 bilanzierten Immobilien betragen im Berichtsjahr 22.451 T€. Gegenüber dem Vorjahr ergab sich ein Anstieg von insgesamt 2.726 T€, der sich als Saldo aus den Objektzugängen des laufenden Jahres und des Vorjahres (3.178 T€), aus Mietausfällen infolge Objektverkäufen (-485 T€), aus sonstigen Mietrückgängen (-372 T€) und aus erhöhten Einnahmen aus Mietgarantien (405 T€) ergibt.

Weiterberechnungen von Nebenkosten an Mieter umfassen hauptsächlich Heizkosten, Grundbesitzabgaben und sonstige Mietnebenkosten, die nach den mietvertraglichen Vereinbarungen umlagefähig sind. Die entsprechenden Erlöse nahmen im Berichtsjahr um 546 T€ zu. Die Erhöhung der Weiterbelastungserlöse ergibt sich in Höhe von 564 T€ als Saldo aus der Veränderung im Objektbestand, während bei den übrigen im Bestand verbliebenen Immobilien die Erlöse aus der Weiterbelastung von Nebenkosten um insgesamt -18 T€ zurückgingen.

in T€	2009	2008
Erlöse aus Mieten und Pachten		
Einzelhandelsflächen	14.205	13.233
Büroflächen und Arztpraxen	6.176	4.636
Produktions- und sonstige Gewerbeflächen	627	627
Wohnungen	536	695
Garagen / PKW-Stellplätze	84	55
Sonstige Vermietungen und Verpachtungen (landwirtschaftl. Verpachtungen, Gestattungen etc.)	130	191
Einnahmen aus Mietgarantien	693	288
Summe	22.451	19.725
Erträge aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter	2.419	1.873
Summe	24.870	21.598
Laufende Betriebsaufwendungen	-3.666	-3.026
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung	-1.264	-1.109
Nettomieteinnahmen	19.940	17.463

Einen Überblick über die zehn größten Mieter haben wir im Lagebericht auf Seite 44 dargestellt. 4,9 Mio. € der Mieterlöse entfallen auf die Kaufland-Gruppe.

Die laufenden Betriebsaufwendungen umfassen unter anderem den Aufwand für Energien, Grundbesitzabgaben, Versicherungsprämien, Erbbauzinsen und Grundsteuern und können größtenteils im Rahmen der mietvertraglichen Vereinbarungen an die Mieter weiterberechnet werden. Sie erhöhten sich infolge der Zunahme des Objektbestandes um 640 T€ und betragen 3.666 T€. Die Aufwendungen für die Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung betragen 1.264 T€ nach 1.109 T€ im Vorjahr.

in T€	2009	2008
Laufende Betriebsaufwendungen		
Energien, Wasser u. a.	1.451	1.235
Grundbesitzabgaben	412	368
Grundsteuern	642	574
Erbbauzinsen	729	552
Versicherungsprämien	298	221
Mieten und Pachten für fremde Grundstücke	16	14
Übrige	118	62
Summe	3.666	3.026
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung	1.264	1.109
Gesamt	4.930	4.135

(2) Verwaltungsaufwand

Der Posten enthält die satzungsbedingten Kosten für Hauptversammlung, Aufsichtsrat und Abschlussprüfer sowie sachliche Kosten der Verwaltung. Er nahm gegenüber dem Vorjahr um insgesamt 291 T€ ab und beträgt 751 T€. Die Verminderung ergibt sich hauptsächlich durch einen Rückgang der zu einem wesentlichen Teil ergebnisabhängigen Aufsichtsratsvergütung und den Kosten der Hauptversammlung.

Die folgenden Honorare für den bestellten Abschlussprüfer wurden im Geschäftsjahr als Aufwand erfasst:

in T€	2009	2008
Abschlussprüfung	71	71
Andere Bestätigungsleistungen	10	10
Steuerberatungsleistungen	124	52
Sonstige Leistungen	16	24
Gesamt	221	157

(3) Personalaufwand / Mitarbeiter

Der Personalaufwand ging im Vergleich zum Vorjahr insgesamt um 233 T€ zurück. Während die Löhne und Gehälter um 293 T€ abnahmen, stiegen die Sozialabgaben sowie die Aufwendungen für Altersversorgung um 60 T€. Hauptsächlich für den Rückgang der Gehaltsaufwendungen ist eine im Vorjahr enthaltene Abfindung an ein ausgeschiedenes Vorstandsmitglied.

in T€	2009	2008
Löhne und Gehälter	2.306	2.599
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Unterstützung	262	258
Aufw. für Altersversorgung/Pensionsaufwendungen	172	116
Gesamt	2.740	2.973

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

Die Abschreibungen in 2009 lagen um 2.989 T€ unter dem Vorjahreswert und betragen 7.268 T€. Davon entfallen 7.228 T€ auf „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“. Darin enthalten sind außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 714 T€ durch die Anpassung der zum 31.12.2009 ausgewiesenen Restbuchwerte an die maßgeblichen Verkehrswerte.

(5) Sonstige betriebliche Erträge

in T€	2009	2008
Erträge aus dem Abgang von Beteiligungen	677	11.223
Wertaufholungszuschreibung	1.266	945
Zuschreibungen abgezinster Wohnungsbaudarlehen	1	1
Übrige sonstige betriebliche Erträge		
Vereinnahmung von Entschädigungen und Erstattungen	20	144
Rückstellungsauflösung	64	66
Weiterbelastungen an Mieter und Pächter	66	55
Rückdeckungsversicherung	4	3
Sonstige	30	38
Summe	184	306
Gesamt	2.128	12.475

Der Ertrag aus dem Abgang von Beteiligungen setzt sich im Berichtsjahr aus einer Kaufpreiszahlung in Höhe von 548 T€ für den in 2008 abgewickelten Verkauf unserer Anteile an der Wohnbau Dinslaken GmbH sowie aus der Anteilsveräußerung an der Montan GmbH in Höhe von 129 T€ zusammen. Der Unterschiedsbetrag zwischen Buchwert und beizulegendem Zeitwert wurde bereits im Vorjahr in der Neubewertungsrücklage erfasst. Die Wertaufholungszuschreibung ergibt sich aus der Anpassung von in Vorjahren außerplanmäßig abgeschriebenen Immobilien an die gutachterlich ermittelten Verkehrswerte zum 31.12.2009.

(6) Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen 872 T€ und liegen damit um 715 T€ unter dem Vorjahreswert. Dieser Rückgang resultiert hauptsächlich aus einer Verminderung der im Vorjahr durch Sondervorgänge beeinflussten Rechts- und Beratungskosten im Umfang von 594 T€ sowie aus der gegenüber dem Vorjahr um 174 T€ geringeren Zuführung zur Bergschadenrückstellung.

(7) Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien beträgt im Berichtsjahr 434 T€ nach 6.689 T€ im Vorjahr. Während im vergangenen Jahr zwei Bestandsimmobilien und ein aus insgesamt sieben Objekten bestehendes Wohnportfolio veräußert werden konnten, beschränken sich die Verkäufe des Jahres 2009 auf lediglich ein Bestandsobjekt sowie auf kleinere Abgänge aus unserem unbebauten Grund- und Altbesitz.

(8) Ergebnis aus Beteiligungen

Der Posten enthält den Beteiligungsertrag der Montan GmbH Assekuranz-Makler für das Geschäftsjahr 2007/2008. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr resultiert aus dem Wegfall der Dividende der Wohnbau Dinslaken GmbH nach Verkauf der Beteiligung.

(9) Finanzergebnis

Nach dem Verkauf des Wertpapierspezialfonds Südinvest 107 Anfang 2008 enthält das Finanzergebnis ausschließlich Zinserträge und -aufwendungen. Die Zinserträge setzen sich überwiegend aus Tages- oder Festgeldzinsen für Geldanlagen bei verschiedenen Banken zusammen. Der starke Rückgang des allgemeinen Zinsniveaus sowie die Abnahme unserer Liquidität nach Abfluss der für die Immobilieninvestitionen eingesetzten Eigenmittel und die Auszahlung der Dividende für das Jahr

2008 führten zu einem Rückgang dieser Erträge – bezogen auf das Ergebnis aus fortzuführenden Aktivitäten – um 1.228 T€.

Die Zinsaufwendungen nahmen im Geschäftsjahr 2009 infolge der im Berichtsjahr in voller Höhe aufwandswirksam werdenden Zinszahlungen für die im Vorjahr aufgenommenen Immobilienkredite und den zeitanteiligen Zinsaufwand für die im Berichtsjahr hinzugekommenen Kredite um insgesamt 864 T€ zu.

