

ANGEBOTSUNTERLAGE

Freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot (Barangebot)

(Freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot zum Erwerb von Wertpapieren gemäß §§ 29 ff. Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz (WpÜG))

der

Mustaphar 5. Verwaltungs GmbH

Rosenstraße 11
20095 Hamburg

an die Aktionäre der

Hamborner Aktiengesellschaft

Goethestraße 45
47166 Duisburg
Deutschland

zum Erwerb ihrer Aktien der Hamborner Aktiengesellschaft gegen
Zahlung einer Geldleistung in Höhe von EUR 32,48 je Aktie

**Annahmefrist: 25. Januar 2007
bis 5. April 2007, 24.00 Uhr MESZ**

Aktien der Hamborner Aktiengesellschaft: ISIN DE0006013006 (WKN 601300)

Zum Verkauf Eingereichte Hamborner-Aktien: ISIN DE000A0LR9W6 (WKN A0LR9W)

Pflichtveröffentlichung nach § 14 Abs. 2 und 3 Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz (WpÜG). Es gibt keine weiteren Dokumente, die Bestandteil der Angebotsunterlage sind. Die Aktionäre der Hamborner Aktiengesellschaft insbesondere mit Wohnsitz, Sitz oder gewöhnlichem Aufenthalt außerhalb Deutschlands werden gebeten, die Ausführungen unter den Ziffern 1.1, 1.2 und 1.3 zu beachten.

(Absichtlich freigelassen)

Inhaltsverzeichnis

1.	ALLGEMEINE HINWEISE, INSBESONDERE FÜR AKTIONÄRE AUSSERHALB DEUTSCHLANDS..	5
1.1	Durchführung des Übernahmeangebots nach den Vorschriften des deutschen Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetzes	5
1.2	Veröffentlichung der Angebotsunterlage	5
1.3	Verbreitung und Annahme des Angebots außerhalb Deutschlands	5
1.4	Veröffentlichung der Entscheidung zur Abgabe des Angebots	6
1.5	Stand der in dieser Angebotsunterlage enthaltenen Informationen	6
2.	ZUSAMMENFASSUNG DES ÜBERNAHMEANGEBOTS	7
3.	ÜBERNAHMEANGEBOT.....	8
3.1	Gegenstand des Übernahmeangebots.....	8
3.2	Beginn und Ende der Annahmefrist.....	8
3.3	Mögliche Verlängerungen der Annahmefrist	8
3.4	Weitere Annahmefrist	8
3.5	Angebotsbedingungen.....	9
4.	BETEILIGTE PARTEIEN UND BETEILIGUNGSSTRUKTUR	11
4.1	Beschreibung des Bieters und der mit dem Bieter gemeinsam handelnden Personen.....	11
4.2	Beschreibung der Hamborner Aktiengesellschaft.....	12
4.3	Gegenwärtige Beteiligung und Stimmrechte des Bieters und der mit ihm gemeinsam handelnden Personen.....	14
4.4	Erwerb von Hamborner-Aktien vor dem Angebot.....	14
5.	ABSICHTEN DES BIETERS HINSICHTLICH DER KÜNFTIGEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT DER HAMBORNER AKTIENGESELLSCHAFT UND DES BIETERS.....	15
5.1	Künftige Geschäftstätigkeit, Vermögen und Verpflichtungen.....	15
5.2	Aufsichtsrat und Vorstand der Hamborner Aktiengesellschaft.....	15
5.3	Sitz/Standort.....	16
5.4	Arbeitnehmer der Hamborner Aktiengesellschaft und ihrer Tochtergesellschaften, deren Vertretungen und Beschäftigungsbedingungen.....	16
5.5	Beherrschungs- und/oder Gewinnabführungsvertrag, Ausschluss von Minderheitsaktionären, weitere Maßnahmen.....	16
6.	ERLÄUTERUNGEN ZUR FESTSETZUNG DER GEGENLEISTUNG (ANGEBOTSPREIS).....	17
6.1	Mindestangebotspreis	17
6.2	Angemessenheit der angewandten Methoden zur Bestimmung des Angebotspreises	17
6.3	Angaben über Geldleistungen und andere geldwerte Vorteile für die Mitglieder des Vorstands/des Aufsichtsrats der Hamborner Aktiengesellschaft	18
6.4	Entschädigung für den Verlust bestimmter Rechte.....	18
7.	HINWEIS AUF DIE STELLUNGNAHME VON VORSTAND/AUFSICHTSRAT DER HAMBORNER AKTIENGESELLSCHAFT ZUM ÜBERNAHMEANGEBOT	18
8.	FINANZIERUNG DES ÜBERNAHMEANGEBOTS.....	18
8.1	Finanzierungsbedarf.....	18
8.2	Finanzierungsmaßnahmen.....	18
8.3	Finanzierungsbestätigung.....	19
9.	ERWARTETE AUSWIRKUNGEN EINES ERFOLGREICHEN ANGEBOTS AUF DIE VERMÖGENS- , FINANZ- UND ERTRAGSLAGE DES BIETERS, DER HSH N REAL ESTATE AG UND DER HSH NORDBANK AG	19
9.1	Pro-Forma Finanzdaten des Bieters	20
9.2	Pro-Forma Finanzdaten der HSH N Real Estate AG	21
9.3	Auswirkungen auf die HSH Nordbank AG.....	22

10.	HINWEIS AUF GESETZLICHE RÜCKTRITTSRECHTE.....	22
11.	DURCHFÜHRUNG DES ÜBERNAHMEANGEBOTS	23
11.1	Zentrale Abwicklungsstelle.....	23
11.2	Annahmeerklärung und Umbuchung.....	23
11.3	Weitere Erklärungen annehmender Hamborner-Aktionäre.....	23
11.4	Rechtsfolgen der Annahmeerklärung.....	24
11.5	Abwicklung des Angebots und Erhalt der Gegenleistung.....	24
11.6	Kosten und Spesen.....	25
11.7	Annahme des Angebots innerhalb der möglicherweise verlängerten Annahmefrist und Durchführung des Angebots	25
11.8	Handel mit Eingereichten Hamborner-Aktien.....	25
11.9	Rückabwicklung bei Nichteintritt der Angebotsbedingungen.....	25
11.10	Aufbewahrung von Unterlagen.....	25
12.	AUSWIRKUNGEN DES ÜBERNAHMEANGEBOTS AUF HAMBORNER-AKTIONÄRE, DIE DAS ANGEBOT NICHT ANNEHMEN.....	26
13.	ERFORDERNIS UND STAND BEHÖRDLICHER GENEHMIGUNGEN UND VERFAHREN	26
13.1	Erforderliche Fusionskontrollverfahren	26
13.2	Genehmigung der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage.....	27
14.	ERGEBNIS DES ANGEBOTS UND ANDERE MITTEILUNGEN	27
15.	FINANZBERATER / BEGLEITENDE BANK	27
16.	STEUERN.....	27
17.	ANWENDBARES RECHT UND GERICHTSSTAND	27
18.	ERKLÄRUNG DER ÜBERNAHME DER VERANTWORTUNG FÜR DIE ANGEBOTSUNTERLAGE	28
	ANLAGE 1: DEFINIERTE BEGRIFFE	29
	ANLAGE 2: TOCHTERUNTERNEHMEN DER HSH N REAL ESTATE AG	31
	ANLAGE 3: TOCHTERUNTERNEHMEN DER HSH NORDBANK AG	31
	ANLAGE 4: FINANZIERUNGSBESTÄTIGUNG	33

1. ALLGEMEINE HINWEISE, INSBESONDERE FÜR AKTIONÄRE AUSSERHALB DEUTSCHLANDS

1.1 Durchführung des Übernahmeangebots nach den Vorschriften des deutschen Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetzes

Dieses freiwillige öffentliche Übernahmeangebot (**Angebot** oder **Übernahmeangebot**) der Mustaphar 5. Verwaltungs GmbH, einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach deutschem Recht mit Sitz in Hamburg, Geschäftsadresse Rosenstraße 11, 20095 Hamburg, Deutschland, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 98998 (**Bieter**) ist an alle Aktionäre der Hamborner Aktiengesellschaft mit Sitz in Duisburg-Hamborn, Geschäftsadresse Goethestraße 45, 47166 Duisburg, Deutschland, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Duisburg unter HRB 4 (**Hamborner Aktiengesellschaft**, die Aktionäre der Hamborner Aktiengesellschaft jeweils ein **Hamborner-Aktionär** und zusammen die **Hamborner-Aktionäre**) gerichtet und bezieht sich auf den Erwerb aller Aktien der Hamborner AG (**Hamborner-Aktien**), die nicht vom Bieter gehalten werden.

Das Angebot ist ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot gemäß § 29 Abs. 1 Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz (**WpÜG**). Dieses Angebot wird nicht nach den Bestimmungen einer anderen Rechtsordnung als der Deutschlands abgegeben und durchgeführt. Mit Ausnahme der Gestattung der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage (**Angebotsunterlage**) in Deutschland und nach deutschem Recht sind keine sonstigen Registrierungen, Genehmigungen oder Zulassungen dieser Angebotsunterlage oder des Angebots bei Wertpapierregulierungsbehörden beantragt oder von diesen erteilt worden. Hamborner-Aktionäre können daher nicht auf die Anwendung ausländischer Bestimmungen zum Schutz von Anlegern vertrauen.

Es gibt keine weiteren Dokumente, die Bestandteil des Angebots sind.

1.2 Veröffentlichung der Angebotsunterlage

Diese Angebotsunterlage wird am 25. Januar 2007 in Übereinstimmung mit § 14 Abs. 3 WpÜG veröffentlicht.

Die Angebotsunterlage wird durch Bekanntgabe im Internet unter <http://www.mustaphar.hshn-realestate.com> und durch Hinweisbekanntmachung im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht. Sonstige Erklärungen und Mitteilungen des Bieters im Zusammenhang mit dem Angebot werden wie in Ziffer 14 beschrieben veröffentlicht. Exemplare der Angebotsunterlage werden für Hamborner-Aktionäre zur kostenlosen Ausgabe bei der Bayerischen Hypo- und Vereinsbank Aktiengesellschaft bereitgehalten. Die Exemplare der Angebotsunterlage können von Hamborner-Aktionären unter der Anschrift Bayerische Hypo- und Vereinsbank Aktiengesellschaft, MCD 3, Arabellastraße 12, 81925 München sowie unter Telefax + 49 (0)89 378 21771 angefordert werden.

Der Bieter stellt zudem den Depotbanken Exemplare der Angebotsunterlage zum Versand an Aktionäre der Hamborner Aktiengesellschaft, die Kunden der Depotbanken und in Deutschland ansässig sind, zur Verfügung. Als **Depotbank** definiert ist ein depotführendes Kreditinstitut oder ein depotführendes Finanzdienstleistungsunternehmen mit Sitz in Deutschland oder eine deutsche Niederlassung eines depotführenden Kreditinstituts bzw. des depotführenden Finanzdienstleistungsunternehmens. Der Bieter hat keine weiteren Veröffentlichungen der Angebotsunterlage oder des Angebots veranlasst und keinen Dritten ermächtigt, Angaben zu dem Angebot oder der Angebotsunterlage zu machen.

1.3 Verbreitung und Annahme des Angebots außerhalb Deutschlands

Unbeschadet der nachstehenden Ausführungen kann das Angebot von allen Hamborner-Aktionären nach Maßgabe der Bestimmungen dieser Angebotsunterlage angenommen werden. Hamborner-Aktionäre, die das Angebot außerhalb Deutschlands annehmen wollen, sowie Personen, die in den Besitz der Angebotsunterlage außerhalb Deutschlands gelangen, werden gebeten, die folgenden Ausführungen zu beachten.

Dieses Angebot und diese Angebotsunterlage stellen weder die Abgabe, die Veröffentlichung noch eine öffentliche Werbung für ein Angebot nach Maßgabe von Gesetzen und Verordnungen anderer Rechtsordnungen als der Deutsch-

lands dar. Die Veröffentlichung der Angebotsunterlage im Internet dient ausschließlich der Einhaltung der Bestimmungen des WpÜG und bezweckt weder die Abgabe eines Angebots noch die Veröffentlichung des Angebots und der Angebotsunterlage noch eine öffentliche Werbung für das Angebot nach ausländischem Recht.

Eine Veröffentlichung, Versendung, Verteilung oder Verbreitung dieser Angebotsunterlage, einer Zusammenfassung oder einer sonstigen Beschreibung der Bestimmungen der Angebotsunterlage oder weiterer das Angebot betreffender Informationsunterlagen können den Bestimmungen (insbesondere Beschränkungen nach Maßgabe) anderer als der deutschen Rechtsordnungen unterliegen. Eine Veröffentlichung nach einer anderen Rechtsordnung als der Deutschlands ist daher nicht beabsichtigt. Der Bieter gestattet daher nicht, dass die Angebotsunterlage, eine Zusammenfassung oder sonstige Beschreibung der Bestimmungen der Angebotsunterlage oder weitere das Angebot betreffende Informationsunterlagen durch Dritte, unmittelbar oder mittelbar, außerhalb Deutschlands veröffentlicht, verbreitet oder weitergegeben werden, wenn und soweit dies gegen anwendbare ausländische Bestimmungen verstößt oder von der Einhaltung behördlicher Verfahren oder der Erteilung einer Genehmigung oder weiteren rechtlichen Voraussetzungen abhängig ist und diese nicht vorliegen.

Die Annahme des Angebots außerhalb Deutschlands kann anderen als der deutschen Rechtsordnung unterliegen. Personen, die außerhalb Deutschlands in den Besitz dieser Angebotsunterlage gelangen oder die das Angebot annehmen wollen und in den Anwendungsbereich kapitalmarktrechtlicher Vorschriften anderer als der deutschen Rechtsordnung fallen, werden aufgefordert, sich über diese kapitalmarktrechtlichen Vorschriften zu informieren und diese einzuhalten.

Soweit eine Depotbank gegenüber ihren Kunden Informations- und Weiterleitungspflichten im Zusammenhang mit dem Angebot hat, die auf den für das jeweilige Depotverhältnis anwendbaren Rechtsvorschriften beruhen, ist die Depotbank gehalten, die Auswirkungen ausländischer Rechtsordnungen auf diese Pflichten eigenverantwortlich zu prüfen.

Weder der Bieter noch eine mit dem Bieter gemeinsam handelnde Person sind in irgendeiner Weise dafür verantwortlich, dass die Veröffentlichung, Versendung, Verbreitung oder Weitergabe dieser Angebotsunterlage oder des Angebots außerhalb Deutschlands mit den Rechtsvorschriften anderer Rechtsordnungen als der Deutschlands vereinbar ist, noch dass die Annahme des Angebots außerhalb Deutschlands mit den jeweils anwendbaren Rechtsvorschriften vereinbar ist. Eine Verantwortung des Bieters für die Nichteinhaltung ausländischer Rechtsvorschriften durch Dritte wird ausdrücklich ausgeschlossen.

1.4 Veröffentlichung der Entscheidung zur Abgabe des Angebots

Der Bieter hat am 14. Dezember 2006 seine Entscheidung zur Abgabe des Angebots in Übereinstimmung mit § 10 Abs. 1 S. 1 WpÜG veröffentlicht (**Bekanntgabe**). Die Veröffentlichung der Bekanntgabe ist im Internet unter www.mustaphar.hshn-realestate.com abrufbar.

1.5 Stand der in dieser Angebotsunterlage enthaltenen Informationen

Sämtliche in dieser Angebotsunterlage enthaltenen Aussagen, Ansichten, Absichten und in die Zukunft gerichteten Aussagen beruhen, soweit nicht ausdrücklich anders vermerkt, auf den derzeit verfügbaren Informationen, Planungen und auf bestimmten Annahmen des Bieters zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage, die sich in Zukunft ändern können und mit Unsicherheiten und Risiken behaftet sind. Sämtliche Daten, einschließlich Planungen bezüglich Hamborner Aktiengesellschaft und der Hamborner-Gruppe wie definiert in Ziffer 4.2 beruhen auf öffentlich zugänglichen Informationsquellen sowie einer rechtlichen und wirtschaftlichen Prüfung und Analyse, die der Bieter bzw. mit dem Bieter gemeinsam handelnde Personen vom 16. Oktober 2006 bis zum 13. Dezember 2006 in Düsseldorf und an anderen Orten anhand hierfür gesondert zur Verfügung gestellter Informationen durchführen konnte (**Due Diligence**). Gegenstand der Prüfung waren unter anderem die gesellschaftsrechtlichen Verhältnisse der Hamborner-Gruppe, die rechtlichen und wirtschaftlichen Hintergründe des Immobilienportfolios sowie die Analyse möglicher Steuerrisiken. Darüber hinaus wurde im gleichen Zeitraum eine technische Überprüfung der Immobilienobjekte der Hamborner Aktiengesellschaft vorgenommen. Im Rahmen der Due Diligence konnten der Bieter bzw. mit dem Bieter gemeinsam handelnde Personen bei einer Managementpräsentationen und drei Gesprächsrunden Fragen zu den gesondert zur Verfügung gestellten Informationen stellen.

