

HAMBORNER REIT AG

Jahresabschluss 2009

KENNZAHLEN NACH HANDELSRECHTLICHEN VORSCHRIFTEN (HGB)

	2007	2008	2009
	T€	T€	T€
Ergebnisdaten			
Miet- und Pächterlöse	13.239	19.436	21.758
Betriebsergebnis	8.024	64.559	13.271
Beteiligungsergebnis	449	643	14
Finanzergebnis	1.344	-2.898	-5.006
EBITDA	16.665	76.659	17.004
EBIT	10.501	65.160	13.257
Jahresüberschuss			
vor Ertragsteuern	9.817	62.304	8.279
nach Ertragsteuern	7.828	56.258	7.076
Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen	142	0	0
Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen	0	28.128	0
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	0	0	20.161
Bilanzgewinn	7.970	28.130	27.237
Bilanzdaten			
Anlagevermögen	222.343	227.907	261.519
Umlaufvermögen einschl. Rechnungsabgrenzungsposten	21.911	56.024	38.838
Eigenkapital einschließlich anteiliger Sonderposten	99.287	151.512	148.503
Eigenkapitalquote in %	40,6	53,4	49,4
Fremdkapital einschließlich anteiliger Sonderposten	144.967	132.419	151.854
Bilanzsumme	244.254	283.931	300.357
Investitionen	115.042	19.391	40.980
Sonstige Daten			
Dividende je Stückaktie in €	0,35	0,35	0,37
Börsenkurse je Stückaktie in €			
Höchstkurs	12,49	9,30	8,60
Tiefstkurs	8,45	5,10	5,41
Jahresschlusskurs	8,94	5,75	8,14
Dividendenrendite			
bezogen auf den Jahresschlusskurs in %	3,91	6,09	4,55
Anzahl der Mitarbeiter zum Jahreschluss einschließlich Vorstand	25	26	24

Wichtige Termine

Hauptversammlung 2010

10. Juni 2010

Stadthalle in Mülheim an der Ruhr

Hauptversammlung 2011

17. Mai 2011

Stadthalle in Mülheim an der Ruhr

JAHRESABSCHLUSS

KENNZAHLEN NACH HANDELSRECHTLICHEN VORSCHRIFTEN (HGB).....	2
BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2009	4
Anlagenspiegel.....	6
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	7
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2009	8
Allgemeine Grundlagen	8
Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	8
Erläuterungen zur Bilanz.....	9
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung.....	14
Sonstige Erläuterungen und Pflichtangaben	16
Organe der Gesellschaft und deren Mandate	22
Vorschlag zur Gewinnverwendung.....	23
VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER.....	24
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS	25

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2009

Aktiva

	Anhang	31.12.2009 (in T€)	31.12.2008 (in T€)
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Lizenzen und ähnliche Rechte	(1)	6	12
Sachanlagen			
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschl. der Bauten auf fremden Grundstücken	(2)	261.419	227.682
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		46	63
		261.465	227.745
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	(3)	0	101
Beteiligungen		0	1
Sonstige Ausleihungen		48	48
		48	150
		261.519	227.907
Umlaufvermögen			
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(4)	77	197
Forderungen gegen verbundene Unternehmen davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr 0 T€ (Vorjahr: 292 T€) davon aus Lieferungen und Leistungen 0 T€ (Vorjahr 292 T€)		0	292
Sonstige Vermögensgegenstände davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr 114 T€ (Vorjahr: 102 T€)		325	1.018
		402	1.507
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten			
davon verbundene Unternehmen 0 T€ (Vorjahr 1 T€)	(5)	37.942	54.011
		38.344	55.518
Rechnungsabgrenzungsposten			
	(6)	494	506
Summe Aktiva		300.357	283.931

Passiva

	Anhang	31.12.2009 (in T€)	31.12.2008 (in T€)
Eigenkapital	(7)		
Gezeichnetes Kapital		22.770	22.770
Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage		2.277	2.277
Andere Gewinnrücklagen		34.610	34.610
		36.887	36.887
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag		20.161	0
Jahresüberschuss		7.076	56.258
Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen		0	-28.128
		27.237	28.130
		86.894	87.787
Sonderposten mit Rücklageanteil	(8)		
Unversteuerte Rücklagen gemäß § 6 b EStG		0	611
Steuerrechtliche Wertberichtigungen zum Sachanlagevermögen		92.413	94.977
		92.413	95.588
Rückstellungen	(9)		
Rückstellungen für Pensionen		5.701	5.847
Steuerrückstellungen		403	785
Rückstellung für Bergschäden		1.402	1.378
Sonstige Rückstellungen		1.766	1.768
		9.272	9.778
Verbindlichkeiten	(10)		
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten		105.827	85.298
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		68	487
Verbindlichkeiten ggü. Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht davon aus Lieferungen und Leistungen 0 T€ (Vorjahr 119 T€)		0	119
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern 965 T€ (Vorjahr 564 T€)		3.932	2.852
		109.827	88.756
Rechnungsabgrenzungsposten	(11)	1.951	2.022
Summe Passiva		300.357	283.931

Anlagenpiegel

Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	Stand 01.01.2009	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2009
	(in T€)	(in T€)	(in T€)	(in T€)
Immaterielle Vermögensgegenstände	96	2	0	98
Lizenzen und ähnliche Rechte	96	2	0	98
Sachanlagen	273.286	40.958	1.812	312.432
Grundstücke, grundstücksgl. Rechte und Bauten, einschl. der Bauten auf fremden Grundstücken	272.951	40.952	1.794	312.109
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsaustattung	335	6	18	323
Finanzanlagen	152	20	123	49
Anteile an verbundenen Unternehmen	101	0	101	0
Beteiligungen	1	0	1	0
Sonstige Ausleihungen	50	20	21	49
Insgesamt	273.534	40.980	1.935	312.579

Wertberichtigungen			Restbuchwerte		
Stand 01.01.2009	Zugänge (Abschreibungen d.Geschäftsjahres)	Abgänge	Stand 31.12.2009	Stand 31.12.2008	Stand 31.12.2009
(in T€)	(in T€)	(in T€)	(in T€)	(in T€)	(in T€)
84	8	0	92	12	6
84	8	0	92	12	6
45.541	6.913	1.487	50.967	227.745	261.465
45.269	6.890	1.469	50.690	227.682	261.419
272	23	18	277	63	46
2	0	1	1	150	48
0	0	0	0	101	0
0	0	0	0	1	0
2	0	1	1	48	48
45.627	6.921	1.488	51.060	227.907	261.519

