

**GESCHÄFTS-
BERICHT
2022**

Q&A

INHALT Q&A

INTERVIEW

Sicher ist, dass sich alles bewegt

6

STRATEGIE
Niclas Karoff:
Wie läuft der
Portfolioubau?

10

TRANSFORMATION
Sarah Verheyen:
Was ist Ihre Agenda?

13

STAKEHOLDER
Hans Richard Schmitz:
Wie wichtig ist
Kommunikation?

16

NACHHALTIGKEIT
Timo Kappius:
Hohe Investitionen
und geringer Ertrag?

18

MITARBEITERENTWICKLUNG
Sandra Fischer:
Wie verändert sich die
Zusammenarbeit?

22

IM ÜBERBLICK

Profil	3
Eckdaten 2022	4
Kennzahlen	5

UNTERNEHMEN

Bericht des Aufsichtsrats	27
Vorstand und Aufsichtsrat	31
Nachhaltigkeit	32
Die HAMBORNER-Aktie	34
Transparente Berichterstattung nach EPRA	38

LAGEBERICHT

Grundlagen des Unternehmens	43
Wirtschaftsbericht	48
Weitere rechtliche Angaben	60
Risiko- und Chancenbericht	63
Prognosebericht	69

EINZELABSCHLUSS (IFRS)

Gewinn- und Verlustrechnung	73
Gesamtergebnisrechnung	73
Bilanz	74
Kapitalflussrechnung	75
Eigenkapitalveränderungsrechnung	75
Anhang	76

WEITERE ANGABEN

Versicherung der gesetzlichen Vertreter	103
Bestätigungsvermerk	104
REIT-Angaben	108
Immobilien-Bestandsverzeichnis	109
Glossar	112
Finanzkalender/Impressum	115

Weiterführende Informationen

 Verweis auf ergänzende Inhalte auf unserer Homepage

 Videobeitrag

 Verweis auf eine andere Seite innerhalb des Geschäftsberichts

 Zurück zum Inhalt

I PROFIL

Als HAMBORNER REIT AG sind wir Bestandshalter eines diversifizierten bundesweit gestreuten Gewerbeimmobilienportfolios und setzen den Fokus auf die Erwirtschaftung nachhaltiger und langfristig planbarer Mieterlöse. Langjährige Erfahrung, eine wertorientierte Strategie sowie ein hoch engagiertes und qualifiziertes Team bilden dabei die beste Voraussetzung, um den eingeschlagenen Wachstumskurs konsequent und zukunftsgerichtet fortzusetzen.

UNSERE BESONDEREN STÄRKEN

- Ertragsstarkes und diversifiziertes Immobilienportfolio
- Stabiler, langfristig planbarer Cashflow
- Starker Fokus auf ESG- und Zukunftsthemen
- Schlanke und effiziente Unternehmensstruktur
- Starkes internes Asset- und Property-Management
- Konstant hohe Vermietungsquote
- Solide Bilanz- und Finanzierungsstruktur
- Nachhaltige und attraktive Dividendenpolitik

Im Jahr 2022 haben wir unsere aktive Portfoliostrategie weiter verfolgt. Durch strategiekonforme An- und Verkäufe konnten wir unser Portfolioprofil weiter schärfen und uns gleichzeitig für künftiges renditeorientiertes Wachstum effizient und zukunftsfähig aufstellen.

I ECKDATEN 2022



51

MITARBEITENDE

1,6 MRD. €
GESAMTPORTFOLIOWERT

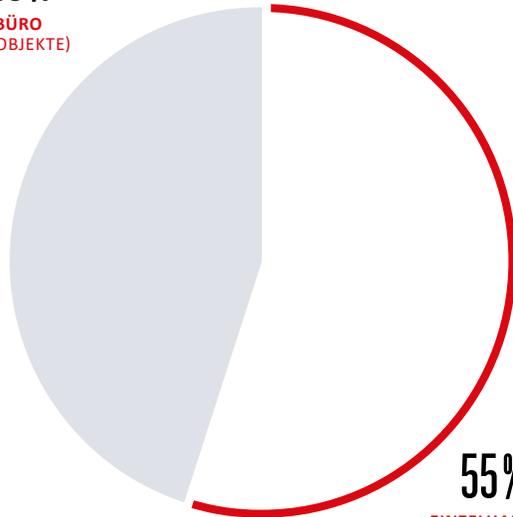
98,1%
VERMIETUNGSQUOTE (EPRA)

24,8 MIO. €
DURCHSCHNITTLICHES
OBJEKTVOLUMEN

5,4%
PORTFOLIORENDITE

PORTFOLIOSTRUKTUR nach Verkehrswert

45%
BÜRO
(28 OBJEKTE)



55%
EINZELHANDEL
(38 OBJEKTE)

VERMIETBARE FLÄCHE

611.212 m²

Ø RESTLAUFZEIT MIETVERTRÄGE

6,5 Jahre



INVESTITIONSFOKUS

Schwerpunkt auf deutsche
Metropolregionen

☐ Mehr erfahren

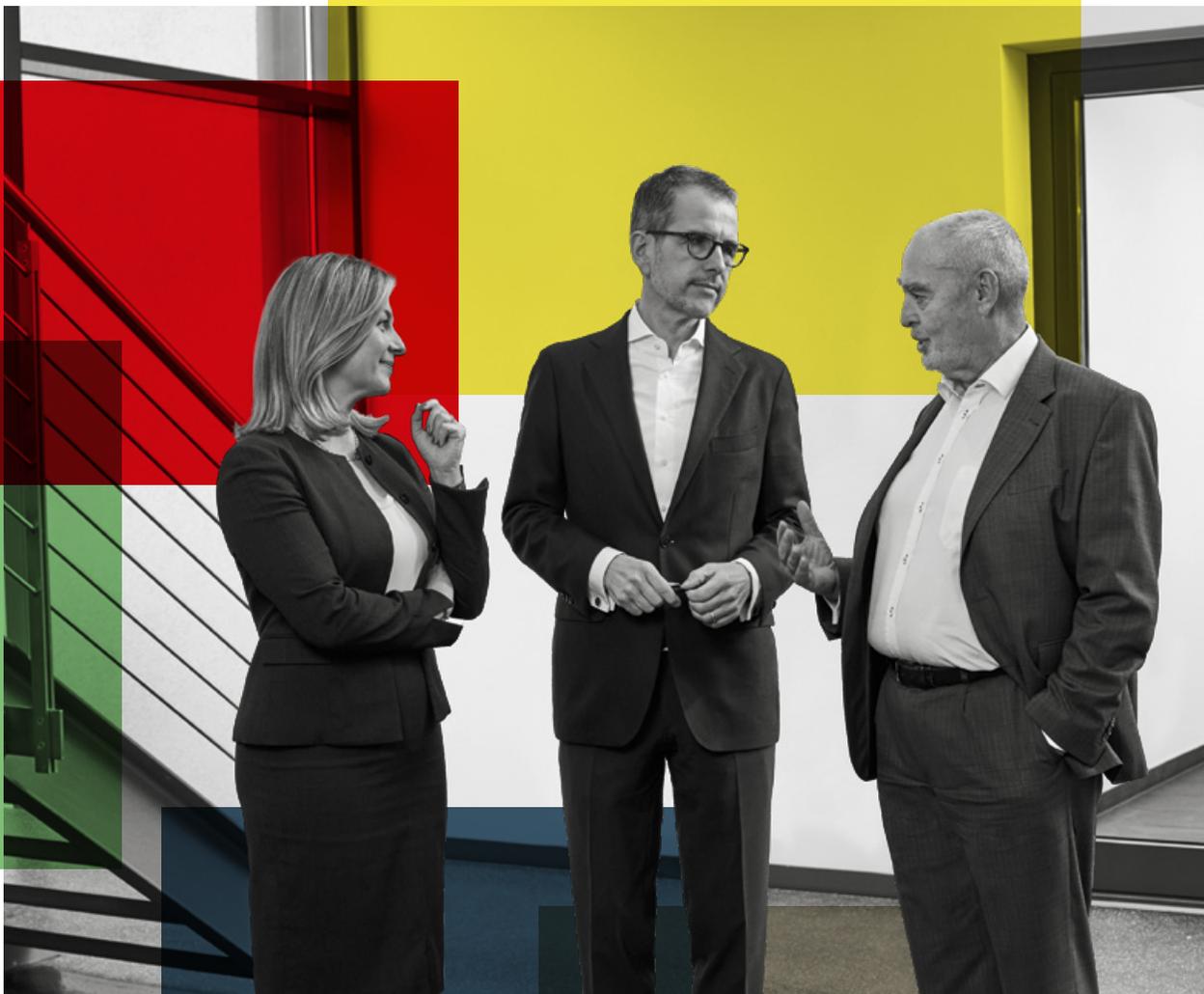


I KENNZAHLEN

85,0 MIO. €
ERLÖSE AUS MIETEN UND PACTEN

51,0 MIO. €
FUNDS FROM OPERATIONS

IN T€	2022	2021	2020	
Aus der Gewinn- und Verlustrechnung				
Erlöse aus Mieten und Pachten	84.965	84.360	88.193	
Nettomieteinnahmen	72.011	74.627	79.097	
Betriebsergebnis	25.514	31.794	-900	
Finanzergebnis	-12.376	-13.915	-15.443	
EBITDA	63.531	103.416	78.132	
EBIT	25.690	68.175	6.180	
Funds from Operations (FFO)	50.979	53.120	55.609	
Ergebnis der Periode	13.314	54.260	-9.263	
davon Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	176	36.381	7.080	
Aus der Bilanz				
Bilanzsumme	1.288.425	1.285.787	1.265.784	
Langfristige Vermögenswerte	1.142.813	1.128.058	1.200.826	
Eigenkapital	473.604	497.374	474.234	
Eigenkapitalquote	in %	36,8	38,7	37,5
REIT-Eigenkapitalquote	in %	59,6	61,0	54,5
EPRA Loan to Value (LTV)	in %	39,1	37,6	44,2
Zur HAMBORNER-Aktie				
Anzahl der ausgegebenen Aktien	81.343.348	81.343.348	80.579.567	
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie	in €	0,16	0,67	-0,12
Funds from Operations (FFO) je Aktie	in €	0,63	0,65	0,69
Börsenkurs je Stückaktie (XETRA)	in €			
Höchstkurs	10,31	10,22	10,62	
Tiefstkurs	6,23	8,66	7,32	
Jahresschlusskurs	6,73	10,02	9,01	
Dividende je Aktie	in €	0,47	0,47	0,47
Dividendenrendite bezogen auf den Jahresschlusskurs	in %	6,98	4,69	5,22
Kurs-FFO-Verhältnis		10,74	15,34	13,06
Marktkapitalisierung	547.441	815.060	726.022	
Zum HAMBORNER-Portfolio				
Anzahl der Objekte	66	68	80	
Verkehrswert des Immobilienportfolios	1.608.600	1.604.000	1.624.785	
Leerstandsquote (inkl. Mietgarantien)	in %	2,1	1,9	1,8
EPRA Leerstandsquote	1,9	2,0	1,9	
Gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	6,5	6,1	6,3	
Sonstige Daten				
Net Asset Value (NAV)	964.829	984.902	890.721	
Net Asset Value je Aktie	in €	11,86	12,11	11,05
EPRA Net Tangible Assets (NTA)	964.383	984.430	890.222	
EPRA Net Tangible Assets je Aktie	in €	11,86	12,10	11,05
Anzahl der Mitarbeitenden einschließlich Vorstand	51	45	44	



Sarah Verheyen,
Niclas Karoff und
Hans Richard
Schmitz im Dialog

INTERVIEW

SICHER IST, DASS SICH ALLES BEWEGT

DYNAMISCHE MÄRKTE. Für einige sind sie eine Herausforderung, andere sehen darin eine Chance. Wir betrachten sie als eine Bestätigung dafür, dass unser qualitätsorientiertes Geschäftsmodell in unterschiedlichen Marktphasen bestehen kann und weiteres Potenzial birgt. Um dies zu heben, müssen wir diszipliniert weiterarbeiten. Das tun wir. Wie wir auf die aktuelle Situation blicken und mit welchen Aufgaben wir uns gerade beschäftigen, dazu geben wir Ihnen auf den nachfolgenden Seiten einen Einblick.

2022 war für die Immobilienbranche ein schwieriges Jahr. Was bedeutete das für das Erreichen Ihrer Ziele?

KAROFF: In einem stark veränderten und von zahlreichen Unsicherheiten geprägten Marktumfeld haben wir unsere Verlässlichkeit im Jahresverlauf erneut unter Beweis gestellt und weitestgehend erreicht, was wir uns vorgenommen haben: Zum einen konnten wir die Veräußerung der für einen kurzfristigen Verkauf vorgesehenen High-Street Immobilien erfolgreich abschließen. Die Gesamtqualität unseres Portfolios hinsichtlich Standort- und Objektstruktur hat sich hierdurch nochmals verbessert. Gleichzeitig unterstützt uns das geschärfte Profil zukünftig hinsichtlich einer noch effizienteren Bewirtschaftung. Ungeachtet der zuletzt schwierigen Rahmenbedingungen an den Transaktionsmärkten haben wir unseren Bestand zudem durch gezielte Ankäufe erweitert, wenn gleich in geringerem Umfang als ursprünglich vorgesehen.