Insbesondere hat der Bieter weder den Geschäftsbericht der Hamborner-Gruppe zum 30. September 2005 noch den Drei-Monatsbericht zum 31. Dezember 2005, den Sechs-Monatsbericht zum 31. März 2006 oder den Neun-Monatsbericht zum 30. Juni 2006 verifiziert, die bereits zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage überholt sein können. Der Bieter wird diese Angebotsunterlage nicht aktualisieren, es sei denn, er ist dazu gesetzlich verpflichtet.

2. ZUSAMMENFASSUNG DES ÜBERNAHMEANGEBOTS

Hinweis: Die nachfolgende Zusammenfassung enthält ausgewählte Informationen dieser Angebotsunterlage. Da die Zusammenfassung nicht alle für Hamborner-Aktionäre Informationen enthält, ist sie in Verbindung mit den ausführlicheren Angaben in dieser Angebotsunterlage zu lesen.

Bieter:	Mustaphar 5. Verwaltungs GmbH, Rosenstraße 11, 20095 Hamburg, Deutschland
Zielgesellschaft:	Hamborner Aktiengesellschaft, Goethestraße 45, 47166 Duisburg, Deutschland
Gegenstand des Angebots:	Kauf und Erwerb aller nicht von dem Bieter gehaltenen auf den Inhaber lautenden Stückaktien der Hamborner Aktiengesellschaft (ISIN DE0006013006 (WKN 601300)) mit Gewinnberechtigung für das Geschäftsjahr 2006
Adressaten des Angebots:	Alle Hamborner-Aktionäre
Gegenleistung (Angebotspreis):	EUR 32,48 je Hamborner-Aktie
Annahmefrist:	25. Januar 2007 bis zum 5. April 2007 um 24.00 Uhr Mitteleuropäischer Sommerzeit (MESZ), abhängig von einer möglichen Verlängerung der Annahmefrist
Weitere Annahmefrist:	Voraussichtlich vom 13. April 2007 bis zum 26. April 2007 um 24.00 Uhr MESZ, abhängig von einer möglichen Verlängerung der Annahmefrist.
Annahme:	Hamborner-Aktionäre können das Angebot nur durch schriftliche Erklärung gegenüber ihrer Depotbank innerhalb der Annahmefrist oder der Weiteren Annahmefrist annehmen.
Angebotsbedingungen:	Dieses Angebot sowie die durch Annahme dieses Angebots geschlossenen Aktienkaufverträge stehen unter verschiedenen aufschiebenden Bedingungen, die in Ziffer 3.5 beschrieben sind.
Abwicklung:	Voraussichtlich am vierten Bankarbeitstag (aber spätestens am fünften Bankarbeitstag) nach Ablauf der Annahmefrist und am vierten Bankarbeitstag (aber spätestens am fünften Bankarbeitstag) nach Ablauf der Weiteren Annahmefrist, vorausgesetzt alle Angebotsbedingungen sind eingetreten oder es wurde auf sie verzichtet.
Kosten/Spesen:	Die Annahme des Angebots und der Erhalt des Angebotspreises sind für die Hamborner-Aktionäre, die ihre Hamborner-Aktien in einem Depot bei einer Depotbank in Deutschland verwahren lassen, kosten- und spesenfrei.
ISIN:	Hamborner-Aktien: ISIN DE0006013006 (WKN 601300) Zum Verkauf Eingereichte Hamborner-Aktien: ISIN DE000A0LR9W6 (WKN A0LR9W)
Börsenhandel:	Die Eingereichten Hamborner-Aktien können unter der ISIN DE000A0LR9W6 (WKN A0LR9W) im amtlichen Markt der Frankfurter Wertpapierbörse (General Standard) ab Beginn der Annahmefrist (voraussichtlich ab dem 25. Januar 2007) gehandelt werden.
Veröffentlichungen:	Erklärungen und Mitteilungen werden im Internet unter unter www.mustaphar.hshn-realestate.com sowie im Elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

3. ÜBERNAHMEANGEBOT

3.1 Gegenstand des Übernahmeangebots

Der Bieter bietet hiermit allen Hamborner-Aktionären an, die von ihnen gehaltenen, auf den Inhaber lautenden und unter der ISIN DE0006013006 (WKN 601300) gehandelten Stückaktien der Hamborner Aktiengesellschaft jeweils mit einem anteiligen Betrag am Hamborner-Grundkapital von EUR 2,56 und mit Gewinnberechtigung für das Geschäftsjahr 2006 gegen Zahlung einer Geldleistung in Höhe von

EUR 32,48 je Hamborner-Aktie (**Angebotspreis**)

nach Maßgabe dieser Angebotsunterlage zu kaufen und zu erwerben.

Gegenstand des Angebots sind alle Hamborner-Aktien, die nicht vom Bieter gehalten werden, einschließlich etwaiger von der Hamborner Aktiengesellschaft gehaltener eigener Aktien.

3.2 Beginn und Ende der Annahmefrist

Die Frist für die Annahme des Angebots (**Annahmefrist**)

beginnt mit der Veröffentlichung der Angebotsunterlage am **25. Januar 2007**

und endet am **5. April 2007** um **24.00 Uhr** Mitteleuropäische Sommerzeit (**MESZ**).

Sofern sich die Annahmefrist verlängert, ist mit dem Begriff "Annahmefrist" immer auch die jeweils verlängerte Annahmefrist gemeint.

3.3 Mögliche Verlängerungen der Annahmefrist

Im Falle einer Änderung des Angebots (z.B. wenn der Bieter auf eine Angebotsbedingung verzichtet) verlängert sich die Annahmefrist um zwei Wochen, sofern die Veröffentlichung der Änderung innerhalb der letzten zwei Wochen vor Ablauf der Annahmefrist erfolgt. Dies gilt auch, falls das geänderte Angebot gegen Rechtsvorschriften verstößt (§ 21 Abs. 5 WpÜG).

Läuft im Falle konkurrierender Angebote die Annahmefrist für das Angebot vor Ablauf der Annahmefrist für das konkurrierende Angebot ab, bestimmt sich der Ablauf der Annahmefrist für das Angebot nach dem Ablauf der Annahmefrist für das konkurrierende Angebot. Dies gilt auch, falls das konkurrierende Angebot geändert oder untersagt wird oder gegen Rechtsvorschriften verstößt (§ 22 Abs. 2 WpÜG).

Wird im Zusammenhang mit dem Angebot nach der Veröffentlichung der Angebotsunterlage eine Hauptversammlung der Hamborner Aktiengesellschaft einberufen, beträgt die Annahmefrist – unbeschadet der Vorschriften der §§ 21 Abs. 5, 22 Abs. 2 WpÜG – unverändert zehn Wochen ab der Veröffentlichung der Angebotsunterlage (§ 16 Abs. 3 WpÜG).

3.4 Weitere Annahmefrist

Diejenigen Hamborner-Aktionäre, die das Angebot während der Annahmefrist nicht angenommen haben, können das Angebot noch innerhalb von zwei Wochen nach der Veröffentlichung der Ergebnisse dieses Angebots gemäß § 23 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 WpÜG annehmen (siehe § 16 Abs. 2 WpÜG, **Weitere Annahmefrist**), sofern sämtliche Angebotsbedingungen erfüllt sind oder auf diese, wie in Ziffer 3.5 beschrieben, verzichtet wurde.

Sofern die Annahmefrist nicht verlängert wird, wird die Weitere Annahmefrist voraussichtlich am 13. April 2007 beginnen und am 26. April 2007, 24.00 Uhr MESZ, enden. Nach Ablauf der Weiteren Annahmefrist ist eine Annahme des Angebots vorbehaltlich des in Ziffer 12 beschriebenen Andienungsrechts, nicht mehr möglich.

3.5 Angebotsbedingungen

Dieses Angebot und die mit Annahme des Angebots abgeschlossenen Aktienkaufverträge stehen unter den folgenden aufschiebenden Bedingungen (jede einzelne eine **Angebotsbedingung** und zusammen die **Angebotsbedingungen**). Die Angebotsbedingungen müssen erfüllt werden, sofern nicht gemäß WpÜG und dieser Angebotsunterlage auf sie verzichtet wird.

Sofern im Folgenden auf den "Stichtag" Bezug genommen wird, ist damit der nachstehende Zeitpunkt gemeint:

- wenn der letzte Tag der Annahmefrist ein Montag ist, der Bankarbeitstag,
- andernfalls der zweite Bankarbeitstag,

jeweils vor Ablauf der Annahmefrist, 12.00 Uhr MESZ (**Stichtag**). Sofern die Annahmefrist nicht verlängert wird, ist Stichtag der 3. April 2007, 12.00 Uhr MESZ.

Keine nachteiligen Maßnahmen der Hamborner Aktiengesellschaft oder ihrer Tochtergesellschaften

- (1) Innerhalb des Zeitraums vom Tag der Veröffentlichung der Angebotsunterlage bis zum Stichtag hat die Hamborner Aktiengesellschaft keine Veröffentlichung gemäß § 15 Wertpapierhandelsgesetz (**WpHG**) in Verbindung mit § 13 WpHG vorgenommen, wonach die Hamborner Aktiengesellschaft oder eine ihrer Tochtergesellschaften eine oder mehrere Akquisitionen, Investitionen, Veräußerungen oder sonstige Übertragungen von Vermögensgegenständen zu einem Gegenwert von mehr als insgesamt EUR 15 Millionen vorgenommen hat oder einen Vertrag über die vorgenannten Handlungen abgeschlossen oder sich verpflichtet hat, eine der vorgenannten Handlungen vorzunehmen (jeweils und zusammen die **Übertragung von Vermögensgegenständen**), und zwar in einer Weise, dass die Übertragung von Vermögensgegenständen auch dann wirksam ist, wenn das Angebot erfolgreich ist. Ausgenommen sind Übertragungen von Vermögensgegenständen zwischen Gesellschaften der Hamborner-Gruppe einschließlich ihrer hundertprozentigen Tochtergesellschaften, Sicherungsübereignungen an Gläubiger, die Übertragung von Vermögensgegenständen (einschließlich der Übertragung von Geld) auf Pensionsfonds sowie jegliche Investitionen in Instandhaltung.

Sollte der Wert der Vermögensgegenstände in einer fremden Währung bemessen werden, wird der Gegenwert in Euro, der dem Wert der fremden Währung entspricht, auf der Basis des Euro-Umtauschkurses für die fremde Währung zugrunde gelegt, der am Stichtag auf der Reuters EUROFX/1-Seite oder, wenn Reuters nicht verfügbar ist, auf Bloombergs FSX Bildschirm veröffentlicht wird.

- (2) Innerhalb des Zeitraums vom Tag der Veröffentlichung der Angebotsunterlage bis zum Stichtag
- (a) hat die Hauptversammlung der Hamborner Aktiengesellschaft weder einen Beschluss über eine Erhöhung des Grundkapitals oder eine Änderung der Satzung der Hamborner Aktiengesellschaft gefasst, noch hat das für die Hamborner Aktiengesellschaft zuständige Handelsregister (Amtsgericht Duisburg) einen solchen Beschluss oder eine solche Satzungsänderung eingetragen, wobei von dieser Bedingung Satzungsänderungen durch den Aufsichtsrat ausgenommen sind, die dieser aufgrund seiner Befugnis zu Änderungen, die nur die Fassung der Satzung betreffen, vornimmt; und
- (b) hat der Vorstand der Hamborner Aktiengesellschaft weder die Durchführung einer Kapitalerhöhung auf Grundlage eines genehmigten Kapitals zur Eintragung in das Handelsregister der Hamborner Aktiengesellschaft angemeldet, noch wurde die Durchführung einer Kapitalerhöhung in das Handelsregister der Hamborner Aktiengesellschaft eingetragen, noch hat die Hamborner Aktiengesellschaft oder eine ihrer Tochtergesellschaften Bezugsrechte oder Umtauschrechte auf neue Hamborner-Aktien ausgegeben, z.B. durch Wandelanleihen oder Optionsanleihen, oder eine Wandelanleihe oder Optionsanleihe garantiert, die sich auf Hamborner-Aktien beziehen. Nach Kenntnis des Bieters und ausweislich der Satzung der Hamborner Aktiengesellschaft gibt es bei der Hamborner Aktiengesellschaft derzeit kein genehmigtes Kapital.

- (3) Während der Annahmefrist hat weder die Hauptversammlung der Hamborner Aktiengesellschaft die Zahlung einer Dividende an die Aktionäre der Hamborner Aktiengesellschaft beschlossen, noch hat die Hamborner Aktiengesellschaft eine solche Dividende gezahlt.
- (4) Innerhalb eines Zeitraums von der Veröffentlichung der Angebotsunterlage bis zum Ablauf der Annahmefrist wurde kein auf die Zahlung einer Dividende gerichteter Beschlussvorschlag von Vorstand oder Aufsichtsrat der Hamborner Aktiengesellschaft als Bestandteil der Tagesordnung im Zusammenhang mit einer Einladung zu einer Hauptversammlung der Hamborner Aktiengesellschaft veröffentlicht (ohne bis zum Ablauf der Annahmefrist von der Tagesordnung gestrichen worden zu sein).

Keine wesentliche nachteilige Veränderung

- (5) Der für den Stichtag von der Deutsche Börse AG festgestellte Deutsche Aktienindex (**DAX 30**) liegt nicht unter 4.700 Punkten. Die Feststellung des DAX 30 für den Stichtag erfolgt durch Bezugnahme auf den Schlusskurs des DAX 30, der auf Bloomberg an dem Ende des Bankarbeitstages, der dem Stichtag unmittelbar vorausgeht, ausgewiesen wird.
- (6) Innerhalb des Zeitraums von dem Tag der Veröffentlichung der Angebotsunterlage bis zum Ablauf der Annahmefrist wurden weder ein noch mehrere konkurrierende Angebote nach dem WpÜG zum Erwerb von Hamborner-Aktien gemacht, die eine Verlängerung der Annahmefrist über den 20. Mai 2007 hinaus bewirken würden.
- (7) Die Annahmefrist wurde, ohne Berücksichtigung einer Verlängerung gemäß § 21 Abs. 5 WpÜG, nicht über den 20. Mai 2007 hinaus verlängert.
- (8) Innerhalb des Zeitraums von dem Tag der Veröffentlichung der Angebotsunterlage bis zum Ablauf der Annahmefrist hat die Hamborner Aktiengesellschaft weder eine Ad hoc-Mitteilung gemäß § 15 WpHG in Verbindung mit § 13 WpHG gemacht, dass über das Vermögen der Hamborner Aktiengesellschaft oder der Hambornberg Immobilien- und Verwaltungs GmbH ein Insolvenzverfahren oder ähnliches Verfahren beantragt wurde oder werden wird, eingeleitet oder eröffnet wurde, noch dass das zuständige Gericht die Einstellung des Verfahrens aufgrund Masseunzulänglichkeit angezeigt hat oder anzeigen wird, noch dass das zuständige Gericht das Insolvenzverfahren mangels Masse eingestellt hat oder einstellen wird, noch dass Überschuldung, Zahlungsunfähigkeit oder drohende Zahlungsunfähigkeit im Sinne der jeweils anwendbaren Bestimmungen eingetreten ist oder eintreten wird.

Verzicht auf Angebotsbedingungen

Soweit rechtlich zulässig, kann der Bieter einseitig bis zu einem Werktag vor Ablauf der Annahmefrist auf eine, mehrere oder sämtliche Angebotsbedingungen verzichten (vgl. § 21 WpÜG). Erfolgt die Veröffentlichung eines Verzichts innerhalb der letzten zwei Wochen vor Ablauf der Annahmefrist, verlängert sich die Annahmefrist um zwei Wochen.

Wenn der Bieter auf Angebotsbedingungen in Übereinstimmung mit den Vorschriften des WpÜG verzichtet, gelten diese im Rahmen des Angebots als eingetreten und die auf Basis des Angebots geschlossenen Verträge als wirksam. Aktionäre, die das Angebot bereits angenommen hatten, können nach Maßgabe der Ziffer 10 dieser Angebotsunterlage bis zum Ende der Annahmefrist von dem durch die Annahme dieses Angebots geschlossenen Vertrag zurücktreten.