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009

	Anhang	2009 (in T€)	2008 (in T€)
Erlöse aus der Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung	(12)		
Erlöse aus Mieten und Pachten		21.758	19.436
Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter		2.418	1.873
		24.176	21.309
Andere aktivierte Eigenleistungen	(13)	15	0
Sonstige betriebliche Erträge	(14)		
Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens		1.126	18.008
Erträge aus dem Verkauf von Wertpapieren des Umlaufvermögens		0	45.687
Erträge aus der Auflösung von Sonderposten mit Rücklageanteil		3.401	11.031
Übrige		1.203	1.183
		5.730	75.909
Summe betriebliche Erträge		29.921	97.218
Aufwendungen für Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung	(15)		
Laufende Betriebsaufwendungen		-3.666	-3.024
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung		-1.385	-1.234
		-5.051	-4.258
Personalaufwand	(16)		
Löhne und Gehälter		-2.306	-2.599
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung, davon für Altersversorgung 252 T€ (Vorjahr 333 T€)		-514	-591
		-2.820	-3.190
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	(17)	-6.921	-5.593
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(18)		
Einstellung in den Sonderposten mit Rücklageanteil		-227	-16.937
Übrige		-1.631	-2.681
		-1.858	-19.618
Summe betriebliche Aufwendungen		-16.650	-32.659
Betriebsergebnis		13.271	64.559
Beteiligungsergebnis	(19)		
Erträge aus Beteiligungen		14	643
Finanzergebnis	(20)		
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen 12 T€ (Vorjahr 24 T€)		485	1.741
Aufwendungen aus Verlustübernahme		-28	-43
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen 3 T€ (Vorjahr 5 T€)		-5.463	-4.596
		-5.006	-2.898
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		8.279	62.304
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(21)	-1.203	-6.046
Jahresüberschuss		7.076	56.258
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		20.161	0
Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen		0	-28.128
Bilanzgewinn		27.237	28.130

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2009

Allgemeine Grundlagen

In Umsetzung der Beschlüsse der Hauptversammlung vom 8. Juni 2009 wurde die HAMBORNER AG mit Wirkung zum 1. Januar 2010 in eine REIT-Gesellschaft umgewandelt und firmiert von diesem Zeitpunkt an als HAMBORNER REIT AG.

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

Soweit sich die Aussagen und Angaben auf Geschäftsvorfälle des Berichtsjahres vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009 beziehen, wird in der vorliegenden Berichterstattung noch die Firma HAMBORNER AG verwendet, da sich die Gesellschaft bis zum 31. Dezember 2009 noch nicht im REIT-Status befand.

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

Der handelsrechtliche Jahresabschluss der HAMBORNER wird beim Betreiber des elektronischen Bundesanzeigers eingereicht. Er steht auf der Internetseite der Gesellschaft www.hamborner.de zum Download zur Verfügung. Zudem kann er bei der HAMBORNER REIT AG, Goethestraße 45, 47166 Duisburg, angefordert werden.

Mit der Verschmelzung der Tochtergesellschaft Hambornberg Immobilien- und Verwaltungs- GmbH auf die HAMBORNER AG mit Wirkung zum 1. Oktober 2009 entfällt die Verpflichtung zur Aufstellung eines Konzernabschlusses.

Als börsennotierte Aktiengesellschaft erstellt und veröffentlicht die HAMBORNER REIT AG jedoch gemäß § 325 Abs. 2a HGB freiwillig einen

Einzelabschluss nach den Vorschriften der IFRS. Der Lagebericht nach § 289 HGB wird mit dem IFRS-Einzelabschluss offengelegt.

Der vorliegende Jahresabschluss wird nach den handelsrechtlichen Rechnungslegungsgrundsätzen und den aktienrechtlichen Vorschriften in Euro (€) aufgestellt. Alle Beträge werden - soweit nicht anders dargestellt - in Tausend Euro (T€) angegeben. Aufgrund von Rundungen können sich bei Summenbildungen und bei prozentualen Angaben geringfügige Abweichungen ergeben.

Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung folgen in Aufbau und Gliederung den handelsrechtlichen Vorschriften. Einzelne Posten sind weiter untergliedert und gemäß ihrem Inhalt bezeichnet. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung enthalten Ziffern, unter denen im Anhang nähere Erläuterungen zu den jeweiligen Posten zu finden sind. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt worden.

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2009 basiert auf den gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Berechnungsgrundsätzen wie im Vorjahr.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die immateriellen Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet.

Das Sachanlagevermögen wird mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich der planmäßigen und ggf. außerplanmäßigen handelsrechtlichen Abschreibungen ausgewiesen. Darüber hinausgehende steuerrechtliche Sonderabschreibungen (z.B. gemäß § 6b EStG) werden nach § 281 Abs. 1 Satz 1 HGB als Wertberichtigung auf Anlagevermögen unter den Sonderposten mit Rücklageanteil passiviert.

Zugänge beweglicher Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden entsprechend den steuerrechtlichen Vorschriften zeitanteilig abgeschrieben.

Bei den sonstigen Ausleihungen handelt es sich ausschließlich um zinslose Wohnungsbaudarlehen, die gemäß den steuerrechtlichen Vorschriften in

voller Höhe wertberichtigt bzw. mit 5,5 % abgezinst sind, sowie um Arbeitgeberdarlehen.

Die Posten des Umlaufvermögens sind zu Nennwerten angesetzt. Erkennbaren Risiken wird durch Bildung von Wertberichtigungen angemessen Rechnung getragen. Uneinbringliche Forderungen werden in vollem Umfang abgeschrieben.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten enthält Zahlungen für vereinbarte zukünftige Verpflichtungen der Gesellschaft. Sie werden zum Zeitpunkt des Geldflusses abgegrenzt und über die Laufzeit der Vereinbarungen erfolgswirksam aufgelöst.