SCHMITZ: Die gute Entwicklung spiegelt sich auch in den Geschäftszahlen wider: HAMBORNER hat ihre zu Jahrebeginn gesetzten Ziele im abgelaufenen Geschäftsjahr vollumfänglich erreicht bzw. im Hinblick auf das operative Ergebnis sogar übertroffen. Dabei hat sich abermals unsere stabile Mieterbasis bewährt. Sie trug auch dazu bei, dass wir die durch die hohe Inflation ausgelösten Mietindexierungen durchsetzen konnten. Unser Leerstand befindet sich weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau, was ein erneuter Beleg für die hohe Qualität unseres Portfolios ist.

98 %

VERMIETUNGSQUOTE –
BELEG FÜR DIE HOHE QUALITÄT
UNSERES PORTFOLIOS

Wie sehen Sie die aktuelle Marktsituation und was bedeutet das für die HAMBORNER?

VERHEYEN: Wir befinden uns gegenwärtig in einer in dieser Form noch nie dagewesenen Polykrise. Politik, Wirtschaft, Finanzmärkte und auch die Gesellschaft sind derzeit in einem schwer vorhersehbaren Umbruch – nicht zuletzt durch den Ukraine-Krieg und seine Folgen. Das hat selbstverständlich auch Auswirkungen auf die Immobilienmärkte. Wir beobachten, dass die Ankaufsoptionen zurzeit limitiert sind und stellen vielfach eine Divergenz zwischen den Käufer- und verkäuferseitigen Preiserwartungen fest. Das dynamische Zinsumfeld trägt einen wesentlichen Teil zu dieser Entwicklung bei. Der bestehenden Unsicherheit in Bezug auf die weitere Markt- bzw. Preisentwicklung begegnen wir mit Sorgfalt und Disziplin.

KAROFF: ... und mit der notwendigen Flexibilität. Im aktuellen Umfeld profitieren wir in hohem Maße von unserer differenzierten Ankaufstrategie. Mögliche Investitionen im Bereich Einzelhandel oder Büro, der weitere Ausbau unseres Kernportfolios sowie der sukzessive Ankauf von „Manage-to-core“-Immobilien eröffnen uns einen ausreichend breiten Handlungsspielraum. Dies bedeutet aber nicht, dass wir nicht mit spitzem Stift rechnen. Insgesamt sehen wir die aktuelle Marktsituation also sportlich. Für die HAMBORNER bietet sich hierdurch die Chance, auf selektiver Basis weiter zu wachsen.


Niclas Karoff
im Interview



”

Wir wollen auch in diesen besonderen Zeiten stets ein zuverlässiger Transaktionspartner sein.“

NICLAS KAROFF
Vorstandsvorsitzender



Nicht nur das Umfeld verändert sich. Auch in den Unternehmen hält der Wandel Einzug. Wie zeigt sich das bei Ihnen?

VERHEYEN: Ein zentrales Stichwort ist hier New Work. Kulturelle Transformation in Verbindung mit Digitalisierung schafft wichtige Voraussetzungen für unternehmerische Entwicklung und Wachstum. Auch bei uns. Die Strukturen und Prozesse bei der HAMBORNER sind historisch gewachsen und haben sich über viele Jahre bestens bewährt. Heute stehen auch wir an der Schwelle zur Zeitwende. Dabei geht es nicht um Laptops und Homeoffice, sondern um die Verinnerlichung eines veränderten Bewusstseins und die Schaffung einer neuen Dynamik. Wer als Unternehmen in Zukunft erfolgreich sein will, braucht Teams, in denen ausnahmslos jeder mitdenkt, vorausschaut und bereit ist, aktiv mitzugestalten und sich weiterzuentwickeln. Das Umfeld kann sich kurzfristig grundlegend verändern und erfordert daher ein hohes Maß an Flexibilität der Organisation und aller handelnden Personen.

KAROFF: Und diese Beweglichkeit bringt HAMBORNER mit. Trotzdem unterziehen auch wir uns einem Fitnessprogramm. Wir hinterfragen Regeln, brechen Strukturen auf und entwickeln unsere

NEW WORK

beschreibt den strukturellen Wandel in unserer Arbeitswelt – bedingt durch die Digitalisierung und die veränderten Anforderungen und Bedürfnisse der Mitarbeitenden.

”

Digitalisierung ist ein wichtiger Baustein unserer Zukunftsfähigkeit!

SARAH VERHEYEN



Prozesse weiter. Damit werden wir noch flexibler, noch schneller und damit am Ende noch besser. Das bedeutet Mut zur Transparenz. Ich bin überzeugt: Dies ist ein Einsatz, der sich lohnt. Nicht nur, weil wir bei den weichen Faktoren die Voraussetzungen für unser weiteres Wachstum verbessern. Wir stärken auch unsere Attraktivität als Arbeitgeber. Wir können unsere klugen Köpfe halten und neue für uns gewinnen

Welche Rolle spielt bei der HAMBORNER die Digitalisierung?

VERHEYEN: Sie ist ein weiterer Baustein zur Sicherung unserer Zukunfts- und Leistungsfähigkeit und schafft ein Umfeld, in dem eine transparente und noch effektivere Zusammenarbeit möglich wird. Bspw. beabsichtigen wir von einer standortgebundenen auf eine cloudbasierten IT-Struktur umzustellen. Das wird nicht nur die gewohnte Arbeitsweise, sondern auch unsere Kultur und Art der Zusammenarbeit in Teams verändern. Auf der Prozessseite führen wir für das ganzheitliche Management unserer Immobilien Software ein mit der perspektivischen Zielsetzung, einen „digitalen Zwilling“ unseres Immobilienbestands zu schaffen. Das ist eine große Herausforderung, die nicht von heute auf Morgen umzusetzen sein wird. Der sukzessive Einsatz digitaler Instrumente und Technologien wird Effizienzen erhöhen und macht bei zunehmendem Aufgabenumfang unser Geschäftsmodell skalierbar.

SCHMITZ: Die neuen Freiräume, die sich durch die Effizienzsteigerung ergeben, nutzen wir wiederum, um unsere Mieter in den unruhigen Gewässern noch besser zu begleiten. Die Inflation, die Energiekosten und auch andere Kosten werden hoch bleiben, vielleicht sogar steigen. Das wird auch an unseren Mietern nicht vorübergehen. Hier wird es erforderlich sein, dass wir gemeinsam eine Lösung finden. In der Vergangenheit hat sich in solchen Situationen die Nähe zu unseren Mietern sehr bewährt.



Sarah Verheyen
im Interview

”
Wir profitieren
bei unserer Arbeit in
hohem Maße von
der Nähe und dem
direkten Kontakt
zu unseren
Mieter.“

HANS RICHARD SCHMITZ
Mitglied des Vorstands
(bis 31. Dezember 2022)

Wie gehen Ihre Mieter mit den aktuellen Herausforderungen um?

SCHMITZ: Wir haben glücklicherweise überwiegend bonitätsstarke Mieter. Die Veräußerung unserer High-Street-Immobilien hat dafür gesorgt, dass unsere Mieterstruktur noch resilienter geworden ist. Es können sich aber durchaus Situationen ergeben, in denen wir einen Beitrag zur Stabilisierung leisten müssen. Das haben wir bereits während der Corona-Pandemie getan und sind so unserer Verantwortung als Vermieter nachgekommen. Dabei profitierten wir in hohem Maße von der Nähe sowie dem direkten Kontakt zu unseren Mietern. Und haben gezeigt: HAMBORNER hat eine hochqualifizierte Mannschaft, die auch in Krisenzeiten mit Herausforderungen sehr gut umgehen kann.

Am Thema Nachhaltigkeit kommt auch die HAMBORNER nicht vorbei ...

KAROFF: Das wollen wir auch gar nicht. Im Gegenteil. Wir sind überzeugt: Der Schlüssel zu unserer Zukunftsfähigkeit liegt darin, dass sich unser Unternehmen in allen Belangen nachhaltig aufstellt. Nicht nur im Bereich Umwelt, sondern auch im Hinblick auf soziale und Governance-bezogene Aspekte. Politik, Investoren und Öffentlichkeit werfen mit guten Gründen aktuell ein besonderes Augenmerk auf Umweltthemen. Auch wir haben uns im vergangenen Jahr verstärkt dem Umweltmanagement gewidmet – nicht zuletzt, weil eine auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Energiestrategie in direkter Verbindung zur Wirtschaftlichkeit steht, welche nicht nur uns, sondern über einen sensiblen Umgang mit Nebenkosten auch unseren Mietern zugutekommt – Stichwort „Zweite Miete“. Für uns



Hans Richard Schmitz
im Interview

UNSER CREDO

Wir gehen unseren Weg unaufgeregt,
aber erfolgreich weiter.

genauso wichtig sind aber auch die beiden anderen Themen. Eine gute Governance unterstreicht unseren Kernwert der Verlässlichkeit und die Berücksichtigung sozialer Faktoren bildet eine zentrale Voraussetzung für Motivation und Leistungsfähigkeit innerhalb des Teams.

Wohin führt der Weg im laufenden Jahr? Was sind dabei zentrale Themen?

KAROFF: Am Markt ist derzeit weiterhin eine verstärkte Unsicherheit zu spüren. Deshalb ist es gut, dass wir ein tragfähiges Geschäftsmodell mit einer klaren Strategie verfolgen. Dies erlaubt uns, unseren Weg unaufgeregt, aber erfolgreich weitergehen zu können. Wir werden unsere operative Leistungsfähigkeit nochmals verbessern und beabsichtigen – sofern die Marktbedingungen es ermöglichen – über selektive Ankäufe weiter zu wachsen.

VERHEYEN: Wir werden unsere Anpassungsfähigkeit erhöhen, Entscheidungswege verkürzen und Prozesse verschlanken. Die digitalen Lösungen sind hier ein wichtiger Baustein. Und wir werden unseren Beitrag leisten, dem Klimawandel entgegenzutreten. Dies gelingt nur mit einer soliden Basis, einem klaren Fokus und einem guten Team, wie ich es bei der HAMBORNER in meinen ersten Monaten vorfinden durfte.

WIE LÄUFT DER PORTFOLIO- UMBAU?

NICLAS KAROFF und das Team der HAMBORNER haben sich in den vergangenen zwei Jahren anspruchsvolle Ziele gesetzt. Die Resultate sind sehr zufriedenstellend.

”

Mit Disziplin und Beharrlichkeit haben wir unsere Ziele erreicht.“

NICLAS KAROFF





Der Portfoliobau läuft sehr gut! Seit Anpassung unserer Portfoliostrategie im Sommer 2020 konnten wir insgesamt 23 Objekte mit einem Volumen von knapp 200 Mio. € veräußern – und dies mit einer Prämie von 3,4 % auf den zuletzt festgestellten Verkehrswert. Unter den zuletzt schwierigen Rahmenbedingungen war das keine Selbstverständlichkeit. Bei dem weit überwiegenden Anteil handelte es sich um High-Street-Immobilien, also innerstädtische Einzelhandelsobjekte. Mit den Veräußerungen haben wir unsere kurzfristig geplanten strategischen Verkaufsaktivitäten erfolgreich abgeschlossen.

Schärfung des Portfolioprofils ermöglicht effizientere Bewirtschaftung

Insgesamt ist es uns mit diesen Maßnahmen gelungen, unser Portfolioprofil nochmals deutlich zu schärfen. Das Durchschnittsalter unserer Immobilien konnte um rund 29 % gesenkt und der durchschnittliche Verkehrswert der Objekte um 23 % gesteigert werden. Dies ermöglicht uns, unseren Bestand – auch unter Modernisierungs- und Instandhaltungsgesichtspunkten – künftig noch effizienter zu bewirtschaften.

-29%

DAS DURCHSCHNITTLICHE
OBJEKITALTER WURDE
DEUTLICH REDUZIERT



Mit unserem aktiven Portfoliomanagement können wir die hohe Qualität unseres Portfolios sicherstellen“

NICLAS KAROFF

Parallel zu den Verkäufen haben wir sechs Objekte mit einem Gesamtvolumen von 123 Mio. € erworben. Die Ankaufsobjekte weisen eine durchschnittliche Bruttoanfangsrendite von 5,6 % aus und stellen eine hervorragende Ergänzung unseres Bestandsportfolios, sowohl im Bereich „Core“ als auch „Manage-to-core“ dar.

Zur Erinnerung: Wir beabsichtigen, neben einem weiteren zielgerichteten Ausbau des Kernbestandes von Nahversorgungs- und Büroimmobilien in sogenannte „Manage-to-Core“-Immobilien mit zusätzlichem Wertsteigerungspotenzial zu investieren. Dabei peilen wir eine Zielquote von 10–20 % des Gesamtportfoliovolumens an. Gleichzeitig prüfen wir im Rahmen unseres aktiven Portfoliomanagementansatzes regelmäßig potenzielle Verkäufe, um die hohe Qualität unseres Portfolios fortgesetzt sicherzustellen.



Markt-Caree in Lengerich
 MEHR ERFAHREN



Schärfung des Portfolios durch den Verkauf nicht mehr strategiekonformer High-Street Objekte





Münster, Martin-Luther-King-Weg (oben) 
und der EUREF-Campus in Berlin (unten) 

TRANSFORMATION

WAS IST IHRE AGENDA?

SARAH VERHEYEN wurde zum 1. Oktober 2022 als Mitglied des Vorstands der HAMBORNER bestellt und verfügt über weitreichende Expertise in der Immobilienwirtschaft. Nachfolgend erläutert sie, wie die HAMBORNER den Wachstumskurs zukunftsgerichtet gestaltet und unter den Aspekten Nachhaltigkeit und Digitalisierung ausrichten wird.