Wenn eine Angebotsbedingung nicht eingetreten ist und der Bieter nicht auf die Angebotsbedingung in Übereinstimmung mit den Vorschriften des WpÜG verzichtet hat, entfällt das Angebot ersatzlos, und die als Folge der Annahme des Angebots zustande gekommenen Verträge werden unwirksam. In einem solchen Fall wird das Angebot nicht durchgeführt, die Eingereichten Hamborner-Aktien werden, wie unter Ziffer 11.9 dargelegt, unverzüglich zurückgekauft.

Der Bieter wird in Übereinstimmung mit den Vorschriften des WpÜG und Ziffer 14 dieser Angebotsunterlage unverzüglich eine Bekanntmachung veröffentlichen, wenn auf eine Angebotsbedingung verzichtet wird, alle Angebotsbedin-

gungen erfüllt sind oder wenn das Angebot aufgrund des Nichteintritts einer Angebotsbedingung (sofern der Bieter auf diese nicht verzichtet) entfällt.

4. BETEILIGTE PARTEIEN UND BETEILIGUNGSSTRUKTUR

4.1 Beschreibung des Bieters und der mit dem Bieter gemeinsam handelnden Personen

Bieter

Mustaphar 5. Verwaltungs GmbH ist eine nach deutschem Recht gegründete Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit Sitz in Hamburg, Geschäftsadresse Rosenstraße 11, 20095 Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 98998 (**Bieter**). Der Tag der ersten Eintragung der Gesellschaft ist der 3. November 2006. Das Stammkapital beträgt EUR 25.000. Der Gegenstand des Unternehmens des Bieters umfasst die Verwaltung und Erhaltung eigenen Vermögens. Beim Bieter handelt es sich um eine ehemalige Vorratsgesellschaft, die bislang keine Geschäftstätigkeit ausgeübt hat mit Ausnahme der Geschäftsführung der Endor 5. Verwaltungs GmbH & Co. KG, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRA 104185 (**Endor**).

Alleiniger Gesellschafter des Bieters ist die HSH N Real Estate AG, die wiederum zu 100 % von der HSH Nordbank AG gehalten wird. Es ist beabsichtigt, zwischen dem Bieter und der HSH N Real Estate AG einen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag zu schließen.

Vor Beginn der Annahmefrist hat der Bieter die derzeit von der HSH N Real Estate AG gehaltene Kommanditbeteiligung an der Endor übernommen. Einzige Komplementärin der Endor ist die TERRANUM Gewerbebau Verwaltungs-GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 57310. Sonstige Beteiligungen des Bieters bestehen nicht.

HSH N Real Estate AG

Die HSH N Real Estate AG ist ein Unternehmen der HSH Nordbank-Gruppe und wurde im Jahr 2004 gegründet. Sie bündelt die Immobilienaktivitäten der HSH Nordbank AG mit Ausnahme des originären Finanzierungsgeschäfts. Dabei koordiniert die HSH N Real Estate AG zentral die Geschäftstätigkeiten der Sparten Immobilien-Beteiligungen, Immobilien-Projektentwicklung, Immobilien-Fondsgeschäft und Immobilien-Dienstleistung.

Alleinige Aktionärin der HSH N Real Estate AG ist die HSH Nordbank AG.

HSH Nordbank AG

Die HSH Nordbank AG ging 2003 aus der Fusion der Hamburgischen Landesbank mit der Landesbank Schleswig-Holstein (LB Kiel) hervor. Sie erzielte im Geschäftsjahr 2005 einen konsolidierten weltweiten Umsatz von ca. EUR 15.350,5 Mio., im Geschäftsjahr 2006 werden die weltweiten Umsätze voraussichtlich EUR 17.100,0 Mio. betragen. Mit einer Bilanzsumme von rund 185 Mrd. Euro und weltweit rund 4.500 Mitarbeitern gehört die HSH Nordbank AG zu den führenden Kreditinstituten Deutschlands. Sie hat einen Doppelsitz in Hamburg und Kiel.

Aktionäre der HSH Nordbank AG sind die Freie und Hansestadt Hamburg (ca. 35,38 %), das Land Schleswig Holstein (ca. 20,02 %), der Sparkassen- und Giroverband für Schleswig Holstein (ca. 18,02 %) sowie ein Konsortium aus sieben Trusts, die die Interessen institutioneller und privater Investoren vertreten und von J.C. Flowers & Co. LLC beraten werden (ca. 26,58 %).

Mit dem Bieter gemeinsam handelnde Personen

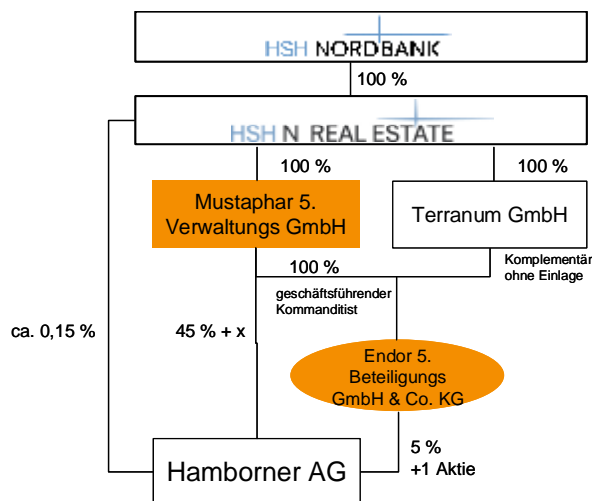
Im Verhältnis zu der HSH N Real Estate AG und der HSH Nordbank AG ist der Bieter ein Tochterunternehmen im Sinne von § 2 Abs. 6 WpÜG. Diese Gesellschaften gelten somit gem. § 2 Abs. 5 Satz 3 WpÜG als mit dem Bieter gemeinsam handelnde Personen. Auch die in Anlage 2 aufgeführten und aus dem vorläufigen ungeprüften Jahresabschluss der HSH N Real Estate AG für das Geschäftsjahr 2006 entnommenen Tochtergesellschaften der HSH N Real Estate AG und die in Anlage 3 aufgeführten und aus dem vorläufigen ungeprüften Jahresabschluss der HSH Nordbank

AG für das Geschäftsjahr 2006 entnommenen Tochtergesellschaften der HSH Nordbank AG gelten gem. § 2 Abs. 5 Satz 3 WpÜG als mit dem Bieter gemeinsam handelnde Personen.

Darüber hinaus haben der Bieter und die Endor auf Erwerberseite (zusammen, die **Käufer**) mit der Thyssen'schen Handelsgesellschaft mbH, einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Duisburg unter HRB 14231 (**Thyssen'sche Handelsgesellschaft**), auf Veräußererseite einen Vertrag über den Erwerb von insgesamt 3.795.001 Hamborner-Aktien (**Thyssen-Vertrag**) geschlossen (dazu ausführlich unten, Ziffer 4.4 (3)). Am 22. Januar 2007 wurden von diesen 3.795.001 Hamborner-Aktien 3.415.500 Stückaktien auf den Bieter und 379.501 Stückaktien auf die Endor übertragen. Der Bieter hält damit unmittelbar 45 % und mittelbar weitere 5 % und 1 Aktie der Hamborner Aktiengesellschaft. Damit ist auch die Hamborner Aktiengesellschaft sowie deren Tochtergesellschaft, die Hambornberg Immobilien- und Verwaltungs GmbH Tochterunternehmen im Sinne des § 2 Abs. 6 WpÜG und gelten daher gem. § 2 Abs. 5 Satz 3 WpÜG als mit dem Bieter gemeinsam handelnde Person.

Unternehmensstruktur des Bieters

Die vereinfachte Gesellschaftsstruktur des Bieters nach Durchführung des Übernahmeangebots ist wie folgt:



4.2 Beschreibung der Hamborner Aktiengesellschaft

Die Hamborner Aktiengesellschaft ist eine deutsche Aktiengesellschaft mit Sitz in Duisburg-Hamborn, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Duisburg unter HRB 4. Die Hauptverwaltung der Hamborner Aktiengesellschaft befindet sich in der Goethestraße 45, 47166 Duisburg, Bundesrepublik Deutschland. Die Internetseite der Hamborner Aktiengesellschaft lautet <http://www.hamborner.de>.

Grundkapital, Aktien und Aktionäre

Das Grundkapital der Hamborner Aktiengesellschaft beträgt EUR 19.430.400 (**Hamborner-Grundkapital**). Es ist in 7.590.000 Inhaber-Stückaktien ohne Nennbetrag eingeteilt. Nach Kenntnis des Bieters und ausweislich der Satzung der Hamborner Aktiengesellschaft besteht kein genehmigtes und kein bedingtes Kapital.

Die Hamborner-Aktien sind zum Handel am amtlichen Markt der Frankfurter Wertpapierbörse (General Standard) zugelassen. Die Aktien werden im amtlichen Handel und in XETRA in Frankfurt am Main, Düsseldorf, Berlin-Bremen, München und Hamburg, im Freiverkehr der Wertpapierbörse Hannover sowie im geregelten Markt der Wertpapierbörse Stuttgart unter der ISIN DE0006013006 sowie unter der WKN 601300 gehandelt. Die Aktie wurde in den CDAX aufgenommen. Die Aktie gehört darüber hinaus dem DIMAX Deutscher Immobilien-Aktienindex und dem EPIX Eu-

ropäischer Immobilien-Aktienindex an. Auf Grundlage des unter Ziffer 6.1(a)(a) angegebenen gewichteten Dreimonatsdurchschnittskurs beträgt die Marktkapitalisierung der Hamborner Aktiengesellschaft EUR 222,54 Mio.

Nach den Angaben auf der Internetseite der Hamborner Aktiengesellschaft und weiteren öffentlich zugänglichen Quellen gliedert sich die Aktionärsstruktur der Hamborner Aktiengesellschaft wie folgt: Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage werden 49,27 % der Hamborner-Aktien von der Thyssenhandel Beteiligungsgesellschaft mbH gehalten, einer Tochtergesellschaft der Thyssen'sche Handelsgesellschaft mbH, die wiederum zum Konzern der Familie Julius Thyssen Verwaltungsgesellschaft mbH, Mülheim an der Ruhr, gehört. Weitere 10,37 % der Aktien werden direkt und über die deHaen-Carstanjen & Söhne GmbH, Meerbusch, von Herrn Professor Dr. Theo Siegert, Düsseldorf, gehalten. Die verbleibenden 40,36 % befinden sich in Streubesitz.

Hauptversammlung und Dividende

Die letzte ordentliche Hauptversammlung der Hamborner Aktiengesellschaft fand am 8. Juni 2006 statt, die nächste ordentliche Hauptversammlung ist für den 5. Juni 2007 vorgesehen. Die Hamborner Aktiengesellschaft schüttete für die Geschäftsjahre 2004 und 2005 jeweils eine Dividende von EUR 0,90 je Aktie aus.

Geschäftstätigkeit

Die folgende Darstellung der Geschäftstätigkeit beruht auf Angaben auf der Internetseite der Hamborner Aktiengesellschaft, weiteren öffentlich zugänglichen Quellen und den im Rahmen der Due Diligence zur Verfügung gestellten Informationen.

Die Hamborner Aktiengesellschaft (früher Hamborner Bergbau AG) befasst sich zusammen mit ihrer 100%igen Tochtergesellschaft Hambornberg Immobilien- und Verwaltungs GmbH, Duisburg (**Hamborner-Gruppe**), mit der Verwaltung von Grundvermögen, nachdem die früheren Bergbauaktivitäten in die Ruhrkohle AG eingebracht wurden. Der satzungsmäßige Unternehmensgegenstand der Hamborner Aktiengesellschaft ist die Verwaltung und Verwertung sowie der Erwerb von Grundbesitz und anderem Vermögen, wobei der Unternehmenszweck auch durch Beteiligungen verfolgt werden kann. Die Geschäftstätigkeit umfasst insbesondere das Halten von Immobilien als Finanzinvestition und die Vermietung und Verpachtung dieser Immobilien.

Die Hamborner Aktiengesellschaft verfügt derzeit über ein Immobilienportfolio von 56 Gewerbeobjekten an 34 Standorten in Deutschland. Hierzu zählen Einzelhandels-, Büro- und Lagerflächen sowie Wohnungen, deren Standort überwiegend in deutschen Großstädten und Mittelzentren liegt. Die Gesamtanschaffungskosten dieser nahezu vollständig eigenfinanzierten Immobilien beliefen sich seit 1973 auf rund EUR 160 Mio. Daneben ist die Hamborner Aktiengesellschaft Eigentümerin von unbebautem Grundbesitz im Raum Duisburg, Dinslaken und Hünxe in Größe von rund 4,6 Mio. m². Mit notariellem Vertrag vom 18. Dezember 2006 hat die Hamborner Aktiengesellschaft aus ihrem Portfolio acht Objekte verkauft. Da Vollzugsbedingungen noch nicht eingetreten sind, ist der Vertrag noch nicht vollzogen.

Die Hamborner Aktiengesellschaft ist darüber hinaus Alleininhaberin des im Jahre 1990 aufgelegten Aktienspezialfonds Südinvest 107. Hierbei handelt es sich um ein Wertpapier Spezial-Sondervermögen, das von der Pioneer Investments Kapitalanlagegesellschaft mbH (ehemals Activest Investmentgesellschaft mbH, München) verwaltet wird. Depotbank ist die Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG, München. Das Fondsvermögen besteht zum 23. Oktober 2006 zu 95,12 % aus in- und ausländischen Aktien, zu 0,73 % aus Eigenkapitalgenussscheinen, zu 4,14 % aus inländischen Bankguthaben sowie zu 0,01 % aus sonstigen Ansprüchen. Per 31. Oktober 2006 betrug das Fondsvermögen insgesamt EUR 50.288.200,12.

Ausweislich des nach IFRS erstellten konsolidierten Jahresabschlusses der Hamborner-Gruppe für das am 31. Dezember 2005 abgelaufene Geschäftsjahr belief sich die Summe der Aktiva der Hamborner-Gruppe auf EUR 167,78 Mio. Der Konzernumsatz der Hamborner-Gruppe für das betreffende Geschäftsjahr lag bei EUR 15,14 Mio., der Konzern-Jahresüberschuss bei EUR 6,49 Mio.

Zum 30. Juni 2006 belief sich die Summe der Aktiva der Hamborner-Gruppe auf EUR 164,41 Mio. Der Konzernumsatz lag zum 30. Juni 2006 bei EUR 6,96 Mio., der Konzernüberschuss bei EUR 4,85 Mio.

Gemeinsam mit der Hamborner Aktiengesellschaft handelnde Personen

Gemeinsam mit der Hamborner Aktiengesellschaft handelnde Person gemäß § 2 Abs. 5 Satz 2 WpÜG ist nach dem Wissen des Bieters die Hambornberg Immobilien- und Verwaltungs-GmbH, Duisburg-Hamborn, eine 100%-ige Tochtergesellschaft der Hamborner Aktiengesellschaft im Sinne des § 2 Abs. 6 WpÜG.

4.3 Gegenwärtige Beteiligung und Stimmrechte des Bieters und der mit ihm gemeinsam handelnden Personen

Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage hält der Bieter selbst 3.415.500 Hamborner-Aktien. Der Aktienbesitz mit dem Bieter gemeinsam handelnder Personen und die Zurechnung von Stimmrechten sind im Folgenden dargestellt. Die Stimmrechtszurechnung für den Bieter beläuft sich auf 50 % und eine Aktie. Darüber hinaus werden dem Bieter keine Stimmrechte zugerechnet.