Gemäß § 281 Abs. 1 HGB werden die nur steuerrechtlich zulässigen Abschreibungen getrennt von den handelsrechtlichen Abschreibungen passivisch als Sonderposten mit Rücklageanteil ausgewiesen.

Rückstellungen für Pensionen werden gemäß § 6a EStG nach versicherungsmathematischen Berechnungen unter Zugrundelegung eines Zinssatzes von 6,0 % mit ihrem Teilwert erfasst. Sie sind auf Basis der Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck ermittelt.

Die Dotierung der Bergschäden- und der übrigen Rückstellungen berücksichtigt alle erkennbaren Risiken angemessen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie die übrigen Verbindlichkeiten werden mit ihren Nenn- bzw. Rückzahlungsbeträgen angesetzt. Eine im Zusammenhang mit einem Immobilienerwerb übernommene Rentenverpflichtung wurde mit 6,0 % auf den Barwert abgezinst.

Als passive Rechnungsabgrenzungsposten weisen wir vereinnahmte Mietvorauszahlungen und erhaltene Baukostenzuschüsse mit Nennbeträgen aus, die erst in Perioden nach dem Abschlussstichtag Ertrag werden.

Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel dargestellt.

(1) Immaterielle Vermögensgegenstände

Die Lizenzen und ähnlichen Rechte umfassen ausschließlich entgeltlich erworbene Nutzungsrechte für System- und Anwendersoftware unserer EDV-Anlage. Im Berichtsjahr wurden für 2 T€ neue Lizenzrechte angeschafft.

(2) Sachanlagen

Die Anschaffungskosten für im Berichtsjahr erworbene Immobilien einschließlich Nachaktivierung auf Bestandsimmobilien betragen insgesamt 41,0 Mio. €. Die Buchwertabgänge für verkaufte Immobilien belaufen sich auf 0,3 Mio. €.

Durch Zugänge in Höhe von 6 T€ sowie unter Berücksichtigung der Abschreibungen des Geschäftsjahres i.H.v. 23 T€ verminderte sich die Betriebs- und Geschäftsausstattung im Saldo um 17 T€.

Die Wertberichtigungen umfassen planmäßige lineare und außerplanmäßige Abschreibungen. Die steuerrechtlichen Sonderabschreibungen sind auf der Passivseite der Bilanz unter den Sonderposten mit Rücklageanteil ausgewiesen. Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen gliedern sich wie folgt:

	2009	2008
	T€	T€
Auflösungsrate in Höhe der für das Geschäftsjahr verrechneten handelsrechtl. Normalabschreibung	2.809	2.824
Außerplanmäßige Abschreibung im Zusammenhang mit der Neubewertung unserer Bestandsimmobilien	233	0
Übrige Normalabschreibungen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	8	9
Sachanlagen	3.871	2.760
	3.879	2.769
Gesamt	6.921	5.593

Im Geschäftsjahr 2009 wurden Abschreibungen in Höhe von 2.809 T€ (Vorjahr: 2.824 T€) durch Auflösung des Sonderpostens mit Rücklageanteil neutralisiert. Dem aktivierten Sachanlagevermögen in Höhe von 261.465 T€ stehen 92.413 T€ passivierte steuerrechtliche Wertberichtigungen gegenüber.

(3) Finanzanlagen

Die Hambornberg Immobilien- und Verwaltungsgesellschaft mbH wurde mit Wirkung zum 1. Oktober 2009 auf die HAMBORNER AG verschmolzen. Infolgedessen hält die Gesellschaft am Bilanzstichtag keine Anteile an verbundenen Unternehmen mehr.

Der am 31. Dezember 2008 unter dem Posten „Beteiligungen“ verbliebene Anteil am Stammkapital der Montan GmbH Assekuranz-Makler / Düsseldorf wurde in 2009 veräußert. Zum 31. Dezember 2009 hält die Gesellschaft keine Beteiligungen mehr.

Die unter den sonstigen Ausleihungen ausgewiesenen langfristigen zinslosen Wohnungsbau- sowie Mitarbeiterdarlehen blieben gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert und betragen 48 T€. Den Zugängen von 20 T€ standen planmäßige Tilgungen und Rückzahlungen von 21 T€ gegenüber.

(4) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (77 T€) bestehen gegenüber Mietern und Pächtern.

Die Sonstigen Vermögensgegenstände setzen sich zum 31. Dezember 2009 wie folgt zusammen:

	31.12.2009	31.12.2008
	T€	T€
Aktiviertes Deckungskapital für Ansprüche aus der Rückdeckungsversicherung für Pensionsverpflichtungen	111	99
Steuererstattungsansprüche	131	626
Übrige	83	293
Gesamt	325	1.018

Die Übrigen Sonstigen Vermögensgegenstände enthalten abgegrenzte Tages- und Festgeldzinsen in Höhe von 31 T€.

(5) Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

Zum 31. Dezember 2009 betragen die liquiden Mittel 37.942 T€ (Vorjahr: 54.011 T€). Der Rückgang ergibt sich hauptsächlich durch den Abfluss der für die Immobilieninvestitionen eingesetzten Eigenmittel und die Auszahlung der Dividende für das Geschäftsjahr 2008. Von den Bankguthaben waren am Bilanzstichtag rd. 26,3 Mio. € als Festgeld oder zu Tagesgeldkonditionen angelegt.

(6) Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Diese Position beinhaltet im Wesentlichen abgegrenzte Erschließungskosten für ein Erbbaugrundstück, die auf die Restlaufzeit des Erbbaurechts verteilt werden, sowie aufgrund vertraglicher Vereinbarungen vorschüssig gezahlte Kreditzinsen für Perioden in 2010.

(7) Eigenkapital

Zum 31. Dezember 2009 beträgt das gezeichnete Kapital unverändert 22,77 Mio. € und ist in 22.770.000 auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien eingeteilt.

Durch die Beschlüsse der Hauptversammlung vom 5. Juni 2008 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrates einmalig oder mehrmals um bis zu nominal 2.270 T€ durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stückaktien zu erhöhen (Genehmigtes Kapital I). Die neuen Aktien sind den Aktionären zum Bezug anzubieten. Darüber hinaus wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrates um einen weiteren Betrag in Höhe von 9.080 T€ (Genehmigtes Kapital II) einmalig oder mehrmals durch die Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stückaktien zu erhöhen und mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Bezugsrecht der Aktionäre für das Genehmigte Kapital II unter bestimmten Voraussetzungen auszuschließen. Die Ermächtigung des Vorstands zur Kapitalerhöhung ist in beiden Fällen bis zum 4. Juni 2013 befristet. Die Satzung der Gesellschaft wurde entsprechend ergänzt.