Die Zinsaufwendungen enthalten Zahlungsströme aus abgeschlossenen Zinssicherungsgeschäften im Saldo von 2.499 T€. Die von uns auf Basis fest vereinbarter Zinssätze bei vierteljährlicher oder halbjährlicher Abrechnung geleisteten Zahlungen belaufen sich im Berichtsjahr auf 3.924 T€ (Vorjahr: 3.204 T€). Die Zunahme ist darauf zurückzuführen, dass die im Vorjahr abgeschlossenen Zinssicherungsgeschäfte im Geschäftsjahr 2009 erstmals für ein gesamtes Jahr zu bedienen und die in 2009 abgeschlossenen Zinssicherungen zeitanteilig zu berücksichtigen waren.

Im Gegenzug erhielten wir vereinbarungsgemäß variable Zinsen auf Basis des 3- bzw. 6-Monats-EURIBOR in Höhe von 1.425 T€ (Vorjahr: 3.165 T€). Hier ist der Rückgang hauptsächlich dem allgemeinen Verfall der kurzfristigen Zinsen geschuldet. Für weitere Angaben und Informationen zu den Zinssicherungsgeschäften verweisen wir auf das Kapitel „Finanzverbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente“.

in T€	Gesamt 2009	n. fortzuf. Aktivitäten 2009	fortzuf. Aktivitäten 2009	Gesamt 2008	n. fortzuf. Aktivitäten 2008	fortzuf. Aktivitäten 2008
Erträge aus Wertpapieren einschl. Veräußerungsgewinne	0	0	0	277	277	0
Veräußerungsverluste und Abschreibungen auf Finanzanlagen	0	0	0	-20	-20	0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	489	0	489	1.919	202	1.717
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-5.508	0	-5.508	-4.644	0	-4.644
Finanzergebnis	-5.019	0	-5.019	-2.468	459	-2.927

(10) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

in T€	2009	2008
Laufender Ertragsteueraufwand	1.204	5.998
Latente Steuern	-411	-4.475
Ausländische Quellensteuer	-1	-6
Gesamt	792	1.517

a) Ertragsteueraufwand

Der laufende Ertragsteueraufwand beinhaltet die Körperschaft- und Gewerbeertragsteuer der Gesellschaft für das Geschäftsjahr. Die im Vorjahr berücksichtigten Sondervorgänge haben sich im Berichtsjahr nicht wiederholt. Dies führte zu einem Rückgang der Ertragsteuerbelastung um 725 T€ auf 792 T€.

Zur Ermittlung der latenten Steuern werden die am Bilanzstichtag gültigen Steuersätze und Steuervorschriften herangezogen.

Der auf das Ergebnis vor Ertragsteuern anzuwendende Unternehmensteuersatz beträgt im Berichtsjahr 15,8% (Vorjahr: 15,8%).

Der sich bei Anwendung des Unternehmensteuersatzes der Gesellschaft ergebende erwartete Steuer-

aufwand lässt sich zum tatsächlichen Steueraufwand wie folgt überleiten:

in T€	2009	2008
Ergebnis der Geschäftstätigkeit aus fortzuführenden Aktivitäten	5.866	18.484
Steuersatz in %	15,8	15,8
Erwarteter Steueraufwand	928	2.925
+/- Steuerauswirkungen Vorjahre	-74	79
- Effekt aus steuerfreien Erträgen	-96	-1.586
+ Effekt aus nicht abzugsfähigen Aufwendungen	15	18
+/- Effekt aus der Gewerbesteuer unterliegenden Einkommensteilen (laufend und latent)	45	97
+/- Sonstige Effekte	-26	-16
Ertragsteuern	792	1.517
Steuerquote in %	13,5	8,2

b) Latente Steuern

Die dem Eigenkapital belasteten (gutgeschriebenen) latenten Steuern betreffen die Marktbewertung derivativer Finanzinstrumente.

Die Entwicklung der aktiven und passiven latenten Steuern stellt sich im Berichtsjahr wie folgt dar:

Aktive latente Steuern in T€	Derivative Finanzinstrumente	Sonstige Rückstellungen	Sonstige	Teilwertabschreibung Investment Properties	Gesamt
Stand 1. Januar 2009	915	233	19	747	1.914
Minderung/Erhöhung Jahresüberschuss	0	4	0	-73	-69
Umgliederung ins Eigenkapital	325	0	0	0	325
Stand 31. Dezember 2009	1.240	237	19	674	2.170

Passive latente Steuern in T€	steuerliche Sonderabschreibungen	Pensionsrückstellungen	Sonstige	Gesamt
Stand 1. Januar 2009	15.127	21	40	15.188
Minderung/Erhöhung Jahresüberschuss	-502	11	11	-480
Stand 31. Dezember 2009	14.625	32	51	14.708

(11) Ergebnis aus nicht fortzuführenden Aktivitäten

Für das Berichtsjahr ist kein Ergebnis aus nicht fortzuführenden Aktivitäten auszuweisen. Die Vorjahresangabe bezieht sich auf die Erträge und Aufwendungen aus unserem Wertpapierspezialfonds Südinvest 107 bis zu dessen Auflösung und gliedert sich wie folgt:

in T€	2009	2008
Sonstige betriebliche Aufwendungen	0	-25
Realisierte Kursgewinne	0	257
Zinserträge	0	202
Ergebnis vor Steuern	0	434
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	-60
Ergebnis nach Steuern	0	374

(12) Ergebnis je Aktie

Hauptsächlich durch den Wegfall des im Vorjahr durch Beteiligungsverkauf erzielten Sonderertrages sowie durch einen Rückgang der Immobilienverkäufe wurde im Berichtsjahr mit 5.073 T€ ein gegenüber dem Vorjahr um 12.268 T€ niedrigerer Überschuss erzielt.

		2009	2008
Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien	Tsd. Stück	22.770	22.770
Nettoergebnis / Konzernüberschuss	T€	5.073	17.341
Dividende je Aktie	€	0,37	0,35
Ergebnis je Aktie gemäß IAS 33	€	0,22	0,76
davon aus fortzuführenden Aktivitäten	€	0,22	0,75
davon aus nicht fortzuführenden Aktivitäten	€	0,00	0,01

Das Ergebnis je Aktie wird in Übereinstimmung mit IAS 33 ermittelt. Danach ergibt sich das Ergebnis je Aktie, indem das den Aktionären zustehende Periodenergebnis durch die gewichtete durchschnittliche Zahl der Aktien dividiert wird. Eine Verwässerung z. B. durch Aktienoptionen oder Wandelanleihen besteht nicht, da HAMBORNER keine solchen Programme aufgelegt hat. Verwässertes und unverwässertes Ergebnis je Aktie sind somit identisch.

Erläuterungen zur Bilanz

(13) Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

Die immateriellen Vermögenswerte umfassen entgeltlich erworbene Nutzungsrechte für System- und Anwendersoftware, die zu Anschaffungskosten angesetzt und linear über eine Nutzungsdauer von drei bis acht Jahren abgeschrieben werden. Diese Wertminderung wird unter dem Posten „Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ dargestellt. Außerplanmäßige Wertkorrekturen (Minderungen und Mehrungen) waren 2009 nicht erforderlich.

Unter den Sachanlagen weisen wir das Verwaltungsgebäude der Gesellschaft in Duisburg sowie die Betriebs- und Geschäftsausstattung aus.

Der Abschreibungsermittlung des Verwaltungsgebäudes liegt eine Gesamtnutzungsdauer von 50 und am Bilanzstichtag eine Restnutzungsdauer von 10 Jahren zugrunde.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung hat eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer zwischen 3 und 15 Jahren.

(14) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien waren im Geschäftsjahr Zugänge von 40.558 T€ zu verzeichnen, die mit 40.545 T€ auf die im Berichtsjahr erworbenen Immobilien sowie darauf geleistete Anzahlungen und mit 13 T€ auf Nachaktivierungen auf Bestandsimmobilien entfielen.

Neben kleineren Verkäufen unbebauter Grundstücke aus dem Altbestand wurde im dritten Quartal eine Immobilie in Bad Oeynhausen veräußert.

Folgende Nutzungsdauern kamen im Berichtsjahr zur Anwendung:

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

Zur Anpassung der zum 31.12.2009 bilanzierten fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten an die maßgeblichen Verkehrswerte wurde das Ergebnis durch eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 714 T€ gemindert. Andererseits haben wir auf in Vorjahren außerplanmäßig abgeschriebene Immobilien eine Wertaufholungszuschreibung im Umfang von 1.266 T€ vorgenommen.