Bieter oder gemeinsam mit ihm handelnde Personen	im Eigentum stehende Hamborner-Aktien	Zurechnung von Stimmrechten gemäß § 30 Abs. 1 Nr. 1 WpÜG	Zurechnung von Stimmrechten gemäß § 30 Abs. 2 S. 1 WpÜG	Summe der Stimmrechte
Bieter	3.415.500	379.501	-/-	3.795.001
HSH N Real Estate AG	11.450	3.795.001	-/-	3.806.451
Endor	379.501	-/-	-/-	379.501
HSH Nordbank AG	-/-	3.806.451	-/-	3.806.451

4.4 Erwerb von Hamborner-Aktien vor dem Angebot

In den sechs Monaten vor Bekanntgabe am 14. Dezember 2006 und im Zeitraum zwischen der Bekanntgabe und der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage haben der Bieter, die mit dem Bieter gemeinsam handelnden Personen und deren Tochterunternehmen Hamborner-Aktien wie nachstehend beschrieben erworben:

- (1) Am 8. Dezember 2006 hat die HSH N Real Estate AG 7.550 Hamborner-Aktien über die Frankfurter Wertpapierbörse zu einem durchschnittlichen Kaufpreis von EUR 30,32 erworben, der höchste gezahlte Kaufpreis lag bei EUR 30,70.
- (2) Am 13. Dezember 2006 hat die HSH N Real Estate AG 3.000 Hamborner-Aktien außerbörslich zu einem Kaufpreis von EUR 31,00 erworben, sowie weitere 900 Aktien über die Frankfurter Wertpapierbörse zu einem Kaufpreis von EUR 31,00 je Aktie.
- (3) Am 14. Dezember 2006 haben der Bieter und Endor auf Erwerberseite mit der Thyssen'schen Handelsgesellschaft auf Veräußererseite den Thyssen-Vertrag über den Erwerb von insgesamt 3.795.001 Hamborner-Aktien außerhalb der Börse zu einem Kaufpreis von EUR 32,17 je Aktie geschlossen. Von den 3.795.001 Hamborner-Aktien wurden am 22. Januar 2007 3.415.500 Stückaktien auf den Bieter und 379.501 Stückaktien auf die Endor übertragen. Der Thyssen-Vertrag enthält eine Kaufpreisanpassungsklausel, nach der sich der Kaufpreis bei erfolgreichem Abschluss näher bezeichneter Verträge um einen Betrag von bis zu EUR 0,33 pro Aktie (**Zusatzkaufpreis**) und somit auf insgesamt bis zu EUR 32,50 je Aktie erhöht. Am 22. Januar 2007 haben der Bieter und Endor einen Zusatzkaufpreis in Höhe von EUR 0,31 je Aktie gezahlt. Der durch diese Kaufpreisanpassung gezahlte Kaufpreis für die von der Thyssen'schen Handelsgesellschaft erworbenen Hamborner-Aktien beträgt demnach EUR 32,48 je Aktie. Sofern sich der Zusatzkaufpreis nach Beginn der Annahmefrist und innerhalb eines Jahres nach der Veröffentlichung gemäß § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WpÜG noch um bis zu EUR 0,02 erhöht, werden alle Hamborner-Aktionäre, die das Angebot annehmen, an dieser Erhöhung teilnehmen und damit eine Gegenleistung von bis zu EUR 32,50 erhalten. Der Bieter wird eine etwaige Erhöhung des Zusatzkaufpreises gem. § 23 Abs. 2 in Verbindung mit § 14 Abs. 3 Satz 1 WpÜG veröffentlichen.

Darüber hinaus haben der Bieter oder die mit dem Bieter gemeinsam handelnden Personen sowie deren Tochtergesellschaften innerhalb dieses Zeitraums keine weiteren Hamborner-Aktien erworben oder Vereinbarungen über den Erwerb von Hamborner-Aktien abgeschlossen. Der Bieter behält sich vor, während der Annahmefrist und der Weiteren Annahmefrist außerhalb des Angebots weitere Hamborner-Aktien zu erwerben.

5. ABSICHTEN DES BIETERS HINSICHTLICH DER KÜNFTIGEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT DER HAMBORNER AKTIENGESELLSCHAFT UND DES BIETERS

Die unter dieser Ziffer 5 dargestellten Absichten des Bieters geben die gegenwärtigen Absichten des Bieters für seine eigene Geschäftstätigkeit und für die der Hamborner Aktiengesellschaft wieder und unterliegen Veränderungen, die insbesondere von dem jeweils vorherrschenden wirtschaftlichen und operativen Umfeld in Europäischen Märkten sowie von den für den Bieter verfügbaren Informationen abhängen. Diese Absichten sind das Ergebnis einer Analyse der Hamborner-Gruppe, die der Bieter auf Grundlage von öffentlich zugänglichen Informationen und im Rahmen der Due Diligence vorgenommen hat. Die Absichten wurden auf Grundlage dieser Analyse entwickelt. Der Bieter wird diese Absichten möglicherweise weiterentwickeln, sie mit Verfügbarkeit weiterer Informationen ändern oder teilweise oder gänzlich aufgeben. Alle dem Bieter zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage zugänglichen Informationen stammen aus öffentlich zugänglichen Quellen und den Angaben im Rahmen der Due Diligence.

5.1 Künftige Geschäftstätigkeit, Vermögen und Verpflichtungen

Durch die Vollziehung des Thyssen-Vertrags ist die Hamborner Aktiengesellschaft eine mittelbare Tochtergesellschaft der HSH N Real Estate AG geworden. Der Bieter beabsichtigt, die Geschäftstätigkeit der Hamborner-Gruppe aufrecht zu erhalten und das bestehende Geschäftsmodell ohne wesentliche Änderungen fortzuführen. Mittelfristig erwägt der Bieter, den Aktienspezialfonds aufzulösen oder zu veräußern und – sofern sich entsprechende Investitionsmöglichkeiten ergeben – die daraus frei werdenden Mittel für die Ausweitung des Immobilienportfolios zu verwenden. Die Geschäftstätigkeit der Hamborner Aktiengesellschaft soll dabei unter Ausnutzung der Innenfinanzierungskraft der gegenwärtig geringen Verschuldung ausgeweitet werden. Dabei soll im Zuge der Ausweitung der Geschäftstätigkeit das Portfolio optimiert werden, so dass nicht auszuschließen ist, dass es auch zu einer vorherigen Bereinigung des Portfolios kommen kann. Mit Ausweitung des Portfolios käme es dabei zu einer Erweiterung des Immobilienvermögens, diese Erweiterung würde im marktüblichen Umfang fremdfinanziert, so dass in diesem Maße auch die Verbindlichkeiten der Hamborner Aktiengesellschaft steigen würden.

5.2 Aufsichtsrat und Vorstand der Hamborner Aktiengesellschaft

Der Aufsichtsrat der Hamborner Aktiengesellschaft besteht gegenwärtig aus sechs Mitgliedern, nämlich Herr Achim Breidenstein (Vorsitzender), Herr Dr. Henner Puppel (1. Stellvertretender Vorsitzender), Herr Robert Schmidt (2. Stellvertretender Vorsitzender), Frau Edith Dützer, Herr Stephan Krauskopf und Herr Hans Bernd Prior. Frau Edith Dützer und Herr Hans Bernd Prior sind Arbeitnehmervertreter.

Der Bieter beabsichtigt, nach Abschluss des Angebots und vorbehaltlich der erfolgreichen Wahl durch die Hauptversammlung im Aufsichtsrat der Hamborner Aktiengesellschaft vertreten zu sein. Der Bieter wird nach erfolgreichem Abschluss des Angebots und Vollzug des Thyssen-Vertrags eine Mehrheitsposition in der Hauptversammlung haben, die eine entsprechende Zustimmung der Hauptversammlung sicherstellt. Die möglichen Mitglieder des Aufsichtsrates stehen derzeit noch nicht fest.

Der Vorstand der Hamborner Aktiengesellschaft besteht gegenwärtig aus zwei Mitgliedern, nämlich Herrn Karl-Hermann Krull (Operatives Ressort, Sprecher des Vorstands) und Herrn Jürgen Heite (kaufmännisches Ressort). Herr Heite wird auf eigenen Wunsch sein Amt voraussichtlich mit Vollzug des Thyssen-Vertrags niederlegen. Die Position des Finanzvorstandes soll danach neu besetzt werden. Der Bieter hat ein erhebliches Interesse an einer zukünftigen Zusammenarbeit mit Herrn Krull.

5.3 Sitz/Standort

Es bestehen keine Planungen, die Hauptverwaltung und den Sitz der Hamborner Aktiengesellschaft von Duisburg-Hamborn, Deutschland, zu verlegen. Gleiches gilt für den Sitz/Standort der Hambornberg Immobilien- und Verwaltungs GmbH.

5.4 Arbeitnehmer der Hamborner Aktiengesellschaft und ihrer Tochtergesellschaften, deren Vertretungen und Beschäftigungsbedingungen

Der Bieter hat ein erhebliches Interesse am Know-how und an der Erfahrung der Mitarbeiter der Hamborner Aktiengesellschaft und glaubt, dass die Arbeitnehmer nach erfolgreichem Abschluss des Angebots weiterhin attraktive Perspektiven in der Hamborner-Gruppe haben werden. Der Bieter beabsichtigt zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Veränderungen in den Arbeitsverhältnissen und Beschäftigungsbedingungen der Hamborner-Gruppe. Auch möchte der Bieter gerne die bisherige vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem Betriebsrat und den Arbeitnehmerv Vertretern im Aufsichtsrat fortsetzen und beabsichtigt daher zum gegenwärtigen Zeitpunkt auch diesbezüglich keine Änderungen.

Der Bieter beschäftigt gegenwärtig keine Arbeitnehmer. Es sind keine Veränderungen im Sinne des § 11 Abs. 2 Nr. 2 WpÜG geplant.

5.5 Beherrschungs- und/oder Gewinnabführungsvertrag, Ausschluss von Minderheitsaktionären, weitere Maßnahmen

Im Rahmen der Ausweitung der Geschäftstätigkeit der Hamborner Aktiengesellschaft kann es sich als zielführend erweisen, die derzeit in der Hamborner Aktiengesellschaft zusammengefassten Geschäftstätigkeiten Halten und Verwalten von Immobilien in eine Holdingstruktur aufzuteilen, bei der unter dem Dach der Hamborner Aktiengesellschaft durch eine Tochtergesellschaft das operative Geschäft der Immobilienverwaltung durchgeführt wird, während eine zweite Tochtergesellschaft die entsprechenden Grundstücke hält. Eine solche Umstrukturierung ist denkbar, aber derzeit nicht geplant.

Eine Neupositionierung der Hamborner Aktiengesellschaft als Real Estate Investment Trust Aktiengesellschaft (**REIT-AG**) erfordert nach dem derzeitigen Gesetzentwurf der Bundesregierung vom 3. November 2006 bestimmte Satzungsänderungen (etwa hinsichtlich der Firma, des Unternehmensgegenstandes oder der Zulassung von Kreditaufnahmen der REIT-AG) sowie die Anmeldung der REIT-AG durch alle Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats zur Eintragung ins Handelsregister. Eine solche Neupositionierung als G-REIT könnte für die Hamborner Aktiengesellschaft vorteilhaft sein, ist aber insbesondere wegen der Unsicherheit der Gesetzgebung derzeit noch nicht hinreichend konkretisiert. Zur Einsparung der mit einer Börsennotierung zusammenhängenden Kosten wäre ein Antrag auf Widerruf der Börsenzulassung der Hamborner Aktiengesellschaft zu einem späteren Zeitpunkt denkbar. Entsprechende Schritte sind jedoch derzeit nicht geplant.

Wenn nach erfolgreicher Durchführung des Angebots oder zu einem späteren Zeitpunkt der Bieter über eine Mehrheit von mindestens 75 % des bei der Beschlussfassung vertretenen Hamborner-Grundkapitals verfügt, könnte der Bieter einen Beherrschungs- und/oder Gewinnabführungsvertrag im Sinne des § 291 AktG mit der Hamborner Aktiengesellschaft abschließen, wengleich dies gegenwärtig nicht beabsichtigt ist. Der Bieter könnte auch andere Maßnahmen ergreifen, die zu einer gesetzlichen Barabfindung an die Aktionäre der Hamborner Aktiengesellschaft führen würden (z.B. Verschmelzung, Formwechsel etc.).

Ein Ausschluss der Minderheitsaktionäre gegen Gewährung einer angemessenen Barabfindung (sog. Squeeze out) ist derzeit nicht geplant. Sollten die hierfür erforderlichen Mehrheitsverhältnisse erreicht werden, ist es aber denkbar, dass der Bieter eine solche Maßnahme beantragen bzw. beschließen wird:

Sofern der Bieter nach Abschluss des Angebots unmittelbar oder mittelbar 95 % des stimmberechtigten Grundkapitals der Hamborner Aktiengesellschaft hält, wird der Bieter möglicherweise innerhalb von drei Monaten nach Ablauf der Annahmefrist beantragen, ihm die übrigen stimmberechtigten Aktien der Hamborner Aktiengesellschaft gegen Gewährung einer angemessenen Barabfindung durch Gerichtsbeschluss zu übertragen (sog. übernahmerechtlicher Squeeze-out

gemäß § 39a WpÜG). Der im Rahmen dieses Angebots gewährte Angebotspreis pro Hamborner-Aktie ist als angemessene Abfindung anzusehen, wenn der Bieter aufgrund des Angebots Hamborner-Aktien in Höhe von mindestens 90 % des vom Angebot betroffenen Grundkapitals erworben hat.

Sofern der Bieter nach Abschluss des Angebots oder zu einem späteren Zeitpunkt unmittelbar oder mittelbar 95 % oder mehr des Grundkapitals der Hamborner Aktiengesellschaft hält, wird der Bieter möglicherweise der Hauptversammlung der Hamborner Aktiengesellschaft nach §§ 327a ff. AktG eine Beschlussfassung zur Übertragung der Aktien der Minderheitsaktionäre auf den Bieter gegen Gewährung einer angemessenen Barabfindung vorschlagen.

Die infolge solcher Maßnahmen den Minderheitsaktionären möglicherweise anzubietende Barabfindung könnte dem Angebotspreis entsprechen, könnte aber auch darüber oder – im Falle des aktienrechtlichen Squeeze-outs – darunter liegen.

6. ERLÄUTERUNGEN ZUR FESTSETZUNG DER GEGENLEISTUNG (ANGEBOTSPREIS)

6.1 Mindestangebotspreis

Der Bieter hat eine angemessene Gegenleistung unter Berücksichtigung des durchschnittlichen Börsenkurses der Hamborner-Aktien sowie des Erwerbs von Hamborner-Aktien durch den Bieter, durch mit dem Bieter gemeinsam handelnde Personen und deren Tochterunternehmen anzubieten (§ 31 Abs. 1 und Abs. 7 WpÜG in Verbindung mit §§ 4 und 5 der Verordnung über den Inhalt der Angebotsunterlage, die Gegenleistung bei Übernahmeangeboten und Pflichtangeboten und die Befreiung von der Verpflichtung zur Veröffentlichung und zur Abgabe eines Angebots (**WpÜG-Angebotsverordnung**)).

Die Gegenleistung muss mindestens

- (a) dem gewichteten durchschnittlichen inländischen Börsenkurs der Hamborner-Aktien während der letzten drei Monate vor Bekanntgabe der Entscheidung zur Abgabe dieses Angebots; oder
- (b) falls höher, dem Wert der höchsten von dem Bieter, einer mit dem Bieter gemeinsam handelnden Person oder deren Tochterunternehmen gewährten oder vereinbarten Gegenleistung für den Erwerb von Hamborner-Aktien innerhalb der letzten sechs Monate vor der Veröffentlichung der Angebotsunterlage

entsprechen.

Der unter (a) beschriebene gewichtete durchschnittliche inländische Börsenkurs der Hamborner-Aktien während der drei Monate vor dem 14. Dezember 2006 als dem Datum der Bekanntgabe, den die BaFin ermittelt hat und auf ihrer Website unter <http://www.bafin.de/database/mindestpreis> veröffentlicht, beträgt EUR 29,32 je Hamborner-Aktie.

Die unter (b) beschriebene vom Bieter, einer mit dem Bieter gemeinsam handelnden Person oder deren Tochterunternehmen höchste gezahlte Gegenleistung für den Erwerb von Hamborner-Aktien innerhalb der letzten sechs Monate vor der Veröffentlichung der Angebotsunterlage beträgt EUR 31,00 je Hamborner-Aktie (siehe Ziffer 4.4 oben). Die unter (b) beschriebene vom Bieter, einer mit dem Bieter gemeinsam handelnden Person oder deren Tochterunternehmen höchste vereinbarte Gegenleistung für den Erwerb von Hamborner-Aktien innerhalb der letzten sechs Monate vor der Veröffentlichung der Angebotsunterlage entspricht dem Angebotspreis (siehe Ziffer 4.4 oben).

6.2 Angemessenheit der angewandten Methoden zur Bestimmung des Angebotspreises

Der Bieter wird den Aktionären den Preis bieten, den er im Vorfeld auch der Thyssen'schen Handelsgesellschaft gezahlt hat, nämlich EUR 32,48 am 22. Januar 2007. Die Angemessenheit dieses Preises ergibt sich bereits daraus, dass er derjenige Preis ist, zu dem die Thyssen'sche Handelsgesellschaft nach einem Bieterverfahren mit anderen interessierten Käufern bereit war, sich von ihrem Aktienpaket zu trennen. Dabei enthält dieser Vorerwerbspreis bereits einen erheblichen Paketzuschlag, da er erheblich über dem Börsenkurs liegt, zu dem die Hamborner-Aktien vor Bekanntgabe gehandelt wurden:

- (a) Der Angebotspreis entspricht einer Prämie von 9,7 % auf den in Ziffer 6.1 (a) beschriebenen gewichteten durchschnittlichen inländischen Börsenkurs.
- (b) Der Angebotspreis entspricht einer Prämie von 2,1 % auf den Schlusskurs vom 13. Dezember 2006 als dem letzten Handelstage (Parketthandel der Frankfurter Wertpapierbörse) vor Bekanntgabe, der EUR 31,50 betrug.

