

# HAMBORNER REIT AG

Jahresabschluss 2010

## KENNZAHLEN NACH HANDELSRECHTLICHEN VORSCHRIFTEN (HGB)

	2010 T€	2009 T€	2008 T€
<b>Ergebnisdaten</b>			
Miet- und Pächterlöse	24.723	21.758	19.436
Betriebsergebnis	8.989	13.271	64.559
Beteiligungsergebnis	0	14	643
Finanzergebnis	-6.285	-5.006	-2.898
EBITDA	16.717	17.004	76.659
EBIT	8.989	13.257	65.160
Jahresüberschuss			
vor Ertragsteuern	2.538	8.279	62.304
nach Ertragsteuern	606	7.076	56.258
Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen	0	0	28.128
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	18.812	20.161	0
Bilanzgewinn	19.418	27.237	28.130
<b>Bilanzdaten</b>			
Anlagevermögen	323.766	261.519	227.907
Umlaufvermögen einschl. Rechnungsabgrenzungsposten	84.443	38.838	56.024
Eigenkapital (bis 2009 einschließlich anteiliger Sonderposten)	236.314	148.503	151.512
Eigenkapitalquote in %	57,9	49,4	53,4
Fremdkapital (bis 2009 einschließlich anteiliger Sonderposten)	171.896	151.854	132.419
Bilanzsumme	408.210	300.357	283.931
Investitionen	71.621	40.980	19.391
<b>Sonstige Daten</b>			
Dividende je Stückaktie in €	0,37	0,37	0,35
Börsenkurse je Stückaktie in €			
Höchstkurs	8,48	8,60	9,30
Tiefstkurs	7,03	5,41	5,10
Jahresschlusskurs	7,77	8,14	5,75
Dividendenrendite			
bezogen auf den Jahresschlusskurs in %	4,76	4,55	6,09
Anzahl der Mitarbeiter zum Jahreschluss einschließlich Vorstand	24	24	26

# JAHRESABSCHLUSS

KENNZAHLEN NACH HANDELSRECHTLICHEN VORSCHRIFTEN (HGB).....	2
BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2010 .....	4
Anlagenspiegel.....	6
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG .....	7
KAPITALFLUSSRECHNUNG .....	8
EIGENKAPITALSPIEGEL.....	9
ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS .....	10
Allgemeine Grundlagen .....	10
Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden .....	11
Erläuterungen zur Bilanz.....	12
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung.....	16
Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung.....	19
Sonstige Erläuterungen und Pflichtangaben .....	20
Organe der Gesellschaft und deren Mandate .....	26
Vorschlag zur Gewinnverwendung .....	27
VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER.....	28
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS .....	29
FINANZKALENDER.....	30

## BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2010

### Aktiva

	Anhang	31.12.10 (in T€)	31.12.09 (in T€)
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Lizenzen und ähnliche Rechte	(1)	37	6
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschl. der Bauten auf fremden Grundstücken	(2)	323.657	261.419
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		34	46
		323.691	261.465
<b>Finanzanlagen</b>			
Sonstige Ausleihungen	(3)	38	48
		<b>323.766</b>	<b>261.519</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(4)	62	77
Sonstige Vermögensgegenstände davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr 124 T€ ( Vorjahr: 114 T€)		294	325
		356	402
<b>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	(5)	83.629	37.942
		<b>83.985</b>	<b>38.344</b>
<b>Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten</b>	(6)	459	494
<b>Summe Aktiva</b>		<b>408.210</b>	<b>300.357</b>

## Passiva

	Anhang	31.12.10 (in T€)	31.12.09 (in T€)
<b>Eigenkapital</b>	(7)		
<b>Gezeichnetes Kapital</b>		34.120	22.770
<b>Kapitalrücklage</b>		68.100	0
<b>Gewinnrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage		0	2.277
Andere Gewinnrücklagen		114.676	34.610
		114.676	36.887
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag		18.812	20.161
Jahresüberschuss		606	7.076
		19.418	27.237
		<b>236.314</b>	<b>86.894</b>
<b>Sonderposten mit Rücklageanteil</b>	(8)		
Steuerrechtliche Wertberichtigungen zum Sachanlagevermögen		0	92.413
		<b>0</b>	<b>92.413</b>
<b>Rückstellungen</b>	(9)		
Rückstellungen für Pensionen		5.773	5.701
Steuerrückstellungen		0	403
Rückstellung für Bergschäden		1.526	1.402
Sonstige Rückstellungen		1.652	1.766
		<b>8.951</b>	<b>9.272</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>	(10)		
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten		155.069	105.827
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		95	68
Sonstige Verbindlichkeiten		6.084	3.932
davon aus Steuern 2.559 T€ (Vorjahr 965 T€)			
		<b>161.248</b>	<b>109.827</b>
<b>Passiver Rechnungsabgrenzungsposten</b>	(11)	1.697	1.951
<b>Summe Passiva</b>		<b>408.210</b>	<b>300.357</b>

## Anlagenpiegel

Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	Stand 01.01.2010	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2010
	(in T€)	(in T€)	(in T€)	(in T€)
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
Lizenzen und ähnliche Rechte	98	41	0	139
<b>Sachanlagen</b>				
Grundstücke, grundstücksgl. Rechte und Bauten, einschl. der Bauten auf fremden Grundstücken	312.109	71.558	2.062	381.605
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	323	21	23	321
	<b>312.432</b>	<b>71.579</b>	<b>2.085</b>	<b>381.926</b>
<b>Finanzanlagen</b>				
Sonstige Ausleihungen	49	0	10	39
<b>Insgesamt</b>	<b>312.579</b>	<b>71.620</b>	<b>2.095</b>	<b>382.104</b>

Wertberichtigungen			Restbuchwerte		
Stand 01.01.2010	Zugänge (Abschreibungen d. Geschäftsjahres)	Abgänge einschl. Zuschreibungen	Stand 31.12.2010	Stand 31.12.2009	Stand 31.12.2010
(in T€)	(in T€)	(in T€)	(in T€)	(in T€)	(in T€)
92	10	0	102	6	37
50.690	7.813	555*	57.948	261.419	323.657
277	22	12	287	46	34
<b>50.967</b>	<b>7.835</b>	<b>567</b>	<b>58.235</b>	<b>261.465</b>	<b>323.691</b>
1	0	0	1	48	38
<b>51.060</b>	<b>7.845</b>	<b>567</b>	<b>58.338</b>	<b>261.519</b>	<b>323.766</b>

\* davon Zuschreibungen in Höhe von 116 T€

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010

	Anhang	2010 (in T€)	2009 (in T€)
<b>Erlöse aus der Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung</b>	(12)		
Erlöse aus Mieten und Pachten		24.723	21.758
Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter		2.701	2.418
		27.424	24.176
<b>Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		0	15
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	(13)		
Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens		2.254	1.126
Erträge aus der Auflösung von Sonderposten mit Rücklageanteil		0	3.401
Übrige		1.003	1.203
		3.257	5.730
<b>Summe betriebliche Erträge</b>		<b>30.681</b>	<b>29.921</b>
<b>Aufwendungen für Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung</b>	(14)		
Laufende Betriebsaufwendungen		-3.895	-3.666
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung		-1.585	-1.385
		-5.480	-5.051
<b>Personalaufwand</b>	(15)		
Löhne und Gehälter		-2.342	-2.306
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung, davon: für Altersversorgung 284 T€ (Vorjahr 252 T€)		-545	-514
		-2.887	-2.820
<b>Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen</b>	(16)	-7.845	-6.921
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	(17)		
Einstellung in den Sonderposten mit Rücklageanteil		0	-227
Übrige		-5.480	-1.631
		-5.480	-1.858
<b>Summe betriebliche Aufwendungen</b>		<b>-21.692</b>	<b>-16.650</b>
<b>Betriebsergebnis</b>		<b>8.989</b>	<b>13.271</b>
<b>Beteiligungsergebnis</b>	(18)		
Erträge aus Beteiligungen		0	14
<b>Finanzergebnis</b>	(19)		
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon: aus verbundenen Unternehmen 0 T€ ( Vorjahr 12 T€)		268	485
Aufwendungen aus Verlustübernahme		0	-28
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon: an verbundene Unternehmen 0 T€ (Vorjahr 3 T€) Aufwendungen aus Abzinsung 460 T€ (Vorjahr 345 T€)		-6.553	-5.463
		-6.285	-5.006
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>2.704</b>	<b>8.279</b>
<b>Außerordentliche Aufwendungen</b>	(20)	-166	0
<b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	(21)		
Laufende Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-16.556	-1.203
Latente Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		14.624	0
		-1.932	-1.203
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>606</b>	<b>7.076</b>
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		18.812	20.161
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>19.418</b>	<b>27.237</b>

# KAPITALFLUSSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010

	<b>01.01. bis 31.12.2010</b>
<b>Cash Flow aus der operativen Geschäftstätigkeit</b>	
Jahresergebnis vor Steuern und außerordentlichen Aufwendungen	2.704
Finanzergebnis	6.285
Abschreibungen / Zuschreibungen (-)	7.729
Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	-726
Buchgewinne/ -verluste (saldiert) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-2.161
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)	-80
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte	126
Veränderung der Verbindlichkeiten	3.695
Zinseinzahlungen	185
Steuerzahlungen	-16.927
	<b>830</b>
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	
Investitionen in das Sachanlagevermögen und immaterielle Anlagevermögen	-69.429
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens und immateriellen Anlagevermögens	3.795
Erlöse aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	10
	<b>-65.624</b>
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	
Dividendenauszahlung	-8.425
Mittelzufluss aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	52.605
Mittelabfluss zur Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-3.584
Einzahlungen aus der Kapitalerhöhung	79.450
Kosten der Kapitalerhöhung	-3.725
Zinsauszahlungen	-5.840
	<b>110.481</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>45.687</b>
<b>Finanzmittelfonds am 1. Januar</b>	<b>37.942</b>
Bankguthaben und Kassenbestände	37.942
<b>Finanzmittelfond am 31. Dezember</b>	<b>83.629</b>
Bankguthaben und Kassenbestände	83.629

## EIGENKAPITALSPIEGEL

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	
			Gesetzliche Rücklage	Andere Gewinn- rücklagen
<b>Stand am 01.01.2009</b>	<b>22.770</b>	<b>0</b>	<b>2.277</b>	<b>34.610</b>
Vortrag auf neue Rechnung	0	0	0	0
Gezahlte Dividende	0	0	0	0
Jahresüberschuss 01.01.-31.12.2009	0	0	0	0
<b>Stand am 31.12.2009</b>	<b>22.770</b>	<b>0</b>	<b>2.277</b>	<b>34.610</b>
Vortrag auf neue Rechnung	0	0	0	0
Auflösung Sonderposten mit Rücklagenanteil	0	0	0	77.789
Übertragung der gesetzlichen Rücklage	0	0	-2.277	2.277
Gezahlte Dividende	0	0	0	0
Kapitalerhöhung	11.350	68.100	0	0
Jahresüberschuss 01.01.-31.12.2010	0	0	0	0
<b>Stand am 31.12.2010</b>	<b>34.120</b>	<b>68.100</b>	<b>0</b>	<b>114.676</b>

	Bilanzgewinn		EK gesamt
	Vortrag	Überschuss	
<b>Stand am 01.01.2009</b>	<b>0</b>	<b>28.130</b>	<b>87.787</b>
Vortrag auf neue Rechnung	28.130	-28.130	0
Gezahlte Dividende	-7.969	0	-7.969
Jahresüberschuss 01.01.-31.12.2009	0	7.076	7.076
<b>Stand am 31.12.2009</b>	<b>20.161</b>	<b>7.076</b>	<b>86.894</b>
Vortrag auf neue Rechnung	7.076	-7.076	0
Auflösung Sonderposten mit Rücklagenanteil	0	0	77.789
Übertragung der gesetzlichen Rücklage	0	0	0
Gezahlte Dividende	-8.425	0	-8.425
Kapitalerhöhung	0	0	79.450
Jahresüberschuss 01.01.-31.12.2010	0	606	606
<b>Stand am 31.12.2010</b>	<b>18.812</b>	<b>606</b>	<b>236.314</b>

## ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS

### Allgemeine Grundlagen

Die HAMBORNER REIT AG ist eine börsennotierte Kapitalgesellschaft (WKN 601300) mit Sitz in Duisburg/Deutschland. In Umsetzung der Beschlüsse der Hauptversammlung vom 9. Juni 2009 wurde die frühere HAMBORNER AG mit Eintragung in das Handelsregister am 18. Februar 2010 rückwirkend zum 1. Januar 2010 in eine REIT-Gesellschaft umgewandelt und firmiert von diesem Zeitpunkt an als HAMBORNER REIT AG. Sie unterliegt damit auch den Vorschriften des Gesetzes über deutsche Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen (REITG).

Durch die Beschlüsse der Hauptversammlung vom 5. Juni 2008 - bestätigt durch die Hauptversammlung vom 9. Juni 2009 - wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrates einmalig oder mehrmals um bis zu nominal 11,35 Mio. € durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stückaktien zu erhöhen. Am 23. September 2010 verabschiedete der Vorstand mit taggleicher Zustimmung des Aufsichtsrates den grundsätzlichen Beschluss, aufgrund der Ermächtigung durch die Hauptversammlung – unter Verzicht auf den genehmigten Bezugsrechtsausschluss für das genehmigte Kapital II - das Grundkapital der Gesellschaft aus genehmigtem Kapital um bis zu 11.350.000 € durch die Ausgabe von bis zu 11.350.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien ohne Nennbetrag gegen Bareinlage zu erhöhen. Der Beschluss über den Angebotspreis, den Bezugspreis, das Bezugsverhältnis und die genaue Anzahl der auszugebenden Aktien wurde vom Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrates am 7. Oktober 2010 gefasst. Die neuen Aktien sind ab dem 1. Januar 2010 dividendenberechtigt. Die Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung in Höhe von 11.350.000 € in das Handelsregister erfolgte am 11. Oktober 2010. Nach der Eintragung beträgt das Stammkapital der Gesellschaft 34.120.000 €. Der Nettoemissionserlös aus der Kapitalerhöhung dient der Stärkung der Eigenkapitalbasis und der finanziellen Leistungsfähigkeit der HAMBORNER REIT AG und wird von der Gesellschaft für das Wachstum durch den Erwerb weiterer Immobilien im Rahmen der Investitionsstrategie eingesetzt.

Die HAMBORNER REIT AG erwirbt Eigentum oder dingliche Nutzungsrechte an 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](http://www.hamborner.de) zur Verfügung und kann von dort herunter geladen werden. Zudem kann er bei der HAMBORNER REIT AG, Goethestraße 45, 47166 Duisburg, angefordert werden.

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

Der vorliegende Jahresabschluss wird unter Beachtung der handelsrechtlichen Rechnungslegungsgrundsätze in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG), der aktienrechtlichen Vorschriften sowie des REITG in Euro (€) aufgestellt. Alle Beträge werden - soweit nicht anders dargestellt - in Tausend Euro (T€) angegeben. Aufgrund von Rundungen können sich in diesem Bericht bei Summenbildungen und bei prozentualen Angaben geringfügige Abweichungen ergeben.

Erstmals wurde der Jahresabschluss nach § 264 Abs. 1 S. 2 HGB n.F. um eine Kapitalflussrechnung und einen Eigenkapitalpiegel erweitert. Bei deren Aufstellung wurden die Deutschen Rechnungslegungsstandards (DRS) Nr. 2 bzw. Nr. 7 sinngemäß beachtet.

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

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010 wurde nach den durch das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) geänderten handelsrechtlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Berechnungsgrundsätzen aufgestellt. Die Umstellung auf die neuen Rechtsvorschriften führte im Wesentlichen bei folgenden Posten zu Anpassungen:

- Im Sonderposten mit Rücklageanteil wurden die steuerlichen Sonderabschreibungen erfasst. Mit Inkrafttreten des BilMoG darf die Handelsbilanz nicht mehr von steuerrechtlichen Wertkorrekturen beeinflusst werden. Die Gesellschaft hat vom Wahlrecht der ergebnisneutralen Auflösung Gebrauch gemacht und den Sonderposten nach Abzug latenter Steuer den Gewinnrücklagen zugeführt.
- Rückstellungen sind gem. § 253 Abs. 1 u. 2 HGB in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages anzusetzen und bei einer Laufzeit von mehr als einem Jahr mit einem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abzuzinsen.

## 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. Die planmäßigen Abschreibungen der Anschaffungs- und Herstellungskosten des beweglichen Sachanlagevermögens werden linear auf die Geschäftsjahre verteilt, in denen der Vermögensgegenstand voraussichtlich genutzt werden kann.