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

in T€	2009	2008
Stand 1. Januar	223.342	201.702
+ Zugänge wegen Erwerb	40.028	16.133
+ Zugänge wegen Anzahlungen	517	1.230
+ Zugänge wegen Nachinvestitionen	13	1.994
	40.558	19.357
– Abgänge wegen Verkauf	– 552	0
– Abgänge wegen Umgliederungen	0	– 4.976
+ Zugänge wegen Umgliederungen	0	16.529
	– 552	11.553
+ Wertaufholungszuschreibung	1.266	945
– Abschreibungen des Geschäftsjahres	– 7.228	– 10.215
Stand 31. Dezember	257.386	223.342

Die direkten betrieblichen Aufwendungen von vermieteten und unvermieteten Investment Properties betragen im Berichtsjahr 4.930 T€ (Vorjahr: 4.135 T€). Der gesamte Bestand war – von vorübergehenden Teilleerständen in einzelnen Objekten abgesehen – am Bilanzstichtag vermietet. Auf die Leerstandsflächen einschließlich des nicht verpachteten unbebauten Grundbesitzes entfallen im Berichtsjahr davon 107 T€ (Vorjahr: 79 T€). Die auf die nicht vermieteten Flächen entfallenden Aufwendungen werden dabei nach dem gewichteten prozentualen Verhältnis ermittelt, das auf den Leerstand in Relation zur Gesamtmietfläche entfällt.

Auch zum 31.12.2009 wurde unser gewerbliches Immobilienportfolio von unabhängigen Sachverständigen nach international anerkannten Standards bewertet.

Unter Berücksichtigung der Käufe und Verkäufe des Berichtsjahres ergab sich zum 31.12.2009 ein Verkehrswert unseres bebauten Immobilienportfolios von 307.940 T€ (Vorjahr: 273.100 T€).

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

Aus einem im Berichtsjahr abgeschlossenen notariellen Kaufvertrag stand am Bilanzstichtag die Besitzübertragung einer Immobilie noch aus, da die Übertragungsvoraussetzungen noch nicht vollständig erfüllt waren. Mit Besitzübergang, der Mitte Februar 2010 stattfand, wurden Kaufpreiszahlungen in Höhe von insgesamt 14,8 Mio. € fällig.

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

(15) Finanzielle Vermögenswerte

Die sonstigen Ausleihungen enthalten überwiegend langfristige zinslose Wohnungsbaudarlehen, die zum Barwert angesetzt wurden, und sonstige Darlehen an Belegschaftsmitglieder. Im Geschäftsjahr 2009 stehen Zugängen von 20 T€ planmäßige Tilgungen und Rückzahlungen von 21 T€ gegenüber.

(16) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte, latente Steueransprüche, Forderungen aus Ertragsteuern

Sämtliche Forderungen und sonstigen Vermögenswerte sind zum Nennwert oder zum niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert. Einzelwertberichtigungen auf zweifelhafte Forderungen wurden in Höhe von 14 T€ vorgenommen. Pauschalwertberichtigungen nehmen wir nicht vor.

Die sonstigen langfristigen Vermögenswerte enthalten vor allem gezahlte Erschließungskosten für das Erbbaugrundstück in Solingen mit 253 T€ (Vorjahr: 264 T€) sowie das aktivierte Deckungskapital für Ansprüche aus Rückdeckungsversicherungen für Pensionsverpflichtungen (111 T€, Vorjahr: 99 T€).

Bei den bestehenden Rückdeckungsversicherungen handelt es sich nicht um Planvermögen nach IAS 19.

Die latenten Steueransprüche resultieren im Wesentlichen aus Bewertungsunterschieden bei Zinsderivaten, den Investment Properties und den sonstigen Rückstellungen. Sie nahmen gegenüber dem Vorjahr um 256 T€ auf 2.170 T€ zu. Während sich der auf den Bewertungsunterschied der Zinsderivate entfallende Anteil an den aktiven latenten Steuern um 325 T€ erhöhte, nahm der den Bewertungsunterschied der Investment Properties betreffende latente Steueranteil um 72 T€ ab.

Die Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte gliedern sich wie folgt:

in T€	31.12.2009	31.12.2008
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	77	197
Sonstige	410	602
Gesamt	487	799

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betreffen ausnahmslos Forderungen an Mieter und Pächter. Zum 31.12.2008 enthielt der Ausweis eine Entschädigungsforderung in Höhe von 155 T€, die wegen vorzeitiger Beendigung eines Mietverhältnisses fällig und zwischenzeitlich vereinnahmt wurde. Die Sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte nahmen im Wesentlichen durch den Rückgang abgegrenzter Zinsforderungen und Swapzinsen im Umfang von 192 T€ ab.

Die ausgewiesenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen waren am Abschlussstichtag alleamt fällig und werden somit innerhalb von weniger als 30 Tagen nach dem Bilanzstichtag überfällig.

Das Ergebnis des Berichtsjahres wurde durch die Ausbuchung von Forderungen im Umfang von 36 T€ (Vorjahr: 70 T€) gemindert. Im gleichen Zeitraum haben wir ausgebuchte Forderungen in Höhe von unter 1 T€ (Vorjahr: 11 T€) vereinnahmt.

Die Forderungen aus Ertragsteuern betragen 44 T€ (Vorjahr: 557 T€). Sie betreffen Erstattungsansprüche für den Veranlagungszeitraum 2009. Durch Vereinnahmung der im Vorjahr ausgewiesenen

Erstattungsansprüche für die Veranlagungszeiträume 2007 und 2008 nahm der Posten um 513 T€ ab.

(17) Bankguthaben und Kassenbestände

in T€	31.12.2009	31.12.2008
Bankguthaben	37.937	54.010
Kassenbestände	5	2
Gesamt	37.942	54.012

Hauptsächlich durch den Abfluss der für die Immobilieninvestitionen eingesetzten Eigenmittel und die Auszahlung der Dividende für das Geschäftsjahr 2008 reduzierte sich der Finanzmittelfonds um 16.070 T€.

(18) Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Bei dem Vorjahresansatz handelt es sich um den Beteiligungsbuchwert der Montan GmbH Assekuranz-Makler, Düsseldorf. Die Beteiligung wurde im Januar 2009 veräußert.

(19) Eigenkapital

Die Entwicklung des Eigenkapitals vom 1. Januar 2008 bis zum 31. Dezember 2009 ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt.

Das gezeichnete Kapital beträgt 22,77 Mio. € und ist in 22.770.000 auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien eingeteilt. Die gesetzliche Rücklage beläuft sich auf 2.277 T€.

Durch die Beschlüsse der Hauptversammlung vom 5. Juni 2008 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrates wie folgt zu erhöhen:

- ▶ 2.270 T€ (Genehmigtes Kapital I)
- ▶ 9.080 T€ (Genehmigtes Kapital II).

Aus den genehmigten Kapitalbeträgen ergeben sich genehmigte Anteile von 11.350.000 Aktien, die als nennwertlose Stückaktien an die Aktionäre ausgegeben werden können. Die Ermächtigung gilt bis zum 4. Juni 2013. Bei vollständiger Durchführung der genehmigten Kapitalmaßnahmen würden sich die ausgegebenen Anteile an der Gesellschaft auf 34.120.000 Stück erhöhen.

Die Gesellschaft weist zum 31. Dezember 2009 einen Bilanzgewinn in Höhe von 32.269 T€ (Vorjahr: 35.165 T€) aus. Der Vorstand wird der Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2009 eine Dividendenausschüttung in Höhe von 8.424.900 € vorschlagen. Dies entspricht einer Dividende von 0,37 € je Stückaktie. Der Dividendenvorschlag basiert auf dem handelsrechtlichen Bilanzgewinn der Gesellschaft in Höhe von 27.237 T€.

Die anderen Gewinnrücklagen enthalten die in der Vergangenheit erzielten Ergebnisse – soweit diese nicht ausgeschüttet bzw. auf neue Rechnung vorgetragen wurden – und betragen 104.575 T€.

Die Neubewertungsrücklage enthält die Fair-Value-Änderungen aus der Bewertung von Derivaten im Zusammenhang mit Sicherungsgeschäften (Cash-flow-Hedges), soweit diese erfolgsneutral behandelt wurden.

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

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

	2009 T€	2008 T€	Veränderung in %
Eigenkapital	155.297	160.050	-3,0
Bilanzsumme	298.589	281.346	6,1
Bilanzielle Eigenkapitalquote	52,0 %	56,9 %	-8,6

Daneben ist die Einhaltung des nach § 15 REITG kodifizierten Eigenkapitaldeckungsgrades für den Stuserhalt als Real Estate Investment Trust von großer Bedeutung für die Gesellschaft und unterliegt daher einer laufenden Überwachung. Zum 31. Dezember 2009 betrug die Kennzahl 67,2 % (Vorjahr: 77,1 %).

Eine wesentliche Kennzahl im Zusammenhang mit der Schuldentilgungsfähigkeit bildet der Loan To Value (LTV). Diese Kennziffer definiert das Verhältnis zwischen Beleihung und dem ermittelten Wert unserer Immobilien und wurde von uns zum Bilanzstichtag mit 34,3 % (Vorjahr: 31,1 %) ermittelt.

Den Rahmen für das Kapitalmanagement bilden grundsätzlich die gesellschaftsrechtlichen Bestimmungen, innerhalb derer eine Steuerung der Kapitalstruktur, z. B. durch Kapitalerhöhung, erfolgt.