Gegen die Beschlüsse der ordentlichen Hauptversammlung vom 5. Juni 2008 zur Kapitalerhöhung und gegen die Beschlussfassung dieser Hauptversammlung zur Entlastung der Organe wurde eine Anfechtungsklage beim Landgericht Duisburg anhängig gemacht. Dieser Anfechtungsklage hat sich ein weiterer Aktionär als Nebenintervenient angeschlossen. Die Gesellschaft hat gemäß § 246 Abs. 4 AktG die Erhebung der Klage im elektronischen Bundesanzeiger unverzüglich bekannt gemacht. Die Satzungsänderung (Kapitalerhöhung) ist am 16. Juli 2008 in das Handelsregister eingetragen worden. Mit Beschluss vom 27. März 2009 hat das Landgericht Duisburg dem Freigabeantrag der HAMBORNER AG stattgegeben und mit Urteil vom 24. April 2009 die Anfechtungsklage abgewiesen. Gegen den Beschluss im Freigabeverfahren hat der Antragsgegner sofortige Beschwerde eingelegt. Gegen das Urteil im Anfechtungsprozess hat er Berufung eingelegt. Mit Beschluss vom 3. Juli 2009 hat das Oberlandesgericht Düsseldorf die sofortige Beschwerde des Antragsgegners gegen die Entscheidung des Landgerichts Duisburg im Freigabeverfahren hinsichtlich der in der Hauptversammlung 2008 beschlossenen Kapitalerhöhung abgewiesen. Im August 2009 hat der Antragsgegner die gegen das Urteil im Anfechtungsprozess eingelegte Berufung zurückgenommen.

(8) Sonderposten mit Rücklageanteil

Dieser Posten gliedert sich wie folgt:

	31.12.2009	31.12.2008
	T€	T€
Unversteuerte Rücklagen gemäß § 6b EStG	0	611
Steuerrechtliche Wertberichtigungen zum Sachanlagevermögen gemäß § 6b EStG	89.540	92.004
§ 4 Fördergebietsgesetz	2.601	2.679
R 6.6 EStR	272	294
Summe	92.413	94.977
Gesamt	92.413	95.588

Entwicklung des Sonderpostens im Detail:

	2009		2008	
	unversteuerte Rücklagen gemäß § 6b EStG T€	steuerrechtliche Wertberichtigungen zum Sachanlagevermögen T€	unversteuerte Rücklagen gemäß § 6b EStG T€	steuerrechtliche Wertberichtigungen zum Sachanlagevermögen T€
Stand am 1. Januar	611	94.977	972	88.709
+ Einstellung aus Buchgewinnen	0	0	14.846	0
- Umsetzung aus unversteuerten Rücklagen gemäß § 6b EStG in steuerrechtliche Wertberichtigungen auf Sachanlagenzugänge	-611	611	-972	972
- Direktübertragung gemäß § 6b EStG auf Anlagenzugänge des Berichtsjahres	0	0	-14.235	14.235
- Auflösungsrate in Höhe der für das Geschäftsjahr verrechneten handelsrechtlichen Normalabschreibung	0	-2.809		-2.824
- Auflösungsrate in Höhe der für das Geschäftsjahr verrechneten außerplanmäßigen Abschreibung	0	-52	0	0
+ Wertaufholungszuschreibung	0	226	0	2.092
- Auflösung aufgrund von Sachanlagenabgängen des Berichtsjahres	0	-540	0	-8.207
Stand am 31. Dezember	0	92.413	611	94.977

(9) Rückstellungen

Die Rückstellungen für Pensionen betragen zum Bilanzstichtag 5.701 T€ und liegen damit um 146 T€ unter dem Vorjahresansatz.

Die Steuerrückstellungen gingen um 382 T€ gegenüber dem Vorjahr zurück und betragen 403 T€. Es handelt sich um Rückstellungen für Steuern vom Einkommen und vom Ertrag für die Jahre 2008 und 2009. Der Rückgang ergibt sich als Saldo aus der Begleichung von Steuerverbindlichkeiten aus einer Betriebsprüfung und der Bildung der Rückstellung für das Jahr 2009.

Die Rückstellungen für Bergschäden stiegen gegenüber dem Vorjahr um 24 T€ auf 1.402 T€ an.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2009 T€	31.12.2008 T€
Rückstellungen für Personalaufwand	617	607
Instandhaltungsrückstellungen	162	125
Satzungsgebundene und gesetzliche Verpflichtungen (AR-Vergütung, Prüfungsaufwendungen etc.)	252	443
Rechts- und Beratungsaufwand	241	195
Ausstehende Rechnungen	332	276
Übrige	162	122
Gesamt	1.766	1.768

Die Rückstellungen für satzungsgebundene und gesetzliche Verpflichtungen enthalten Abschlussprüferhonorare im Umfang von 51 T€, die im Geschäftsjahr als Aufwand erfasst wurden. Der Betrag entfällt auf die Pflichtprüfung des handelsrechtlichen Jahresabschlusses und des Einzelabschlusses nach IFRS. Die zu einem wesentlichen Teil ergebnisabhängige Aufsichtsratsvergütung beträgt im Berichtsjahr 159 T€ nach

355 T€ im Vorjahr. Die Rückstellung für ausstehende Rechnungen beträgt 332 T€ und nahm gegenüber dem Vorjahr um 56 T€ zu. Sie resultiert hauptsächlich aus in 2009 durchgeführten Instandhaltungsmaßnahmen, die am Bilanzstichtag aber noch nicht abgerechnet waren. Ein ebenfalls wesentlicher Betrag entfällt auf noch ausstehende Rechnungen für Betriebskosten des Berichtsjahres.