Folgende Nutzungsdauern kamen im Berichtsjahr für den Immobilienbestand zur Anwendung:

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

Außerplanmäßige Abschreibungen werden bei Vorliegen einer dauerhaften Wertminderung vorgenommen.

Die bis zum 31. Dezember 2009 als Sonderposten mit Rücklageanteil ausgewiesenen steuerrechtlichen Sonderabschreibungen (z.B. gemäß § 6b EStG) wurden mit Erstanwendung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) zum 1. Januar 2010 aufgelöst und nach Abzug der passiven latenten Steuern in die Gewinnrücklagen umgebucht.

Bei den sonstigen Ausleihungen handelt es sich ausschließlich um zinslose Wohnungsbaudarlehen, die in voller Höhe wertberichtigt bzw. mit 5,5 % abgezinst sind, sowie um Arbeitgeberdarlehen.

Die Posten des Umlaufvermögens sind zu Nennwerten bzw. zu Anschaffungskosten angesetzt. Erkennbaren Risiken wird durch Bildung von

Wertberichtigungen angemessen Rechnung getragen. Uneinbringliche Forderungen werden in vollem Umfang abgeschrieben.

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

Die Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen werden für das Geschäftsjahr 2010 nach Vorschrift des BilMoG nach anerkannten Grundsätzen der Versicherungsmathematik auf Basis der sogenannten Projected-Unit-Credit-Methode (PUC-Methode) bewertet. Der Rückstellungsbedarf ist dabei unter Einbeziehung von Trendannahmen hinsichtlich der zukünftigen Anwartschafts- und Rentenentwicklung sowie der Fluktuationswahrscheinlichkeit ermittelt worden. Der bei Abzinsung der Pensionsverpflichtungen verwendete Rechnungszinssatz wurde gemäß § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB mit einem durchschnittlichen Marktzins ermittelt, der einer unterstellten Restlaufzeit der Verpflichtungen von 15 Jahren entspricht. Als biometrische Rechnungsgrundlagen wurden die „Richttafeln 2005 G“ von Klaus Heubeck verwendet. Der Bewertung liegen die folgenden Annahmen zugrunde:

	<b>31.12.2010</b>
	<b>T€</b>
Rechnungszins p.a.	5,16%
Anwartschaftstrend p.a.	2,00%
Trend Beitragsbemessungsgrenze p.a.	2,00%
Rententrend	1,60%
Fluktuation	0,00%

Vor Inkrafttreten des BilMoG wurden die Rückstellungen für Pensionen bis zum 31. Dezember 2009 gemäß § 6a EStG nach versicherungsmathematischen Berechnungen unter Zugrundelegung eines Zinssatzes von 6,0 % mit ihrem Teilwert erfasst.

Die Dotierung der Bergschadens- und der übrigen Rückstellungen berücksichtigt alle aus heutiger Sicht

erkennbaren Risiken angemessen. Die Rückstellungen werden mit dem geschätzten notwendigen Erfüllungsbetrag bewertet und ausgewiesen. Rückstellungsbeträge, deren Restlaufzeit mehr als ein Jahr beträgt, werden mit dem von der Bundesbank veröffentlichten, ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre abgezinst.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie die übrigen Verbindlichkeiten werden mit ihren Nenn- bzw. Erfüllungsbeträgen angesetzt. Eine im Zusammenhang mit einem Immobilienerwerb übernommene Rentenverpflichtung wurde mit dem ihrer erwarteten Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz abgezinst.

HAMBORNER setzt derivative Finanzinstrumente in Form von Zinsderivaten zur Absicherung des Zinsrisikos ein. Die Finanzinstrumente werden einzeln mit dem Marktwert am Bilanzstichtag bewertet. Sind die Voraussetzungen erfüllt, werden die Sicherungs- und Grundgeschäfte zu einer Bewertungseinheit gemäß § 254 HGB n.F. zusammengefasst.

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 ähnliche Rechte umfassen ausschließlich entgeltlich erworbene Nutzungsrechte für System- und Anwendersoftware unserer EDV-Anlage. Im Berichtsjahr waren hier

Zugänge in Höhe von 41 T€ zu verzeichnen, denen Abschreibungen in Höhe von 10 T€ gegenüber stehen.

## (2) Sachanlagen

Die Anschaffungskosten für Immobilienzugänge im Berichtsjahr einschließlich Nachaktivierung auf Bestandsimmobilien belaufen sich auf insgesamt 71,6 Mio. €. Die Buchwertabgänge für verkaufte Immobilien betragen 1,6 Mio. €. Im Geschäftsjahr wurden planmäßige Abschreibungen in Höhe von 7,8 Mio. € vorgenommen, denen Zuschreibungen auf in Vorjahren außerplanmäßig abgeschriebene Immobilien in Höhe von 116 T€ gegenüber stehen.

Zum 31. Dezember 2010 haben wir unser Immobilienportfolio durch einen externen Gutachter bewerten lassen. 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. Die Bewertung ergab keinen Hinweis auf eine dauerhafte Wertminderung des Immobilienportfolios.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung verminderte sich im Saldo um 12 T€. Zugängen in Höhe von 21 T€ stehen Buchwertabgänge von 11 T€ und Abschreibungen von 22 T€ gegenüber.

## (3) Finanzanlagen

Die unter den sonstigen Ausleihungen ausgewiesenen langfristigen zinslosen Wohnungsbau- sowie Mitarbeiterdarlehen betragen 38 T€. Der Posten verminderte sich durch planmäßige Tilgungen um 10 T€ gegenüber dem Ansatz des Vorjahres.

## (4) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betragen 62 T€ (Vorjahr: 77 T€) und bestehen gegenüber Mietern und Pächtern.

Die Sonstigen Vermögensgegenstände setzen sich zum 31. Dezember 2010 wie folgt zusammen:

	31.12.2010	31.12.2009
	T€	T€
Aktiviertes Deckungskapital für Ansprüche aus der Rückdeckungsversicherung für Pensionsverpflichtungen	124	111
Steuererstattungsansprüche	12	131
Abgrenzung Tages- u. Festgeldzinsen	114	31
Übrige	44	52
<b>Gesamt</b>	<b>294</b>	<b>325</b>

## (5) Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

Zum 31. Dezember 2010 betragen die liquiden Mittel 83.629 T€ (Vorjahr: 37.942 T€). Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr ist hauptsächlich durch den Nettoemissionserlös aus der Kapitalerhöhung verursacht. Von den Bankguthaben waren am Bilanzstichtag 81,7 Mio. € als Festgeld oder zu Tagesgeldkonditionen angelegt.

## (6) Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Dieser Posten enthält im Wesentlichen abgegrenzte Erschließungskosten für ein Erbbaugrundstück, die auf die Restlaufzeit des Erbbaurechts verteilt werden, sowie aufgrund vertraglicher Vereinbarungen vorschüssig gezahlte Kreditzinsen für Perioden in 2011.

## (7) Eigenkapital

Aufgrund der im Geschäftsjahr durchgeführten Kapitalerhöhung ist das gezeichnete Kapital um 11,35 Mio. € auf 34,12 Mio. € gestiegen und ist nunmehr in 34.120.000 auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien eingeteilt.

Der im Rahmen der Kapitalerhöhung über den rechnerischen Wert hinaus erzielte Emissionserlös in Höhe von 68,1 Mio. € wurde in die Kapitalrücklage eingestellt.

Da für REIT-Gesellschaften gemäß § 13 Abs. 1 REITG keine Verpflichtung zur Beibehaltung der gesetzlichen Rücklage gem. § 150 AktG besteht, wurde die zum 1. Januar 2010 bestehende gesetzliche Rücklage innerjährlich zu Gunsten der anderen Gewinnrücklagen aufgelöst.

Zum Abschlussstichtag steht neben dem handelsrechtlichen Jahresüberschuss i.S.v. § 275 HGB in Höhe von 606 T€ ein Gewinnvortrag aus Vorjahren in Höhe von 18.812 T€ zur Ausschüttung an die Aktionäre zur Verfügung.

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Eigenkapitals ist im Eigenkapitalspiegel dargestellt.

aufgelöst. Er ist nach Abzug latenter Steuern von 14,6 Mio. € in Höhe von 77,8 Mio. € den Anderen Gewinnrücklagen zugeführt worden.