Die Ziele des Kapitalmanagements wurden im Geschäftsjahr erreicht.

(20) Finanzverbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente

Die Finanzverbindlichkeiten nahmen um 22.568 T€ auf 113.672 T€ zu. Der Anstieg ergibt sich als Saldo aus der Aufnahme weiterer Kredite zur Finanzierung unserer Immobilieninvestitionen, durch Marktwertänderungen der abgeschlossenen Zinssicherungsderivate und durch planmäßige Tilgungsleistungen.

Die Kredite valutierten am Bilanzstichtag mit 105,8 Mio. €. Den bestehenden Immobilienkrediten liegen sowohl langjährige Festzinsvereinbarungen als auch – zur Erreichung größerer Flexibilität – Zinsvereinbarungen auf Basis des EURIBOR zugrunde. Das Zinsänderungsrisiko wurde in letzteren Fällen durch den Abschluss von Zinsswaps ausgeschaltet, bei denen wir den EURIBOR erhalten und andererseits einen über die Swap-Laufzeit vereinbarten Festzins zahlen. Am Bilanzstichtag betrug das hieraus resultierende nominelle Sicherungsvolumen 85,5 Mio. € und der Marktwert für die abgeschlossenen Zinssicherungsgeschäfte –7,8 Mio. €. Die Laufzeit der Derivate endet in Abhängigkeit von den zugrunde liegenden Kreditgeschäften zwischen 2013 und 2018. Aus der Veränderung der Marktwerte dieser Zinsswaps von 2,1 Mio. € ergab sich unter Berücksichtigung latenter Steuern von 325 T€ ein Rückgang der Neubewertungsrücklage von 1,7 Mio. €.

Daneben hält die Gesellschaft seit dem Jahr 2000 zwei weitere Finanzderivate, bei denen eine Sicherungsbeziehung zu einem Kreditgeschäft nicht gegeben ist. Am Bilanzstichtag belief sich das nominale Sicherungsvolumen dieser Derivate auf rd. 0,4 Mio. €. Die Laufzeit der Verträge endet in 2010. Für eventuelle Risiken, die sich aus diesen Derivaten ergeben können, wurden im Berichtsjahr Verbindlichkeiten im Umfang von 11 T€ ausgewiesen. Aus der Veränderung der Marktbewertung dieser Zinsswaps ergab sich im Berichtsjahr ein Ertrag in Höhe von 16 T€ (Vorjahr: Aufwand 8 T€), der in den Zinserträgen (Vorjahr: Zinsaufwendungen) enthalten ist.

lfd. Nr.	Art	Laufzeit bis	Nominalwert 31.12.2009 Mio. €	beizulegender Zeitwert T€
1	Zinsswap	Apr. 2018	17,2	-1.868
2	Zinsswap	Apr. 2018	12,4	-1.352
3	Zinsswap	Dez. 2013	13,0	-660
4	Zinsswap	Dez. 2018	4,9	-271
5	Zinsswap	Okt. 2017	38,0	-3.683
			85,5	-7.834
6	Zinsswap	Jun. 2010	0,1	-3
7	Zinsswap	Dez. 2010	0,3	-8
			0,4	-11
	Gesamt		85,9	-7.845

Am 31.12.2009 waren Grundschulden im Umfang von 114,2 Mio. € zulasten der Gesellschaft eingetragen.

Bis zum 31.12.2009 verfügte die Gesellschaft über eine Kreditlinie in Höhe von 3 Mio. €, die durch eine weitere Grundschuld abgesichert war. Die Kreditlinienvereinbarung ist zum 31.12.2009 ausgelaufen. Der Grundschuldbrief wurde inzwischen an uns zurückgegeben.

in T€	31.12.2009		31.12.2008	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Finanzverbindlichkeiten	101.218	4.609	81.543	3.754
Derivative Finanzinstrumente	7.834	11	5.807	0
Gesamt	109.052	4.620	87.350	3.754

Die Finanzverbindlichkeiten werden mit Zinssätzen zwischen 4,41% und 5,21% verzinst. Entsprechend den Darlehensvereinbarungen erfolgen die Tilgungen quartalsweise, halbjährlich bzw. jährlich.

Vertraglich vereinbarte Tilgungsleistungen:

in T€	31.12.2009	31.12.2008
Finanzverbindlichkeiten		
davon		
innerhalb eines Jahres fällig	4.620	3.754
innerhalb zwei bis fünf Jahren fällig	27.235	12.153
nach fünf Jahren fällig	81.817	69.390
Gesamt	113.672	85.297

HAMBORNER ist aufgrund ihrer Geschäftstätigkeit verschiedenen Risiken ausgesetzt. Eine ausführliche Darstellung dieser Risiken und deren Steuerung enthält der Risikobericht, der Teil des Lageberichts ist.

Zur Steuerung von Zinsrisiken werden im Wesentlichen derivative Finanzinstrumente in Form von Zinsswaps eingesetzt. Die sich im Zusammenhang mit dem Einsatz dieser derivativen Finanzinstrumente ergebenden Risiken sind Gegenstand der Risikosteuerung und -kontrolle.

Die aus den Finanzinstrumenten resultierenden Risiken betreffen Kredit-, Liquiditäts- und Marktrisiken. Kreditrisiken bestehen in Form von Ausfallrisiken finanzieller Vermögenswerte. Dieses Risiko besteht maximal in Höhe der Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte. Für die Derivate ist dies die Summe aller positiven Marktwerte und für die originären Finanzinstrumente die Summe der Buchwerte. Soweit Ausfallrisiken bestehen, werden diese durch Wertberichtigungen berücksichtigt.

Liquiditätsrisiken stellen Refinanzierungsrisiken und damit Risiken einer fristgerechten Erfüllung bestehender Zahlungsverpflichtungen dar. Zur frühzeitigen Erkennung der zukünftigen Liquiditätssituation werden die Strategie sowie die Ergebnisse des Planungsprozesses zugrunde gelegt. In der Mittelfristplanung, die einen Zeitraum von fünf Jahren umfasst, wird der erwartete Liquiditätsbedarf geplant.

Der laufende Liquiditätsbedarf wird anhand täglicher, wöchentlicher und monatlicher Planungsrechnungen mit den Ist-Daten abgeglichen.

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

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

Originäre Finanzinstrumente mit fester Verzinsung unterliegen nur dann Zinsrisiken, wenn sie zum beizulegenden Zeitwert bewertet sind. Finanzinstrumente, die zu Anschaffungskosten bewertet sind, unterliegen keinen Zinsänderungsrisiken. Bei Cash-flow-Hedges zur Absicherung zinsbedingter Zahlungsschwankungen haben Änderungen des Marktzinsniveaus Auswirkungen auf die Rücklage im Eigenkapital.

Daher sind diese Finanzinstrumente in der Sensitivitätsanalyse berücksichtigt. Ebenfalls sind originäre Finanzinstrumente mit einer variablen Verzinsung einer Sensitivitätsanalyse zu unterziehen, da auch sie einem Marktzinsänderungsrisiko unterliegen. Bei der Sensitivitätsanalyse wurde die indikative Bewertung auf Basis des Marktwertes unter Berücksichtigung aufgelaufener Stückzinsen stichtagsbezogen berechnet.

Sensitivitätsanalyse

in T€	31.12.2009	31.12.2008
Zeitwert variabel verzinsster Finanzinstrumente	- 7.845	- 5.807
Veränderung der Neubewertungsrücklage		
Zins + 1%	3.908	4.492
Zins - 1%	- 4.272	- 4.879
Gewinn- und Verlustrechnung		
Zins + 1%	1	5
Zins - 1%	- 1	- 5

Sonstige Angaben zu Finanzinstrumenten

Wegen des bevorstehenden Verkaufs wurde die Beteiligung an der Montan GmbH Assekuranz-Makler, Düsseldorf, zum 31.12.2008 aus der Position „Beteiligungen“ in die „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ umklassifiziert. Der Ansatz unter den kurzfristigen Vermögenswerten erfolgte zum Marktwert. Die Beteiligung wurde im Januar 2009 veräußert.

Für kurzfristige finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, die keine Derivate sind, stellt der jeweilige Buchwert eine angemessene Annäherung des beizulegenden Zeitwerts im Sinne der IFRS dar.