(10) Verbindlichkeiten

Die gesamten Verbindlichkeiten in Höhe von 109.827 T€ hatten am Bilanzstichtag 31. Dezember 2009 folgende Restlaufzeiten:

	Summe	bis ein Jahr	zwei bis fünf Jahre	über fünf Jahre
	T€	T€	T€	T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr:)	105.827 (85.298)	4.609 (3.754)	26.575 (12.154)	74.643 (69.390)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr:)	68 (487)	51 (472)	17 (15)	0 (0)
Verbindlichkeiten ggü. Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht (Vorjahr:)	0 (119)	0 (119)	0 (0)	0 (0)
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr:)	3.932 (2.852)	1.447 (829)	2.485 (2.023)	0 (0)
Gesamt (Vorjahr)	109.827 (88.756)	6.107 (5.174)	29.077 (14.192)	74.643 (69.390)

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen ausschließlich Darlehen, die zur Finanzierung unserer Immobilieninvestitionen aufgenommen wurden.

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

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten mit 2.834 T€ hauptsächlich Kaufpreisinbehalte, die der Absicherung bestehender Mietgarantien und von Um- und Ausbaupflichtungen dienen, hinterlegte

Kautionsbeträge sowie Steuerverbindlichkeiten im Umfang von 965 T€. Davon entfallen 517 T€ auf die Grunderwerbsteuer für ein in 2009 beurkundetes Grundstücksgeschäft, bei dem der Besitzübergang erst im Geschäftsjahr 2010 stattfinden wird.

(11) Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

Dieser Posten enthält im Wesentlichen Mietvorauszahlungen, die auf die vereinbarte Vertragslaufzeit zu verteilen sind, sowie im Dezember 2009 eingegangene Mietzahlungen für den Monat Januar 2010.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

(12) Erlöse aus der Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung

Die Erlöse aus Mieten und Pachten betragen 21.758 T€ und liegen damit um 2.322 T€ über dem Vorjahreswert. Der Anstieg ergibt sich hauptsächlich aus den Objektzugängen des laufenden Jahres und des Vorjahres, die sich mit 3.178 T€ ausgewirkt haben. Dagegen führten Immobilienverkäufe zu Mindereinnahmen von rd. 485 T€. Den übrigen Mieterhöhungen beispielsweise durch Index- oder Staffelmietvereinbarungen in Höhe von 144 T€ standen Mietminderungen durch eingetretene Leerstände, durch Mietausfälle, Mietsenkungen bei Mieterwechseln sowie durch eingeräumte Mietnachlässe zur Vermeidung von Leerständen im Umfang von insgesamt 515 T€ gegenüber.

Die Erlöse aus der Weiterbelastung von Nebenkosten an Mieter nahmen gegenüber dem Vorjahr um 545 T€ zu und betragen 2.418 T€. Die Zunahme resultiert mit rd. 563 T€ aus der Veränderung im Objektbestand. Bei den übrigen im Bestand verbliebenen Immobilien gingen die Erträge aus der Weiterbelastung von Nebenkosten um 18 T€ zurück.

(13) Andere aktivierte Eigenleistungen

Die aktivierten Eigenleistungen betreffen eigene Ingenieurleistungen und Bauregiekosten im Zusammenhang mit einer aktivierungspflichtigen Umbaumaßnahme an unserem Nahversorgungsmarkt in Köln.

(14) Sonstige betriebliche Erträge

Die Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens sind im abgelaufenen Geschäftsjahr um 16.882 T€ auf 1.126 T€ zurückgegangen. Die Erträge des Vorjahres waren in Höhe von 11,2 Mio. € maßgeblich durch den Verkauf der Beteiligung an der Wohnbau Dinslaken

GmbH beeinflusst. Darüber hinaus verminderten sich die Erträge durch einen Rückgang der Immobilienverkäufe im Berichtsjahr.

Im Vorjahr war zudem ein Sondereffekt zu verzeichnen. Anfang 2008 hatten wir unsere Anteile am Aktienspezialfonds SÜDINVEST 107 verkauft. Dabei erzielten wir einen Ertrag aus dem Verkauf von Wertpapieren des Umlaufvermögens in Höhe von 45,7 Mio. €.

Die Erträge aus der Regelauflösung von Sonderposten mit Rücklageanteil betragen im Berichtsjahr 2.809 T€. Sie betreffen ausschließlich steuerrechtliche Wertberichtigungen zum Sachanlagevermögen. Ferner wurde der Sonderposten im Berichtsjahr im Zusammenhang mit einer außerplanmäßigen handelsrechtlichen Abschreibung um 52 T€ gemindert. Daneben entstanden in Höhe von 540 T€ Erträge aus der Auflösung nicht verbrauchter § 6b-Rücklagen im Zusammenhang mit einer veräußerten Immobilie.

Die übrigen sonstigen betrieblichen Erträge betragen im abgelaufenen Geschäftsjahr 1.203 T€ und gliedern sich wie folgt:

	2009 T€	2008 T€
Wertaufholungszuschreibungen	226	576
Rückstellungsauflösung	164	66
Vereinnahmung von Entschädigungen und Erstattungen	717	500
Personal- und Verwaltungskostenweiter- belastung	14	18
Weiterbelastungen an Mieter und Pächter	66	4
Rückdeckungsversicherung	4	3
Sonstige	12	16
Gesamt	1.203	1.183

Die Wertaufholungszuschreibung ergibt sich aus der Anpassung von in Vorjahren außerplanmäßig abgeschrieben Immobilienwerten an die gutachterlich ermittelten Verkehrswerte zum 31. Dezember 2009.

(15) Aufwendungen für Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung

Dieser Posten erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um insgesamt 793 T€. Die laufenden Betriebsaufwendungen stiegen hauptsächlich infolge der Objektzugänge um 642 T€ auf 3.666 T€. Sie umfassen unter anderem den Aufwand für Energie, Grundbesitzabgaben, Versicherungsprämien, Erbbauzinsen und Grundsteuern (642 T€; VJ 573 T€). Die Aufwendungen belasten wir auf Basis der mietvertraglichen Vereinbarungen zum überwiegenden Teil an unsere Mieter weiter. Der Aufwand für Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung nahm im abgelaufenen Geschäftsjahr um 151 T€ zu und beträgt 1.385 T€.

(16) Personalaufwand

Der Personalaufwand beträgt insgesamt 2.820 T€ und ging gegenüber dem Vorjahr um 370 T€ zurück.