Der Bieter nimmt an, dass der Marktpreis der Hamborner-Aktien zwischen dem 14. Dezember 2006 und dem 11. Januar 2007 erheblich durch Aktivitäten rund um die Hamborner Aktiengesellschaft bzw. Spekulationen aufgrund des angekündigten Übernahmeangebots beeinflusst worden ist und nicht den inneren Wert des Unternehmens widerspiegelt.

6.3 Angaben über Geldleistungen und andere geldwerte Vorteile für die Mitglieder des Vorstands/des Aufsichtsrats der Hamborner Aktiengesellschaft

Im Zusammenhang mit diesem Angebot sind weder Geldleistungen noch andere geldwerte Vorteile an Vorstands- oder Aufsichtsratsmitglieder der Hamborner Aktiengesellschaft gewährt oder in Aussicht gestellt worden.

6.4 Entschädigung für den Verlust bestimmter Rechte

Die Satzung der Hamborner Aktiengesellschaft sieht keine Anwendung von § 33 b Abs. 2 WpÜG vor. Der Bieter ist nicht verpflichtet, eine Entschädigung gemäß § 33 b WpÜG zu leisten.

7. HINWEIS AUF DIE STELLUNGNAHME VON VORSTAND/AUFSICHTSRAT DER HAMBORNER AKTIENGESELLSCHAFT ZUM ÜBERNAHMEANGEBOT

Nach § 27 Abs. 1 WpÜG haben Vorstand und Aufsichtsrat der Hamborner Aktiengesellschaft eine begründete Stellungnahme zu dem Angebot sowie zu jeder seiner Änderungen abzugeben. Der Vorstand und der Aufsichtsrat der Hamborner Aktiengesellschaft haben die Stellungnahme unverzüglich nach Übermittlung dieser Angebotsunterlage und deren Änderungen durch den Bieter gemäß § 14 Abs. 3 S. 1 WpÜG zu veröffentlichen.

8. FINANZIERUNG DES ÜBERNAHMEANGEBOTS

8.1 Finanzierungsbedarf

Der Bieter hat sein Tochterunternehmen Endor angewiesen, bis zum Ablauf der Weiteren Annahmefrist die von Endor gehaltenen 379.501 Aktien zu halten, das heißt, Endor darf weder für diese 379.501 Aktien das Übernahmeangebot des Bieters annehmen noch diese 379.501 Aktien bis zum Ablauf der Weiteren Annahmefrist börslich oder außerbörslich veräußern. Falls das Angebot für alle nicht von dem Bieter und Endor zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage gehaltenen Hamborner-Aktien angenommen werden sollte, beläuft sich die maximale Zahlungsverpflichtung zur Finanzierung des Angebots auf voraussichtlich ca. EUR 124,362 Millionen. Dieser Betrag ergibt sich aus der Multiplikation der durch das Angebot insgesamt noch zu erwerbenden Aktien mit dem hierfür maximal aufzuwendenden Kaufpreis zuzüglich eines Betrags von ca. EUR 1,025 Millionen an Kosten, Auslagen und Einzahlungen auf Bar- und Reservekonten für die Vorbereitung und Abwicklung des Angebots (**Notwendige Mittel**). Von den ausgegebenen 7.590.000 Aktien haben Endor und der Bieter bereits 3.795.001 erworben, so dass noch 3.794.999 Aktien durch das Angebot erworben werden können. Der maximal mögliche Angebotspreis setzt sich zusammen aus dem gebotenen Angebotspreis von EUR 32,48 und einer möglichen verbleibenden Kaufpreisanpassung aus dem Thyssen-Vertrag von bis zu EUR 0,02, zusammen also bis zu EUR 32,50.

8.2 Finanzierungsmaßnahmen

Der Bieter hat alle notwendigen Maßnahmen ergriffen, um sicherzustellen, dass ihm die Notwendigen Mittel zum Zeitpunkt der Fälligkeit des Anspruchs auf die Gegenleistung zur Verfügung stehen. Die Notwendigen Mittel werden durch Mittel der HSH N Real Estate AG und dem künftigen Eigenkapital des Bieters in Höhe von TEUR 30,0 (derzeit TEUR 25,0) ausreichend gedeckt. Die HSH N Real Estate AG stellt dem Bieter für den Erwerb der Hamborner-Aktien aus dem Thyssen-Vertrag und den Erwerb der übrigen Hamborner-Aktien insgesamt bis zu EUR 247,67 Millionen zur Verfügung. Dies wird voraussichtlich in folgender Form geschehen: EUR 15,39 Millionen werden als Eigenkapital zur

Verfügung gestellt, weitere EUR 232,28 Millionen als Gesellschafterdarlehen. Der Darlehensvertrag wurde am 19. Januar 2007 geschlossen. Das Gesellschafterdarlehen soll in zwei Tranchen gewährt werden: Die erste Tranche wurde am 22. Januar 2007 für den Vollzug des Thyssen-Vertrages zur Verfügung gestellt, die zweite Tranche im 2. Quartal 2007 für die Finanzierung des Übernahmeangebots. Das Gesellschafterdarlehen wird eine unbefristete Laufzeit haben und marktüblich verzinst werden. Es ist angedacht, die dem Bieter in Form von Gesellschafterdarlehen zur Verfügung gestellten Mittel nach Vollzug des Übernahmeangebots gegebenenfalls ganz oder teilweise durch im Wesentlichen zu gleichen Bedingungen zur Verfügung gestellte Fremdfinanzierungsmittel zu ersetzen.

Von diesen durch HSH N Real Estate AG zur Verfügung gestellten EUR 247,67 Millionen wurden vom Bieter am 22. Januar 2007 rund EUR 110,935 Millionen als Kaufpreis an die Thyssen'sche Handelsgesellschaft gezahlt (EUR 32,48 je Hamborner-Aktie). Weitere rund EUR 12,326 Millionen wurden vom Bieter als Gesellschafterdarlehen an die Endor weitergegeben und von dieser am 22. Januar 2007 als Kaufpreis an die Thyssen'sche Handelsgesellschaft gezahlt (EUR 32,48 je Hamborner-Aktie). Somit verbleiben aus den von der HSH N Real Estate AG gewährten Mitteln rund EUR 124,409 Millionen beim Bieter. Dieser Betrag enthält die Notwendigen Mittel in Höhe von rund EUR 124,362 Millionen sowie einen Restbetrag von ca. TEUR 45,9 der zusammen mit dem Eigenkapital des Bieters den verbleibenden möglichen Zusatzkaufpreis gegenüber der Thyssen'schen Handelsgesellschaft in Höhe von EUR 0,02 je Hamborner-Aktie (insgesamt TEUR 75,9) abdeckt.

8.3 Finanzierungsbestätigung

Die Bayerische Hypo- und Vereinsbank Aktiengesellschaft mit Sitz in München, Deutschland (**HypoVereinsbank**), ein vom Bieter unabhängiges Wertpapierdienstleistungsunternehmen, hat die gemäß § 13 Abs. 1 S. 2 WpÜG erforderliche Finanzierungsbestätigung für dieses Angebot ausgestellt. Die Finanzierungsbestätigung ist dieser Angebotsunterlage als **Anlage 2** beigelegt.

9. ERWARTETE AUSWIRKUNGEN EINES ERFOLGREICHEN ANGEBOTS AUF DIE VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE DES BIETERS, DER HSH N REAL ESTATE AG UND DER HSH NORD-BANK AG

Für die nachstehende Darstellung der erwarteten Auswirkungen eines erfolgreichen Angebots auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Bieters und der HSH N Real Estate AG in dieser Ziffer 9 wird unterstellt, dass das Angebot vollständig angenommen wurde und der Bieter dadurch alle Hamborner-Aktien erworben hat, die nicht bereits zuvor aufgrund des Thyssen-Vertrags auf den Bieter oder Endor übertragen wurden und die HSH N Real Estate AG ihre zuvor erworbenen Hamborner-Aktien weiterhin hält (**Unterstellter Vollerwerb**). Der tatsächliche Umfang der gesamten Finanzierung hängt jedoch von der Anzahl der Hamborner-Aktien ab, die der Bieter nach diesem Angebot erwirbt. Die nachfolgende Analyse berücksichtigt keine etwaigen zusätzlichen Hamborner-Aktien, die von Hamborner Aktiengesellschaft aufgrund von Aktienoptionen oder anderen Verpflichtungen zur Gewährung von Aktien oder aktiengleichen Instrumenten ausgegeben werden könnten. Die vom Bieter aufgrund dieses Angebots zu erwerbenden Hamborner-Aktien sind zum Angebotspreis zuzüglich der Erwerbskosten angesetzt.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Bieters und der HSH N Real Estate AG zum Tag der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage wurden mit der erwarteten Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Bieters und der HSH N Real Estate AG nach dem Unterstellten Vollerwerb verglichen. Die nachfolgende Analyse berücksichtigt keine Folgen für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der HSH N Real Estate AG aufgrund von Geschäftsaktivitäten, Änderungen im Hamborner-Grundkapital oder der bilanziellen Behandlung der Transaktionen.

Die nachstehenden Angaben, Ansichten und zukunftsgerichteten Ausführungen beruhen auf Annahmen, die der derzeitigen Einschätzung des Bieters und der HSH N Real Estate AG entsprechen, die in Hinblick auf Hamborner Aktiengesellschaft ausschließlich auf öffentlich zugänglichen Informationen sowie den Angaben im Rahmen der Due Diligence beruhen und sich in Zukunft als unzutreffend erweisen können. Insbesondere können die tatsächlichen Ergebnisse von den in der Angebotsunterlage enthaltenen zukunftsgerichteten Aussagen abweichen.

Die nachstehenden Finanzdaten beanspruchen weder, das tatsächliche Ergebnis oder die tatsächliche finanzielle Situation des Bieters und der HSH N Real Estate AG so darzustellen, wie sie bestünden, wenn der Unterstellte Vollerwerb

infolge dieses Angebots tatsächlich zu einem bestimmten Zeitpunkt vollzogen worden wäre, noch sollen das tatsächliche Ergebnis oder die tatsächliche finanzielle Situation des Bieters und der HSH N Real Estate AG zu einem künftigen Zeitpunkt oder Zeitraum wiedergegeben werden. Die Finanzdaten wurden auf der Grundlage von Annahmen erstellt, die aus Sicht des Bieters schlüssig erscheinen.

Die Auswirkungen des Vollzugs dieses Angebots auf die Bilanz des Bieters und der HSH N Real Estate AG werden nachstehend zusammengefasst.

9.1 Pro-Forma Finanzdaten des Bieters

Der Bieter hat, mit Ausnahme von Tätigkeiten anlässlich seiner Gründung, der Geschäftsführung für Endor und den in dieser Angebotsunterlage beschriebenen Transaktionen bisher keine Geschäftstätigkeiten ausgeübt und hat demzufolge seit seiner Gründung bis zur Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage weder Umsätze getätigt noch Einnahmen erzielt. Der Bieter stellt seine Bilanz in Übereinstimmung mit dem HGB und den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung und Bilanzierung (**GoB**) auf. Der Unterstellte Vollerwerb wird auf Grundlage von HGB und GoB voraussichtlich die folgenden Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Bieters auf pro-forma-Basis haben, jeweils verglichen mit der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Bieters zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage:

Pro-Forma (vereinfachte) Bilanz des Bieters

Bieter/Bilanzposition	Vor Durchführung des Angebots in TEUR	Nach Durchführung des Angebots in TEUR	Absolute Abweichung in TEUR
Kassenbestand	25	30	+ 5
Beteiligungen	10	10	0
Hamborner-Aktien	110.935	234.850	+ 123.915
Forderungen ggü. Endor	12.361	12.361	0
Summe Aktiva	123.331	247.251	+ 123.920
Eigenkapital	25	15.420	+ 15.395
Verbindlichkeiten ggü. Gesellschaftern	123.306	231.831	+ 108.525
Summe Passiva	123.331	247.251	+ 123.920

- Die liquiden Mittel (Kassenbestand), die dem Bieter zufließen werden, werden voraussichtlich zu einem Liquiditätsbestand in Höhe von ca. EUR 30.000 führen; dieser wird als Finanzierungsreserve für zukünftige Verwaltungskosten verwendet werden. Zur Absicherung weiterer Aufwendungen wird zwischen der Muttergesellschaft HSH N Real Estate AG und dem Bieter ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag geschlossen.
- Kosten von ca. EUR 234,85 Millionen werden als Anschaffungskosten aktiviert. Der Buchwert der durch das Angebot erworbenen Hamborner-Aktien wird den gezahlten Angebotspreis von EUR 32,48 je Hamborner-Aktie und die aktivierten Transaktionsnebenkosten von insgesamt rd. EUR 1,025 Millionen enthalten.
- Im Ergebnis erhöht sich die Summe der Aktiva voraussichtlich auf ca. EUR 247,25 Millionen.
- Die von der HSH N Real Estate AG zur Verfügung gestellten Mittel belaufen sich – unter der Voraussetzung, dass HSH N Real Estate AG ihre Hamborner-Aktien wie beabsichtigt bis zum Ende der Weiteren Annahmefrist hält und der Angebotspreis unverändert EUR 32,48 beträgt – auf insgesamt EUR 247,22 Millionen. Hier-von werden EUR 15,39 Millionen als Eigenkapital des Bieters ausgewiesen, der verbleibende Betrag wird als Gesellschafterdarlehen zur Verfügung gestellt.
- Die zukünftige Ertragslage des Bieters wird voraussichtlich durch folgende Faktoren bestimmt: Der Ertrag des Bieters wird vor allem aus Dividendenzahlungen der Hamborner Aktiengesellschaft bestehen. Die Höhe sol-

cher Zahlungen kann jedoch nicht vorhergesehen werden. Der Vorstand der Hamborner Aktiengesellschaft hat bislang keine konkret bezifferte Dividende für das Geschäftsjahr 2006 angekündigt. Die Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2005 betrug EUR 6.831.000. Der Bieter hat in seiner Finanzplanung eine Dividende in dieser Größenordnung für das Geschäftsjahr 2006 berücksichtigt. Weitere Einkünfte erzielt der Bieter aus einer Vergütung für die Geschäftsführung der Endor sowie aus Zinserträgen für die Gewährung eines Gesellschafterdarlehens an Endor zur Finanzierung des Erwerbs von Hamborner-Aktien im Rahmen des Thyssen-Vertrags. Da die Geschäftstätigkeit der Endor das Halten der Beteiligung der mit Vollzug des Thyssen-Vertrags übertragenen Hamborner-Aktien ist, hängt die Zahlung der Geschäftsführungsvergütung und die Zinszahlung von der Dividendenzahlung der Hamborner Aktiengesellschaft ab. Der Aufwand des Bieters wird in den ersten 12 Monaten nach Unterstelltem Vollerwerb vor allem aus Zinszahlungen in Höhe von rund EUR 10,5 Millionen und künftigen Verwaltungskosten bestehen, die durch den Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag der Mutter abgesichert sind.

9.2 Pro-Forma Finanzdaten der HSH N Real Estate AG

HSH N Real Estate AG stellt ihre Bilanz in Übereinstimmung mit HGB und GoB auf. Um eine größtmögliche Aktualität der Auswirkungen auf die Vermögenslage der HSH N Real Estate AG sicher zu stellen, nutzt HSH N Real Estate AG die Zahlen aus dem vorläufigen ungeprüften Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2006. Die letzten verfügbaren Zahlen über die Hamborner Aktiengesellschaft stammen aus dem ungeprüften konsolidierten Neunmonatsbericht zum 30. September 2006 und sind nach IFRS erstellt. Die Finanzierung zum Erwerb sämtlicher Hamborner-Aktien durch den Bieter wird voraussichtlich folgende Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der HSH N Real Estate AG haben, jeweils auf Basis der voraussichtlichen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der HSH N Real Estate AG zum 31.12.2006.