In meiner Funktion als COO/CIO bin ich in erster Linie für die operativen Geschäftsaktivitäten zuständig. Nach dem planmäßigen Ausscheiden von Hans Richard Schmitz – mit dem ich in einer kurzen Übergangsphase noch persönlich zusammenarbeiten durfte – verantwortete ich die Bereiche Transaktionsmanagement, Assetmanagement, Technik und Projektentwicklung sowie darüber hinaus IT/Digitalisierung und Datenschutz. Angesichts der hohen Relevanz des Themenbereichs Nachhaltigkeit/ESG für alle Unternehmensbereiche verantworten Niclas Karoff und ich dieses Ressort gemeinsam.

Aus meiner Rolle heraus möchte ich die Entwicklung der Gesellschaft in einem aktuell besonders dynamischen Marktumfeld aktiv gestalten und weiter voranbringen. Wichtige Aufmerksamkeitsfelder sind für mich dabei die Themen Nachhaltigkeit, Digitalisie-

rung, aber auch die weitere kulturelle Transformation, nicht nur auf Führungsebene. In diesem Zusammenhang ist mir die Transparenz im Miteinander sehr wichtig – in der Außen- wie in der Innenkommunikation.

Wir übernehmen Verantwortung

Wichtig für unsere weitere erfolgreiche Entwicklung wird sein, dass wir uns nicht nur mit dem Ausbau unseres Portfolios, also dem Wachstum der Gesellschaft, und einem möglichst wirksamen operativen Immobilienmanagement beschäftigen, sondern auch auf übergeordneter Ebene Verantwortung übernehmen, sprich für Themen wie Klimawandel und soziale Gerechtigkeit. Gesellschaftliche Verantwortung muss Teil der DNA der HAMBORNER sein.



Auch die kulturelle Transformation schafft Voraussetzungen für Wachstum.“

SARAH VERHEYEN



Toom-Baumarkt in Kempten
MEHR ERFAHREN



2023

**FOKUS AUF
TRANSFORMATION UND
DIGITALISIERUNG**

VITA

Sarah Verheyen ist seit dem 1. Oktober 2022 Mitglied des Vorstands. Zuvor war sie Mitglied der Geschäftsführung bei einem Immobilien-Investment-Manager sowie in verschiedenen leitenden Positionen im Asset- und Transaktionenmanagement tätig. Sarah Verheyen studierte an der Hochschule für Wirtschaft und Recht in Berlin sowie an der International Real Estate Business School der Universität Regensburg.



Die Unternehmens-
und Arbeitskultur
entwickelt sich weiter



Unsere IT- und Digitalisierungsstrategie wird in den kommenden Monaten ein wichtiger Baustein sein: Sie schafft die Voraussetzungen für transparentere und noch effektivere Datenerhebung. Wir arbeiten gerade intensiv daran, unsere Organisation und Strukturen so aufzustellen, dass ganzheitliche Managementansätze und zukunftsfähige Digitalisierungsprojekte ineinandergreifen und erfolgreich umgesetzt werden können.

Digitalisierung schafft Freiräume für andere Aufgaben

Aus ökonomischer Sicht wird es besonders interessant, wenn solche Projekte die Skalierungsfähigkeit unseres Geschäftsmodells erhöhen. Ein Beispiel dafür ist die bei HAMBORNER eingeführte voll integrierte Asset- und Portfoliomanagement-Software, die uns von der Planung über das Controlling hin zu Prognosen im Sinne der wertorientierten Steuerung unterstützt. Durch den Einsatz von Systemen ohne Medienbrüche können wir unser Management

effizienter gestalten, was perspektivisch personelle und finanzielle Ressourcen sparen und Freiräume für andere Aufgaben schaffen soll; solche, für die es der „Ressource Mensch“ weiterhin und unabdingbar bedarf.

Apropos Freiräume: Der Ausbau digitaler Strukturen fördert auch die Entwicklung einer neuen Unternehmens- und Arbeitskultur. HAMBORNER bietet Mitarbeitenden bereits heute ein modernes und flexibles Arbeitsumfeld. Dennoch werden wir uns auf die sich ständig verändernden Anforderungen einstellen und uns zukunftsgerichtet positionieren müssen.



STAKEHOLDER

WIE WICHTIG IST KOMMU- NIKATION?

HANS RICHARD SCHMITZ erläutert,
warum Transparenz Vertrauensgrundlage ist
und Kommunikation viel Einsatz erfordert.



Ein regelmäßiger Dialog zwischen unseren Mitarbeitenden sichert einen optimalen Vermietungsprozess



Gerade in den schwierigen Phasen zahlt sich unsere große Marktnähe aus, die wir aus einer überschaubaren Struktur heraus permanent pflegen. Unser Team im Asset-Management steht nicht nur mit unseren Mietern in einem ständigen Austausch. Wir sprechen auch intensiv mit allen anderen relevanten Stakeholdern: den Dienstleistern an unseren Objektstandorten, den Branchenexperten sowie Kommunen und Verbänden. So sind wir über die Entwicklungen aus unterschiedlichen Blickwinkeln laufend im Bilde und können bei Bedarf zügig entscheiden.

Regelmäßiger Austausch ist wichtig – intern wie extern

Wer mit der Kommunikation erst beginnt, wenn die Zeiten schwierig werden, kann Probleme nur schwer lösen, weil eine wichtige Basis fehlt: das Vertrauen. Insbesondere in der Zusammenarbeit mit dem Kapitalmarkt ist Vertrauen, geschaffen durch hohe Transparenz, regelmäßigen Dialog und Präsenz, eine zentrale Voraussetzung. Das erfordert viel Einsatz.

”

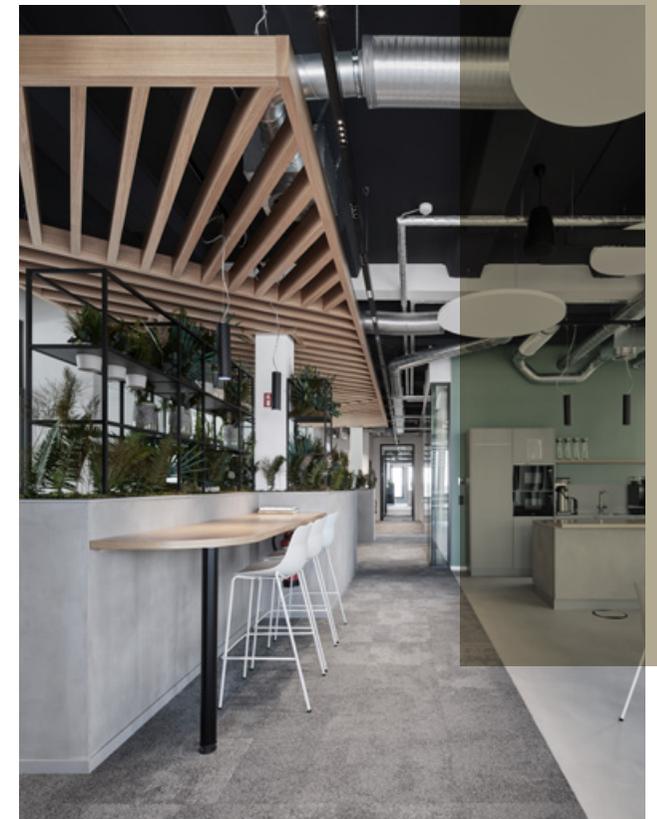
Man darf mit der Kommunikation nicht erst beginnen, wenn die Zeiten schwierig sind.“

HANS RICHARD SCHMITZ



Um das einmal aus meiner Rolle in den vergangenen 14 Jahren mit Zahlen zu unterlegen: In meiner Zeit als Vorstand habe ich mit meinen Kolleginnen und Kollegen über 150 Roadshows begleitet und ebenso viele Kapitalmarktveranstaltungen besucht, weit mehr als 1.000 Investorengespräche geführt, unseren Aktionären auf 14 Hauptversammlungen Rede und Antwort gestanden und in vielen weiteren Gesprächen die Geschäftsentwicklung der HAMBORNER erläutert. Und darüber hinaus stand unser Investor Relations Team tagtäglich als Ansprechpartner für alle Aktionäre und Interessenten zur Verfügung. Diesen Dialog wird HAMBORNER – da bin ich mir sicher – auch in Zukunft fortsetzen.

Was für die Kommunikation nach außen gilt, gilt natürlich auch für den Austausch nach innen. Gerade heute, in einer Phase des Umbruchs, ist es wichtig, den regelmäßigen Kontakt mit den Mitarbeitenden zu suchen, um sie bei allen relevanten Themen und Projekten „mitzunehmen“.



Im Überblick
Stakeholder / Magazin
Unternehmen
Lagebericht
Einzelabschluss
Weitere Angaben

100 %
KOMMUNIKATIONS-
BEREITSCHAFT
INTERN UND EXTERN

Münster,
Robert-Bosch-Straße
MEHR ERFAHREN





NACHHALTIGKEIT

HOHE INVESTITIONEN UND GERINGER ERTRAG?

TIMO KAPPIUS schildert, wie HAMBORNER den Herausforderungen einer nachhaltigen Immobilienwirtschaft begegnet.

**Nachhaltige Immobilienwirtschaft,
was bedeutet das eigentlich?**

Diese Frage lässt sich aufgrund der hohen Komplexität des Themas nicht in einem Satz beantworten. Denn nachhaltige Immobilienwirtschaft hat diverse Komponenten. Externe Faktoren, wie z. B. der Klimawandel, die Coronakrise, politische Geschehnisse und Marktveränderungen beeinflussen die Immobilienwirtschaft in hohem Maße. Digitalisierung, nachhaltige Energieversorgung und Mobilitätskonzepte nehmen dabei eine zentrale Stellung ein. Es gilt unter Berücksichtigung gesetzlicher Auflagen Umweltziele zu erfüllen, Emissionen zu reduzieren und den Verbrauch von Ressourcen zu vermeiden, die wir nicht regenerativ erzeugen können. Dabei begegnen wir selbst vielen Herausforderungen und sehen zusätzlich eine Aufgabe darin, unsere Mieter bei ihren eigenen Fragestellungen mit diesen Themen zu unterstützen. Neben fest definierten Umwelt-Kennziffern wächst auch die Bedeutung von sozialen



Faktoren auf Objektebene. Relevante Merkmale, beispielsweise hinsichtlich Barrierefreiheit, Mobilitätsanbindung, technischer Ausstattung und Aufenthaltsqualität werden ebenfalls erhoben und fließen zukünftig verstärkt in die Bewertung der Objekte ein.

Immobilien müssen – vereinfacht gesagt – zukunftsfähig aufgestellt sowie das Portfolio stetig überprüft und hinsichtlich diverser, insbesondere auch nachhaltiger Faktoren optimiert werden.

Insgesamt sind die Aufgaben rund um einen nachhaltigen Immobilienbetrieb somit sehr vielfältig und komplex. Wir bewegen uns hier in einem breiten Themenfeld, welches am Ende alle Abteilungen eines Immobilienunternehmens betrifft und einbindet.

Dies hat die HAMBORNER REIT AG bereits vor Jahren erkannt, entsprechendes Know-how aufgebaut und ein gutes Fundament für eine nachhaltige Bewirtschaftung ihrer Immobilien gelegt. Gleichzeitig liegen noch wichtige Aufgaben vor uns.

2045

**BUNDESWEITE VORGABE
FÜR DIE ERREICHUNG EINES
TREIBHAUSNEUTRALEN
GEBÄUDEBESTANDS**



Und hierbei kommen seit August 2022 zusätzlich Sie ins Spiel?

Ja, meine Aufgabe besteht zum einen aus der Bündelung aller nachhaltigkeitsbezogenen Prozesse, Projekte und relevanten Informationen an zentraler Stelle, zum anderen aus der Ableitung von Handlungsempfehlungen. Dies umfasst sowohl konkrete Maßnahmen auf Objektebene als auch strategische Ziele auf Portfolio- oder Teilportfolioebene. Hierbei bilde ich die Schnittstelle der jeweils involvierten, internen Abteilungen und dem Vorstand.

Als Wirtschaftsingenieur mit dem Schwerpunkt Energie- und Gebäudetechnik war ich bisher vorwiegend in der operativen Planung und Umsetzung von energie- und nachhaltigkeitsbezogenen Projek-

ten tätig. Jetzt habe ich die Chance, aktiv an der Weiterentwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie einer börsennotierten Gesellschaft mitzuwirken und die Voraussetzung für die Formulierung und Umsetzung konkreter unternehmens- und portfoliobezogener Nachhaltigkeitsziele zu schaffen. Eine spannende Aufgabe.

Und wie geht es weiter – wo steht HAMBORNER bspw. in Bezug auf die angesprochenen Umweltziele?

Bezogen auf die Umweltziele stehen wir, wie die gesamte deutsche Immobilienwirtschaft, vor der Aufgabe die politische Forderung zu erfüllen und bis 2045 einen treibhausgasneutralen Gebäudebestand zu erreichen. Bereits das bundesweite Zwischenziel für 2030 von 67 Mio. t CO₂e-Emissionen erscheint angesichts der

Emissionen des Jahres 2021 von 115 Mio. t CO₂e-Emissionen hochambitioniert. Der Handlungsdruck ist entsprechend groß, denn der Klimawandel ist für unseren Planeten zu einer existenziellen Bedrohung geworden.

Wie begegnen Sie dem angesprochenen Handlungsdruck?

Um ambitionierte und gleichzeitig realisierbare Nachhaltigkeitsziele zu formulieren sowie die Zielerreichung verlässlich nachzuverfolgen, werden zahlreiche Daten und Informationen benötigt. Dies gilt insbesondere für Energieverbräuche und Emissionen der Objekte.