Zusatzangaben Finanzinstrumente

in T€	Bewertung nach IAS 39				Bewertung nach anderen Standards	
	31.12.2009	Fair Value zur Veräußerung verfügbar / Derivate	Fortgef. AK Kredite und Forderungen	Fortgef. AK bis zur Endfälligkeit gehalten	Fair value	Fortgef. AK
Aktiva						
Immaterielle Vermögenswerte	6					6
Sachanlagen	151					151
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	257.386					257.386
Finanzielle Vermögenswerte	38			38		
Langfristige Sonstige Vermögenswerte	365			365		
Latente Steueransprüche	2.170					2.170
Kurzfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Vermögenswerte	487		487			
Forderungen aus Ertragsteuern	44					44
Bankguthaben und Kassenbestände	37.942		37.942			
	298.589	0	38.429	403	0	259.757
Passiva						
Eigenkapital	155.297					155.297
Langfristige Finanzverbindlichkeiten sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Verbindlichkeiten	113.128	7.834*	103.712			1.582
Latente Steuerverbindlichkeiten	14.708					14.708
Rückstellungen für Pensionen	5.603					5.603
Sonstige langfristige Rückstellungen	701				701	0
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Verbindlichkeiten	6.497	11	5.558			928
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	402					402
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	2.253		331			1.922
	289.589	7.845	109.601	0	701	180.442

* Derivate

in T€	Bewertung nach IAS 39				Bewertung nach anderen Standards	
	31.12.2008	Fair Value zur Veräußerung verfügbar / Derivate	Fortgef. AK Kredite und Forderungen	Fortgef. AK bis zur Endfälligkeit gehalten	Fair value	Fortgef. AK
Aktiva						
Immaterielle Vermögenswerte	12					12
Sachanlagen	176					176
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	223.342					223.342
Finanzielle Vermögenswerte	38			38		
Langfristige Sonstige Vermögenswerte	366		3	363		
Latente Steueransprüche	1.914					1.914
Kurzfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Vermögenswerte	799		799			
Forderungen aus Ertragsteuern	557					557
Bankguthaben und Kassenbestände	54.012		54.012			
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und Vermögenswerte aus nicht fortzuführenden Aktivitäten	130	130				
	281.346	130	54.814	401		226.001
Passiva						
Eigenkapital	160.050					160.050
Langfristige Finanzverbindlichkeiten sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Verbindlichkeiten	91.134	5.807*	83.575			1.752
Latente Steuerverbindlichkeiten	15.188					15.188
Rückstellungen für Pensionen	5.780					5.780
Sonstige langfristige Rückstellungen	678				678	
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Verbindlichkeiten	5.577		4.898			679
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	660					660
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	2.279		277			2.002
	281.346	5.807	88.750	0	678	186.111

* Derivate

Das Nettoergebnis (Gewinn +/- Verlust -) aus finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten setzt sich wie folgt zusammen:

in T€	2009	2008
zur Veräußerung verfügbar	14	1.078
Derivate	15	-8
Vermögenswerte und Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	-4.607	-2.343

(21) Latente Steuerverbindlichkeiten

Die latenten Steuerverbindlichkeiten betragen 14.708 T€ nach 15.188 T€ im Vorjahr. Sie betreffen ganz überwiegend den handels- und steuerrechtlichen Sonderposten mit Rücklageanteil. Der Rückgang ergibt sich im Wesentlichen aus der Veränderung dieses Sonderpostens.

(22) Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern

Die Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern gingen um 258 T€ auf 402 T€ zurück. Sie betreffen Gewerbeertragsteuern für das Jahr 2008 in Höhe von 160 T€ sowie mit 242 T€ für das Jahr 2009 zu erwartende Nachzahlungsbeträge für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag.

(23) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten betragen zum 31.12.2009 insgesamt 5.953 T€. Innerhalb der nächsten 12 Monate sind davon 1.877 T€ fällig. Im Vorjahresvergleich erhöhte sich der Ansatz um insgesamt 344 T€. Der Zugang ergibt sich als Saldogröße aus der Veränderung verschiedener Einzelposten. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bestehen am Bilanzstichtag in Höhe von 68 T€. Der Wert liegt damit um 538 T€ unter dem Vorjahreswert. Der Rückgang ist hauptsächlich auf die Begleichung offener Rechnungen für Beratungsdienstleistungen zurückzuführen, die zum 31.12.2008 unter den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesen waren.

(24) Rückstellungen für Pensionen

Für berechnete aktive und ehemalige Mitarbeiter und Hinterbliebene bestehen betriebliche Altersversorgungszusagen. Nach IAS 19 sind diese Zusagen leistungsorientierte Zusagen. Der Rückstellungsbeurteilung liegt die Project-Unit-Credit-Methode zugrunde. Bei diesem Anwartschaftsbarwertverfahren werden nicht nur die am Bilanzstichtag bekannten Renten und erworbenen Anwartschaften, sondern auch künftig zu erwartende Steigerungen von Gehältern und Renten berücksichtigt. Der Rückstellungsermittlung liegt ein regelmäßiges Pensionierungsalter von 62 bzw. 63 Jahren zugrunde.

Die Aufwendungen aus den Zusagen werden gemäß versicherungsmathematischem Gutachten über die Dienstzeit der Beschäftigten verteilt und bestehen aus dem Dienstzeitaufwand und den für das laufende Jahr erfassten versicherungsmathematischen Gewinnen oder Verlusten, die unter dem Personalaufwand ausgewiesen werden, sowie dem Zinsaufwand, der in das Finanzergebnis einfließt. Die Zinsaufwendungen aus Pensionsverpflichtungen beliefen sich im Jahr 2009 auf 381 T€ (Vorjahr: 375 T€).

Zur Vermeidung größerer Volatilitäten werden in Übereinstimmung mit dem nach IAS 19 zulässigen Korridorverfahren bei der Dotierung der Pensionsrückstellungen am Bilanzstichtag noch nicht erfasste versicherungsmathematische Verluste in Höhe von 1.380 T€ außer Betracht gelassen. Diese Verluste werden in Anwendung des Korridorverfahrens nur berücksichtigt, soweit sie die in IAS 19 definierten Grenzen des Korridors (10 % der tatsächlichen Pensionsverpflichtung „Actual Defined Benefit Obligation“) überschreiten. Die Korridorgrenze beträgt am Bilanzstichtag 698 T€. Daraus ergibt sich für das Jahr 2009 eine Korridorüberschreitung von 682 T€, die auf die erwartete durchschnittliche Restdienstzeit der Berechtigten zu verteilen ist. Dieser anteilige, noch unberücksichtigte Verlust ist nach IAS 19 jeweils erst in der sich anschließenden Periode zu verrechnen. Daraus wird im Jahr 2010 ein Betrag von 179 T€ zu berücksichtigen sein. Aus der Korridorüberschreitung des Jahres 2008 haben sich im Berichtsjahr versicherungsmathematische Verluste in Höhe von 80 T€ ausgewirkt.

Entwicklung der Pensionsrückstellungen im Berichtsjahr:

in T€	2009	2008	2007	2006	2005
Bilanzwert 1. Januar	5.780	5.923	6.140	6.330	6.415
Laufender Dienstzeitaufwand	11	11	41	40	67
Zinsaufwand	381	375	317	320	336
Für das lfd. Jahr erfasste versicherungsmathematische Gewinne / Verluste	80	83	13	0	0
Pensionszahlungen	- 649	- 612	- 588	- 550	- 488
Bilanzwert 31. Dezember	5.603	5.780	5.923	6.140	6.330
Nicht erfasste versicherungsmathematische Verluste	1.380	1.060	1.174	777	670
Defined Benefit Obligation (DBO) zum Jahresende	6.983	6.840	7.097	6.917	7.000
Erfahrungsbedingte Anpassung von Planverbindlichkeiten	199	171	641	82	132

Die Bewegungen im Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung stellen sich wie folgt dar:

in T€	2009	2008	2007	2006	2005
Barwert 1. Januar (Defined Benefit Obligation)	6.840	7.097	6.917	7.000	6.938
Dienstzeitaufwand	11	11	41	40	67
Zinsaufwand	381	375	317	320	336
Versicherungsmathematische Gewinne / Verluste	400	- 31	410	107	147
Pensionszahlungen	- 649	- 612	- 588	- 550	- 488
Barwert 31. Dezember (Defined Benefit Obligation)	6.983	6.840	7.097	6.917	7.000

HAMBORNER hat im Berichtsjahr 143 T€ (Vorjahr: 145 T€) Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung gezahlt, die als beitragsorientierter Versorgungsplan anzusehen sind. Daneben wurden von der Gesellschaft Beiträge zu Direktversicherungen in der Höhe von 11 T€ (Vorjahr: 12 T€) übernommen. Bei beitragsorientierten Plänen geht das Unternehmen über die Entrichtung von Beitragszahlungen hinaus keine weiteren Verpflichtungen ein. Die Aufwendungen werden im Personalaufwand erfasst.

Im Geschäftsjahr 2010 werden Pensionszahlungen in der Höhe von 649 T€ erwartet.