Die Gehälter und Löhne verminderten sich um 293 T€ und betragen 2.306 T€. Der Grund für den Rückgang liegt hauptsächlich im Wegfall der im Vorjahr an den ausgeschiedenen Vorstandssprecher gezahlten Abfindung.

Die sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung nahmen im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls um 77 T€ ab. Der Rückgang ergibt sich im Wesentlichen aus geringeren Aufwendungen für die Altersversorgung durch einen höheren Auflösungsertrag infolge der Abnahme der Pensionsrückstellungen.

(17) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Der Abschreibungsaufwand erhöhte sich im Berichtsjahr um 1.328 T€ auf 6.921 T€. Der Anstieg des Abschreibungsaufwandes resultiert hauptsächlich aus den Objektzugängen des Berichtsjahres und des Vorjahres.

(18) Sonstige betriebliche Aufwendungen

Der Aufwand aus der Einstellung in den Sonderposten mit Rücklageanteil ging im Geschäftsjahr 2009 um 16.710 T€ auf 227 T€ zurück. Die Einstellung des Berichtsjahres betrifft in voller Höhe die vorgenommenen Wertaufholungszuschreibungen. Der übrige sonstige betriebliche Aufwand enthält vor allem Aufwendungen für Verwaltung und satzungsgewundene Aufgaben. Hauptsächlich durch einen Rückgang der Beratungsaufwendungen und der Verringerung der Aufsichtsratsvergütung nahm der Posten im Berichtsjahr um 1.050 T€ ab.

Die satzungsbedingten und sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten Honorare für den Abschlussprüfer gemäß nachfolgender Aufstellung:

	2009 T€	2008 T€
Abschlussprüfungsleistungen	67	67
Andere Bestätigungsleistungen	10	10
Steuerberatungsleistungen	124	52
Sonstige Leistungen	16	24
Gesamt	217	153

(19) Beteiligungsergebnis

Es handelt sich um den Beteiligungsertrag der Montan GmbH Assekuranz-Makler für das Geschäftsjahr 2007/2008. Der Rückgang um 629 T€ gegenüber dem Vorjahr steht mit dem Verkauf der Gesellschaftsanteile an der Wohnbau Dinslaken GmbH im Zusammenhang.

(20) Finanzergebnis

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge enthalten ganz überwiegend Tages- und Festgeldzinsen aus Geldanlagen bei verschiedenen Banken, Zinserträge aus Swap-Geschäften sowie Erträge aus der Verzinsung der unserer Tochtergesellschaft bis zur Verschmelzung gestundeten Grundstückskaufpreise. Durch den Abfluss der für die Immobilieninvestitionen eingesetzten Eigenmittel und die Auszahlung der Dividende für das Geschäftsjahr 2008 verringerte sich unser durchschnittlicher Liquiditätsbestand.

Aus diesem Grund sowie durch den starken Rückgang des allgemeinen Zinsniveaus resultiert eine Abnahme der Zinserträge um 1.256 T€ gegenüber dem Vorjahr.

Zusammensetzung der Zinsen und ähnlichen Aufwendungen:

	2009 T€	2008 T€
Zinsanteil der Zuführungen zu Pensionsrückstellungen	333	331
Kreditzinsen einschl. Zinsen für Zinssicherungsgeschäfte	5.077	4.067
Zinsen an verbundene Unternehmen	3	5
Sonstige	50	193
Gesamt	5.463	4.596

In Folge der im Berichtsjahr in voller Höhe aufwandswirksam werdenden Zinsaufwendungen für die im Vorjahr aufgenommenen Immobilienkredite und durch zeitanteiligen Zinsaufwand für die in 2009 hinzugekommenen Kredite erhöhte sich der Posten um 1.010 T€. Die Sonstigen Zinsaufwendungen gingen dagegen um 143 T€ zurück, da der Vorjahresaufwand durch einmalige Sondervorgänge beeinflusst war.

Bei unserer Tochtergesellschaft Hambornberg Immobilien- und Verwaltungsgesellschaft mbH ist in 2009 bis zu deren Verschmelzung ein Verlust in Höhe von 28 T€ entstanden, der aufgrund des bestehenden Ergebnisübernahmevertrages von der Muttergesellschaft auszugleichen war.

(21) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betragen 1.203 T€ und verringerten sich somit gegenüber dem Vorjahr um 4.843 T€. Die Ertragsteuern des Vorjahres waren ganz entscheidend durch die Schlussbesteuerung des Verkaufs des Wertpapier-Spezialfonds SÜDINVEST 107 und durch die Rückstellungszuführung für Steuernachzahlungen aufgrund einer bereits abgeschlossenen steuerlichen Außenprüfung beeinflusst.

Sonstige Erläuterungen und Pflichtangaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus einem im Berichtsjahr notariell abgeschlossenen Grundstückskaufvertrag stand die Besitzübertragung der erworbenen Immobilie am Bilanzstichtag noch aus. Mit Besitzübergang im Februar 2010 wurde eine Kaufpreiszahlung von insgesamt 14,8 Mio. € fällig.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen nach dem Bilanzstichtag resultieren aus vier langfristigen Erbbaurechtsverträgen und stellen sich wie folgt dar:

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

* Das Erbbaurecht geht am 30.06.2012 aufgrund vertraglicher Vereinbarungen gegen Zahlung von 3,2 Mio. € zu in unseren Besitz über.

Ergebnisbeeinflussende Faktoren i.S. von § 285 Nr. 5 HGB

Durch Inanspruchnahme der steuerlichen Möglichkeiten, hier insbesondere der Bildung eines Sonderpostens mit Rücklageanteil nach § 6 b EStG, ist das Jahresergebnis nach Abzug von Ertragsteuern um rd. 191 T€ (entspricht 2,7 %) gemindert worden. Andererseits wurde der Jahresüberschuss infolge der Auflösung des Sonderpostens mit Rücklageanteil, die wesentlich im Zusammenhang mit den Verkäufen des Berichtsjahres und den Abschreibungen auf Immobilien steht, nach Abzug der Ertragsteuern um 2.863 T€ (entspricht 40,5 %) erhöht.

Die zukünftige Ertragsteuerbelastung aus bisher in Anspruch genommenen Sonderabschreibungen, Bewertungsfreiheiten und steuerfreien Rücklagen liegt bei 1,6 % des am 31. Dezember 2009 im Anlagenspiegel dargestellten Bruttoanlagevermögens.

Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat

Vergütung des Vorstands

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

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

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

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

*) Sonstige Vergütungen enthalten geldwerte Vorteile aus der privaten 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.

Mit Vereinbarungen aus Juli 2009 wurde den Vorständen mit Wirkung zum 1. Januar 2010 bzw. 1. März 2010 eine betriebliche Altersversorgung in Form einer arbeitgeberfinanzierten beitragsorientierten Leistungszusage im Durchführungsweg der rückgedeckten Unterstützungskasse gewährt. Die Zusage gilt für die Dauer der Dienstverträge mit einem Monatsbetrag von jeweils 1.250 €.

Den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex folgend ist die dem Vorstand zustehende erfolgsbezogene (variable) Vergütung, die einmal jährlich als Tantieme ausgezahlt wird, ab dem Geschäftsjahr 2010 primär von der langfristigen Entwicklung des FFO abhängig. Daneben gehen die Entwicklung des NAV und das Erreichen individuell vereinbarter Ziele in die Berechnung ein. Die Struktur der Vorstandsvergütung unterliegt einer regelmäßigen Überprüfung durch den Aufsichtsrat.

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

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

Vergütung des Aufsichtsrats

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

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

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

Darüber hinaus haben Aufsichtsratsmitglieder im Berichtsjahr keine weiteren Vergütungen bzw. Vorteile für persönlich erbrachte Leistungen, insbesondere Beratungs- und Vermittlungsleistungen, erhalten. Die Mitglieder des 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 1. Dezember 2009 sind dabei in Übereinstimmung mit § 93 Abs. 2 AktG und Ziffer 3.8 Deutscher Corporate Governance Kodex Selbstbehalte für Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder in Höhe von mindestens 10 % des Schadens bis mindestens zur Höhe des Eineinhalbfachen der jährlichen Festvergütung des Organmitglieds vereinbart worden. Bei Vorsatz entfällt der Versicherungsschutz, so dass bei (nachträglicher) Feststellung der ggf. zuvor gewährte Schutz rückwirkend entfällt und erbrachte Leistungen dem Versicherer zu erstatten sind. Die jährliche Versicherungsprämie beträgt derzeit 11,4 T€ zzgl. Versicherungssteuer.

Mitarbeiterzahl

Die Mitarbeiterzahl betrug im Jahresdurchschnitt:

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

Derivative Finanzinstrumente

Die Gesellschaft hält die nachfolgend aufgeführten derivativen Finanzinstrumente:

lfd. Nr.	Art	Nominalwert 31.12.2009 Mio. €	beizulegender Zeitwert T€
1	Zinsswap	17,2	-1.869
2	Zinsswap	12,5	-1.352
3	Zinsswap	13,0	-660
4	Zinsswap	4,9	-271
5	Zinsswap	38,0	-3.683
6	Zinsswap	0,1	-3
7	Zinsswap	0,3	-8

Die Bewertung der Zinsderivate erfolgte zu Marktwerten, die zum Bilanzstichtag von den entsprechenden Kreditinstituten mitgeteilt wurden. Sie wurden unter Anwendung anerkannter mathematischer Verfahren auf der Basis der zum Berechnungszeitpunkt vorliegenden, sich kontinuierlich verändernden Marktdaten ermittelt und geben die Einschätzung der Marktgegebenheiten zum Berechnungszeitpunkt wieder. Für die Zinsswapverträge mit den lfd. Nr. 6 und 7 wurde eine Rückstellung für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften in Höhe von 11 T€ gebildet, die unter den Sonstigen Rückstellungen ausgewiesen wird.

Anteilsbesitz

Die 100%ige Tochtergesellschaft der HAMBORNER, die Hamburgberg Immobilien- und Verwaltungs-GmbH, Duisburg-Hamborn, wurde mit Wirkung zum 1. Oktober 2009 auf die Obergesellschaft verschmolzen. Das bis dahin bestehende Konzernverhältnis ist zu diesem Zeitpunkt erloschen. Die Hamburgberg Immobilien- und Verwaltungs-GmbH hat bis zur Verschmelzung einen Verlust von 28 T€ (Vorjahr: 43 T€) erzielt, der aufgrund des bestehenden Beherrschungs- und Ergebnisübernahmevertrages von unserer Gesellschaft übernommen wurde.

Mitteilungen über das Bestehen von Beteiligungen

Gemäß § 11 Abs. 4 REIT-Gesetz darf kein Anleger direkt 10 % oder mehr der Aktien oder Aktien in einem Umfang halten, dass er über 10 % oder mehr der Stimmrechte verfügt. Zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2009 waren der Gesellschaft keine Aktionäre bekannt, deren direkter Anteil 10 % des Grundkapitals überschritten hat.

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

Das Land Schleswig Holstein und die Freie und Hansestadt Hamburg halten gemäß Meldungen vom 30. Juni 2009/1. Juli 2009 über die HSH Finanzfonds AöR mittelbar eine Beteiligung von 52,71 % (12.003.164 Stimmrechten) am 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. Juli 2009 keine strategischen Ziele im Hinblick auf die Emittentin und erfolgte lediglich durch Zurechnung der Beteiligung der HSH Nordbank AG gem. § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, Abs. 3 WpHG.

Zuletzt hat uns die HSH Real Estate AG am 16. Dezember 2009 mitgeteilt, dass der Stimmrechtsanteil der HSH RE Beteiligungs GmbH an der HAMBORNER Aktiengesellschaft am 15. Dezember 2009 die Schwelle von 50% unterschritten hat und zu diesem Tag 0% (0 Stimmrechte) beträgt. Der jeweilige Stimmrechtsanteil der Gesellschaften HSH RE 2. Beteiligungs GmbH, HSH RE 3. Beteiligungs GmbH, HSH RE 4. Beteiligungs GmbH, HSH RE 5. Beteiligungs GmbH sowie der HSH RE 6. Beteiligungs GmbH, hat am 15. Dezember 2009 jeweils die Schwellen von 3% und 5% überschritten und beträgt je Gesellschaft zu diesem Tag 9% (2.049.300 Stimmrechte). Der HSH RE 7. Beteiligungs GmbH sind zu diesem Tag bei Überschreitung der entsprechenden Schwellen 5,32% der Stimmrechte (1.211.019 Stimmrechte) zuzurechnen. Alle Gesellschaften sind Tochtergesellschaften der HSH Real Estate AG, die damit mittelbar einen Anteil von 50,32% der Anteile (11.457.519 Stimmrechte) hält.