In Bezug auf die Verfügbarkeit und Qualität der portfoliobezogenen Daten sind wir in diesem Jahr einen großen Schritt weitergekommen. Durch Kooperation mit externen Dienstleistern und Einbindung weiterer Kolleginnen und Kollegen ist es uns gelungen, wesentliche Teile der emissionsrelevanten Daten für die Jahre 2019 bis 2021 zu beschaffen und nach umfassender Analyse erstmals eine vollumfängliche CO₂-Bilanz für unser gesamtes Portfolio zu erstellen. Die Effizienz und Datensicherheit dieser Prozesse bauen wir durch Automatisierung in der Datenerfassung weiter aus.

Neben den klimaschädlichen Emissionen, die wir im Rahmen der Bewirtschaftung unserer Immobilien verantworten, sind auch die Risiken relevant, die für unsere Immobilien aus dem fortschreitenden Klimawandel resultieren. Im laufenden Jahr haben wir daher unseren gesamten Bestand einer Klimarisikoprüfung unterzogen, die mögliche Extremwetterereignisse an unseren Standorten anhand aktueller Klimarisikomodelle analysiert hat. Da die Standorte unserer Immobilien in Deutschland, und damit außerhalb globaler Extremrisikozonen, liegen, besteht kurzfristig insgesamt kein hohes Risiko.

Die erhobenen Informationen zu Energie- und Emissionsintensität, sozialer und technischer Objektkennzahlen sowie Klimarisiken fließen künftig in die Immobilienbewertung im Rahmen von Transaktionsprozessen und des Portfoliomanagements ein.

Zur systematischen Erfassung und Analyse der wachsenden Anzahl nachhaltigkeitsrelevanter Daten planen wir, im laufenden Jahr ein softwaregestütztes Datenmanagementsystem einzuführen. Mit dem gründlichen Auswahlprozess hierfür haben wir bereits im Jahr 2022 begonnen.

Das System wird in Verbindung mit der erhobenen Datenbasis und unter Einbezug externer Beratung zukünftig dazu genutzt, relevante Maßnahmen zur Verringerung von Energieverbrauch und Emissionen unserer Bestandsimmobilien abzuleiten.



Der Aufwand für
Nachhaltigkeitsthemen
rechnet sich für uns
durchaus!“

TIMO KAPPIUS



Bonn, Soenneckenstraße
MEHR ERFAHREN



Das alles führt zu Zusatzkosten. Lohnt sich das?

Ganz klar – ja. Unsere Unternehmensentscheidungen basieren traditionell auf einer Rendite-Risiko-Betrachtung. Nachhaltigkeit bildet dabei zukünftig einen weiteren – aus unserer Sicht ganz wesentlichen – Faktor, der beide Punkte beeinflusst. Denn es geht um die Zukunftsfähigkeit unserer Objekte und unseres Unternehmens.

Bei unterstellten steigenden Energiepreisen und Emissionskosten führen bspw. Energieeffizienz- und Dekarbonisierungsmaßnahmen zu geringeren Nebenkosten und damit zu einem potenziell höheren Immobilienwert. Dementgegen erwachsen aus der Vernachlässigung von Nachhaltigkeitsrisiken für die Immobilien- und Unternehmensbewertung und damit die weitere Unternehmensentwicklung.

Die wachsende Bedeutung des Themenbereichs Nachhaltigkeit spiegelt sich auch darin wider, dass auf Ebene unseres Aufsichtsrats im vergangenen Jahr ein ESG-Ausschuss etabliert wurde, der sich regelmäßig mit zentralen Nachhaltigkeitsfragen befasst.

Inwieweit sind Sie auf die Mitwirkung Ihrer Mieter und anderer Parteien angewiesen?

Dies ist keine Aufgabe, die ein Unternehmen allein stemmen kann. Wichtigster Partner bei der kontinuierlichen Dekarbonisierung unserer Immobilien sind natürlich unsere Mieter. Durch die Übermittlung und digitalisierte Erfassung von Verbrauchsdaten sowie gemeinsame Aktivitäten zur Optimierung des ökologischen Fußabdrucks der genutzten Immobilien leisten Sie einen wichtigen Anteil. In diesem Zusammenhang fördern wir beispielsweise durch „grüne“ Mietvertragsregelungen die gegenseitige Unterstützung.

Durch einen intensiven Stakeholderdialog involvieren wir neben unseren Mietern auch weitere Parteien wie Investoren, Dienstleister und Mitarbeitende in unser Nachhaltigkeitsmanagement. Aktuell führen wir erstmals eine Befragung ausgewählter Stake-

holder zu zentralen Nachhaltigkeitsthemen durch, um diese noch stärker einzubeziehen. Denn: Letztlich werden wir unsere ambitionierten Ziele nur gemeinsam erreichen.

Also auch nur mit Unterstützung und einem besonderen Augenmerk auf Ihre Mitarbeitenden?

Auf jeden Fall. Als Unternehmen sind wir uns der gesellschaftlichen Verantwortung und deren Bedeutung für unsere Attraktivität als Arbeitgeber sehr bewusst. Daher hat Nachhaltigkeit bei HAMBORNER bereits seit Jahren in der Personalarbeit einen hohen Stellenwert und damit verbundene Faktoren werden entsprechend in unserem Nachhaltigkeitskonzept berücksichtigt. Die Mitarbeitenden erkennen dies an und unterstützen unsere Bemühungen in ihrer täglichen Arbeit.

Wie sehen die Investoren das Thema – wird es auch von dieser Seite honoriert?

Wir sind davon überzeugt. Ebenso wie der Gesetzgeber sind sich auch unsere Aktionäre der Relevanz des Themas bewusst und fordern nachhaltiges Handeln und nicht zuletzt Transparenz, die wir auch durch unseren detaillierten Nachhaltigkeitsbericht bieten. Nachhaltigkeit führt zwar zunächst zu zusätzlichen Herausforderungen, teilweise auch zusätzlichem Investitionsaufwand, bildet jedoch eine wesentliche Voraussetzung für die Zukunftsfähigkeit des Geschäftsmodells, in das sie investieren. Und diese grundsätzliche Perspektive eint uns.

Zum aktuellen Nachhaltigkeitsbericht 21/22 gelangen Sie [hier](#).



München,
Domagkstraße
(LEED-Platin-Zertifikat)
[MEHR ERFAHREN](#)



MITARBEITERENTWICKLUNG

WIE VERÄNDERT SICH DIE ZUSAMMEN- ARBEIT?



SANDRA FISCHER berichtet als HR-Verantwortliche bei der HAMBORNER über den gesellschaftlichen Wandel und wie dieser auch das Arbeitsleben grundlegend verändert.

Die vergangenen Jahre waren durch viele Veränderungen geprägt. Sie stellten alle Beteiligten – Unternehmen, Führungskräfte, Mitarbeitende und Auszubildende – vor große Herausforderungen und damit auch die Personalarbeit vor neue Aufgaben. Wie gehen Sie damit um?

Flexibilität und der Blick in die Zukunft auch über den Tellerrand hinaus sind gefragt. Bereits in den letzten Jahren haben wir uns, insbesondere unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten intensiv mit verschiedenen Themen rund um Personal und Arbeitsgestaltung befasst. Aus unserer Sicht hängt der Erfolg eines Unternehmens wesentlich davon ab, wie es Veränderungen und Herausforderungen für ihre Mitarbeitenden meistert und ob es in der Lage ist, sich flexibel an neue Gegebenheiten anzupassen.

Die Arbeitswelt unterliegt seit einigen Jahren vielfältigen Veränderungsprozessen, wie z. B. dem demografischen Wandel, oder der Entwicklung hin zur Informations- und Wissensgesellschaft. Auf der anderen Seite haben z. B. auch die steigende Globalisierung und die damit verbundene zunehmende Dynamik und Komplexität der Wirtschaft die Arbeitswelt verändert. Und nicht zuletzt lassen sich



Firmenzentrale der
HAMBORNER REIT AG
in Duisburg

individuelle Veränderungen beobachten, die auf die Arbeitswelt wirken, wie z. B. der Wandel individueller und arbeitsorientierter Werte der Mitarbeitenden.

Die traditionelle Form des Unternehmens und der Zusammenarbeit verändern sich, die Betriebe müssen sich als moderne Arbeitgeber zeigen, um attraktiv zu bleiben. Auch die HAMBORNER, als Unternehmen mit langer Historie, musste sich in den letzten Jahren weiterentwickeln und hat dies auch getan. Wir haben hierbei diverse Prozesse neu gestaltet, Abteilungsstrukturen angepasst sowie die Digitalisierung im Personalbereich durch Einführung für die Mitarbeitenden vielfältig nutzbarer Personal-Software sowie elektronischer Akten vorangetrieben. Wir bieten neben der Möglichkeit des mobilen Arbeitens auch Gesundheits- und Präventionsprogramme an, haben interessante Kooperationen mit diversen Partnern, über

die unsere Mitarbeitenden Vergünstigungen bei Sport oder Einkauf erhalten ... und nicht zu vergessen: Das obligatorische kostenlos bereitgestellte Getränke- und Obstangebot – der „kleinste Baustein“, dessen Bedeutung aber bei Weitem nicht zu unterschätzen ist!

Welches waren zuletzt die größten Herausforderungen?

Die Coronapandemie hat die Arbeitswelt nachhaltig verändert und nochmals für einen Digitalisierungsschub gesorgt. Viele Beschäftigte und Unternehmen haben in der Pandemie die Vorteile flexiblen Arbeitens schätzen gelernt. Was als Maßnahme zur Krisenbewältigung begann, wird künftig unsere Zusammenarbeit prägen. Somit gehört zur Positionierung der HAMBORNER REIT AG als moderner Arbeitgeber auch der weitere Ausbau der Digitalisierung und die laufende Anpassung von Konzepten zur Flexibilisierung der Arbeitsmodelle, bei der auch Fragestellungen wie die Vereinbarkeit von Beruf und Familie sowie sinnvolle Optionen für mobiles Arbeiten und individuelle Teilzeitvereinbarungen berücksichtigt werden. Im Jahr 2021 wurde hierfür bereits in enger Zusammenarbeit zwischen allen Verantwortlichen ein umfassendes mobiles Arbeitskonzept entwickelt und umgesetzt.

Darüber hinaus nehmen das betriebliche Gesundheitsmanagement und der Arbeitsschutz einen hohen Stellenwert ein. Wir freuen uns, dass wir mit weitreichenden Präventionsmaßnahmen und unter starker Mitwirkung aller Mitarbeitenden die viralen Infektionsrisiken für unsere Belegschaft weitgehend eindämmen und eine sehr niedrige Krankenquote verzeichnen konnten. Dem Gesundheitsmanagement und Arbeitsschutz werden wir auch in Zukunft höchste Priorität beimessen.



**Unsere Mitarbeitenden
sind unser größtes Kapital
- dessen sind wir uns
bewusst!“**

SANDRA FISCHER



Wie gelingt es Ihnen trotz mobiler / hybrider Arbeitsmodelle nah an den Bedarfen ihrer Mitarbeitenden zu bleiben?

Das ist recht einfach: Wir fragen sie! Der Dialog mit unseren Mitarbeitenden ist bei der HAMBORNER REIT AG traditionsgemäß eng und vertrauensvoll und für uns ein wichtiges Steuerungsinstrument. Auch im Jahr 2022 gab es mehrere Mitarbeiterversammlungen und zahlreiche Einzelgespräche u. a. zu Themen wie Aus- und Weiterbildung, Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz. Darüber hinaus führen wir jährliche Befragungen unserer Mitarbeitenden durch, bei deren Auswertung wir immer wieder wertvolle Erkenntnisse gewinnen, um die Attraktivität der HAMBORNER REIT AG als Arbeitgeber weiter zu steigern.

Die Beteiligung der Mitarbeitenden ist dabei erfreulich hoch. Auch die Ergebnisse zur Zufriedenheit und der Identifikation der Kollegen mit dem Unternehmen spiegeln wider, dass wir hier insgesamt auf einem guten Weg sind, den wir mit ihnen gerne weitergehen, denn unsere Mitarbeitenden sind unser größtes Kapital. Dessen sind wir uns sehr bewusst.

Sind Sie hinsichtlich Ihrer Mitarbeitenden entsprechend aufgestellt, um auch anspruchsvolleren Marktbedingungen zu begegnen?

Durch markt- und unternehmensbedingte Veränderungen wachsen natürlich auch die Anforderungen an unsere Mitarbeitenden. Die Erweiterung des Fort- und Weiterbildungsangebots sowie die kontinuierliche Erhöhung der Weiterbildungsstunden ist daher wesentlicher Bestandteil unserer Personalarbeit. Im Rahmen unserer Fortbildungsinitiative werden allen Mitarbeitenden individuelle Personalentwicklungsmaßnahmen ermöglicht. Hierbei ist uns wichtig,



Unsere Mitarbeitenden sind auch im Rahmen des hybriden Arbeitsmodells immer im engen Dialog

ÜBER

90 %

DER MITARBEITENDEN
SCHÄTZEN HAMBORNER LAUT
UMFRAGE ALS ATTRAKTIVEN
ARBEITGEBER EIN





Besprechungsraum
am Verwaltungssitz
in Duisburg

8,2 JAHRE

BETRÄGT DIE DURCHSCHNITTLICHE
BETRIEBSZUGEHÖRIGKEIT

mit Führungsverantwortlichen und Vorstand gemeinsam sowohl die Potenziale als auch die Interessen unserer Mitarbeitenden zu identifizieren, ihre Fähigkeiten zu fördern und ihre Kompetenzen letztendlich noch besser einzusetzen. Das wirkt sich positiv auf die Mitarbeitenden und am Ende auch auf das Unternehmen aus.