(25) Sonstige Rückstellungen

Die Fristigkeiten der sonstigen Rückstellungen gliedern sich wie folgt:

in T€	01.01.2009				31.12.2009		
	Insgesamt	Zuführungen	Inanspruchnahme	Auflösungen	Insgesamt	langfristig	kurzfristig
Rückstellungen für							
Tantiemen	559	514	559	0	514	0	514
Bergschäden	1.378	37	14	0	1.401	701	700
Satzungs- und rechtsformgebundene Rückstellungen	406	211	406	0	211	0	211
Rechts- und Beratungsaufwendungen	195	241	167	28	241	0	241
Ausstehende Rechnungen	276	331	241	35	331	0	331
Übrige	143	206	93	0	256	0	256
Gesamt	2.957	1.540	1.480	63	2.954	701	2.253

Die Rückstellungen für Tantiemenverpflichtungen liegen um 45 T€ unter dem Vorjahreswert und betragen 514 T€. Der Rückgang ist hauptsächlich auf Mitarbeiterfluktuation innerhalb des tantiemenberechtigten Personenkreises zurückzuführen.

Die Rückstellungen für Bergschäden betreffen die in begrenztem Umfang fortbestehenden potenziellen Risiken aus unserer ehemaligen Bergbautätigkeit. Hierzu verweisen wir auf die weiterführenden Erläuterungen im Risikobericht, der Bestandteil des einheitlichen Lageberichts ist.

Bergbaubedingte Rückstellungen sind langfristige Rückstellungen, die mit ihrem auf den Bilanzstichtag abgezinsten Erfüllungsbetrag bilanziert werden. Als Abzinsungsfaktor wird dabei ein Zinssatz von 6,0 % (Vorjahr: 6,0 %) bei einer Restlaufzeit bis zu 22 Jahren (Vorjahr: 23 Jahre) zugrunde gelegt. Die im Berichtsjahr vorgenommene Zuführung beträgt 37 T€ und ergibt sich aus der laufzeitabhängigen Aufzinsung der Rückstellung. Die als Inanspruchnahme ausgewiesenen 14 T€ betreffen Aufwendungen für Schachtsicherungsmaßnahmen und für die Verwaltung der betroffenen Schachtanlagen und Grubenfelder.

Die Rückstellungen für satzungs- und rechtsformgebundene Verpflichtungen enthalten Aufsichtsratsvergütungen und Abschlussprüferhonorare. Wegen weiterer Angaben zu den Abschlussprüfer-

honoraren im Sinne von § 285 Nr. 17 i.V.m. § 325 Abs. 2a HGB verweisen wir auf Textziffer (2).

Die Rückstellungen für ausstehende Rechnungen nahmen gegenüber dem Vorjahr um 54 T€ zu und betragen 331 T€. Zurückgestellt wurden Beträge für noch nicht abgerechnete Instandhaltungsaufwendungen und für Betriebskosten, soweit sie das Jahr 2009 betreffen.

(26) Eventualverbindlichkeiten und finanzielle Verpflichtungen

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen nach dem Bilanzstichtag resultieren aus vier langfristigen Erbbaurechtsverträgen und stellen sich wie folgt dar:

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.

(27) Leasingverhältnisse

Sämtliche Mietverträge, die HAMBORNER mit ihren Mietern abgeschlossen hat, werden nach IFRS als Operating Leasing eingestuft, da alle mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken bei der Gesellschaft verbleiben. Entsprechend ist HAMBORNER Leasinggeber in sämtlichen Operating-Leasing-Verhältnissen (Mietverhältnissen) unterschiedlicher Gestaltung über Anlageimmobilien.

Im Rahmen von Operating Leasing waren per 31.12.2009 Anlageimmobilien zum Buchwert von 254,8 Mio. € (Vorjahr: 220,7 Mio. €) vermietet.

Aus bestehenden unkündbaren Operating-Leasing-Verhältnissen aus der gewerblichen Vermietung wird HAMBORNER folgende Mindestleasingzahlungen erhalten:

in T€	2009	2008
bis zu einem Jahr	18.425	18.377
länger als ein Jahr bis fünf Jahre	61.055	58.104
über fünf Jahre	50.362	45.407
	129.842	121.888

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

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

Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

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

Der Finanzmittelfonds beinhaltet Kassenbestände und Bankguthaben. Es sind Termingelder in Höhe von 19,0 Mio. € angelegt, die bis spätestens März 2010 fällig werden. Zum Stichtag verringerten sich die liquiden Mittel der HAMBORNER um 16,1 Mio. € im Vergleich zum Vorjahr auf 37,9 Mio. €.

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

(28) Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit

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

Aus der operativen Geschäftstätigkeit erzielte die HAMBORNER, wie in den Vorjahren, einen hohen positiven Cashflow von 14,1 Mio. €. Die Buchgewinne aus dem Verkauf von Sach- und Finanzanlagen wurden aus dem Cashflow des operativen Ergebnisses eliminiert.

Der operative Cashflow je Aktie entwickelte sich wie nachfolgend dargestellt:

		2009	2008
Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien	Tsd. Stück	22.770	22.770
Operativer Cashflow	T€	14.129	10.283
Operativer Cashflow je Aktie	€	0,62	0,45

(29) Cashflow aus der Investitionstätigkeit

Die Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen und in das immaterielle Anlagevermögen bzw. die Einzahlungen aus entsprechenden Veräußerungen decken sich nicht mit den bei der Entwicklung des Anlagevermögens gezeigten Zugängen bzw. Abgängen. Diese enthalten auch die noch nicht zahlungswirksamen Investitionen und

Abgänge. Die nicht zahlungswirksamen Investitionen resultieren im Wesentlichen aus Kaufpreisinbehalten und einer noch nicht fälligen Zahlung einer Grunderwerbsteuer.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit führte im abgelaufenen Geschäftsjahr zu einem Mittelabfluss von 37,7 Mio. € (im Vorjahr Mittelzufluss von 41,7 Mio. €). Während der Cashflow des Vorjahres im Wesentlichen durch die Veräußerung des Wertpapierspezialfonds und der Beteiligung an der Wohnbau Dinslaken GmbH beeinflusst war, ist der Cashflow des laufenden Jahres durch die weitere Ausweitung des Immobilienbestandes der Gesellschaft und die damit verbundenen Auszahlungen geprägt.

(30) Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 7,5 Mio. € ergibt sich im Wesentlichen aus der Darlehensaufnahme für die in 2009 erworbenen Objekte in Höhe von 23,8 Mio. € unter Berücksichtigung von Zinszahlungen und planmäßigen Darlehenstilgungen. Zudem wurden wie im Vorjahr rd. 8,0 Mio. € an die Aktionäre der Gesellschaft ausgeschüttet.

(31) Cashflow aus nicht fortzuführenden Aktivitäten

Die Kapitalflussrechnung für das Vorjahr enthält auch Mittelzu- und -abflüsse des in der Gewinn- und Verlustrechnung und der Bilanz als „nicht fortzuführende Aktivitäten“ ausgewiesenen Wertpapierfonds Südinvest 107. Die daraus resultierenden Zahlungsströme aus dem Fonds gliedern sich wie folgt:

in T€	2009	2008
Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit	0	1.405
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	0	50.784
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	0	0
Cashflow aus nicht fortzuführenden Aktivitäten	0	52.189

Sonstige Erläuterungen und Pflichtangaben

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 04.01.2010 wurde die von der Hauptversammlung im Juni 2009 beschlossene REIT-Satzung beim Amtsgericht Duisburg zur Anmeldung eingereicht. Die Eintragung erfolgte am 18.02.2010. Damit ist HAMBORNER rückwirkend zum 01.01.2010 eine REIT AG mit entsprechender Satzung und der vollständigen Firmenbezeichnung HAMBORNER REIT AG.

Am 22.12.2009 wurde ein notarieller Kaufvertrag über eine Büroimmobilie in Erlangen abgeschlossen. Das Grundstück ging Mitte Februar 2010 in unseren Besitz über. Für diesen Erwerb wurden inzwischen Kaufpreiszahlungen von insgesamt 14,8 Mio. € fällig.

Annahmen und Schätzungen

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind Annahmen getroffen und Schätzungen verwandt worden, die sich auf Ausweis und Höhe der bilanzierten Vermögenswerte, Schulden, Erträge sowie der Aufwendungen ausgewirkt haben. Diese Annahmen und Schätzungen beziehen sich im Wesentlichen auf die Ermittlung von Nutzungsdauern, die Werthaltigkeit von Grundstücken und Gebäuden, Forderungen und Beteiligungen, den Ansatz und die Bewertung von Rückstellungen sowie die Realisierbarkeit aktiver latenter Steuern. Die tatsächlichen Werte können in Einzelfällen von den getroffenen Annahmen und Schätzungen abweichen. Änderungen werden zum Zeitpunkt einer besseren Kenntnis erfolgswirksam berücksichtigt.

Arbeitnehmer

Die Mitarbeiterzahl (ohne Vorstand) betrug im Jahresdurchschnitt:

	2009	2008
kfm. Objektverwaltung	6	5
techn. Objektverwaltung	5	5
Administration	12	14
Gesamt	23	24

Corporate Governance

Im Dezember 2009 haben Vorstand und Aufsichtsrat eine aktualisierte Entsprechenserklärung abgegeben und im Internet unter www.hamborner.de im Bereich Investor Relations / Corporate Governance öffentlich zugänglich gemacht. Die Entsprechenserklärung ist mit vollständigem Wortlaut auch im vorliegenden Geschäftsbericht 2009 veröffentlicht.