Außerdem liegen uns seit dem 6. Februar 2009 Mitteilungen gemäß § 21 Abs. 1 WpHG vor, nach denen Professor Dr. Theo Siegert, Düsseldorf, seit dem 28. November 2008 mittelbar über die de Haen Carstanjen & Söhne GmbH, Düsseldorf, 6,15% (absolut 1.400.000 Stück) der Stimmrechte hält. Weiterhin sind ihm ab dem 18. Dezember 2008 mittelbar über die SIEGERT & CIE GmbH, Düsseldorf, Deutschland, 5,45 % (absolut 1.240.000 Stück) der Anteile am stimmberechtigten Kapital unserer Gesellschaft zuzurechnen. Insgesamt hält er damit mittelbar eine Beteiligung, die mit 11,6 % (absolut 2.640.000 Stimmen) die Schwelle von 10% der Stimmrechtsanteile überschreitet.

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

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen im Geschäftsjahr 2009

Die Gesellschaft unterhält bei der HSH Nordbank AG ein Girokonto, das am 31. Dezember 2009 einen Saldo von 471,20 € zu unseren Gunsten auswies.

Weitere berichtspflichtige Vorgänge sind im Geschäftsjahr 2009 nicht angefallen.

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

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

Im Dezember 2009 haben Vorstand und Aufsichtsrat eine aktualisierte Entsprechenserklärung abgegeben und im Internet unter „[www.hamborner.de/Investor Relations/Corp.Governance/Entsprechenserklaerung gem. § 161 AktG](http://www.hamborner.de/Investor%20Relations/Corp.Governance/Entsprechenserklaerung%20gem.%20%25%20161%20AktG)“ dauerhaft zugänglich gemacht. Die Entsprechenserklärung ist mit vollständigem Wortlaut im Geschäftsbericht 2009 der HAMBORNER veröffentlicht.

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^{*1} (Vorsitz) (bis 26.11.2009)
Finum Finanzhaus AG^{*1} (Vorsitz) (ab 27.11.2009)
Hahn-Immobilien-Beteiligungs AG^{*1}
IVG Immobilien AG^{*1} (ab 15.10.2009)
Konzept^{plus} AG^{*1} (Vorsitz bis 26.03.2009)
Litos AG^{*1} (bis 26.03.2009)
VNR Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG^{*1}
Investment AG für langfristige Investoren TGV (ab 30.03.2009)^{*1}

Dr. Marc Weinstock, Kelkheim-Fischbach
Stellvertretender Vorsitzender

Vorstandsvorsitzender der HSH Real Estate AG

Externe Mandate:

LB Immo Invest GmbH^{*2} (stv. Vorsitzender ab 06.05.2009)
DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH^{*2} (Vorsitzender)
BIG BAU-INVESTITIONSGESELLSCHAFT mbH^{*2} (stv. Vorsitzender)
Pirelli RE Asset Management Deutschland GmbH^{*2}
H/H-Capital Management GmbH^{*2}
BIT – Beteiligungs- & Investitions-Treuhand AG^{*1} (ab 21.08.2009)

Volker Lütgen, Wentorf

Geschäftsführer der HSH Capitalpartners GmbH

Robert Schmidt, Datteln

Geschäftsführer der Evonik Immobilien GmbH

Externe Mandate:

HSH Real Estate AG^{*1} (bis 31.10.2009)
THS GmbH^{*2}
Wohnbau Dinslaken GmbH^{*2} (stv. Vorsitzender)

Edith Dützer^{*3}, Moers

kfm. Angestellte

Hans-Bernd Prior^{*3}, Dinslaken

techn. Angestellter

Ausschüsse des Aufsichtsrats

Präsidialausschuss

Mitglieder des Ausschusses:

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

Prüfungsausschuss

Mitglieder des Ausschusses:

Dr. rer. pol. Marc Weinstock (Vorsitzender)
Robert Schmidt
Edith Dützer

Nominierungsausschuss

Mitglieder des Ausschusses:

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

Vorstand

Dr. Rüdiger Mrotzek, Hilden

Vorstand für Finanz-/Rechnungswesen, Steuern, Immobilien, EDV, Risiko-Management/Controlling

Hans Richard Schmitz, Bonn

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

Duisburg, den 19. Februar 2010

Der Vorstand

Dr. Rüdiger Mrotzek

Hans Richard Schmitz

^{*1} Mitgliedschaft in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten

^{*2} Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien

^{*3} Aufsichtsratsmitglied der Arbeitnehmer

Vorschlag zur Gewinnverwendung

Der Vorstand schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn in Höhe von 27.236.550,31 € eine Dividende in Höhe von 0,37 € pro Aktie auszuschütten und den verbleibenden Gewinn von 18.811.650,31 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Duisburg, den 19. Februar 2010

Der Vorstand

Dr. Rüdiger Mrotzek

Hans-Richard Schmitz

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

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

Duisburg, den 19. Februar 2010

Der Vorstand

Dr. Rüdiger Mrotzek

Hans-Richard Schmitz

Der nachfolgend wiedergegebene uneingeschränkte Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers zum Jahresabschluss und zum Bericht über die Lage der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2009 bezieht sich auf den hier vorliegenden Jahresabschluss sowie auf den Bericht über die Lage der Gesellschaft, der in unserem Geschäftsbericht über das Geschäftsjahr 2009 abgedruckt ist. Der Bestätigungsvermerk hat folgenden Inhalt:

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der HAMBORNER REIT AG (vormals: HAMBORNER Aktiengesellschaft), Duisburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss der HAMBORNER REIT AG (vormals: HAMBORNER Aktiengesellschaft), Duisburg, den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Düsseldorf, den 1. März 2010

Deloitte & Touche GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Harnacke)
Wirtschaftsprüfer

(Lüdke)
Wirtschaftsprüfer

FINANZKALENDER

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

www.hamborner.de