Darüber hinaus ist eine gründliche und umfassende Personalplanung von hoher Bedeutung. Auf jeder betrieblichen Ebene und in jedem Unternehmensbereich benötigen wir ausreichend qualifizierte und engagierte Mitarbeitende. Es ist Teil unserer Strategie eine schlanke und effiziente Unternehmensstruktur beizubehalten, wobei wir stets im Blick zu behalten haben, ob unsere Mitarbeitenden das Pensum bewältigen können und dort zu unterstützen, wo es notwendig ist.

Darum werden wir auch zukünftig unsere Personalkapazitäten regelmäßig prüfen und die einzelnen Abteilungen bei Bedarf zielgerichtet personell anpassen.

Was bleibt noch zu sagen?

„Danke“ und „Weiter so“! Wir finden es bemerkenswert, wie gut den Herausforderungen der letzten Jahre und den neuen Arbeitsumständen seitens unserer Belegschaft begegnet wurde. Wir haben sehr motivierte und hoch qualifizierte Mitarbeitende, die auch unter besonderen Umständen und spontanen Veränderungen engagiert und zielgerichtet für das Unternehmen zusammenarbeiten. Wir sind darüber sehr glücklich und fühlen uns mit diesem großartigen Team gut aufgestellt!



UNTERNEHMEN

Bericht des Aufsichtsrats	27
Vorstand und Aufsichtsrat	31
Nachhaltigkeit	32
Die HAMBORNER-Aktie	34
Transparente Berichterstattung nach EPRA	38

BERICHT DES AUF SICHTSRATS

Sehr geehrte Damen und Herren,

ungeachtet der unverändert schwierigen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen hat die HAMBORNER REIT AG an das erfolgreiche Jahr 2021 angeknüpft und im vergangenen Jahr eine stabile und planmäßige Geschäftsentwicklung verzeichnet.

ÄNDERUNGEN IM VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Um die für HAMBORNER hohe Bedeutung des Themas Nachhaltigkeit auch hinsichtlich der Tätigkeit des Aufsichtsrats zu unterstreichen, hat dieser in seiner Sitzung am 28. April 2022 die Bildung eines ESG-Ausschusses beschlossen. Mit dem Ziel, die Anzahl der Ausschüsse nicht dauerhaft zu erhöhen, hat der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 15. November 2022 darüber hinaus die Zusammenlegung von Präsidial- und Nominierungsausschuss mit Wirkung zum 1. Januar 2023 beschlossen.

Mit Beschluss vom 31. Mai 2022 erfolgte seitens des Aufsichtsrats die Bestellung von Frau Sarah Verheyen mit Wirkung zum 1. Oktober 2022 zum Mitglied des Vorstands. Hiermit verband sich sowohl die zeitgerechte Nachfolge für den altersbedingt planmäßig zum Ende 2022 ausgeschiedenen Vorstand Herrn Hans Richard Schmitz als auch ein wichtiger Schritt zur Erhöhung der Diversität.

ÜBERWACHUNG DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND ZUSAMMENARBEIT MIT DEM VORSTAND

Der Aufsichtsrat hat auch im Berichtsjahr 2022 den Vorstand bei der Leitung der Gesellschaft regelmäßig beraten und seine Geschäftsführung kontinuierlich und intensiv überwacht. Dabei haben sich die Mitglieder des Aufsichtsrats über alle wesentlichen Geschäftsvorfälle und anstehenden Entscheidungen eingehend informiert. Der Vorstand ist seiner Informationspflicht stets nachgekommen und hat rechtzeitig und umfassend sowohl schriftlich als auch mündlich über die strategische Ausrichtung des Unternehmens und alle relevanten Aspekte der Unternehmensplanung einschließlich der Finanz-, Investitions- und Personalplanung sowie des Risikomanagements und der Compliance berichtet.

Darüber hinaus hat sich der Aufsichtsrat bei jeder Sitzung mit der wirtschaftlichen Lage, der Geschäftsentwicklung sowie der Ertrags- und Risikosituation der Gesellschaft auseinandergesetzt. Die Mitglieder des Aufsichtsrats hatten stets ausreichend Gelegenheit, sich in den Ausschüssen und im Plenum mit den vorgelegten Berichten und Beschlussvorschlägen des Vorstands kritisch auseinanderzusetzen, Fragen zu stellen und eigene Anregungen einzubringen.

Im Geschäftsjahr 2022 fanden sechs Sitzungen des Aufsichtsrats statt, davon vier im Rahmen einer Präsenzsitzung sowie zwei Sitzungen als Videokonferenzen. Zusätzlich hat der Aufsichtsrat die Beschlüsse zur Bestellung von Frau Sarah Verheyen zum Mitglied des Vorstands, zum kurzfristigen variablen Vergütungsziel (STI) 2022 sowie zur Refinanzierung zweier Bestandsobjekte außerhalb einer Sitzung gefasst. Darüber hinaus wurden im Wege eines weiteren Umlaufbeschlusses angepasste Zielgrößen für die Geschlechterquoten



DR. ANDREAS MATTNER

Aufsichtsratsvorsitzender
der HAMBORNER REIT AG

im Vorstand und Aufsichtsrat formuliert, welche im Rahmen einer zukünftigen Bestellung von Vorstandspositionen bzw. der Formulierung von Wahlvorschlägen für die Besetzung von Aufsichtsratspositionen zugrunde gelegt werden sollen.

Im Jahresverlauf stand der Vorsitzende des Aufsichtsrats in regelmäßigem Kontakt mit dem Vorstandsvorsitzenden, um sich über wesentliche Geschäftsvorfälle, anstehende Entscheidungen und die aktuelle Entwicklung der Geschäftslage zu informieren.

Der Aufsichtsrat hat im vergangenen Geschäftsjahr ebenfalls an Weiterbildungsmaßnahmen teilgenommen, wie etwa an einem Sachvortrag zum Thema Nachhaltigkeit.

SCHWERPUNKTE DER TÄTIGKEIT IM AUFSICHTSRATSPLENUM

Die Umsatz-, Ergebnis- und Personalentwicklung des Unternehmens, die Finanzlage, die Vermietungsaktivitäten sowie der Sachstand bei An- und Verkäufen wurden vom Vorstand in den Sitzungen ausführlich erläutert und anschließend gemeinsam mit den Mitgliedern des Aufsichtsrats erörtert. Ferner hat der Aufsichtsrat in den Sitzungen zahlreiche Einzelthemen, unter anderem Auswirkungen der Inflations- und Zinsentwicklung, sowie Nachhaltigkeitsfragen mit dem Vorstand diskutiert sowie sich ebenfalls intensiv mit der Nachfolgeplanung für Herrn Hans Richard Schmitz beschäftigt.

In den Präsenzsitzungen am 19. Januar 2022 und 31. März 2022, welche ohne die Anwesenheit des Vorstands abgehalten wurden, sowie in der im Anschluss an die Hauptversammlung vom 28. April 2022 abgehaltenen virtuellen Sitzung befasste sich der Aufsichtsrat intensiv mit der Nachfolgeplanung für Herrn Schmitz. In diesen Sitzungen führte der Aufsichtsrat unter anderem eingehende Gespräche mit mehreren Kandidatinnen und Kandidaten. In seiner Sitzung am 28. April 2022 ermächtigte der Aufsichtsrat den Vorsitzenden zum Abschluss eines angepassten Term Sheets sowie den Präsidialaus-

schluss zur Verhandlung und zum Abschluss eines Dienstvertrags mit Frau Sarah Verheyen. Des Weiteren beschloss der Aufsichtsrat in dieser Sitzung die Einrichtung eines ESG-Ausschusses.

In der als Videokonferenz durchgeführten Bilanzsitzung am 10. März 2022 billigte der Aufsichtsrat nach eigener Prüfung und Erörterung wesentlicher Aspekte mit dem Abschlussprüfer Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Niederlassung Düsseldorf, den Einzelabschluss nach IFRS und den handelsrechtlichen Jahresabschluss der HAMBORNER REIT AG zum 31. Dezember 2021. Dem Vergütungsbericht stimmte der Aufsichtsrat zu, dem Gewinnverwendungs-vorschlag des Vorstands hat sich der Aufsichtsrat angeschlossen. Darüber hinaus hat der Aufsichtsrat die virtuelle Durchführung der ordentlichen Hauptversammlung am 28. April 2022 beschlossen sowie deren Tagesordnung verabschiedet. Ferner legte der Aufsichtsrat auf Basis des Vorschlags des Präsidialausschusses die Zielwerte der variablen Vergütung für das Geschäftsjahr 2022 für den Vorstand fest. Im Rahmen der erfolgsorientierten Vergütung erfolgte gegenüber dem Vorstand die Gewährung einer Tantieme für das Geschäftsjahr 2021. Zudem wurde die Anpassung der Fixvergütung für das Vorstandsmitglied Herr Hans Richard Schmitz beschlossen. Daneben genehmigte der Aufsichtsrat einen Objektankauf.

In der Präsenzsitzung am 8. September 2022 beschloss der Aufsichtsrat anlässlich der personellen Veränderung eine Anpassung des Geschäftsverteilungsplans für den Vorstand. Ferner stimmte der Aufsichtsrat einer Anpassung des Kompetenzprofils und der Qualifikationsmatrix für den Aufsichtsrat zu. Des Weiteren diskutierte der Aufsichtsrat mögliche Anpassungen der Satzung der Gesellschaft sowie der Geschäftsordnung des Aufsichtsrats im Zusammenhang mit der Gründung des ESG-Ausschusses sowie der Anpassung der Corporate Governance des Aufsichtsrats.

Im Mittelpunkt der im Rahmen einer Präsenzveranstaltung stattgefundenen Sitzung am 15. November 2022 stand die Budget- und Mittelfristplanung der Gesellschaft für die Jahre 2023 bis 2027. Die

geplante Umsatz- und Ergebnisentwicklung wurde ausführlich mit dem Vorstand erörtert. Daneben genehmigte der Aufsichtsrat die mögliche Durchführung bzw. den Abschluss einer Fremdfinanzierungsmaßnahme. In diesem Zusammenhang wies Frau Maria Teresa Dreo-Tempsch auf einen möglichen Interessenskonflikt hin, der aus ihrer hauptberuflichen Tätigkeit erwachsen könnte, und erklärte daher, an diesem Beschluss nicht teilnehmen zu wollen. Die Beschlussfassung über diesen Tagesordnungspunkt fand daher in Abwesenheit und ohne Mitwirkung von Frau Maria Teresa Dreo-Tempsch statt. Ferner beschloss der Aufsichtsrat in Abwesenheit des Vorstands die bereits in der Septembersitzung diskutierten Anpassungen der Geschäftsordnung des Aufsichtsrats. Hierzu zählte die Zusammenlegung des Präsidial- und des Nominierungsausschusses mit Wirkung zum 1. Januar 2023, um die Anzahl der Ausschüsse nach Einrichtung des ESG-Ausschusses wieder auf drei zu reduzieren. Daneben beschloss der Aufsichtsrat, der Hauptversammlung diverse Satzungsänderungen vorzuschlagen. Zudem beschlossen die Anteilseignervertreter im Aufsichtsrat eine Selbstverpflichtung zum Erwerb und Halten von HAMBORNER-Aktien. Des Weiteren befasste sich der Aufsichtsrat in Abwesenheit des Vorstands mit der nunmehr auf jährlicher Basis stattfindenden Selbstevaluierung. Ferner wurde die Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG verabschiedet.

BERICHT AUS DEN AUSSCHÜSSEN

Ein Teil der Aufsichtsrats-tätigkeit findet in Ausschüssen statt. Im Geschäftsjahr 2022 bestanden nach Bildung des ESG-Ausschusses vier Ausschüsse.

Der Präsidialausschuss tagte dreimal, davon zweimal in Form einer Videokonferenz und einmal in Präsenz. Die Sitzung am 25. Januar 2022 befasste sich mit den Zielgrößen für die variable Vorstandsvergütung sowie mit der Nachfolgeplanung für das Vorstandsmitglied Herr Hans Richard Schmitz.



Auch die Sitzungen am 16. Februar 2022 und 25. März 2022 befassten sich mit dem laufenden Nachbesetzungsverfahren im Vorstand.

In einem Umlaufbeschluss genehmigte der Präsidialausschuss den Abschluss des Dienstvertrags mit Frau Sarah Verheyen und eine Konkretisierung der bestehenden Vorstandsverträge.

Der Prüfungsausschuss tagte 2022 viermal, davon einmal in Präsenz und dreimal in Form einer Videokonferenz. Die Sitzungen fanden jeweils unter Beteiligung des Abschlussprüfers statt. An der Sitzung im März 2022, in der sich der Ausschuss schwerpunktmäßig mit der Behandlung der Jahresabschlüsse 2021 befasste, nahmen auch alle übrigen Mitglieder des Aufsichtsrats teil. Im Rahmen der Ausschusssitzungen im weiteren Jahresverlauf, denen der Aufsichtsratsvorsitzende Herr Dr. Andreas Mattner zwei Mal als Gast beiwohnte, wurden der Halbjahresfinanzbericht und die Zwischenmitteilungen zu den Quartalen 2022 vom Vorstand erläutert und ausführlich diskutiert. Ferner hat der Prüfungsausschuss ein öffentliches Vergabeverfahren über die Auswahl eines neuen Abschlussprüfers durchgeführt und dem Aufsichtsrat einen entsprechenden Vorschlag unterbreitet.