## (8) Sonderposten mit Rücklageanteil

Mit erstmaliger Anwendung des BilMoG zum 01.01.2010 wurde der zu diesem Stichtag vorhandene Sonderposten mit Rücklageanteil

### Entwicklung des Sonderpostens im Detail:

	2010		2009	
	unversteuerte Rücklagen gemäß § 6b EStG T€	steuerrechtliche Wertberichtigungen zum Sachanlagevermögen T€	unversteuerte Rücklagen gemäß §6b EStG T€	steuerrechtliche Wertberichtigungen zum Sachanlagevermögen T€
<b>Stand am 01.Januar</b>	<b>0</b>	<b>92.413</b>	<b>611</b>	<b>94.977</b>
- Auflösung wg. Erstanwendung BilMoG	0	-92.413	0	0
- Umsetzung aus unversteuerten Rücklagen gemäß § 6b EStG in steuerrechtliche Wertberichtigungen auf Sachanlagenzugänge	0	0	-611	611
- Auflösungsrate in Höhe der für das Geschäftsjahr verrechneten handelsrechtlichen Normalabschreibung	0	0	0	-2.809
- Auflösungsrate in Höhe der für das Geschäftsjahr verrechneten außerplanmäßigen Abschreibung	0	0	0	-52
+ Wertaufholungszuschreibung	0	0	0	226
- Auflösung aufgrund von Sachanlagenabgängen des Berichtsjahres	0	0	0	-540
<b>Stand am 31.Dezember</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>92.413</b>

## (9) Rückstellungen

Die Rückstellungen für Pensionen betragen zum Bilanzstichtag 5.773 T€ und liegen damit um 72 T€ über dem Vorjahresansatz. Der sich aufgrund der Erstanwendung des BilMoG ergebende Bewertungsunterschied beträgt zum 1. Januar 2010 insgesamt 1.184 T€. Für diesen Bewertungsunterschied machen wir von der Regelung des Art. 67 Abs. 1 Einführungsgesetz zum Handelsgesetzbuch (EGHGB) Gebrauch und haben davon im Berichtsjahr einen Betrag in Höhe von 79 T€ (= ein fünfzehntel) zugeführt. Der verbleibende Unterschiedsbetrag beläuft sich auf 1.105 T€.

Steuerrückstellungen bestehen zum 31. Dezember 2010 nicht mehr, da die Gesellschaft mit Erlangung des REIT-Status seit dem 1. Januar 2010 steuerbefreit ist. Bei den zum 31.12.2009 ausgewiesenen Steuerrückstellungen handelte es sich um Rückstellungen für Steuern vom Einkommen und vom Ertrag für die Jahre 2008 und 2009, die im Berichtsjahr durch Inanspruchnahme ausgeglichen wurden.

Die Rückstellungen für Bergschäden stiegen gegenüber dem Vorjahr um 124 T€ auf 1.526 T€ an. Der Anstieg ist hauptsächlich auf die Neubewertung der Rückstellung nach den Vorschriften des BilMoG zurückzuführen. Danach sind alle passivierungspflichtigen Außen- und Innenverpflichtungen eines Unternehmens mit dem zum Bilanzstichtag wahrscheinlichen Erfüllungsbetrag anzusetzen und bei einer Laufzeit von über einem Jahr mit einem von der Bundesbank bekannt gegebenen laufzeitkongruenten durchschnittlichen Marktzins der letzten sieben Geschäftsjahre abzuzinsen. In Höhe von 83 T€ entfällt der Erhöhungsbetrag auf die Erstanwendung des BilMoG am 1. Januar 2010 und ist insoweit im außerordentlichen Ergebnis auszuweisen. Der Restbetrag von 41 T€ betrifft die Laufzeitverkürzung der Rückstellung im Berichtsjahr und wird im Zinsaufwand gezeigt.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2010 T€	31.12.2009 T€
Rückstellungen für Personalaufwand	701	617
Instandhaltungsrückstellungen	0	162
Satzungsgebundene und gesetzliche Verpflichtungen (AR-Vergütung, Prüfungsaufwendungen etc.)	266	252
Rechts- und Beratungsaufwand	30	241
Ausstehende Rechnungen	489	332
Übrige	166	162
<b>Gesamt</b>	<b>1.652</b>	<b>1.766</b>

Die Rückstellungen für satzungsgebundene und gesetzliche Verpflichtungen enthalten Abschlussprüferhonorare im Umfang von 70 T€, die im Geschäftsjahr als Aufwand erfasst wurden. Der Betrag entfällt auf die Pflichtprüfung des handelsrechtlichen Jahresabschlusses und des Einzelabschlusses nach IFRS. Die für das Geschäftsjahr 2010 in 2011 zu zahlende Aufsichtsrats-Vergütung beträgt 158 T€ (Vorjahr 159 T€). Die Rückstellung für ausstehende Rechnungen erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 157 T€ und beläuft sich auf 489 T€. Sie resultiert zu einem wesentlichen Teil aus im Geschäftsjahr 2010 durchgeführten Instandhaltungsmaßnahmen, die am Bilanzstichtag erbracht aber noch nicht abgerechnet waren. Ein weiterer Betrag entfällt auf noch ausstehende Rechnungen für Betriebskosten des Berichtsjahres.

## (10) Verbindlichkeiten

Die gesamten Verbindlichkeiten in Höhe von 161.248 T€ hatten am Bilanzstichtag 31. Dezember 2010 folgende Restlaufzeiten:

	<b>Summe</b>	<b>bis ein Jahr</b>	<b>zwei bis fünf Jahre</b>	<b>über fünf Jahre</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>	<b>T€</b>	<b>T€</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr:)	155.069 (105.827)	15.377 (4.609)	29.059 (26.575)	110.633 (74.643)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr:)	95 (68)	88 (51)	7 (17)	0 (0)
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr:)	6.084 (3.932)	4.352 (1.447)	1.732 (2.485)	0 (0)
<b>Gesamt (Vorjahr)</b>	<b>161.248 (109.827)</b>	<b>19.817 (6.107)</b>	<b>30.798 (29.077)</b>	<b>110.633 (74.643)</b>

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

Die Darlehen waren am Bilanzstichtag in voller Höhe durch Grundschulden gesichert.

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten mit 3.112 T€ hauptsächlich Kaufpreiseinbehalte, die der Absicherung bestehender Mietgarantien und von Um- und Ausbaupflichtungen dienen, hinterlegte Kautionsbeträge sowie Steuerverbindlichkeiten im Umfang von 2.737 T€. Davon entfallen 2.127 T€ auf die Grunderwerbsteuer für Grundstückserwerbe, die bereits beurkundet wurden, bei denen der Besitzübergang aber erst in den folgenden Geschäftsjahren stattfindet.

## (11) Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

Dieser Posten enthält im Wesentlichen Mietvorauszahlungen, die auf die vereinbarte Vertragslaufzeit zu verteilen sind, sowie im Dezember 2010 eingegangene Mietzahlungen für den Monat Januar 2011.

## Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### (12) Erlöse aus der Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung

Die Erlöse aus Mieten und Pachten betragen 24.723 T€ und liegen damit um 2.965 T€ über dem Vorjahreswert. Der Anstieg ergibt sich hauptsächlich aus den Objektzugängen des laufenden Jahres und des Vorjahres, die sich mit 3.035 T€ ausgewirkt haben. Dagegen führten Immobilienverkäufe zu Mindereinnahmen von rd. 103 T€. Durch Leerstandsabbau, Neuvermietungen sowie aus Index- und Staffelmietvereinbarungen ergaben sich im Saldo Mieterhöhungen in Höhe von 33 T€.

Die Erlöse aus der Weiterbelastung von Nebenkosten an Mieter nahmen gegenüber dem Vorjahr um 283 T€ zu und betragen 2.701 T€. Die Zunahme resultiert mit rd. 269 T€ aus der Veränderung im Objektbestand. Bei den übrigen Bestandsimmobilien stiegen die Erträge aus der Weiterbelastung von Nebenkosten leicht um 14 T€.

### (13) Sonstige betriebliche Erträge

Die Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens sind im abgelaufenen Geschäftsjahr um 1.128 T€ auf 2.254 T€ gestiegen. Der Verkauf von insgesamt rd. 1,9 Mio. qm überwiegend forstwirtschaftlich genutzter Flächen in Streubesitzlage und der Verkauf eines zu Freizeitwecken genutzten unbebauten Grundstücks mit Erträgen von zusammen 2.108 T€ trugen hauptsächlich zu dieser Erhöhung bei.