Pro-Forma (vereinfachte) konsolidierte Bilanz der HSH N Real Estate AG

<i>Aktiva TEUR</i>	HSH N RE (nach Thyssen-V.)	nach Durchführung Angebot	Abweichung absolut
A. Ausstehende Einlagen	0	0	0
B. Aufwendungen für die Ingangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebs	0	0	0
C. Anlagevermögen	423.793	483.585	59.791
D. Umlaufvermögen	384.966	278.839	-106.126
E. Rechnungsabgrenzungsposten	397	397	0
F. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	0	0	0
Summe Aktiva	809.157	762.821	-46.335

<i>Passiva TEUR</i>	HSH N RE (nach Thyssen-V.)	nach Durchführung Angebot	Abweichung absolut
A. Eigenkapital	666.440	602.317	-64.124
davon Anteile im Fremdbesitz (Ausgleichsposten)	64.124		-64.124
B. Sonderposten mit Rücklageanteil			
C. Rückstellungen	88.014	88.014	
D. Verbindlichkeiten	52.196	69.984	17.788
E. Rechnungsabgrenzungsposten	2.507	2.507	0
Summe Passiva	809.157	762.821	-46.335

- Die Bilanz der HSH N Real Estate AG wird auf konsolidierter Basis aufgestellt. Damit wird die Hamborner AG bereits mit Erwerb der mittelbaren Beteiligung von 50 % und 1 Aktie aufgrund des Thyssen-Vertrags voll konsolidiert, d.h., der Abschluss der Hamborner Aktiengesellschaft wurde in den Einzelabschluss der HSH N Real Estate konsolidiert.
- Nach erfolgreicher Durchführung des Angebots vermindert sich daher lediglich das Umlaufvermögen um den Teil der Kaufpreiszahlung, der aus den vorhandenen liquiden Mitteln entnommen wird, zusätzlich entfällt der derzeit im Eigenkapital ausgewiesene Korrekturposten für Anteile im Fremdbesitz. Das Anlagevermögen der HSH N Real Estate AG erhöht sich bei erfolgreicher Durchführung zugleich um den nunmehr bilanziell ausgewiesenen Goodwill für den Erwerb der Hamborner Aktiengesellschaft, wobei an dieser Stelle zur Vereinfachung der Darstellung auf die Gegenrechnung etwaig vorhandener stiller Reserven der Hamborner Aktiengesellschaft verzichtet wurde.

Pro-Forma (vereinfachte) konsolidierte Gewinn- und Verlustrechnung der HSH N Real Estate AG

TEUR	HSH N RE (nach Thyssen-V.)	nach Durchführung Angebot	Abweichung absolut
Umsatzerlöse und sonstige Erträge	169.710	169.710	0
EBITDA	107.063	107.063	0
EBT	110.191	110.191	0
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag vor Gewinnabführung	108.209	108.209	0
davon Gewinnanteile Dritter	3.115		-3.115

- Auch die Gewinn- und Verlustrechnung der HSH N Real Estate AG wurde auf konsolidierter Basis erstellt. Mit erfolgreicher Durchführung des Angebots entfällt daher allein der derzeitige Korrekturposten, der die Gewinnanteile Dritter darstellt.
- Die zukünftige Ertragslage der HSH N Real Estate AG wird voraussichtlich durch die folgenden Faktoren bestimmt: Die Geschäftstätigkeit der HSH N Real Estate AG umfasst, wie unter Ziffer 4.1 dargestellt, die Sparten Immobilien-Beteiligungen, Immobilien-Projektentwicklung, Immobilien-Fondsgeschäft und Immobilien-Dienstleistung. Als integraler Bestandteil der Immobilienstrategie der Konzernmutter, HSH Nordbank AG, wird die HSH N Real Estate AG zukünftig verstärkt Cross-Selling Potentiale nutzen, ihre Produktpalette weiter ausbauen und selektiv Investitionen tätigen. Dabei ist ebenfalls ein Ausbau des Dienstleistungs- und Fondsgeschäfts sowie die verstärkte Erschließung der Auslandsmärkte mit dem Ziel einer Verstärkung der Jahresergebnisse auf dem derzeitigen Niveau geplant.

9.3 Auswirkungen auf die HSH Nordbank AG

Im Falle eines Unterstellten Vollerwerbes gehört die Hamborner Aktiengesellschaft als mittelbare Tochtergesellschaft der HSH N Real Estate grundsätzlich zum Konsolidierungskreis der HSH Nordbank AG. Da die Hamborner Aktiengesellschaft für die Verpflichtung der HSH Nordbank AG, ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns zu vermitteln, von untergeordneter Bedeutung ist (die Bilanzsumme der Hamborner Aktiengesellschaft für das Geschäftsjahr 2005 (EUR 167,78 Mio.) beträgt lediglich 0,09 % der Bilanzsumme der HSH Nordbank AG für das Geschäftsjahr 2005 (EUR 185.064,52 Mio.)), könnte auf ihre Einbeziehung in den Konsolidierungskreis gemäß § 296 Abs. 2 HGB verzichtet werden. Auswirkungen auf die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage der HSH Nordbank AG sind demnach nicht zu erwarten.

10. HINWEIS AUF GESETZLICHE RÜCKTRITTSRECHTE

Im Falle einer Änderung des Angebots (z.B. wenn der Bieter auf eine Angebotsbedingung verzichtet) können die Hamborner-Aktionäre, die das Angebot vor Veröffentlichung der Änderung angenommen haben, von dem durch die Annahme dieses Angebots geschlossenen Vertrag bis zum Ablauf der Annahmefrist zurücktreten (siehe § 21 Abs. 4 WpÜG).

Im Falle eines konkurrierenden Angebots können die Hamborner-Aktionäre, die das Angebot angenommen haben, bis zum Ablauf der Annahmefrist von dem durch die Annahme dieses Angebots geschlossenen Vertrag zurücktreten, sofern der Vertragsschluss vor Veröffentlichung der Angebotsunterlage des konkurrierenden Angebots erfolgte (siehe § 22 Abs. 3 WpÜG).

Die Rücktrittserklärung muss in beiden Fällen schriftlich gegenüber der jeweiligen Depotbank abgegeben werden und bis zum Ablauf der Annahmefrist bei der Depotbank eingehen. Der Rücktritt wird mit Rückbuchung der Eingereichten Hamborner-Aktien des jeweils zurücktretenden Aktionärs in die ursprüngliche ISIN DE0006013006 (WKN 601300) bei Clearstream Banking AG, Frankfurt am Main, Deutschland (**Clearstream Banking AG**) wirksam. Die Rückbuchung wird durch die jeweilige Depotbank veranlasst. Ist der Rücktritt innerhalb der – gegebenenfalls verlängerten – Annahmefrist schriftlich gegenüber der Depotbank erklärt worden, gilt die Rückbuchung der Eingereichten Hamborner-Aktien in die ISIN DE0006013006 (WKN 601300) als fristgerecht erfolgt, wenn sie spätestens am zweiten Bankarbeitstag, 17.30 Uhr MESZ, nach Ablauf der Annahmefrist bewirkt wird.

11. DURCHFÜHRUNG DES ÜBERNAHMEANGEBOTS

11.1 Zentrale Abwicklungsstelle

Der Bieter hat die HypoVereinsbank als zentrale Abwicklungsstelle mit der technischen Abwicklung des Angebots beauftragt (**Zentrale Abwicklungsstelle**).

11.2 Annahmeerklärung und Umbuchung

Hamborner-Aktionäre können das Angebot nur annehmen, indem sie bis zum Ablauf der Weiteren Annahmefrist

- (a) ihrer Depotbank gegenüber schriftlich die Annahme des Angebots erklären und
- (b) ihre Depotbank anweisen, die Umbuchung der sich in dem Depot des annehmenden Hamborner-Aktionär befindlichen Hamborner-Aktien, für die die Annahme des Angebots erklärt wird, in die ISIN DE000A0LR9W6 (WKN A0LR9W) bei Clearstream Banking AG vorzunehmen.

Die Annahme des Angebots wird erst mit fristgerechter Umbuchung der Eingereichten Hamborner-Aktien in die ISIN DE000A0LR9W6 (WKN A0LR9W) bei Clearstream Banking AG wirksam. Die Umbuchung ist durch die Depotbank nach Erhalt der Annahmeerklärung zu veranlassen, wobei dies in der Verantwortung der jeweiligen Depotbank liegt. Ist die Annahme bis zum Ablauf der Weiteren Annahmefrist gegenüber der Depotbank erklärt worden, gilt die Umbuchung der Hamborner-Aktien bei Clearstream Banking AG als fristgerecht erfolgt, wenn die Umbuchung spätestens am zweiten Bankarbeitstag nach Ablauf der Weiteren Annahmefrist bis 17.30 Uhr (MESZ) bewirkt wird. Die zum Verkauf im Rahmen des Angebots eingereichten Hamborner-Aktien, die in der Annahmeerklärung angegeben und rechtzeitig in die ISIN DE000A0LR9W6 (WKN A0LR9W) umgebucht worden sind, werden als **Zum Verkauf Eingereichte Hamborner-Aktien** oder auch als **Eingereichte Hamborner-Aktien** bezeichnet.

11.3 Weitere Erklärungen annehmender Hamborner-Aktionäre

Der jeweilige Hamborner-Aktionär erklärt mit der Annahme des Angebots nach Ziffer 11.2 dieser Angebotsunterlage zugleich, dass:

- (a) er das Angebot des Bieters zum Abschluss eines Kaufvertrags über die in der Annahmeerklärung bezeichneten Hamborner-Aktien nach Maßgabe der Bestimmungen dieser Angebotsunterlage annimmt;
- (b) er das Angebot des Bieters zum Erwerb des Eigentums an den Eingereichten Hamborner-Aktien wie folgt annimmt:
 - (i) der Bieter wird das Eigentum an denjenigen Hamborner-Aktien erwerben, für die das Angebot angenommen wurde;
 - (ii) die Übertragung des Eigentums wird erst dann wirksam, wenn die in Ziffer 3.5 beschriebenen Angebotsbedingungen erfüllt sind oder auf die Angebotsbedingungen gemäß Ziffer 3.5 verzichtet wurde und wenn die Eingereichten Hamborner-Aktien von Clearstream Banking AG der Zentralen Abwicklungsstelle zwecks Übertragung des Eigentums an den Bieter zur Verfügung gestellt werden; und
 - (iii) bei Übertragung des Eigentums an den Eingereichten Hamborner-Aktien werden sämtliche mit diesen verbundenen Rechte einschließlich der Dividendenansprüche auf den Bieter übertragen;
- (c) er seine Depotbank anweist, die in der Annahmeerklärung bezeichneten Hamborner-Aktien in die ISIN DE000A0LR9W6 (WKN A0LR9W) bei Clearstream Banking AG unverzüglich umzubuchen, diese Aktien aber zunächst in seinem Depot zu belassen;
- (d) er seine Depotbank anweist, ihrerseits Clearstream Banking AG anzuweisen und zu ermächtigen, die Eingereichten Hamborner-Aktien der Zentralen Abwicklungsstelle auf das Depot der Zentralen Abwicklungsstelle

bei Clearstream Banking AG zum Zwecke der Übertragung des Eigentums an den Eingereichten Hamborner-Aktien auf den Bieter zur Verfügung zu stellen. Die Eingereichten Hamborner-Aktien sollen unverzüglich zur Verfügung gestellt werden, d.h. voraussichtlich innerhalb von vier Bankarbeitstagen nach dem Ablauf der Weiteren Annahmefrist und der Bestätigung des Bieters gegenüber der Zentralen Abwicklungsstelle, dass die Angebotsbedingungen gemäß Ziffer 3.5 eingetreten sind (oder auf diese verzichtet wurde);

- (e) seine Eingereichten Hamborner-Aktien zum Zeitpunkt der Eigentumsübertragung in seinem alleinigen Eigentum stehen sowie frei von Rechten und Ansprüchen Dritter sind;
- (f) er seine Depotbank und die Zentrale Abwicklungsstelle, vorsorglich unter Befreiung von dem Verbot des Selbstkontrahierens gemäß § 181 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), beauftragt und bevollmächtigt, alle zur Abwicklung des Angebots nach Maßgabe dieser Angebotsunterlage erforderlichen und zweckdienlichen Handlungen vorzunehmen, Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen sowie insbesondere den Übergang des Eigentums an den Eingereichten Hamborner-Aktien auf den Bieter herbeizuführen; und
- (g) er seine Depotbank sowie etwaige Zwischenverwahrer anweist und ermächtigt, ihrerseits Clearstream Banking AG anzuweisen und zu ermächtigen, die Informationen über die Anzahl der im Depot der Depotbank bei Clearstream Banking AG in die ISIN ISIN DE000A0LR9W6 (WKN A0LR9W) umgebuchten Eingereichten Hamborner-Aktien börsentäglich an den Bieter und an die Zentrale Abwicklungsstelle zu übermitteln.

Die in den Absätzen (a) bis (g) aufgeführten Erklärungen, Weisungen, Aufträge und Vollmachten werden im Interesse einer reibungslosen und zügigen Abwicklung dieses Angebots unwiderruflich abgegeben bzw. erteilt. Sie erlöschen erst im Falle des wirksamen Rücktritts gemäß Ziffer 10 von dem durch die Annahme dieses Angebots zustande gekommenen Vertrag.

11.4 Rechtsfolgen der Annahmeerklärung

Mit der Annahme dieses Angebots kommt zwischen jedem annehmenden Hamborner-Aktionär und dem Bieter ein Kaufvertrag über die Eingereichten Hamborner-Aktien nach Maßgabe der Bestimmungen dieser Angebotsunterlage zustande.

Mit der Annahme des Angebots einigen sich der annehmende Hamborner-Aktionär und der Bieter nach Maßgabe der Bestimmungen dieser Angebotsunterlage zugleich über die Übertragung des Eigentums an den Eingereichten Hamborner-Aktien wie unter Ziffern 11.3 und 11.5 erläutert. Mit der Übertragung des Eigentums an den Eingereichten Hamborner-Aktien gehen sämtliche mit diesen verbundenen Rechte einschließlich sämtlicher Dividendenansprüche auf den Bieter über. Darüber hinaus erteilt jeder das Angebot annehmende Hamborner-Aktionär unwiderruflich die in Ziffer 11.3 dieser Angebotsunterlage genannten Erklärungen, Weisungen, Aufträge und Vollmachten.

11.5 Abwicklung des Angebots und Erhalt der Gegenleistung

Die Eingereichten Hamborner-Aktien, die zunächst im Depot des einreichenden Hamborner-Aktionärs verbleiben, werden in die ISIN DE000A0LR9W6 (WKN A0LR9W) bei Clearstream Banking AG umgebucht und können weiterhin wie unter Ziffer 11.8 beschrieben gehandelt werden.

Unverzüglich, frühestens jedoch am vierten Bankarbeitstag und spätestens am fünften Bankarbeitstag nach Ablauf der Weiteren Annahmefrist (vgl. Ziffer 3.4) und nach einer Bestätigung des Bieters gegenüber der Zentralen Abwicklungsstelle, dass die Angebotsbedingungen gemäß Ziffer 3.5 eingetreten sind (oder auf diese verzichtet wurde), wird die Zentrale Abwicklungsstelle die Eingereichten Hamborner-Aktien auf den Bieter Zug um Zug gegen Zahlung des Kaufpreises an die Depotbanken der dieses Angebot annehmenden Hamborner-Aktionäre übertragen. Die jeweilige Depotbank wird den Angebotspreis dem in der Annahmeerklärung angegebenen Konto des jeweiligen Hamborner-Aktionärs gutschreiben.

Mit der Gutschrift des Angebotspreises bei der jeweiligen Depotbank durch die Zentrale Abwicklungsstelle erfüllt der Bieter seine Verpflichtung zur Zahlung des Angebotspreises. Es obliegt der Depotbank, den Angebotspreis dem jeweiligen Hamborner-Aktionär gutschreiben.

11.6 Kosten und Spesen

Die Annahme des Angebots ist für Hamborner-Aktionäre, die ihre Hamborner-Aktien im Depot bei einer Depotbank in Deutschland verwahren, kosten- und spesenfrei. Gegebenenfalls anfallende ausländische Börsenumsatz-, Stempel- oder ähnliche ausländische Steuern oder Abgaben sowie etwaige Gebühren von Depotbanken außerhalb von Deutschland sind hingegen von dem jeweiligen das Angebot annehmenden Hamborner-Aktionär zu tragen.

11.7 Annahme des Angebots innerhalb der möglicherweise verlängerten Annahmefrist und Durchführung des Angebots

Die vorstehend in Ziffer 11.1 bis 11.6 beschriebenen Informationen und Hinweise zur Annahme und Durchführung des Angebots gelten entsprechend für die Annahme des Angebots innerhalb einer in Ziffer 3.3 beschriebenen möglicherweise verlängerten Annahmefrist.

11.8 Handel mit Eingereichten Hamborner-Aktien

Die Eingereichten Hamborner-Aktien sollen mit dem Beginn der Annahmefrist (voraussichtlich ab dem 26. Januar 2007) unter der ISIN DE000A0LR9W6 (WKN A0LR9W) im amtlichen Markt der Frankfurter Wertpapierbörse (General Standard) zum Börsenhandel zugelassen werden.