Der neu eingerichtete ESG-Ausschuss tagte am 7. September 2022. Im Mittelpunkt der Sitzung, an der auch alle übrigen Mitglieder des Aufsichtsrats teilgenommen haben, stand ein Gastvortrag zum Thema Nachhaltigkeit mit anschließender Diskussion. Ferner ließ sich der ESG-Ausschuss vom Vorstand über die ESG-Aktivitäten der Gesellschaft im Jahr 2022 informieren.

Mangels Notwendigkeit tagte der Nominierungsausschuss im Geschäftsjahr 2022 nicht.

Über die Tätigkeit der Ausschüsse wurde der Aufsichtsrat zu Beginn jeder Sitzung durch den jeweiligen Vorsitzenden umfassend unterrichtet.

TEILNAHME AN DEN SITZUNGEN

TEILNAHME DER AUFSICHTSRATSMITGLIEDER AN DEN AUFSICHTSRATS- UND AUSSCHUSSSITZUNGEN IM GESCHÄFTSJAHR 2022

Name	Mitglied seit	AR Gesamt (6)	Prüfungsausschuss (4)	Präsidialausschuss (6)	Nominierungsausschuss (-)	ESG-Ausschuss (1)
Dr. Andreas Mattner	2017	6/6	-	3/3	-	1/1
Claus-Matthias Böge	2015	5/6	3/4	3/3	-	-
Maria Teresa Dreio-Tempsch	2020	5/6	-	3/3	-	1/1
Rolf Glessing	2018	6/6	4/4	-	-	-
Ulrich Graebner	2019	6/6	-	3/3	-	1/1
Christel Kaufmann-Hocker	2010	6/6	4/4	-	-	-
Mechthilde Dordel	2010	6/6	-	-	-	-
Klaus Hogeweg	2020	6/6	-	-	-	-
Johannes Weller	2020	6/6	4/4	-	-	-

CORPORATE GOVERNANCE UND ENTSPRECHENSERKLÄRUNG

Aufsichtsrat und Vorstand haben sich im Berichtsjahr erneut intensiv mit der Weiterentwicklung der unternehmensinternen Corporate Governance befasst. In der Erklärung zur Unternehmensführung für 2022 berichtet das Gremium hierüber gemeinsam mit dem Vorstand gemäß Grundsatz 23 des Deutschen Corporate Governance Kodex (nachfolgend kurz „Kodex“ genannt). Interessenskonflikte im Sinne von Ziffer E.1 des Kodex sind mit Ausnahme des oben beschriebenen Sachverhalts bei keinem seiner Mitglieder aufgetreten. Aufsichtsrat und Vorstand haben im November 2022 eine gemeinsame aktualisierte Entsprechenserklärung zum Kodex gemäß § 161 AktG veröffentlicht. Diese Entsprechenserklärung ist auf der Homepage des Unternehmens www.hamborner.de im Bereich Corporate Governance öffentlich zugänglich.

FESTSTELLUNG DES JAHRESABSCHLUSSES NACH HGB UND BILLIGUNG DES IFRS-EINZELABSCHLUSSES 2022

Der handelsrechtliche Jahresabschluss sowie der IFRS-Einzelabschluss der Gesellschaft gemäß § 325 Abs. 2a HGB mit dem Lagebericht und dem Gewinnverwendungsvorschlag wurden am 9. März 2023 unter Teilnahme der Abschlussprüfer zunächst im Prüfungsausschuss und anschließend in der Aufsichtsratssitzung ausführlich behandelt. Zur Vorbereitung erhielten alle Aufsichtsratsmitglieder frühzeitig Exemplare der Prüfungsberichte. Die testierenden Wirtschaftsprüfer haben zu den Prüfungsergebnissen ausführlich berichtet und standen dem Aufsichtsrat in der Diskussion zur Beantwortung von ergänzenden Fragen und Auskünften zur Verfügung.

Einwendungen zu den vorgelegten Abschlüssen nach HGB und IFRS haben nicht bestanden, sodass der Aufsichtsrat diese in seiner Sitzung am 9. März 2023 nach eingehender Prüfung gebilligt hat.

UNEINGESCHRÄNKTER BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Der vom Vorstand nach den Regeln des Handelsgesetzbuches, des Aktiengesetzes und des REIT-Gesetzes aufgestellte Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie der nach Maßgabe der International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellte Abschluss und der Lagebericht sowie der Gewinnverwendungsvorschlag wurden von der Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Niederlassung Düsseldorf, geprüft. Der Prüfauftrag wurde entsprechend dem Beschluss der Hauptversammlung vom 28. April 2022 vergeben. Der Abschlussprüfer erteilte für die jeweiligen Abschlüsse uneingeschränkte Bestätigungsvermerke.

Damit ist der vom Vorstand aufgestellte handelsrechtliche Jahresabschluss 2022 festgestellt. Der Aufsichtsrat hat sich dem Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns angeschlossen.

DANK

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Dank und Anerkennung für ihren hohen persönlichen Einsatz und ihre Leistungen aus. Gemeinsam haben sie mit ihrem fortwährenden Engagement im Geschäftsjahr 2022 unter herausfordernden Rahmenbedingungen ein hervorragendes Ergebnis erzielt.

Besonderen Dank möchte der Aufsichtsrat dem langjährigen Vorstandsmitglied Hans Richard Schmitz aussprechen, der über mehr als ein Jahrzehnt die Entwicklung der Gesellschaft geprägt hat und nun zum Jahresende 2022 in den wohlverdienten Ruhestand getreten ist. Der Aufsichtsrat dankt Herrn Schmitz für die stets konstruktive und erfolgreiche Zusammenarbeit und wünscht ihm für die Zukunft alles erdenklich Gute.

Duisburg, den 9. März 2023

Der Aufsichtsrat

Dr. Andreas Mattner
Vorsitzender

VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Vorstand

NICLAS KAROFF, BERLIN

Vorsitzender

geboren 1971,
Vorstandsmitglied seit 01.03.2020,
bestellt bis 29.02.2024,

- Bis 30.09.2022 verantwortlich für die Bereiche Investor Relations, Unternehmensstrategie / Digitalisierung, Transaktionsmanagement, Portfoliomanagement / Controlling / Risikomanagement, Personal, Public Relations, Revision, Datenschutz
- Ab 01.10.2022 bis 31.12.2022 verantwortlich für die Bereiche Unternehmenskommunikation / Investor Relations, Strategie, ESG, Transaktionsmanagement, Portfoliomanagement / Controlling / Risikomanagement, Personal / Organisation, Revision, Datenschutz / Digitalisierung
- Ab 01.01.2023 verantwortlich für die Bereiche Strategie, ESG, Rechnungswesen / Finanzen / Steuern, Portfoliomanagement / Controlling / Risikomanagement, Recht / Corporate Governance, Unternehmenskommunikation / Investor Relations, Personal / Organisation, Revision

HANS RICHARD SCHMITZ, DUISBURG

geboren 1956,
Vorstandsmitglied seit 01.12.2008,
bestellt bis 31.12.2022,

- Bis 30.09.2022 verantwortlich für die Bereiche Investor Relations, Assetmanagement, Technik / Instandhaltung / Projekt-

steuerung, Finanz- und Rechnungswesen / Steuern, Recht / Corporate Governance, IT, Versicherungen / Corporate Service, Beteiligungen

- Ab 01.10.2022 bis 31.12.2022 verantwortlich für die Bereiche Assetmanagement, Technik / Projektsteuerung, IT, Rechnungswesen / Finanzen / Steuern, Recht / Corporate Governance

SARAH VERHEYEN, MÜNCHEN

geboren 1985,
Vorstandsmitglied seit 01.10.2022,
bestellt bis 30.09.2025,

- Ab 01.10.2022 bis 31.12.2022 verantwortlich für die Bereiche Transaktionsmanagement, Assetmanagement, ESG, Technik / Projektsteuerung, Datenschutz / Digitalisierung, IT

- Ab 01.01.2023 verantwortlich für die Bereiche Transaktionsmanagement, ESG, Assetmanagement, Technik, Projektentwicklung, IT / Digitalisierung, Datenschutz

DR. ECKART JOHN VON FREYEND, BAD HONNEF

Ehrenvorsitzender des Aufsichtsrats

Aufsichtsrat

DR. ANDREAS MATTNER, HAMBURG

Vorsitzender

Geschäftsführer der
ECE Development & Consulting GmbH

CLAUS-MATTHIAS BÖGE, HAMBURG

Stellv. Vorsitzender

Geschäftsführer der CMB Böge Vermögensverwaltung GmbH

MARIA TERESA DREO-TEMPSCH, WIEN

Mitglied des Vorstands der Berlin Hyp AG

ROLF GLESSING, ILLERKIRCHBERG

Geschäftsführender Gesellschafter bei der
Glessing Management Beratung GmbH
Sprecher des Vorstands der Kässbohrer Geländefahrzeug GmbH

ULRICH GRAEBNER, BAD HOMBURG V. D. H.

Senior Advisor der Houlihan Lokey GmbH
Partner der Cara Investment GmbH

CHRISTEL KAUFMANN-HOCKER, DÜSSELDORF

Selbstständige Unternehmensberaterin

MECHTHILDE DORDEL, OBERHAUSEN ¹

Kfm. Angestellte der HAMBORNER REIT AG

KLAUS HOGEWEG, MÜLHEIM AN DER RUHR ¹

Kfm. Angestellter der HAMBORNER REIT AG

JOHANNES WELLER, WILlich ¹

Kfm. Angestellter der HAMBORNER REIT AG

¹ Vertreter der Arbeitnehmer

I NACHHALTIGKEIT

Der Erfolg eines Unternehmens bemisst sich nicht nur an seinen Umsätzen und Erlösen. Profitables Wachstum ist langfristig nur durch verantwortungsvolles Handeln gegenüber der Umwelt und der Gesellschaft möglich.

Die Transformation zu einer nachhaltigkeitsorientierten Immobilienwirtschaft ist eine langfristige Zielsetzung, die die HAMBORNER REIT AG mit ihren Stakeholdern und Wettbewerbern teilt. Die Gesellschaft verfolgt das Ziel, dieser Entwicklung und dem wachsenden Trend zur Integration von Nachhaltigkeitsaspekten auf Unternehmens-, Objekt- und Investitionsseite aktiv zu begegnen und im Rahmen der Umsetzung ihrer Unternehmensstrategie gesellschaftliche und ökologische Verantwortung zu übernehmen.

Nachhaltigkeitsstrategie

Die Gesamtstrategie der HAMBORNER REIT AG zielt auf wertschaffendes Wachstum durch kontinuierliche Weiterentwicklung und renditeorientierten Ausbau des Immobilienportfolios. Im Mittelpunkt steht dabei die Erwirtschaftung nachhaltiger und langfristig planbarer Mieterträge, die in Form attraktiver Dividenden an die Aktionäre ausgeschüttet werden. Die Unternehmensstrategie berücksichtigt daher sämtliche Aspekte und Maßnahmen, die zur Erwirtschaftung angemessener und attraktiver Ausschüttungen dauerhaft beitragen.

In diesem Zusammenhang spielen die stetig wachsenden Anforderungen der Stakeholder der Gesellschaft an nachhaltiges Wirtschaften eine immer größere Rolle. Aus diesem Grund wurden diesbezügliche Kriterien in die Unternehmensstrategie aufgenommen und ein kontinuierlicher Ausbau des Nachhaltigkeitsmanagements beschlossen.

Nachhaltigkeitsmanagement

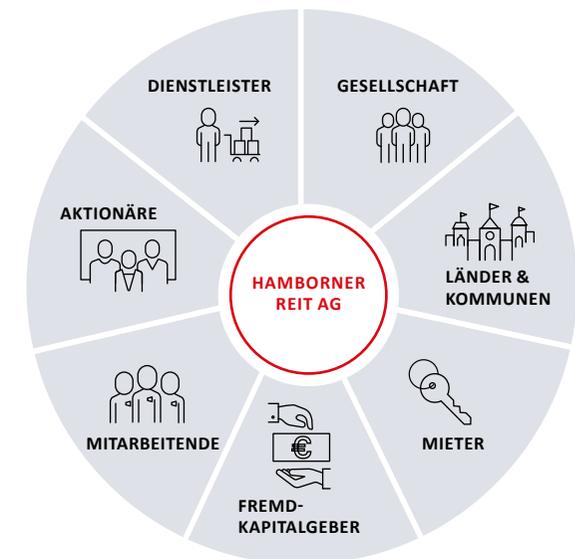
Die Planung und Steuerung der Nachhaltigkeitsaktivitäten der Gesellschaft liegt im Verantwortungsbereich des internen Nachhaltigkeitskomitees, das sich aus dem Vorstand und den Hauptverantwortlichen ausgewählter Unternehmensbereiche zusammensetzt.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden die Organisationsstrukturen gezielt erweitert und im Zuge dessen auf Ebene des Aufsichtsrats ein ESG-Ausschuss etabliert, welcher den Vorstand bzw. die Gesellschaft in zentralen Nachhaltigkeitsfragen berät und sich insbesondere mit der Integration von Nachhaltigkeit in die Unternehmensstrategie sowie der Festlegung von Nachhaltigkeitszielen beschäftigt.