Die Erträge aus der Auflösung von Sonderposten mit Rücklageanteil fielen im Berichtsjahr (Vorjahr: 3.401 T€) nicht mehr an, da der Sonderposten mit Rücklageanteil zum 1. Januar 2010 nach den Vorschriften des BilMoG erfolgsneutral aufgelöst wurde.

Die übrigen sonstigen betrieblichen Erträge betragen im abgelaufenen Geschäftsjahr 1.003 T€ und gliedern sich wie folgt:

	2010 T€	2009 T€
Erträge aus		
Wertaufholungszuschreibungen	117	226
Rückstellungsauflösung	273	164
Vereinnahmung von Entschädigungen und Erstattungen	472	717
Weiterbelastungen an Mieter und Pächter	60	66
Rückdeckungsversicherung	4	4
Sonstige	77	26
<b>Gesamt</b>	<b>1.003</b>	<b>1.203</b>

#### (14) Aufwendungen für Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung

Dieser Posten erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um insgesamt 429 T€. Die laufenden Betriebsaufwendungen stiegen hauptsächlich infolge von Objektzugängen um 229 T€ auf 3.895 T€. Sie umfassen unter anderem den Aufwand für Energie, Grundbesitzabgaben, Versicherungsprämien, Erbbauzinsen und Grundsteuern in Höhe von 693 T€ (Vorjahr: 642 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 200 T€ zu und beträgt 1.585 T€.

#### (15) Personalaufwand

Der Personalaufwand beträgt insgesamt 2.887 T€ und stieg leicht gegenüber dem Vorjahr um 67 T€ an.

Die Gehälter und Löhne erhöhten sich um 36 T€ und betragen 2.342 T€. Die sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung nahmen im Vergleich zum Vorjahr um 31 T€ zu.

#### (16) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Der Abschreibungsaufwand erhöhte sich im Berichtsjahr um 924 T€ auf 7.845 T€. Der Anstieg des Abschreibungsaufwandes ist hauptsächlich durch die Objektzugänge des Berichtsjahres und des Vorjahres bedingt.

Die Abschreibungen des Geschäftsjahres auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen gliedern sich wie folgt:

	2010 T€	2009 T€
Auflösungsrate in Höhe der für das Geschäftsjahr verrechneten handelsrechtlichen Normalabschreibung	0	2.809
Außerplanmäßige Abschreibung im Zusammenhang mit der Neubewertung unserer Bestandsimmobilien	0	233
<b>Übrige Normalabschreibungen</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	10	8
Sachanlagen	7.835	3.871
	7.845	3.879
<b>Gesamt</b>	<b>7.845</b>	<b>6.921</b>

Letztmalig im Geschäftsjahr 2009 wurden Abschreibungen in Höhe von 2.809 T€ durch Auflösung des Sonderpostens mit Rücklageanteil neutralisiert. Mit erstmaliger Anwendung des BilMoG zum 1. Januar 2010 wurde der zu diesem Stichtag vorhandene Sonderposten mit Rücklageanteil nach Abzug latenter Steuern zugunsten der Gewinnrücklagen aufgelöst. Im Berichtsjahr weisen wir daher ausschließlich planmäßige Normalabschreibungen aus, die sich gegenüber dem Vorjahr (in 2009 einschließlich der gem. § 6b EStG vorgenommenen Abschreibung auf Bestandsobjekte) durch Objektzugänge um 1.155 T€ erhöhten. Außerplanmäßige Abschreibungen wurden in 2010 nicht vorgenommen (Vorjahr: 233 T€).

## (17) Sonstige betriebliche Aufwendungen

Durch die erfolgsneutrale Auflösung des Sonderpostens mit Rücklageanteil mit Erstanwendung des BilMoG entfällt der Aufwand aus der Einstellung in den steuerlichen Sonderposten (Vorjahr: 227 T€). Die Einstellung des Vorjahres betraf in voller Höhe vorgenommene Wertaufholungszuschreibungen.

Der übrige sonstige betriebliche Aufwand enthält vor allem Aufwendungen für Verwaltung und satzungsgebundene Aufgaben einschließlich der Kosten der durchgeführten Kapitalerhöhung. Hauptsächlich durch die nicht aktivierungsfähigen Kosten der Kapitalerhöhung von 3,8 Mio. € erhöhte sich der Posten im Vorjahresvergleich um 3.849 T€ und beträgt 5.480 T€.

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

	2010 T€	2009 T€
Abschlussprüfungsleistungen	70	67
Andere Bestätigungsleistungen	165	10
Steuerberatungsleistungen davon: aus der Auflösung im Vorjahr gebildeter Rückstellungen -28 T€ (Vorjahr: -16 T€)	-28	108
Sonstige Leistungen	9	16
<b>Gesamt</b>	<b>216</b>	<b>201</b>

Unter den anderen Bestätigungsleistungen des Geschäftsjahres weisen wir hauptsächlich Honorare im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung aus. Die Sonstigen Leistungen enthalten in Höhe von 6 T€ (Vorjahr: 5 T€) Reisekosten und Auslagen im Zusammenhang mit den erteilten Mandaten.

## (18) Beteiligungsergebnis

Der Beteiligungsertrag des Vorjahres betraf die Ausschüttung der inzwischen veräußerten Beteiligung an der Montan GmbH Assekuranz-Makler für das Geschäftsjahr 2007/2008.

## (19) Finanzergebnis

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge enthalten ganz überwiegend Tages- und Festgeldzinsen aus Geldanlagen bei verschiedenen Banken. Insbesondere durch den Abfluss der für die Immobilieninvestitionen eingesetzten Eigenmittel verringerte sich unser durchschnittlicher Liquiditätsbestand in den ersten drei Quartalen des Berichtsjahres. Aus diesem Grund sowie durch das niedrige allgemeine Zinsniveau kam es im Geschäftsjahr 2010 zu einer Abnahme der Zinserträge um 217 T€ gegenüber dem Vorjahr. Der Zufluss und die Zwischenanlage des aus der Kapitalerhöhung resultierenden Nettoemissions-erlöses erfolgte erst im vierten Quartal und konnte den Rückgang der Zinserträge im Gesamtjahr nicht mehr umkehren.

Zusammensetzung der Zinsen und ähnlichen Aufwendungen:

	2010 T€	2009 T€
Zinsanteil der Zuführungen zu Pensionsrückstellungen	405	333
Kreditzinsen einschl. Zinsen für Zinssicherungsgeschäfte	6.077	5.077
Zinsen an verbundene Unternehmen	0	3
Sonstige	71	50
<b>Gesamt</b>	<b>6.553</b>	<b>5.463</b>

In Folge der im Berichtsjahr in voller Höhe aufwandswirksam werdenden Zinsaufwendungen für die im Vorjahr aufgenommenen Immobilienkredite und durch zeitanteiligen Zinsaufwand für die in 2010 hinzugekommenen Kredite erhöhte sich der Posten um 1.090 T€.

## **(20) Außerordentliche Aufwendungen**

Die außerordentlichen Aufwendungen betragen 166 T€ und stehen in Zusammenhang mit der Umstellung auf die Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften des BilMoG. Sie enthalten im Wesentlichen mit 83 T€ den Bilanzwertunterschied zum 1. Januar 2010 bei den Bergschaden-Rückstellungen sowie mit 79 T€ die Erhöhung bei den Pensions-Rückstellungen.

## **(21) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag**

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betragen 1.932 T€ und erhöhten sich somit gegenüber dem Vorjahr um 729 T€. Die ausgewiesenen Steuern betreffen im Wesentlichen die zum 31.12.2009 durch den Eintritt der Gesellschaft in den REIT-Status ausgelöste Schlussbesteuerung.

## **Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung**

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

Der Finanzmittelfonds beinhaltet Kassenbestände und Bankguthaben. Zum Stichtag erhöhte sich der Finanzmittelbestand im Vergleich zum Vorjahr um 45,7 Mio. € auf 83,6 Mio. €. Die ausgewiesenen Guthaben enthalten Mietkautionen in Höhe von 178 T€ sowie eine Hinterlegung aus einem Kaufpreiseinbehalt in Höhe von 2,3 Mio. €.