Mitteilung über das Bestehen einer Beteiligung

Gemäß § 11 Abs. 4 REITG darf kein Anleger direkt 10 % oder mehr der Aktien oder Aktien in einem Umfang halten, dass er über 10 % oder mehr der Stimmrechte verfügt. Zum Bilanzstichtag am 31.12.2009 waren der Gesellschaft keine Aktionäre bekannt, deren direkter Anteil 10 % des Grundkapitals überschritten hat.

Indirekte Beteiligungen am Kapital der Gesellschaft, die mittelbar 10 % der Stimmrechte erreichen oder überschreiten, bestehen wie folgt:

Das Land Schleswig Holstein und die Freie und Hansestadt Hamburg halten über den HSH Finanzfonds AöR gemäß Meldungen vom 30.06.2009/01.07.2009 zusammen mittelbar eine Beteiligung von 52,71 % (12.003.164 Stimmrechte) am Stimmkapital der Gesellschaft. Davon sind ihnen sämtliche Stimmrechte von folgenden Tochterunternehmen gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen:

- ▶ HSH Nordbank AG
- ▶ HSH Real Estate AG
- ▶ HSH RE 2.–7. Beteiligungs GmbHs (bestehend aus sechs Gesellschaften)

Die Beteiligungen erfolgten aufgrund einer Kapitalerhöhung bei der HSH Nordbank AG, die am 25. Juni 2009 eingetragen wurde und durch welche die Meldepflichtigen eine beherrschende Stellung bei der HSH Nordbank erlangt haben. Die Erlangung der Mehrheitsverhältnisse verfolgt gemäß Meldungen nach § 27a WpHG vom 20.07.2009 keine strategischen Ziele im Hinblick auf die Emittentin und erfolgte lediglich durch Zurechnung der Beteiligung der HSH Nordbank AG gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, Abs. 3 WpHG.

Zuletzt hat uns die HSH RE am 16.12.2009 mitgeteilt, dass der Stimmrechtsanteil der HSH RE Beteiligungs GmbH an der HAMBORNER Aktiengesellschaft am 15.12.2009 die Schwelle von 50 % unterschritten hat und zu diesem Tag 0 % (0 Stimmrechte) beträgt. Der jeweilige Stimmrechtsanteil der Gesellschaften HSH RE 2. Beteiligungs GmbH, HSH RE 3. Beteiligungs GmbH HSH RE 4. Beteiligungs GmbH, HSH RE 5. Beteiligungs GmbH sowie der HSH RE 6. Beteiligungs GmbH hat am 15.12.2009 jeweils die Schwellen von 3 % und 5 % überschritten und beträgt je Gesellschaft zu diesem Tag 9 % (2.049.300 Stimmrechte). Der HSH RE 7. Beteiligungs GmbH sind zu diesem Tag bei Überschreitung der entsprechenden Schwellen 5,32 % der Stimmrechte (1.211.019 Stimmrechte) zuzurechnen. Alle Gesellschaften sind Tochtergesellschaften der HSH Real Estate AG, die damit mittelbar einen Anteil von 50,32 % der Anteile (11.457.519 Stimmrechte) hält.

Außerdem liegen uns seit dem 6. Februar 2009 Mitteilungen gemäß § 21 Abs. 1 WpHG vor, nach denen Professor Dr. Theo Siegert, Düsseldorf, seit dem 28.11.2008 mittelbar über die de Haen Carstanjen & Söhne GmbH, Düsseldorf, 6,15 % (absolut 1.400.000 Stück) der Stimmrechte hält. Weiterhin sind ihm ab dem 18. Dezember 2008 mittelbar über die SIEGERT & CIE GmbH, Düsseldorf, 5,45 % (absolut 1.240.000 Stück) der Anteile am stimmberechtigten Kapital unserer Gesellschaft zuzurechnen. Insgesamt hält er damit mittelbar eine Beteiligung, die mit 11,6 % (absolut 2.640.000 Stimmen) die Schwelle von 10 % der Stimmrechtsanteile überschreitet.

HAMBORNER wird in den Konzernabschluss der HSH Nordbank AG und der HSH Real Estate AG einbezogen. Die HSH Nordbank AG, Hamburg/Kiel stellt den Konzernabschluss für den größten Kreis von Unternehmen auf und die HSH Real Estate AG, Hamburg, stellt den Konzernabschluss für den kleinsten Kreis von Unternehmen auf. Der Konzernabschluss der HSH Nordbank AG sowie der HSH Real Estate AG werden im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen im Geschäftsjahr 2009

Die Gesellschaft unterhält bei der HSH Nordbank AG ein Girokonto, das am 31.12.2009 einen Saldo von 471,20 € zu unseren Gunsten auswies.

Weitere berichtspflichtige Vorgänge sind im Geschäftsjahr 2009 nicht angefallen.

Allen Liefer- und Leistungsbeziehungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen lagen marktübliche Bedingungen und Konditionen zugrunde.

Die gemäß IAS 24 angabepflichtige Vergütung an Personen in Schlüsselpositionen unserer Gesellschaft umfasst die Vergütung des Vorstands und des Aufsichtsrats. Die Mitglieder des Vorstands wurden im Geschäftsjahr 2009 wie folgt vergütet:

in T€	2009	2008
Kurzfristig fällige Leistungen	578	547
Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	24	0
Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses	0	257
Gesamt	602	804

Daneben fielen Zuschüsse zu Renten-, Kranken- und Pflegeversicherungen sowie Sachbezüge in Form von Dienstwagennutzung in Höhe von 57 T€ an. Der Vorjahresansatz enthielt die vertraglich zu zahlende einmalige Vergütung an ein ausgeschiedenes Vorstandsmitglied.

Der vorliegende Abschluss berücksichtigt kurzfristig fällige Leistungen an die aktiven Mitglieder des Aufsichtsrates in Höhe von 159 T€ (Vorjahr: 354 T€).

Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat

Die Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat sowie die Grundzüge der Vergütungssysteme sind im Vergütungsbericht, der Bestandteil des Lageberichts ist, ausführlich dargestellt.

Die Gesamtbezüge des aktiven Vorstands beliefen sich im Berichtsjahr auf 635 T€. Ehemalige Vorstandsmitglieder und ihre Hinterbliebenen erhielten Bezüge in Höhe von 431 T€. Die für diese Personengruppe gebildeten Pensionsrückstellungen betragen 3.547 T€.

Die Bezüge der Mitglieder des Aufsichtsrates betragen für das Geschäftsjahr 159 T€.

Organe der Gesellschaft und deren Mandate

Aufsichtsrat

Dr. Josef Pauli, Essen
Ehrevorsitzender

Dr. Eckart John von Freyend, Bad Honnef
Vorsitzender

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

Externe Mandate:

Finum AG * (Vorsitz) (bis 26.11.2009)
Finum Finanzhaus AG * (Vorsitz) (ab 27.11.2009)
Hahn-Immobilien-Beteiligungs AG *
IVG Immobilien AG * (ab 15.10.2009)
Konzeptplus AG * (Vorsitz bis 26.03.2009)
Litos AG * (bis 26.03.2009)
VNR Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG *
Investment AG für langfristige Investoren TGV *
(ab 30.03.2009)

Dr. Marc Weinstock, Kelkheim-Fischbach
Stellvertretender Vorsitzender

Vorstandsvorsitzender der HSH Real Estate AG

Externe Mandate:

LB Immo Invest GmbH **
(stv. Vorsitzender ab 06.05.2009)
DSK Deutsche Stadt- und Grundstücks-
entwicklungsgesellschaft mbH ** (Vorsitzender)
BIG BAU-INVESTITIONSGESELLSCHAFT mbH **
(stv. Vorsitzender)
Pirelli RE Asset Management Deutschland GmbH **
H/H-Capital Management GmbH **
BIT – Beteiligungs- & Investitions-
Treuhand AG * (ab 21.08.2009)

Volker Lütgen, Wentorf
Geschäftsführer der HSH Capitalpartners GmbH

Robert Schmidt, Datteln
Geschäftsführer der Evonik Immobilien GmbH

Externe Mandate:

HSH Real Estate AG * (bis 31.10.2009)
THS GmbH **
Wohnbau Dinslaken GmbH **
(stv. Vorsitzender)

Edith Dützer ***, Moers
kfm. Angestellte

Hans-Bernd Prior ***, Dinslaken
techn. Angestellter

Ausschüsse des Aufsichtsrats

Präsidialausschuss

Dr. Eckart John von Freyend (Vorsitzender)
Dr. Marc Weinstock
Volker Lütgen
Robert Schmidt