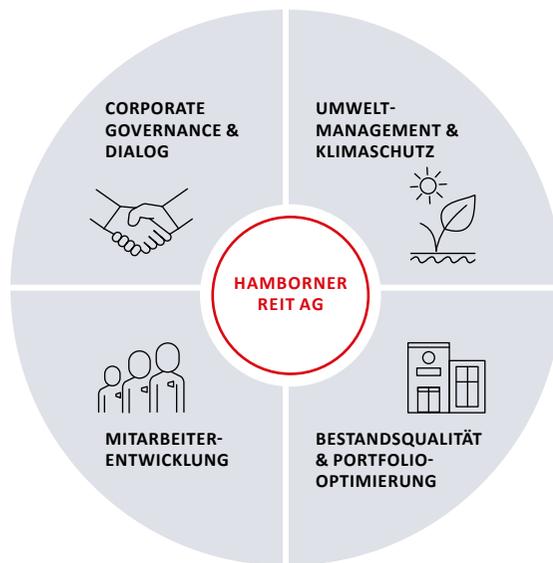
Ein weiterer wichtiger Schritt war die Schaffung einer Stabsstelle, welche sich ausschließlich den nachhaltigkeitsrelevanten Themen widmet, innerhalb des Unternehmens Kompetenzen bündelt sowie Verantwortung für interdisziplinäre und abteilungsübergreifende Nachhaltigkeitsprojekte übernimmt.

Bei der Definition der geschäftsrelevanten Nachhaltigkeitsthemen orientiert sich HAMBORNER am Prinzip der Wesentlichkeit und folgt dem Grundsatz, verfügbare Ressourcen und Engagement auf die

STAKEHOLDER DER HAMBORNER REIT AG



WESENTLICHE HANDLUNGSFELDER IM RAHMEN DES NACHHALTIGKEITS- MANAGEMENTS



Themen zu lenken, welche die größten Auswirkungen auf Umwelt und Gesellschaft haben. Auf Basis dieser Kriterien wurden folgende zentralen Handlungsfelder definiert:

- Umweltmanagement & Klimaschutz
- Bestandsqualität & Portfoliooptimierung
- Mitarbeiterentwicklung
- Corporate Governance & Dialog

Die Basis für sämtliche Aktivitäten der HAMBORNER stellt ein strategisches Nachhaltigkeitsprogramm dar, welches den Fahrplan für die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie bildet und konkrete Maßnahmen und Ziele in den oben genannten Handlungsfeldern definiert.

Im Geschäftsjahr 2022 stand der Themenbereich Umweltmanagement & Klimaschutz im Mittelpunkt der Aktivitäten der Gesellschaft. Der Fokus lag dabei auf dem Aufbau einer CO₂-Bilanzierung entlang des gesamten Immobilienportfolios. Die CO₂-Bilanz bildet die Grundlage für die Formulierung einer langfristigen Dekarbonisierungsstrategie sowie für die Ableitung gegebenenfalls erforderlicher objektbezogener Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen innerhalb des definierten Handlungsfelds Bestandsqualität & Portfoliooptimierung.

Im Rahmen des Themenbereichs Mitarbeiterentwicklung standen die Umsetzung von Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen, Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz, flexible Arbeitsmodelle sowie zusätzliche Maßnahmen zur Steigerung der Mitarbeiterzufriedenheit und Arbeitgeberattraktivität im Fokus.

Im Bereich Corporate Governance & Dialog lag der Fokus unter anderem auf der Weiterentwicklung des Risikomanagementsystems in Bezug auf ESG-Kriterien, der Intensivierung des Stakeholderdialogs sowie der kontinuierlichen Erhöhung der Transparenz- und Berichterstattungsstandards.

Das strategische Nachhaltigkeitsprogramm sowie weiterführende Informationen zu den Aktivitäten und Fortschritten in den definierten Handlungsfeldern können dem aktuellen Nachhaltigkeitsbericht entnommen werden.



Zum aktuellen **NACHHALTIGKEITSBERICHT 2021/2022** gelangen Sie [hier](#).

I DIE HAMBORNER-AKTIE

ALLGEMEINE LAGE AUF DEM AKTIENMARKT

Die Entwicklung an den globalen Aktienmärkten war im Jahr 2022 durch hohe Unsicherheit und zahlreiche negative Einflussfaktoren geprägt. Infolge des Krieges in der Ukraine, rasant steigenden Inflationsraten und der daraus resultierenden geldpolitischen Entscheidungen der Zentralbanken mussten an den nationalen und internationalen Handelsplätzen teils deutliche Kursverluste verzeichnet werden.

Nachdem der deutsche Leitindex DAX im Jahr 2021 neue Höchststände erreichte und das Jahr mit einem hohen Zuwachs bei 15.885 Punkten beendete, sank der Index in den ersten Handelswochen des Jahres 2022 deutlich und erreichte Anfang März einen zwischenzeitlichen Tiefststand bei rund 12.600 Punkten.

Beeinflusst durch kurzfristige geld- und fiskalpolitische Maßnahmen erholte sich der Markt zunächst zügig und der DAX überschritt Ende März erneut die Marke von 14.500 Punkten. Infolge weiterhin hoher Inflationsraten und zunehmender Rezessionsorgen war die Entwicklung im Laufe des zweiten Quartals 2022 jedoch erneut rückläufig und der Leitindex notierte zum Ende des ersten Halbjahres 2022 bei 12.783 Punkten.

Nach einer weiteren Erholungsphase zu Beginn der zweiten Jahreshälfte sank der DAX in den folgenden Handelswochen erneut ab und markierte Ende September seinen Jahrestiefststand bei 11.863 Punkten.

Infolge einer weitgehenden Stabilisierung der Inflationsraten auf weiterhin hohem Niveau, positiver Unternehmensnachrichten und verhalten optimistischer Prognosen zahlreicher Marktteilnehmer konnte der Negativtrend gestoppt werden und der Index konnte die zwischenzeitlichen Verluste bis zum Jahresende zum Teil wieder aufholen. Der DAX beendete das Jahr 2022 bei 13.924 Punkten und lag damit 12,4 % unter Vorjahresniveau.

Die beiden auf den DAX folgenden Indizes MDAX und SDAX verzeichneten mit -28,5 % bzw. -27,3 % ebenfalls deutliche Verluste.

Infolge der Entwicklungen innerhalb des Zinsumfelds wurden die Aktien europäischer Immobiliengesellschaften besonders belastet und mussten im Marktvergleich überproportional hohe Kursverluste hinnehmen. Der von der European Public Real Estate Association (EPRA) veröffentlichte FTSE EPRA/NAREIT Europe ex UK Index entwickelte sich im Jahr 2022 mit -39,2 % stark rückläufig.

DIE AKTIE DER HAMBORNER REIT AG

Die HAMBORNER-Aktie wird an den Börsenplätzen Frankfurt am Main und Düsseldorf sowie im elektronischen Handelssystem XETRA gehandelt. Die Aktie ist unter der Wertpapierkennnummer A3H233 (ISIN: DE000A3H2333) gelistet. Sie erfüllt die international gültigen Transparenzanforderungen im „Prime Standard“ der Deutschen Börse.

Die Gesellschaft hat die Baader Bank AG mit Sitz in München sowie das Bankhaus M. M. WARBURG aus Hamburg als Designated Sponsors beauftragt. Sie sorgen für eine jederzeitige Handelbarkeit der HAMBORNER-Aktie durch laufende Quotierung von Geld- und Briefkursen.

Das Handelsvolumen der HAMBORNER-Aktie lag im Geschäftsjahr 2022 mit 25,3 Mio. Stück unter Vorjahresniveau (33,6 Mio. Stück). Dementsprechend reduzierte sich das durchschnittliche Handelsvolumen auf rund 99 Tsd. Aktien pro Tag (Vorjahr: rund 132 Tsd.). Der Rückgang ist insbesondere auf die schwierigen Gesamtmarktbedingungen sowie die unterjährig gesunkene Nachfrage nach Immobilienaktien zurückzuführen.

-12,4 %
DAX

-27,3 %
SDAX

KURSENTWICKLUNG DER HAMBORNER-AKTIE

Auch die HAMBORNER-Aktie konnte sich den Turbulenzen bzw. der negativen Entwicklung an den Märkten nicht entziehen und entwickelte sich im Jahresverlauf 2022 rückläufig.

Nachdem die Aktie zum Jahresende 2021 bei 10,02 € notierte, entwickelte sich der Wert im ersten Quartal 2022 zunächst weitgehend stabil.

Infolge des Dividendenabschlags und des anschließenden anhaltenden Negativtrends im Bereich von Immobilienaktien markierte die Aktie Mitte Mai ihren zwischenzeitlichen Tiefststand bei 8,11 €. In den darauffolgenden Wochen konnte der Wert jedoch einen Teil der Verluste aufholen und lag zum 30. Juni 2022 bei 8,54 €.

Im Laufe des zweiten Halbjahrs entwickelte sich die Aktie dem allgemeinen Markt- und Branchentrend folgend erneut rückläufig und erreichte Anfang Oktober ihren Jahrestiefststand bei 6,23 €.

Der Jahresschlusskurs belief sich auf 6,73 € und lag damit rund 32,8 % unter dem Niveau des Vorjahres.

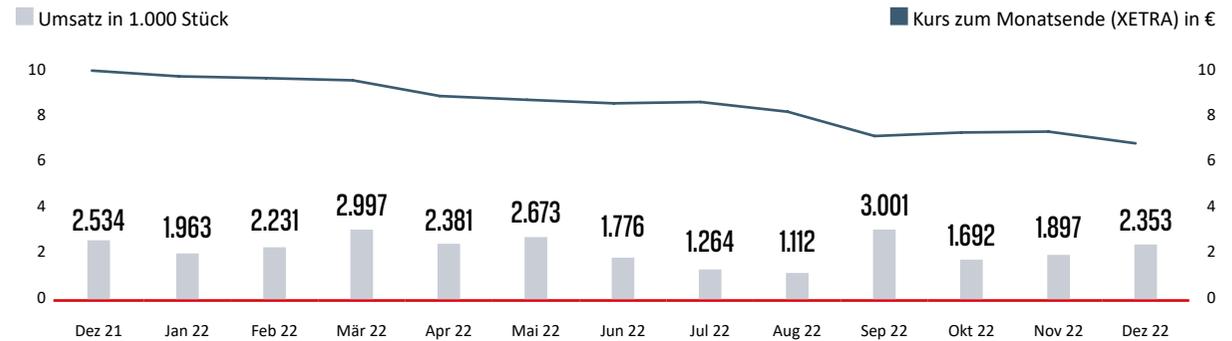
Die Marktkapitalisierung betrug zum Jahresende 2022 547,4 Mio. € (Vorjahr: 815,1 Mio. €).

DIE HAMBORNER-AKTIE IM ÜBERBLICK		2022	2021	2020
Gezeichnetes Kapital	Mio. €	81,3	81,3	80,6
Börsenkapitalisierung ¹	Mio. €	547,4	815,1	726,0
Jahresschlusskurs	€	6,73	10,02	9,01
Höchstkurs	€	10,31	10,22	10,62
Tiefstkurs	€	6,23	8,66	7,32
Dividende je Aktie	€	0,47 ²	0,47	0,47
Dividendensumme	Mio. €	38,2	38,2	37,9
Dividendenrendite ¹	%	6,98	4,69	5,22
Kurs-FFO-Verhältnis ¹		10,74	15,34	13,06

¹ Basis: Jahresschlusskurs XETRA

² Vorschlag an die Hauptversammlung 2023

KURSENTWICKLUNG 2022



DIVIDENDE

Vor dem Hintergrund der planmäßigen und weitgehend stabilen Geschäftsentwicklung im Geschäftsjahr 2022 schlugen Vorstand und Aufsichtsrat der diesjährigen ordentlichen Hauptversammlung am 27. April 2023 die Ausschüttung einer Dividende auf Vorjahresniveau in Höhe von 0,47 € je Aktie vor. Bezogen auf den Aktienkurs zum Jahresende 2022 entspräche dies einer Dividendenrendite von 7,0 %.

HAMBORNER zeichnet sich seit vielen Jahren durch eine attraktive und verlässliche Dividendenpolitik aus. Soweit es die Lage der Gesellschaft zulässt, beabsichtigt die Gesellschaft, die hohen Ausschüttungsquoten auch zukünftig beizubehalten.

INVESTOR UND PUBLIC RELATIONS

Eine aktive, kontinuierliche und transparente Kommunikation mit dem Kapitalmarkt hat für HAMBORNER einen hohen Stellenwert. Mit unserer Investor-Relations-Arbeit informieren wir regelmäßig über Strategie, aktuelle Geschäftsentwicklung und Zukunftsaussichten unserer Gesellschaft. Unser Ziel ist es, den Anlegern ein verlässliches und transparentes Bild des Unternehmens zu vermitteln, eine faire Unternehmensbewertung zu ermöglichen und das Vertrauen in die Gesellschaft weiter zu festigen.

Im Jahr 2022 haben wir eine Reihe (virtueller) Roadshows in Deutschland sowie an weiteren europäischen Finanzplätzen durchgeführt und an (virtuellen) Kapitalmarkt- und Fachkonferenzen im In- und Ausland teilgenommen. Dabei war im Rahmen von Einzel- und Gruppengesprächen der direkte Austausch zwischen Investoren und dem Vorstand möglich. Darüber hinaus haben Vorstand und Investor-Relations-Mitarbeiter auf speziellen Veranstaltungen Privataktionäre über die Entwicklung des Unternehmens informiert und standen in vielen weiteren Gesprächen und Telefonaten Rede und Antwort.