Der Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit beträgt 0,8 Mio. €. Er wurde insbesondere durch die Steuerzahlungen für die Schlussbesteuerung in Höhe von 16,9 Mio. € beeinflusst.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit führte hauptsächlich bedingt durch die Akquisitionen des Geschäftsjahres zu einem Mittelabfluss von 65,6 Mio. €. Die Aus- und Einzahlungen aus der Investitionstätigkeit decken sich nicht mit den bei der Entwicklung des Anlagevermögens gezeigten Zu- bzw. Abgängen. Diese enthalten auch die noch nicht zahlungswirksamen Investitionen, welche im Wesentlichen aus Kaufpreiseinhalten und noch nicht fälligen Zahlungen für Grunderwerbsteuer resultieren.

Der positive Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 110,5 Mio. € wurde wesentlich sowohl durch die im Geschäftsjahr vorgenommene Kapitalerhöhung, die zu Mittelzuflüssen in Höhe von 79,5 Mio. € führte, als auch durch Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten in Höhe von 52,6 Mio. € beeinflusst.

## Sonstige Erläuterungen und Pflichtangaben

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus beurkundeten Grundstückskaufverträgen resultierten am 31. Dezember 2010 Verpflichtungen zur Kaufpreiszahlung von insgesamt 100,8 Mio. €. Darauf wurden am 05.01.2011 Zahlungen in Höhe von 28,5 Mio. € geleistet. Die restlichen Verpflichtungen werden mit Besitzübergang der Immobilien in den Jahren 2011 und 2012 fällig.

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
<b>Gesamt</b>	<b>735</b>	<b>184</b>

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

### Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat

#### Vergütung des Vorstands

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

Die Höhe der Vorstandsvergütung orientiert sich an der Größe des Unternehmens, seiner wirtschaftlichen und finanziellen Lage sowie am langfristigen Erfolg der Gesellschaft. Die Vergütung des Vorstands ist leistungsorientiert und berücksichtigt die Aufgaben und den Beitrag des

jeweiligen Vorstandsmitglieds. Die Vergütung für die Vorstandsmitglieder setzt sich aus festen und erfolgsabhängigen Komponenten zusammen. Die erfolgsunabhängigen Teile bestehen aus Fixum und Nebenleistungen (z. B. Dienstwagen). Das Fixum wird als Grundvergütung monatlich als Gehalt ausgezahlt. Gewinnbeteiligungen, Bezugsrechte und sonstige aktienbasierte Vergütungen werden nicht gewährt.

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

	Fixe Vergütung T€	Variable Vergütung T€	Sonstige Vergütungen*) T€	Gesamt T€
Dr. Rüdiger Mrotzek	148	150	58	356
Hans Richard Schmitz	150	150	41	341
<b>Gesamt</b>	<b>298</b>	<b>300</b>	<b>99</b>	<b>697</b>

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

Die variable Vergütung für das Geschäftsjahr 2010 wurde in Höhe von 50 T€ pro Person mit der Auflösung der Rückstellung aus 2009 für Tantieme verrechnet.

Beiden Vorstandsmitgliedern steht bei einer vorzeitigen Beendigung der Dienstverträge eine Abfindung in Höhe des 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 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 ausbezahlt wird, primär von der langfristigen Entwicklung des FFO (Funds From Operations) abhängig. Daneben gehen die Entwicklung des NAV (Net Asset Value) und das Erreichen individuell vereinbarter Ziele in die Berechnung ein. Die Struktur der Vorstandsvergütung unterliegt einer regelmäßigen Überprüfung durch den Aufsichtsrat und wurde in der Hauptversammlung von den Aktionären gebilligt.

Die Gesamtbezüge ehemaliger Vorstandsmitglieder der Gesellschaft belaufen sich im Berichtsjahr auf 407 T€. Die für diesen Personenkreis gebildeten Pensionsrückstellungen betragen 3.563 T€.

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

### Vergütung des Aufsichtsrats

Die Vergütung des Aufsichtsrats ist in § 13 der Satzung geregelt. Die Aufsichtsratsvergütung orientiert sich an der Größe des Unternehmens, den Aufgaben und der Verantwortung der Aufsichtsratsmitglieder sowie an dem wirtschaftlichen Erfolg der Gesellschaft. Die Festvergütung beträgt 15.000 € und die variable 500 € je Euro-Cent, um den das unverwässerte Ergebnis je Aktie (Earnings per Share) den Betrag von 0,15 € überschreitet. Für die Berechnung ist die Anzahl der zum jeweiligen Abschlussstichtag ausgegebenen Aktien maßgebend. Die variable Vergütung ist begrenzt auf das Zweifache der festen Vergütung. Der Aufsichtsratsvorsitzende erhält das Doppelte, 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 bestehenden Ausschüsse angehören, erhalten pro Geschäftsjahr eine zusätzliche Vergütung von 2.000 €. Dem jeweiligen Ausschussvorsitzenden steht das Doppelte dieser Vergütung zu. Zurzeit bestehen drei Ausschüsse: Präsidial-, Prüfungs- und Nominierungsausschuss.

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

	Fixe Vergütung T€	Variable Vergütung T€	Gesamt T€
Dr. Eckart John von Freyend Vorsitzender	38,0	1,0	39,0
Dr. Marc Weinstock stv. Vorsitzender bis 31.07.2010	17,7	0,4	18,1
Dr. David Mbonimana stv. Vorsitzender seit 03.08.2010	11,5	0,3	11,8
Robert Schmidt	19,9	0,5	20,4
Volker Lütgen	17,9	0,5	18,4
Christel Kaufmann-Hocker seit 24.06.2010	8,9	0,3	9,2
Edith Dützer	15,9	0,5	16,4
Hans-Bernd Prior	16,1	0,5	16,6
Mechthilde Dordel seit 24.06.2010	7,8	0,3	8,1
<b>Gesamt</b>	<b>153,7</b>	<b>4,3</b>	<b>158,0</b>

Daneben wurden gemäß § 13 Abs. 3 der Satzung Auslagen in Höhe von 1,3 T€ an Aufsichtsratsmitglieder erstattet. Darüber hinaus haben Aufsichtsratsmitglieder im Berichtsjahr keine weiteren Vergütungen bzw. Vorteile für persönlich erbrachte Leistungen, insbesondere Beratungs- und Vermittlungsleistungen, erhalten. Die Mitglieder des

Aufsichtsrats erhalten vom Unternehmen keine Kredite oder Vorschüsse.

### D & O-Versicherung

Die Gesellschaft hat für die Mitglieder des Vorstands sowie für die Aufsichtsratsmitglieder eine Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung (D & O-Versicherung) abgeschlossen. Diese deckt Vermögensschäden aus der Tätigkeit als Mitglied der geschäftsführenden Organe und Aufsichtsorgane der Gesellschaft ab. Die Deckungssummen betragen je Versicherungsfall 5 Mio. €, höchstens aber je Versicherungsjahr 5 Mio. €. Dabei sind in Übereinstimmung mit § 93 Abs. 2 AktG und Ziffer 3.8 Deutscher Corporate Governance Kodex Selbsthalte 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 (ohne Vorstand) betrug im Jahresdurchschnitt:

	2010	2009
	T€	T€
kfm. Objektverwaltung	6	6
techn. Objektverwaltung	4	5
Administration	12	12
<b>Gesamt</b>	<b>22</b>	<b>23</b>

### Derivative Finanzinstrumente

Die Gesellschaft hält die nachfolgend aufgeführten derivativen Finanzinstrumente:

lfd. Nr.	Art	Nominalwert 31.12.2010 Mio. €	beizulegender Zeitwert T€
1	Zinsswap	16,6	-2.070
2	Zinsswap	12,0	-1.498
3	Zinsswap	12,5	-708
4	Zinsswap	4,7	-368
5	Zinsswap	36,8	-4.379
		<b>82,6</b>	<b>-9.023</b>

Die Bewertung der Zinsderivate erfolgte zu Marktwerten, die zum Bilanzstichtag von den entsprechenden Kreditinstituten mitgeteilt wurden. Sie wurden unter Anwendung anerkannter mathematischer Verfahren auf der Basis der zum Berechnungszeitpunkt vorliegenden, sich kontinuierlich verändernden Marktdaten ermittelt und geben die Einschätzung der Marktgegebenheiten zum Berechnungszeitpunkt wieder. Die variabel verzinslichen Verbindlichkeiten aus Darlehen werden durch Zinsswapgeschäfte mit festen Zinssätzen gegen das Risiko von Zinssteigerungen abgesichert.