Prüfungsausschuss

Dr. Marc Weinstock (Vorsitzender)
Robert Schmidt
Edith Dützer

Nominierungsausschuss

Dr. Eckart John von Freyend (Vorsitzender)
Dr. Marc Weinstock
Volker Lütgen
Robert Schmidt

Vorstand

Dr. Rüdiger Mrotzek, Hilden
Vorstand für Finanz-/Rechnungswesen, Steuern,
Immobilien, EDV, Risikomanagement/Controlling

Hans Richard Schmitz, Bonn

Vorstand für Recht, Personal, Investor Relations/
Public Relations, Corporate Governance,
Versicherungen

Duisburg, den 19. Februar 2010

Der Vorstand

Dr. Rüdiger Mrotzek Hans Richard Schmitz

* Mitgliedschaft in anderen gesetzlich zu bildenden
Aufsichtsräten

** Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen
Kontrollgremien

*** Aufsichtsratsmitglied der Arbeitnehmer

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 19. Februar 2010

Der Vorstand

Dr. Rüdiger Mrotzek

Hans Richard Schmitz

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die HAMBORNER REIT AG (vormals: HAMBORNER Aktiengesellschaft), Duisburg

Wir haben den Einzelabschluss – bestehend aus Gewinn und-Verlustrechnung, Aufstellung der im Kapital erfassten Erträge und Aufwendungen, Bilanz, Kapitalflussrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Anlagespiegel und Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der HAMBORNER REIT AG (vormals: HAMBORNER Aktiengesellschaft), Duisburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2009 bis 31. Dezember 2009 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Einzelabschluss und Lagebericht nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 325 Abs. 2a HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Einzelabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Einzelabschluss der HAMBORNER REIT AG (vormals: HAMBORNER Aktiengesellschaft), Duisburg, den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 325 Abs. 2a HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Einzelabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Düsseldorf, den 1. März 2010

Deloitte & Touche GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Harnacke)
Wirtschaftsprüfer

(Lüdke)
Wirtschaftsprüfer



Berlin,
Schloßstr.



Bremen,
Hermann-Köhl-Str.



Bremen,
Linzer-Str.



Dortmund,
Westfalendamm



Duisburg
Kaßlerfelder
Kreisel



Erfurt,
Neuwerkstr.



Erlangen,
Am Wetterkreuz



Frankfurt,
Cronstettenstr.



Frankfurt,
Steinweg



Gütersloh,
Berliner Str.



Hamburg,
An der Alster



Hamburg,
Fuhlsbüttler Str.



Hamburg,
Ziethenstr.



Herford,
Bäckerstr.



Krefeld,
Krützpoort



Leverkusen,
Wiesdorfer Platz



Meppen,
Am neuen Markt



Minden,
Bäckerstr.



Münster,
Johann-Krane-Weg



Oberhausen,
Marktstr.



Osnabrück,
Große Str.



Osnabrück,
Sutthausen Str.



Rheine,
Emsstr.



Solingen,
Friedenstr.

REI [T]

[T] = Tra|di|ti|on ['traditsjɔn], die; -, -en
(Überlieferung aus der Geschichte): **Herkommen**

Ergänzende Informationen

- | 108 Wichtige Begriffe und Abkürzungen
- | 110 Impressum
- | 111 Finanzkalender



Tradition als Baustein einer erfolgreichen Unternehmensgeschichte

HAMBORNER baut auf eine erfolgreiche Unter- nehmensgeschichte

Seit knapp 60 Jahren ist die Gesellschaft mit Engagement und Erfahrung im Immobiliengeschäft tätig. Hervorgegangen aus der Bergbauzeit und 1953 gegründet als Montanunternehmen wurden die Bergbauaktivitäten Ende der 60er-Jahre in die Ruhrkohle AG eingebracht. HAMBORNER wurde fortan als Immobilien- und Vermögensverwaltungsgesellschaft der Familie Julius Thyssen geführt. 1981 erfolgte der Verkauf von 95,4 % der Anteile an der Rhein-Lippe Wohnbaugesellschaft und 1990 wurde der Aktienspezialfonds „Südinvest“ aufgelegt, der von der Gesellschaft sehr erfolgreich verwaltet wurde.

Im Jahr 2006 entschied sich die Familie Thyssen, ihre Anteile an der Gesellschaft abzugeben. Mit dem Einstieg der HSH Real Estate erfolgte ein Wechsel des Großaktionärs. Dies war der Beginn der Neuausrichtung der HAMBORNER mit Konzentration

auf ihr eigentliches Kerngeschäft: Immobilien. Unter neuer Unternehmensführung wurde der Aktienspezialfonds aufgelöst und mit der daraus gewonnenen Liquidität ein neuer Wachstumskurs eingeschlagen.

Nach Einführung des REIT-Gesetzes in Deutschland zu Beginn des Jahres 2007 waren die Richtung und das nächste Ziel für die in großen Teilen schon entsprechend aufgestellte HAMBORNER klar. In den folgenden drei Jahren machten weitere Portfoliobereinigungen, Verkäufe kleinerer, nicht REIT-konformer Beteiligungen sowie die Verschmelzung der Tochter Hambornberg den Weg frei zur Transformation in die HAMBORNER REIT AG.

Rückwirkend zum 01.01.2010 wurde damit ein weiteres Stück Unternehmensgeschichte geschrieben. Wir freuen uns, auch in Zukunft die Tradition einer erfolgreichen Immobiliengesellschaft in „neuer Hülle“ fortsetzen zu können.



Qualität ist unsere Tradition

HAMBORNER ist traditionell ein solide geführtes Unternehmen. Schwerpunkte sind der Ausbau und das aktive Management eines qualitativ hochwertigen Immobilienportfolios.

Der Claim der neuen HAMBORNER REIT AG beschreibt, dass dieser traditionelle Ansatz auch weiterhin im Fokus steht, denn:

Zukunft braucht Substanz

Und eine REIT-Gesellschaft bietet Substanz. So muss ein Real Estate Investment Trust u. a.

- ▶ eine vorgeschriebene Mindesteigenkapitalquote von 45 % halten,
- ▶ im Konzernabschluss unter den Aktiva mindestens 75 % unbewegliches Vermögen ausweisen,
- ▶ mindestens 75 % der Umsatzerlöse und sonstigen betrieblichen Erträge direkt aus dem Immobiliengeschäft generieren.

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.
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 Sponsors 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 Immobilienitel 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	Betrag (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 der operativen Geschäftsleistung der Gesellschaft. Entspricht dem Nettoeinkommen, abzüglich der Gewinne oder Verluste aus dem Verkauf von Immobilien und zuzüglich der Absetzungen für Abnutzung der Immobilie.
HGB	Handelsgesetzbuch
Ifo	Ifo Institut für Wirtschaftsforschung, München
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
Loan To Value	Generell wird der LTV definiert als Anteil des Kreditbetrages im Verhältnis zum Verkehrs- oder Marktwert definierter Vermögenswerte.

Marktkapitalisierung	Börsenwert einer Aktiengesellschaft. Aktueller Aktienkurs multipliziert mit der Anzahl der Aktien
MDAX	Mid-Cap-Index: Deutscher Nebenwerteindex, in dem 50 Aktien aus klassischen, nicht technologielastrigen Branchen zusammengefasst sind, die bezüglich Marktkapitalisierung und Börsenumsatz den DAX-Werten folgen
Net Asset Value (NAV)	Der Net Asset Value oder Nettosubstanzwert spiegelt das wirtschaftliche Eigenkapital des Unternehmens wider. Er bestimmt sich aus den Marktwerten des Konzernvermögens – das ist im Wesentlichen der Wert der Immobilien – abzüglich des Fremdkapitals.
Performance	Maß für die Rendite einer Kapitalanlage in einer bestimmten Periode. Sie setzt sich aus der Wertentwicklung, der Ausschüttung und der Verzinsung der Liquidität innerhalb einer Periode zusammen und wird üblicherweise in Prozent ausgedrückt.
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).
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.
Volatilität	Statistisches Maß für die Schwankungsbreite eines Kurses oder Preises, insbesondere von Wertpapieren oder Währungen
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:
DigitalAgentur mpm, Mainz
www.digitalagentur-mpm.de

Bildnachweis
HAMBORNER REIT AG

Finanzkalender 2010/2011

25. März 2010	Geschäftsbericht 2009
12. Mai 2010	Zwischenbericht 1. Quartal 2010
10. Juni 2010	Ordentliche Hauptversammlung 2010
11. Juni 2010	Zahlung der Dividende für das Geschäftsjahr 2009
12. August 2010	Zwischenbericht 1. Halbjahr 2010
11. November 2010	Zwischenbericht 3. Quartal 2010
29. März 2011	Geschäftsbericht 2010
12. Mai 2011	Zwischenbericht 1. Quartal 2011
17. Mai 2011	Ordentliche Hauptversammlung 2011

HAMBORNER REIT AG

Goethestraße 45
47166 Duisburg

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

info@hamborner.de
www.hamborner.de