Der Handel in Eingereichten Hamborner-Aktien im amtlichen Markt der Frankfurter Wertpapierbörse wird voraussichtlich spätestens drei Bankarbeitstage vor Abwicklung des Angebots eingestellt werden. Falls der Nichteintritt einer Angebotsbedingung feststeht, erfolgt die Einstellung des Börsenhandels mit Ablauf des Tages, an dem die entsprechende Bekanntmachung gemäß Ziffer 14 vorgenommen wird.

Der Bieter weist darauf hin, dass das Handelsvolumen und die Liquidität der Eingereichten Hamborner-Aktien gering sein und starken Schwankungen unterliegen könnte. Personen, die Eingereichte Hamborner-Aktien erwerben, übernehmen im Hinblick auf diese Aktien alle Rechte und Pflichten, die sich aufgrund der Annahme dieses Angebots ergeben.

Nicht zur Annahme eingereichte Hamborner-Aktien sind weiterhin unter ISIN DE0006013006 (WKN 601300) handelbar.

11.9 Rückabwicklung bei Nichteintritt der Angebotsbedingungen

Das Angebot wird nicht durchgeführt, wenn die in Ziffer 3.5 dieser Angebotsunterlage dargestellten Angebotsbedingungen nicht eingetreten sind und nicht auf sie verzichtet wurde. In diesem Fall werden die Eingereichten Hamborner-Aktien unverzüglich, voraussichtlich innerhalb von zwei Bankarbeitstagen, in die ursprüngliche ISIN DE0006013006 (WKN 601300) zurückgebucht. Nach der Rückbuchung können alle Hamborner-Aktien wieder unter der ursprünglichen ISIN DE0006013006 (WKN 601300) gehandelt werden.

Die Rückbuchung ist für Hamborner-Aktionäre, die ihre Hamborner-Aktien im Depot bei einer Depotbank in Deutschland verwahren, kosten- und spesenfrei. Gegebenenfalls anfallende ausländische Börsenumsatz-, Stempel- oder ähnliche ausländische Steuern oder Abgaben sowie etwaige Gebühren von Depotbanken außerhalb von Deutschland sind hingegen von dem jeweiligen das Angebot annehmenden Hamborner-Aktionär zu tragen.

11.10 Aufbewahrung von Unterlagen

Die Hamborner-Aktionäre, die das Angebot angenommen haben, und ihre Depotbanken werden gebeten, Unterlagen über die Annahme des Angebots sorgfältig aufzubewahren.

12. AUSWIRKUNGEN DES ÜBERNAHMEANGEBOTS AUF HAMBORNER-AKTIONÄRE, DIE DAS ANGEBOT NICHT ANNEHMEN

Hamborner-Aktionäre, die das Angebot nicht annehmen, bleiben Aktionäre der Hamborner Aktiengesellschaft. Sie sollten jedoch Folgendes berücksichtigen:

- Hamborner-Aktien, für die das Angebot nicht angenommen worden ist, können weiterhin gehandelt werden im amtlichen Markt und im Freiverkehr der in Ziffer 4.2 aufgeführten Börsen, soweit dort Hamborner-Aktien gehandelt werden. Es ist allerdings nicht auszuschließen, dass das Angebot an und die Nachfrage nach Hamborner-Aktien nach erfolgreichem Abschluss dieses Angebots geringer sein werden als heute und dass damit die Liquidität der Hamborner-Aktien sinken wird. Dies kann dazu führen, dass Kauf- und Verkaufsaufträge nicht oder nicht termingerecht ausgeführt werden können. Darüber hinaus könnte die mögliche Einschränkung der Liquidität der Hamborner-Aktien zu wesentlich stärkeren Kursschwankungen als in der Vergangenheit führen.
- Der gegenwärtige Kurs der Hamborner-Aktien ist geprägt von einer starken Volatilität und reflektiert vermutlich den Umstand, dass der Bieter am 14. Dezember 2006 seine Entscheidung zur Abgabe des Angebots veröffentlicht hat. Es ist ungewiss, ob sich der Kurs der Hamborner-Aktien nach Ablauf des Angebots weiterhin auf dem derzeitigen Niveau bewegen wird.
- Falls eine außerordentliche Dividende nach Abwicklung des Angebots ausgeschüttet wird, werden Hamborner-Aktionäre, die ihre Hamborner-Aktien nicht zum Verkauf eingereicht haben, möglicherweise einen steuerlichen Nachteil erleiden, da sie einen Teil des Wertes ihrer Hamborner-Aktien auf diese Weise bezogen haben. Es ist wahrscheinlich, dass der Kurs der Hamborner-Aktien nach einer solchen Ausschüttung fallen wird.
- Sofern der Bieter eine der Maßnahmen ergreift, die zu einem gesetzlichen Barabfindungsangebot führen können, würde für die in der Hamborner Aktiengesellschaft verbliebenen Aktionäre Folgendes gelten: Im Falle eines Squeeze-out müssten sie und in den anderen Fällen (z.B. Verschmelzung oder Beherrschungsvertrag) könnten sie die Barabfindung annehmen, die gleich hoch, höher oder niedriger sein könnte als der Angebotspreis. Alternativ könnten die verbliebenen Aktionäre (außer im Falle des Squeeze-out) an ihrer Beteiligung festhalten, die sich allerdings in ihrer Ausgestaltung ändern könnte. Im Falle eines Formwechsels oder einer Verschmelzung auf eine nicht börsennotierte Gesellschaft käme es zu einer Beendigung der Börsennotierung der Hamborner-Aktien. Für den Fall, dass der Bieter einen Beherrschungs- und/oder Gewinnabführungsvertrag abschließt, stünde den Aktionären eine Garantiedividende zu.
- Sofern dem Bieter nach Durchführung des Übernahmeangebots unmittelbar oder mittelbar mindestens 95 % des stimmberechtigten Grundkapitals der Hamborner Aktiengesellschaft gehören, können die Hamborner-Aktionäre, die das Übernahmeangebot nicht angenommen haben, das Angebot gemäß § 39c WpÜG innerhalb von drei Monaten nach Ablauf der Annahmefrist (**Andienungsfrist**) zum Angebotspreis annehmen (**Andienungsrecht**). Gemäß § 23 Abs. 1 Nr. 4 WpÜG wird der Bieter das Erreichen der vorerwähnten Beteiligungsschwelle von 95 % unverzüglich veröffentlichen. Die Andienungsfrist beginnt, sobald der Bieter seine Verpflichtung gemäß § 23 Abs. 1 Nr. 4 WpÜG erfüllt hat. Das unter Ziffer 11 beschriebene Verfahren zur Annahme und Durchführung des Angebots gilt sinngemäß für die Ausübung des Andienungsrechts. Hamborner-Aktionäre, die beabsichtigen, das Angebot während der Andienungsfrist anzunehmen, sollten sich wegen aller Fragen zur technischen Durchführung an ihre Depotbank wenden. Die Ausübung des Andienungsrechts gilt als fristgerecht vorgenommen, wenn die Umbuchung der Hamborner-Aktien in die ISIN DE000A0LR9W6 (WKN A0LR9W) bei der Clearstream Banking AG spätestens am zweiten Bankarbeitstag nach Ablauf der Andienungsfrist bis 17.30 Uhr MESZ bewirkt worden ist.

13. ERFORDERNIS UND STAND BEHÖRDLICHER GENEHMIGUNGEN UND VERFAHREN

13.1 Erforderliche Fusionskontrollverfahren

Der Vollzug des Angebots erfordert eine fusionskontrollrechtliche Freigabe durch das Bundeskartellamt. Diese wurde am 16. Januar 2007 erteilt.

13.2 Genehmigung der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage

Die BaFin hat dem Bieter die Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage am 23. Januar 2007 gestattet. Nach Kenntnisstand des Bieters sind keine weiteren behördlichen Genehmigungen im Zusammenhang mit der Transaktion erforderlich.

14. ERGEBNIS DES ANGEBOTS UND ANDERE MITTEILUNGEN

Der Bieter wird die Mitteilungen gemäß § 23 Abs. 1 WpÜG

- (a) nach Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage wöchentlich sowie in der letzten Woche vor Ablauf der Annahmefrist täglich, und
- (b) unverzüglich nach Ablauf der Annahmefrist, voraussichtlich innerhalb von fünf Bankarbeitstagen nach Ablauf der Annahmefrist, und
- (c) unverzüglich nach Ablauf der Weiteren Annahmefrist, voraussichtlich innerhalb von fünf Bankarbeitstagen nach Ablauf der Weiteren Annahmefrist, und
- (d) unverzüglich nach Erreichen der für einen übernahmerechtlichen Squeeze-out gemäß § 39a Abs. 1 und 2 WpÜG erforderlichen Beteiligungsschwelle

durch Bekanntgabe im Internet unter www.mustaphar.hshn-realestate.com sowie im Elektronischen Bundesanzeiger veröffentlichen sowie der BaFin mitteilen.

Andere Erklärungen und Mitteilungen des Bieters im Zusammenhang mit dem Angebot und den durch seine Annahme zustande gekommenen Verträgen werden, soweit gesetzlich nicht andere oder weitere Formen der Veröffentlichung, Bekanntgabe oder Mitteilung vorgesehen sind, im Elektronischen Bundesanzeiger sowie im Internet unter www.mustaphar.hshn-realestate.com veröffentlicht werden.

15. FINANZBERATER / BEGLEITENDE BANK

Die Bayerische Hypo- und Vereinsbank Aktiengesellschaft mit Sitz in München, Deutschland wird als zentrale Abwicklungsstelle die technische Abwicklung des Angebots koordinieren.

16. STEUERN

Hamborner-Aktionären wird empfohlen, vor Annahme des Angebots eine ihre individuellen steuerlichen Verhältnisse berücksichtigende steuerrechtliche Beratung einzuholen.

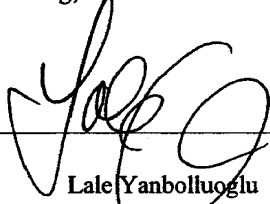
17. ANWENDBARES RECHT UND GERICHTSSTAND

Dieses Übernahmeangebot sowie die aufgrund dieses Angebots abgeschlossenen Kaufverträge unterliegen ausschließlich dem Recht der Bundesrepublik Deutschland. Gerichtsstand für alle Rechtsstreitigkeit im Zusammenhang mit diesem Angebot ist, soweit rechtlich zulässig, Hamburg.

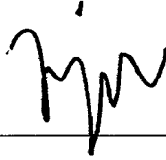
18. ERKLÄRUNG DER ÜBERNAHME DER VERANTWORTUNG FÜR DIE ANGEBOTSUNTERLAGE

Der Bieter, Mustaphar 5. Verwaltungs GmbH, mit Sitz in Rosenstraße 11, 20095 Hamburg, übernimmt die Verantwortung für den Inhalt dieser Angebotsunterlage. Der Bieter erklärt, dass seines Wissens die Angaben in dieser Angebotsunterlage richtig sind und keine wesentlichen Umstände ausgelassen wurden.

Hamburg, 23. Januar 2007



Lale Yanbolluoglu
Geschäftsführer



Ralph Ziegler
Geschäftsführer

ANLAGE 1: DEFINIERTE BEGRIFFE

AktG	Aktiengesetz
Andienungsfrist	Die Frist gemäß § 39c Abs. 4 WpÜG
Andienungsrecht	Das Recht gemäß § 39c WpÜG
Angebot	Das vorliegende Angebot
Angebotsbedingung(en)	Die Bedingung(en), von der/denen dieses Angebot abhängig ist
Angebotspreis	Der Angebotspreis wie in Ziffer 3.1 beschrieben
Angebotsunterlage	Die vorliegende Angebotsunterlage
Annahmefrist	Die Frist für die Annahme des Angebots
BaFin	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht mit Sitz in Bonn und Frankfurt am Main
Bankarbeitstag(e)	Tag(e), an dem/denen (i) die Banken in Frankfurt am Main für die Abwicklung von Transaktionen wie der von diesem Angebot vorgesehenen geöffnet haben und (ii) das Trans-European Automated Real Time Gross Settlement Express Transfer System (Target) (oder ein vergleichbares anderes System) funktionsbereit ist
Bekanntgabe	Die Bekanntgabe der Entscheidung zur Abgabe des Angebots nach § 10 WpÜG, die durch Veröffentlichung vom 14. Dezember 2006 erfolgt ist
Bieter	Mustaphar 5. Verwaltungs GmbH, Rosenstraße 11, 20095 Hamburg, Deutschland, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 98998
Clearstream Banking AG	Clearstream Banking AG, Frankfurt am Main, Deutschland
DAX 30	Der Deutsche Aktienindex, der von der Deutsche Börse AG aus den Kursen von 30 ausgewählten börsennotierten deutschen Aktiengesellschaften berechnet wird
Depotbank	Ein depotführendes Kreditinstitut oder depotführendes Finanzdienstleistungsunternehmen mit Sitz in Deutschland oder eine deutsche Niederlassung eines depotführenden Kreditinstituts oder Finanzdienstleistungsunternehmens
Due Diligence	Die rechtliche und wirtschaftliche Prüfung und Analyse, die der Bieter bzw. mit dem Bieter gemeinsam handelnde Personen vom 16. Oktober 2006 bis zum 13. Dezember 2006 in Düsseldorf und an anderen Orten anhand hierfür gesondert zur Verfügung gestellter Informationen durchführen konnte. Hierzu gehörten auch eine Managementpräsentation sowie drei Gesprächsrunden, an denen der Bieter oder mit ihm dem Bieter gemeinsam handelnde Personen Fragen zu den gesondert zur Verfügung gestellten Informationen stellen konnten. Zusätzlich konnten die Objekte der Hamborner Aktiengesellschaft technisch überprüft werden.
Eingereichte Hamborner-Aktien oder auch Zum Verkauf Eingereichte Hamborner-Aktien	Die zum Verkauf im Rahmen dieses Angebots und innerhalb der Annahmefrist eingereichten Hamborner-Aktien, die in der Annahmeerklärung angegeben und rechtzeitig in die ISIN DE000A0LR9W6 (WKN A0LR9W) umgebucht worden sind
Endor	Endor 5. Verwaltungs GmbH & Co. KG, Rosenstraße 11, 20095 Hamburg, Deutschland, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRA 104185
Gesellschaft der Hamborner-Gruppe oder Gesellschaften der Hamborner-Gruppe	Alle oder eine der Gesellschaften, die zu Hamborner Aktiengesellschaft und ihren konsolidierten Gesellschaften gehören
GoB	Die deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und Bilanzierung
Hamborner Aktiengesellschaft	Hamborner Aktiengesellschaft, Goethestraße 45, 47166 Duisburg, Deutschland, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Duisburg unter HRB 4 (die Zielgesellschaft)
Hamborner-Aktie(n)	Die Aktie(n) der Hamborner Aktiengesellschaft
Hamborner-Aktionär(e)	Der/die Aktionär(e) der Hamborner Aktiengesellschaft
Hamborner-Grundkapital	Das Grundkapital der Hamborner Aktiengesellschaft wie in § 4 Abs. 1 und 2

	der Satzung der Hamborner Aktiengesellschaft definiert, d.h. EUR 19.430.400, eingeteilt in 7.590.000 Stückaktien
Hamborner-Gruppe	Die Unternehmensgruppe bestehend aus Hamborner Aktiengesellschaft und deren konsolidierten Gesellschaften
HGB	Handelsgesetzbuch
IFRS	International Financial Reporting Standards
Käufer	Bieter und Endor zusammen
MESZ	Mitteuropäische Sommerzeit
Notwendige Mittel	Der Betrag, der erforderlich sein wird, um die Gegenleistung für diejenigen Hamborner-Aktien zu bezahlen, für die das Angebot angenommen wurde, zuzüglich Kosten und zukünftigen Zins- und Dividendenpositionen
REIT-AG	Real Estate Investment Trust Aktiengesellschaft
Stichtag	Der Bankarbeitstag vor Ablauf der Annahmefrist, sofern diese an einem Montag abläuft, andernfalls der zweite Bankarbeitstag, jeweils vor Ablauf der Annahmefrist, 12.00 Uhr MESZ. Sofern die Annahmefrist nicht verlängert wird, ist Stichtag der 3. April 2007, 12.00 Uhr MESZ
Thyssen'sche Handelsgesellschaft	Thyssen'sche Handelsgesellschaft mbH, Dohne 54, 45468 Mühlheim a.d. Ruhr
Thyssen-Vertrag	Vertrag zwischen Bieter und Endor auf Erwerberseite mit der Thyssen'schen Handelsgesellschaft auf Veräußererseite über den Erwerb von insgesamt 3.795.001 Hamborner-Aktien
Übernahmeangebot	Das in dieser Angebotsunterlage beschriebene freiwillige öffentliche Übernahmeangebot
Übertragung von Vermögensgegenständen	Die Übertragung von Vermögensgegenständen wie in Ziffer 3.5 (2) definiert
Unterstellter Vollerwerb	Der unterstellte Erwerb aller nicht von dem Bieter gehaltenen Hamborner-Aktien durch den Bieter aufgrund des Angebots
Weitere Annahmefrist	Die Weitere Annahmefrist dieses Angebots wie in § 16 Abs. 2 WpÜG geregelt
WpHG	Wertpapierhandelsgesetz
WpÜG	Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz
WpÜG-Angebotsverordnung	Verordnung über den Inhalt der Angebotsunterlage, die Gegenleistung bei Übernahmeangeboten und Pflichtangeboten und die Befreiung von der Verpflichtung zur Veröffentlichung und zur Abgabe eines Angebots
Zentrale Abwicklungsstelle	Bayerische Hypo- und Vereinsbank Aktiengesellschaft mit Sitz in München, Deutschland, die als zentrale Abwicklungsstelle mit der technischen Abwicklung des Angebots beauftragt wurde
Ziffer	Eine Ziffer dieser Angebotsunterlage
Zum Verkauf Eingereichte Hamborner-Aktien oder auch Eingereichte Hamborner-Aktien	Die zum Verkauf im Rahmen des Angebots eingereichten Hamborner-Aktien, die in der Annahmeerklärung angegeben und rechtzeitig in die ISIN DE000A0LR9W6 (WKN A0LR9W) umgebucht worden sind
Zusammenschluss	Der Erwerb der Hamborner-Aktien durch den Bieter gemäß diesem Angebot

ANLAGE 2: TOCHTERUNTERNEHMEN DER HSH N REAL ESTATE AG

Anteilsbesitz der HSH N Real Estate AG nach § 285 Satz 1 Nr. 11 HGB zum 31. Dezember 2006, entnommen aus dem vorläufigen ungeprüften Jahresabschluss der HSH N Real Estate AG für das Geschäftsjahr 2006. Diese Liste des Anteilsbesitzes wurde ergänzt um die Hamborner Aktiengesellschaft, die seit dem 22. Januar 2006 eine mittelbare Tochtergesellschaft der HSH N Real Estate AG ist.