Die nominale Restvaluta der den SWAP-Sicherungen zugrundeliegenden Kreditgeschäfte beträgt am 31.12.2010 ebenfalls 82,6 Mio. €. Die Laufzeiten der Kreditverträge und der Zinssicherungsswaps stimmen exakt überein. Von daher gleichen sich für die gesamte Dauer der Vertragsbeziehungen die Zahlungsströme aus Grund- und Sicherungsgeschäft vollständig aus.

Die Darlehensverbindlichkeiten und die Swapgeschäfte werden im Rahmen von Micro-Hedges zu Bewertungseinheiten zusammengefasst. Die Verbindlichkeiten werden dementsprechend unverändert zu ihrem Erfüllungsbetrag ausgewiesen. Die Wirksamkeit der Sicherungsbeziehung wurde anhand der Dollar-Offset-Methode festgestellt.

### Mitteilungen über das Bestehen von Beteiligungen

Gemäß § 11 Abs. 4 REIT-Gesetz darf kein Anleger direkt 10 % oder mehr der Aktien oder Aktien in einem Umfang halten, dass er über 10 % oder mehr der Stimmrechte verfügt. Zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2010 waren der Gesellschaft keine Aktionäre bekannt, deren direkter Anteil 10 % oder mehr des Grundkapitals beträgt.

Folgende Meldungen sind uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 08.10.2010 übermittelt worden:

- Der Stimmrechtsanteil der de Haen-Carstanjen & Söhne GmbH, Düsseldorf, Deutschland, hat am 6. Oktober 2010 die Schwellen von 5 % und 3 % unterschritten und betrug zu diesem Tag 0 % (0 Stimmrechte).
- Der Stimmrechtsanteil der TEC Düsseldorf GbR, Düsseldorf, Deutschland, hat am 6. Oktober 2010 die Schwelle von 3 % überschritten und betrug zu diesem Tag 3,4 % (775.000 Stimmrechte).
- Die Stimmrechtsanteile der Laris GbR, Düsseldorf, Deutschland, hat am 6. Oktober 2010 die Schwelle von 3 % überschritten und betrug zu diesem Tag 3,23 % (735.000 Stimmrechte).

Folgende Meldung ist uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 13.10.2010 übermittelt worden:

- Der Stimmrechtsanteil der Ruffer LLP, London, Vereinigtes Königreich, hat am 13. Oktober 2010 die Schwellen von 3 % und 5 % überschritten und betrug zu diesem Tag 6,16 % (2.102.760 Stimmrechte). Davon sind ihr 6,16 % nach § 22 Abs. 1 S. 1 Nr. 6 WpHG zuzurechnen.

Folgende Meldungen sind uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 14.10.2010 übermittelt worden:

- Das Land Schleswig-Holstein und die Freie und Hansestadt Hamburg haben die

Schwelle von 50 % unterschritten und halten seit dem 11.10.2010 über den HSH Finanzfonds AöR zusammen mittelbar eine Beteiligung von 35,18 % (12.003.164 Stimmrechte) am 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)

- Der Stimmrechtsanteil der HSH Real Estate AG, Hamburg, Deutschland, hat am 11. Oktober 2010 die Schwelle von 50 % unterschritten und betrug zu diesem Tag 35,18 % (12.003.164 Stimmrechte). Davon sind ihr 33,58 % (11.457.519 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmen werden dabei über folgende von ihr kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil 3 % oder mehr beträgt, gehalten:

- HSH RE 2.-7. Beteiligungs GmbHs (bestehend aus sechs Gesellschaften)

- Der Stimmrechtsanteil der HSH RE 7. Beteiligungs GmbH, Hamburg, Deutschland, hat die Schwelle von 5 % unterschritten und betrug zu diesem Tag 3,55 % (1.211.019 Stimmrechte).
- Der Stimmrechtsanteil der Kempen & Co N.V., Amsterdam, Niederlande, hat am 11. Oktober 2010 die Schwellen von 3 % und 5 % überschritten und betrug zu diesem Tag 9,99 % (3.407.913 Stimmrechte).
- Der Stimmrechtsanteil der WestLB AG, Düsseldorf, Deutschland, hat am 11. Oktober 2010 die Schwellen von 3 %, 5 %, 10 %, 15 % und 20 % überschritten und

betrug zu diesem Tag 23,29 % (7.945.000 Stimmrechte).

- Der Stimmrechtsanteil der WestLB AG, Düsseldorf, Deutschland, hat am 13. Oktober 2010 die Schwellen von 10 %, 15 % und 20 % unterschritten und betrug zu diesem Tag 9,02 % (3.076.344 Stimmrechte).

Folgende Meldungen sind uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 18.10.2010 übermittelt worden:

- Der Stimmrechtsanteil von Herrn Prof. Dr. Siegert, Deutschland, hat am 11.10.2010 die Schwelle von 10 % unterschritten und betrug an diesem Tag 8,15 % (2.781.000 Stimmrechte). 8,15 % der Stimmrechte (2.781.000 Stimmrechte) sind Herrn Siegert gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die ihm zuzurechnenden Stimmrechte werden dabei über folgende von ihm kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der HAMBORNER jeweils 3 % oder mehr beträgt, gehalten:

- Siegert & Cie. GmbH.

- Der Stimmrechtsanteil der Laris GbR, Düsseldorf, Deutschland, hat am 11.10.2010 die Schwelle von 3 % unterschritten und betrug an diesem Tag 2,15 % (735.000 Stimmrechte).
- Der Stimmrechtsanteil der TEC Düsseldorf GbR, Düsseldorf, Deutschland, hat am 11.10.2010 die Schwelle von 3 % unterschritten und betrug an diesem Tag 2,27 % (775.000 Stimmrechte).
- Der Stimmrechtsanteil der Siegert & Cie. GmbH, Düsseldorf, Deutschland, hat am 11.10.2010 die Schwelle von 5 % unterschritten und betrug an diesem Tag 3,63 % (1.240.000 Stimmrechte).

Folgende Meldung ist uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 27.10.2010 übermittelt worden:

- Der Stimmrechtsanteil der van Lanschot N.V., 'S-Hertogenbosch, Niederlande, hat am 11. Oktober 2010 die Schwellen von 3 % und 5 % überschritten und betrug zu diesem Tag 9,99 % (3.407.913 Stimmrechte). Davon sind ihr 9,99 % (3.407.913 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmrechtsanteile werden dabei über folgendes von ihr kontrollierte Unternehmen, dessen Stimmrechtsanteil an der HAMBORNER jeweils 3% oder mehr beträgt, gehalten:

- Kempen & Co. N.V., 100 %  
Tochtergesellschaft der Van Lanschot N.V.

Folgende Meldungen sind uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 29.10.2010 übermittelt worden:

- Der Stimmrechtsanteil der WestLB AG, Düsseldorf, Deutschland, hat am 28. Oktober 2010 die Schwellen von 5 % und 3 % unterschritten und betrug zu diesem Tag 0 % (0 Stimmrechte).
- Der Stimmrechtsanteil der Asset Value Investors Limited, London, UK, hat am 26. Oktober 2010 die Schwellen von 3 % und 5 % überschritten und betrug zu diesem Tag 5,82 % (1.987.476 Stimmrechte). Davon sind ihr 5,82 % (1.987.476 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG zuzurechnen.

Folgende Meldungen sind uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 01.11.2010 übermittelt worden:

- Der Stimmrechtsanteil der Kempen & Co. N.V., Amsterdam, Niederlande hat am 28.10.2010 die Schwellen von 3 % und 5 % unterschritten und betrug zu diesem Tag 0 % (1.314 Stimmrechte).
- Der Stimmrechtsanteil der van Lanschot N.V., 'S-Hertogenbosch, Niederlande, hat am 11. Oktober 2010 die Schwellen von 3 % und 5 % unterschritten und betrug zu diesem Tag 0 % (1.314 Stimmrechte). Davon sind ihr 0 % (1.314 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG über die Kempen & Co. N.V., 100%

Tochtergesellschaft der Van Lanschot N.V. zuzurechnen.

Folgenden Meldungen sind uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 22.12.2010 / 26.01.2011 übermittelt worden:

- Der Stimmrechtsanteil der Nikko Asset Management Co., Ltd., Tokyo, Japan, hat am 21.12.2010 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte überschritten und betrug zu diesem Tag 3,07 % (1.046.397 Stimmrechte).
- Der Stimmrechtsanteil der Sumitomo Trust & Banking Co. Ltd, Tokyo, Japan, hat am 21.12.2010 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte überschritten und betrug zu diesem Tag 3,07 % (1.046.397 Stimmrechte). Davon sind ihr 3,07 % (1.046.397 Stimmrechte) gemäß § 22 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmrechtsanteile werden dabei über folgendes von ihr kontrolliertes Unternehmen, dessen Stimmrechtsanteil an der HAMBORNER jeweils 3 % oder mehr beträgt, gehalten:
  - Nikko Asset Management Co., Ltd.

Indirekte Beteiligungen am Kapital der Gesellschaft, die mittelbar 10 % der Stimmrechte erreichen oder überschreiten, bestanden zum 31.12.2010 gemäß der uns vorliegenden Stimmrechtsmeldungen wie folgt:

- Das Land Schleswig Holstein und die Freie Hansestadt Hamburg halten über den HSH Finanzfonds AöR und die zuzurechnenden Tochterunternehmen HSH Nordbank AG, HSH Real Estate AG und die HSH RE 2.-7. Beteiligungsgesellschaft mbH's mittelbar insgesamt 35,18 % (12.003.164 der Stimmrechte).

### **Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen im Geschäftsjahr 2010**

Die Gesellschaft unterhielt bis zum 26.02.2010 ein Girokonto bei der HSH Nordbank AG, das an diesem Stichtag mit einem Saldo von 455,65 € aufgelöst wurde.

Weitere berichtspflichtige Vorgänge sind im Geschäftsjahr 2010 nicht angefallen.

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

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

Im Dezember 2010 haben Vorstand und Aufsichtsrat eine aktualisierte Entsprechenserklärung abgegeben und im Internet unter „[www.hamborner.de/Investor Relations/ Corp.Governance/Entsprechenserklaerung gem. § 161 AktG](http://www.hamborner.de/Investor%20Relations/Corp.Governance/Entsprechenserklaerung%20gem.%20%2520161%20AktG)“ dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht. Die Entsprechenserklärung ist mit vollständigem Wortlaut im Geschäftsbericht 2010 der HAMBORNER veröffentlicht.

## Organe der Gesellschaft und deren Mandate

### Aufsichtsrat

**Dr. jur. Josef Pauli, Essen**  
Ehrenvorsitzender

**Dr. rer. pol. Eckart John von Freyend, Bad Honnef**  
Vorsitzender

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

Externe Mandate:

EUREF AG<sup>\*1)</sup> (Vormals Konzept<sup>plus</sup> AG)  
FMS Wertmanagement AöR<sup>\*2)</sup> (ab 08.07.2010)  
Finum Finanzhaus AG<sup>\*1)</sup> (Vorsitz) (bis 07.04.2010)  
GSW Immobilien AG<sup>\*1)</sup> (Vorsitz) (ab 22.04.2010)  
Hahn Immobilien-Beteiligungs AG<sup>\*1)</sup>  
Investment AG für langfristige Investoren TGV<sup>\*1)</sup>  
IVG Immobilien AG<sup>\*1)</sup> (bis 14.04.2010)  
VNR Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG<sup>\*1)</sup>

**Dr. rer. pol. Marc Weinstock, Kelkheim-Fischbach**  
(bis 31.07.2010)

Stellvertretender Vorsitzender

Executive Director der Morgan Stanley Real Estate Investment GmbH

Externe Mandate:

LB Immo Invest GmbH<sup>\*2)</sup> (Vorsitzender ab 01.04.2010) (bis 30.06.2010)  
DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH<sup>\*2)</sup> (Vorsitzender)  
BIG BAU-INVESTITIONSGESELLSCHAFT mbH<sup>\*2)</sup>  
Pirelli RE Asset Management Deutschland GmbH<sup>\*2)</sup>  
H/H-Capital Management GmbH<sup>\*2)</sup>  
BIT – Beteiligungs- & Investitions-Treuhand AG<sup>\*1)</sup>

**Dr. David Mbonimana, Seevetal, (ab 03.08.2010)**  
Stellvertretender Vorsitzender (ab 12.08.2010)

Mitglied des Vorstands der HSH Real Estate AG

Externe Mandate:

LB Immo Invest GmbH<sup>\*2)</sup> (Vorsitzender) (ab 01.07.2010)  
LARUS Asset Management GmbH<sup>\*2)</sup> (01.08. – 31.10. 2010)  
H/H-Stadtwerkefonds KGaA SICAR<sup>\*2)</sup> (06.07. – 08.11.2010)

**Volker Lütgen, Wentorf**

Makler, Volker Lütgen Immobilien

**Robert Schmidt, Datteln**

Vorsitzender der Geschäftsführung Evonik Immobilien GmbH  
Vorsitzender der Geschäftsführung THS GmbH

Externe Mandate:

THS GmbH<sup>\*2)</sup> (bis 29.09.2010)  
Wohnbau Dinslaken GmbH<sup>\*2)</sup> (stv. Vorsitzender)

**Christel Kaufmann-Hocker, Düsseldorf (ab 24.06.2010)**

Unternehmensberaterin

Externe Mandate:

Stiftung Mercator GmbH<sup>\*2)</sup>  
Max Mothes GmbH<sup>\*2)</sup>

**Mechthilde Dordel<sup>\*3)</sup>, Oberhausen (ab 24.06.2010)**

kfm. Angestellte

**Edith Dützer<sup>\*3)</sup>, Moers**

kfm. Angestellte

**Hans-Bernd Prior<sup>\*3)</sup>, Dinslaken**

techn. Angestellter

### Ausschüsse des Aufsichtsrats

Präsidialausschuss

Mitglieder des Ausschusses:

Dr. rer. pol. Eckart John von Freyend (Vorsitzender)  
Dr. Marc Weinstock (bis 31.07.2010)  
Dr. David Mbonimana (ab 12.08.2010)  
Volker Lütgen (bis 10.06.2010)  
Robert Schmidt

Prüfungsausschuss

Mitglieder des Ausschusses:

Dr. Marc Weinstock (Vorsitzender) (bis 31.07.2010)  
Dr. David Mbonimana (Vorsitzender) (ab 12.08.2010)  
Robert Schmidt  
Christel Kaufmann-Hocker (ab 24.06.2010)  
Edith Dützer (bis 10.06.2010)  
Hans-Bernd Prior (ab 10.06.2010)

Nominierungsausschuss

Mitglieder des Ausschusses:

Dr. rer. pol. Eckart John von Freyend (Vorsitzender)  
Dr. Marc Weinstock (bis 31.07.2010)  
Dr. David Mbonimana (ab 12.08.2010)  
Volker Lütgen  
Robert Schmidt (bis 10.06.2010)

### Vorstand

**Dr. Rüdiger Mrotzek, Hilden**

Vorstand für Finanz-/Rechnungswesen, Steuern, Asset-Management, Technik/Instandhaltung, EDV, Risiko-Management/Controlling

**Hans Richard Schmitz, Duisburg**

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

Duisburg, den 28. Februar 2011

Der Vorstand

Dr. Rüdiger Mrotzek

Hans Richard Schmitz

<sup>\*1)</sup> Mitgliedschaft in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten

<sup>\*2)</sup> Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien

<sup>\*3)</sup> Aufsichtsratsmitglied der Arbeitnehmer

## **Vorschlag zur Gewinnverwendung**

Der Vorstand schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn in Höhe von 19.417.696,48 € eine Dividende in Höhe von 0,37 € pro Aktie auszuschütten und den verbleibenden Gewinn von 6.793.296,48 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Duisburg, den 28. Februar 2011

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 28. Februar 2011

Der Vorstand

Dr. Rüdiger Mrotzek

Hans Richard Schmitz

Der nachfolgend wiedergegebene uneingeschränkte Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers zum Jahresabschluss und zum Lagebericht für das Geschäftsjahr 2010 bezieht sich auf den hier vorliegenden Jahresabschluss sowie auf den Lagebericht, der in unserem Geschäftsbericht über das Geschäftsjahr 2010 abgedruckt ist. Der Bestätigungsvermerk hat folgenden Inhalt:

## **BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS**

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Kapitalflussrechnung, Eigenkapitalspiegel sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der HAMBORNER REIT AG, Duisburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Düsseldorf, den 28. Februar 2011

Deloitte & Touche GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Harnacke)  
Wirtschaftsprüfer

(Lüdke)  
Wirtschaftsprüfer

## FINANZKALENDER

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



HAMBORNER REIT AG

Goethestraße 45  
47166 Duisburg

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

[www.hamborner.de](http://www.hamborner.de)