ABG Terrain Aktiengesellschaft, Berlin; AVUS Dritte Grundstücksbeteiligungs GmbH & Co. KG, Berlin; AVUS Erste Grundstücksbeteiligungs GmbH & Co. KG, Berlin; AVUS Grundstücksverwaltungs-GmbH, Berlin; AVUS Fondsbesitz und Management GmbH & Co. KG, Berlin; AVUS Zweite Grundstücksbeteiligungs GmbH & Co. KG, Berlin; BauGrund Stadtentwicklung GmbH, Bonn; BIG BAU-INVESTITIONSGESELLSCHAFT mbH, Kronshagen; BIG-ANTEILSVERWALTUNGS GmbH, Kronshagen (vormals: BIG-IMMOBILIEN GmbH & Co. Verwaltungs-Kommanditgesellschaft); Deutsche PPP Holding GmbH, Hamburg (vormals: Corusant GmbH); DSK Beteiligungs GmbH, Hamburg; DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Wiesbaden; Endor 1. Beteiligungs GmbH & Co. KG, Hamburg; Endor 2. Beteiligungs GmbH & Co. KG, Hamburg; Endor 5. Beteiligungs GmbH & Co. KG, Hamburg; Endor 6. Beteiligungs GmbH & Co. KG, Hamburg; Endor 7. Beteiligungs GmbH & Co. KG, Hamburg; Endor 8. Beteiligungs GmbH & Co. KG, Hamburg; Entwicklungsgesellschaft Sophienterrasse mbH, Hamburg; FHH Fonds Nr. 30 MS "Carelia GmbH, Hamburg; GENOBAULANDCONSULT Managementgesellschaft für Baulandentwicklung und Erschließung mbH, Schwäbisch Hall; GeRo Real Estate Aktiengesellschaft für Projektentwicklung und Consulting, Rülzheim; H/H Capital Management GmbH, Luxemburg; H/H -Stadtwerkefonds KGaA, SICAR, Luxemburg; Hamborner Aktiengesellschaft, Duisburg; HGA Capital Grundbesitz und Anlage GmbH, Hamburg; Hamburgische Grundbesitz Dr. Plett I/94 KG, Hamburg; HGA Europa-Fonds Beteiligungs GmbH, Hamburg; HGA Fondsbeteiligung GmbH, Hamburg; HGA Management Investor und Anlage GmbH, Hamburg; HGA Mikado I AG & Co. KG, Hamburg; HGA New Office Campus-Kronberg GmbH & Co. KG, Hamburg; HGA New York GmbH & Co. KG, Hamburg; HGA Objekt Hamburg 4 GmbH, Hamburg; HGA Objekt Hamburg 14 GmbH & Co. KG, Hamburg; HGA Objekte Hamburg und Hannover GmbH & Co. KG, Hamburg; HGA USA IV fifth Avenue GmbH & Co. KG, Hamburg; HGA USA V GmbH & Co. KG, Hamburg; HSG Hamburgische Städtebauförderungsgesellschaft mbH, Hamburg; HSH N Capitalpartners GmbH, Hamburg; HSH N Projektmanagement und Consult GmbH, Hamburg; HSH N Real Estate Consulting GmbH, Hamburg; HSH N Real Estate Management Ingatlankezelő Korlátolt Felelősségű Társaság, Budapest; HSH N Real Estate Treuhand GmbH, Hamburg; IHG Biron GmbH, Hamburg; IHG Inamori Beteiligungs GmbH & Co. KG, Hamburg; IHG Inamori GmbH, Hamburg; IHG Korund GmbH, Hamburg; KALAIS GmbH, Hamburg; KALAIS GmbH & Co. Beteiligungsverwaltungs KG, Hamburg; KAPLON GmbH & Co. KG, Hamburg; Kieler Förde-Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg; Konsortium Ernst & Young Real Estate GmbH/SHH N Real Estate AG/Sal. Oppenheim jr. & Cie. KGaA, Hamburg; LB Immo Invest GmbH, Hamburg; Matrix Immobilien AG, Frankfurt am Main; Mandarin I Verwaltungs GmbH, Hamburg (vormals: Mustaphar 1. Verwaltungs GmbH); Mustaphar 2. Verwaltungs GmbH, Hamburg; Mustaphar 3. Verwaltungs GmbH, Hamburg; Mustaphar 4. Verwaltungs GmbH, Hamburg; Mustaphar 5. Verwaltungs GmbH, Hamburg; NILEG Dienstleistungen GmbH, Hannover; Projektentwicklungsgesellschaft Domplatz mbH, Hamburg; Projektentwicklungsgesellschaft Großer Burstah 46-52 mbH, Hamburg; Real Estate Venture Capital Fonds 1 GmbH, Hamburg; Shoppingcenter QUARREE am Sophienhof GmbH, Hamburg; TALAOS GmbH, Hamburg; TERRANUM "die Zweite" AG & Co. KG, Hamburg; TERRANUM Gewerbebau Verwaltungs-GmbH, Hamburg; Verwaltung AVUS Immobilien-Treuhand GmbH, Berlin; Verwaltung AVUS Fondsbesitz und Management GmbH, Berlin; Wilhelm Bartels Bavaria-Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG, Hamburg.

ANLAGE 3: TOCHTERUNTERNEHMEN DER HSH NORDBANK AG

Gesellschaften, an denen HSH Nordbank AG zu mindestens 50 % beteiligt ist, entnommen aus dem vorläufigen ungeprüften Jahresabschluss der HSH Nordbank AG für das Geschäftsjahr 2006. Der Anteilsbesitz der HSH Nordbank AG setzt sich zusammen aus den in Anlage 2 aufgeführten Tochterunternehmen der HSH N Real Estate AG sowie den folgenden weiteren Tochtergesellschaften:

Aegean Baltic Bank S.A., Kifissia; AGV Irish Equipment Leasing No. 1 unlimited, Dublin; AGV Irish Equipment Leasing No. 4 Limited, Dublin; AGV Irish Equipment Leasing No. 5 Limited, Dublin; AGV Irish Equipment Leasing No. 6 Limited, Dublin; AGV Irish Equipment Leasing No. 7 Limited, Dublin; Alchemy Plan (HLB) LP, Guernsey; Alchemy Plan (SHH) L.P., Guernsey; AMENTUM CAPITAL LIMITED, Dublin 2; Amentum Capital No. One Limited, Dublin 2; Arbutus GmbH, Hamburg; Argensis Grundstücksverwaltungsgesellschaften mbH & Co. Vermietungs KG, Pöcking /Starnberger See; Asian Capital Invest-

ment Opportunities Limited, Hongkong; BALIBU Beteiligungsgesellschaft mbH, Krefeld; Balios GmbH, Hamburg; BEAGLE CONTAINERS LIMITED, Majuro; BINNENALSTER-Beteiligungsgesellschaft mbH, Hamburg; BTO Grundstücksvermietungsgesellschaft mbH & Co. Verwaltungs KG, München; BURGVILLE INVESTMENTS LIMITED, London; DYNAMENE GmbH, Hamburg; EALING INVESTMENTS LIMITED, London; eBankingServices Nord GmbH, Kiel; EQUILON GmbH, Hamburg; Erigone GmbH, Hamburg; European Capital Investment Opportunities Limited, St. Helier, Jersey; Feronia GmbH, Hamburg; Galileo Containers Limited, Marshall Islands; GBVI Gesellschaft zur Beteiligungsverwaltung von Immobilien mbH & Co. KG, Hamburg; GmbH Altstadt Grundstücksgesellschaft, Hamburg; GOAL Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Projekt Nr. 3 KG, Grünwald; GODAN GmbH, Hamburg; Grundstücksentwicklungsgesellschaft Gartenstadt Wismar mbH & Co. KG, Hamburg; Grundstücksgesellschaft Porstendorf mbH & Co. KG, Hamburg; Gudme Raaschou AB, Stockholm; GVT Grundstücksgesellschaft Taucha mbH & Co KG, Hamburg; Hamburgische Betriebsverwaltungs-Gesellschaft am Gerhart-Hauptmann-Platz m.b.H., Hamburg; HSH Gudme Corporate Finance AB, Stockholm; HSH Gudme Corporate Finance A/S, Kopenhagen; HSH Gudme Corporate Finance GmbH, Hamburg; HSH Gudme Corporate Finance Oy, Helsinki; HSH N Asset Management S.A., Luxemburg; HSH N Auffang- und Holdinggesellschaft mbH & Co. KG, Hamburg; HSH N Baltic Sea GmbH, Kiel; HSH N Composites GmbH, Kiel; HSH N Facility Management GmbH, Kiel; HSH N Finance (Guernsey) Limited, Guernsey; HSH N Finance & Science GmbH, Kiel; HSH N Financial Markets Advisory AG, Kiel; HSH N Financial Securities LLC, Wilmington; HSH N FMS Holding AG (vormals HSH N FM + S Holding AG), Kiel; HSH N Funding I, Grand Cayman; HSH N Funding II, Grand Cayman; HSH N Gastro & Event GmbH, Hamburg; HSH N Gesellschaft für Einkauf und Rechnungswesen mbH, Kiel; HSH N Invest GmbH, Kiel; HSH N Investment Management S.A., Luxemburg; HSH N Kapital GmbH, Hamburg; HSH N Martensdamm Alpha GmbH, Kiel; HSH Nordbank Private Banking S.A., Luxemburg; HSH Nordbank Securities S.A., Luxemburg; HSH N Print + Logistics GmbH, Hamburg; HSH N Quartett I GmbH & Co. KG, Hamburg; HSH N Quartett II GmbH & Co. KG, Hamburg; HSH N Real Estate AG, Hamburg; HSH N Real I GmbH, Kiel; HSH N Real II GmbH, Kiel; HSH N Residual Value Ltd., Hamilton; International Fund Services & Asset Management S.A., Luxemburg; JANTAR GmbH, Hamburg; JUPI-TER Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg; KALAIS GmbH, Hamburg; Karmenta GmbH, Lockstedt; Kihara GmbH, Hamburg; Kilano GmbH, Hamburg; Lamatos GmbH, Hamburg; Leashold Verwaltungs-GmbH & Co. KG, Hamburg; LILUX Management S.A., Luxemburg; Lyceum Capital Fund 2000 (Number Five) Limited Partnership (vormals: West Private Equity Fund 2000 (5) GmbH & Co. KG), Stuttgart; Marco Polo Ventures GmbH & Co. KG, Krefeld; Mesitis GmbH, Hamburg; Minerva GmbH (vormals: Juturna GmbH), Lockstedt; MINIMOA GmbH, Hamburg; MONTALE Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Projekt Nr. 3 KG i. L., Grünwald; MUST 4 GmbH & Co. KG, München; NEREUS Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg; Niederelbe Beteiligungs GmbH, Hamburg; Nordic Blue Container Limited, Ajeltake Island; Norship Italia S.r.l., Rom; Nubes GmbH, Lockstedt; Oy FoxNord AB, Helsinki; Pellecea GmbH, Hamburg; PERIMEDES GmbH, Hamburg; PREGU GmbH, Hamburg; Quartett II Blocker GmbH, Hamburg; Regional Jet Leasing 3 C.V., KJ's-Gravenhage; RELAT Beteiligungs GmbH & Co. Vermietungs-KG, München; Resparc Funding Limited Partnership I, Hong-Kong; Resparc Funding Limited Partnership II, Jersey; Roki LLC, Wilmington; Rumina GmbH, Hamburg; schleswig-holstein.de Beteiligungs-GmbH, Kiel; schleswig-holstein.de GmbH & Co. KG, Kiel; SCHU-WES Verwaltung GmbH & Co. Objekt Schenefeld KG, München; Solent Holding II GmbH, Kiel; Spielbank SH GmbH, Kiel; Spielbank SH GmbH & Co. Casino Flensburg KG, Kiel; Spielbank SH GmbH & Co. Casino Kiel KG, Kiel; Spielbank SH GmbH & Co. Casino Lübeck-Travemünde KG, Kiel; Spielbank SH GmbH & Co. Casino Stadtzentrum Schenefeld KG, Kiel; Spielbank SH GmbH & Co. Casino Westerland auf Sylt KG, Kiel; Swift Capital 1 Europäische Fondsbeteiligungen GmbH & Co. KG, Hamburg; Swift Capital Partners GmbH, Hamburg; Swift Treuhand GmbH, Hamburg; TERRANUM Gewerbebau GmbH & Cie., Hamburg; Teukros Canada Inc., Nova Scotia; Teukros GmbH, Hamburg; THESTOR GmbH, Hamburg; Timene Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG, Hamburg; Timene GmbH, Hamburg; Unterstützungs-Gesellschaft der Hamburgischen Landesbank mit beschränkter Haftung, Hamburg; Verwaltungsgesellschaft Gartenstadt Wismar mbH, Hamburg; Verwaltungs- und Treuhandgesellschaft von 1963 mbH, Kiel.

ANLAGE 4: FINANZIERUNGSBESTÄTIGUNG

Mustaphar 5. Verwaltungs GmbH
Rosenstr. 11
20095 Hamburg

6100FGT Großkundengeschäft
Alter Wall 22
20457 Hamburg
Telefax: (040) 3692-4084

Ihr Gesprächspartner
Torsten Woköck

Telefon
(040) 3692-3102

Datum
11. Januar 2007

Öffentliches Übernahmeangebot der Mustaphar 5. Verwaltungs GmbH für sämtliche Aktien der Hamborner Aktiengesellschaft gegen Zahlung eines Kaufpreises von bis zu EUR 32,50 je Aktie

Sehr geehrte Damen und Herren,


wir, die Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG, Hamburg, sind ein von der Mustaphar 5. Verwaltungs GmbH unabhängiges Wertpapierdienstleistungsunternehmen im Sinne des § 13 Abs. 1 Satz 2 WpÜG.

Wir bestätigen hiermit gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 WpÜG, dass die Mustaphar 5. Verwaltungs GmbH mit Sitz in Hamburg die notwendigen Maßnahmen getroffen hat, um sicherzustellen, dass ihr die zur vollständigen Erfüllung des oben angegebenen Übernahmeangebotes notwendigen Mittel zum Zeitpunkt der Fälligkeit des Anspruchs auf die Geldleistung zur Verfügung stehen.

Mit der Wiedergabe dieses Schreibens in der Angebotsunterlage für das oben angegebene Übernahmeangebot gemäß § 11 Abs. 2 Satz 3 Nr. 4 WpÜG sind wir einverstanden.

Bayerische Hypo- und Vereinsbank
Aktiengesellschaft


(Bantelmann)


(Lochmann)