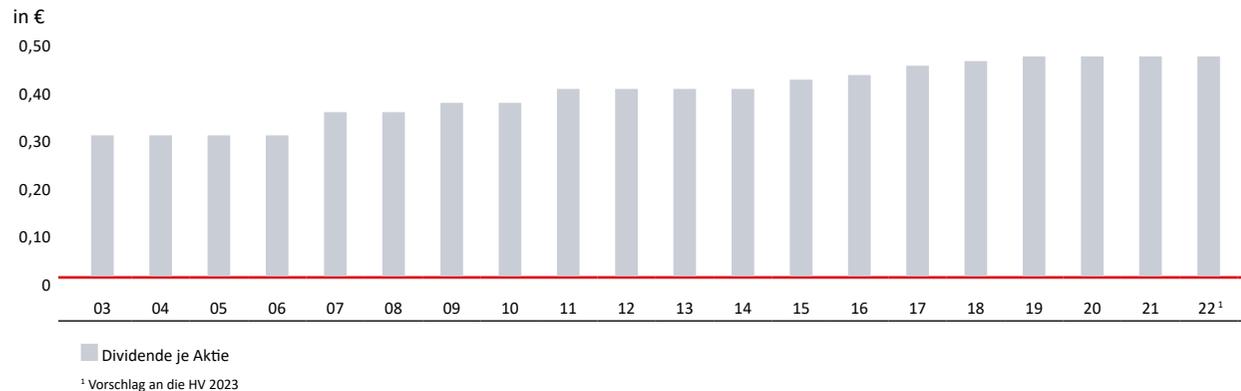
7,0 %
DIVIDENDENRENDITE

0,47 €
DIVIDENDENVORSCHLAG

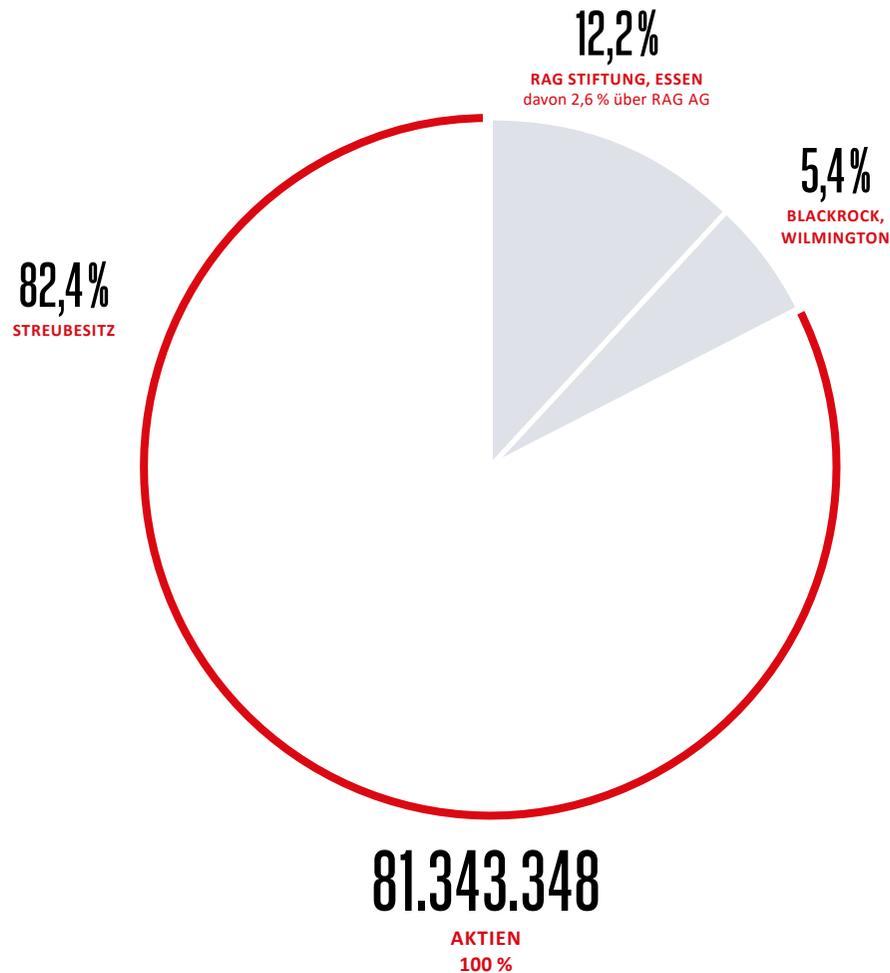
Der Anregung A.3 des Deutschen Corporate Governance Kodex folgend haben der Vorsitzende sowie der stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats, Herr Dr. Andreas Mattner und Herr Claus-Matthias Böge, im Februar 2022 im Rahmen einer sogenannten Governance Roadshow ebenfalls den Dialog mit Investoren der Gesellschaft gesucht und insbesondere über aufsichtsratspezifische Themen diskutiert.

Nicht nur im direkten Dialog, sondern auch im Internet werden die Investoren und Stakeholder der Gesellschaft regelmäßig mit aktuellen Informationen versorgt. Unsere Homepage www.hamborner.de bietet jederzeit einen übersichtlichen Zugriff auf aktuelle Unternehmensdaten und Publikationen. Interessenten haben zudem die Möglichkeit, sich über das Kontaktformular im Investor-Relations-Bereich für den Verteiler unseres Newsletters zu registrieren und Informationen zur HAMBORNER REIT AG direkt per Mail zu erhalten. Darüber hinaus informieren wir mit unserem Finanzkalender über unsere Veröffentlichungstermine sowie Roadshow- und Konferenzplanungen.

DIVIDENDENENTWICKLUNG 2003-2022



AKTIONÄRSSTRUKTUR ZUM 31. DEZEMBER 2022



Nach wie vor ist auch die Public-Relations-Arbeit wichtiger Bestandteil unseres Kommunikationskonzepts. Den kontinuierlichen Dialog mit der Finanz-, Fach- und Wirtschaftspresse sowie mit relevanten Verbänden setzen wir weiter fort. Wir informieren in Pressemeldungen und Interviews stets offen, zeitnah und verlässlich über relevante Ereignisse.

Auch im Jahr 2023 werden wir unsere aktive Investor-Relations-Arbeit fortsetzen und entsprechend über die Entwicklung der HAMBORNER REIT AG informieren. Wir werden weiterhin den Dialog mit unseren Aktionären suchen und für Fragen, Wünsche und Anregungen jederzeit zur Verfügung stehen.

ANSPRECHPARTNER INVESTOR UND PUBLIC RELATIONS

Christoph Heitmann
Head of Investor & Public Relations
Tel.: +49 203 54405-32
E-Mail: info@ir.hamborner.de



TRANSPARENTE BERICHTERSTATTUNG NACH EPRA

Die HAMBORNER REIT AG ist seit 2010 Mitglied der EPRA. Die namensgebende European Public Real Estate Association ist eine Organisation, welche die Interessen der großen europäischen Immobiliengesellschaften in der Öffentlichkeit vertritt und die Entwicklung und Marktpräsenz der europäischen Immobilienaktiengesellschaften unterstützt. Wie in den Vorjahren berichtet HAMBORNER im Sinne der Transparenz und Vergleichbarkeit bei der Ermittlung wichtiger Kennziffern in Übereinstimmung mit den von der EPRA empfohlenen Standards.

EPRA KENNZAHLEN IM ÜBERBLICK

ÜBERBLICK EPRA KENNZAHLEN IN T€	31.12.2022	31.12.2021
EPRA NRV	1.082.839	1.102.172
EPRA NTA	964.383	984.430
EPRA NDV	1.036.064	972.299
EPRA Überschuss	50.979	53.120
EPRA Nettoanfangsrendite	4,5 %	4,2 %
EPRA „topped-up“ Nettoanfangsrendite	4,5 %	4,2 %
EPRA Leerstandsquote	1,9 %	2,0 %
EPRA Kostenquote (inklusive der direkten Leerstandskosten)	27,3 %	24,1 %
EPRA Kostenquote (exklusive der direkten Leerstandskosten)	26,7 %	23,3 %
EPRA LTV	39,1 %	37,6 %

EPRA NRV, EPRA NTA UND EPRA NDV

Der EPRA NRV beschreibt ein bestandshaltendes Immobilienunternehmen, das grundsätzlich keine Immobilien verkauft. Vermögenswerte und Schulden, die unter normalen Umständen nicht zu einer nachhaltigen Werterhöhung oder -minderung führen, wie z. B. Zeitwertanpassungen bei Finanzinstrumenten, werden nicht berücksichtigt. Die Kennzahl soll den Wert wiedergeben, der für den Wiederaufbau des Unternehmens erforderlich wäre.

Der EPRA NTA legt den Schwerpunkt auf die Ermittlung der materiellen Vermögenswerte eines Immobilienunternehmens. Bei der Berechnung wird davon ausgegangen, dass Immobilienunternehmen Grundstücke kaufen und verkaufen und hierdurch latente Steuern realisiert werden müssen. Immaterielle Vermögenswerte sowie Marktwerte von Finanzinstrumenten sind zu bereinigen.

Aktionäre sind daran interessiert, den vollen Umfang der Verbindlichkeiten und den daraus resultierenden Unternehmenswert zu kennen, wenn Vermögenswerte verkauft und Verbindlichkeiten nicht bis zur Endfälligkeit gehalten werden. Daher bezieht der EPRA NDV Finanzinstrumente und andere Verbindlichkeiten mit ihren Zeitwerten ein unter Abzug aller anfallenden Steuern.

31.12.2022 IN T€	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS Eigenkapital der Aktionäre	470.404	470.404	470.404
Verwässerter NAV	470.404	470.404	470.404
Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (bei Anwendungen des Anschaffungskostenmodells nach IAS 40)	494.425	494.425	494.425
Verwässerter NAV zum Marktwert	964.829	964.829	964.829
Marktwert von Finanzinstrumenten	0	0	–
Immaterielle Vermögenswerte gemäß der IFRS-Bilanz	–	–446	–
Zeitwert der festverzinslichen Schulden	–	–	71.235
Grunderwerbsteuer/Akquisitionskosten	118.010	–	–
NAV	1.082.839	964.383	1.036.064
Anzahl der Aktien (voll verwässert) in Tsd. Stück	81.343	81.343	81.343
NAV je Aktie in €	13,31	11,86	12,74

31.12.2021 IN T€	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS Eigenkapital der Aktionäre	497.374	497.374	497.374
Verwässerter NAV	497.374	497.374	497.374
Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (bei Anwendungen des Anschaffungskostenmodells nach IAS 40)	487.528	487.528	487.528
Verwässerter NAV zum Marktwert	984.902	984.902	984.902
Marktwert von Finanzinstrumenten	0	0	–
Immaterielle Vermögenswerte gemäß der IFRS-Bilanz	–	–472	–
Zeitwert der festverzinslichen Schulden	–	–	–12.603
Grunderwerbsteuer/Akquisitionskosten	117.270	–	–
NAV	1.102.172	984.430	972.299
Anzahl der Aktien (voll verwässert) in Tsd. Stück	81.343	81.343	81.343
NAV je Aktie in €	13,55	12,10	11,95

HAMBORNER verwendet als Steuerungsgröße den verwässerten NAV zum Marktwert nach der vorgehenden EPRA Berechnungsmethode.

EPRA ÜBERSCHUSS

Der EPRA Überschuss gibt die Ausschüttungsfähigkeit einer Immobiliengesellschaft aus den nachhaltigen operativen Erträgen an, indem das Jahresergebnis etwa um Bewertungseffekte oder das Ergebnis aus Verkaufsaktivitäten bereinigt wird. Insofern ist die Kennzahl vergleichbar mit dem durch die Gesellschaft kommunizierten Funds from Operations (FFO, vgl. [Seite 45 ff.](#)).

EPRA ÜBERSCHUSS IN T€	31.12.2022	31.12.2021
Ergebnis nach IFRS	13.314	54.260
+ Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ¹	37.841	35.241
– Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	–176	–36.381
EPRA Überschuss = FFO	50.979	53.120
Anzahl der Aktien in Tsd. Stück	81.343	81.343
EPRA Überschuss je Aktie in € = FFO je Aktie in €	0,63	0,65

¹ Aufgrund der Bilanzierung der Immobilien zu fortgeführten Anschaffungskosten werden hierunter die planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen sowie Wertaufholungen von Immobilien erfasst.

EPRA NETTOANFANGSRENDITE

Die EPRA Nettoanfangsrendite (Net Initial Yield) wird auf Grundlage der annualisierten Mieterträge zum Bilanzstichtag abzüglich der nicht auf die Mieter umlegbaren Kosten der Immobilien errechnet und durch den Verkehrswert des Portfolios inklusive der Erwerbsnebenkosten dividiert. Die „topped-up“ Nettoanfangsrendite berücksichtigt zusätzlich Anpassungen für Vermietungsanreize, wie z. B. mietfreie Zeiten.

EPRA NETTOANFANGSRENDITE IN T€	31.12.2022	31.12.2021
Verkehrswert des Immobilienportfolios (netto)	1.608.600	1.593.450
+ Erwerbsnebenkosten	118.010	117.270
+ Verkehrswert der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien ¹	0	10.550
Verkehrswert des Immobilienportfolios (brutto)	1.726.610	1.721.270
Annualisierte Mieterträge	86.516	81.723
– Nicht umlegbare Objektkosten	–9.183	–9.025
Annualisierte Nettomieteträge	77.333	72.698
+ Anpassungen für Vermietungsanreize ²	490	280
Topped-up annualisierte Mieterträge	77.823	72.978
Nettoanfangsrendite in %	4,5	4,2
Topped-up-Nettoanfangsrendite in %	4,5	4,2

¹ Da der Nettoverkehrswert dem Bruttoverkehrswert entspricht, werden hierbei keine Erwerbsnebenkosten berücksichtigt.

² Die Laufzeit der Vermietungsanreize beträgt im Durchschnitt 12,2 Jahre (im Vorjahr 9,4 Jahre).

EPRA LEERSTANDSQUOTE

Die EPRA Leerstandsquote berechnet sich aus dem Verhältnis der marktüblichen annualisierten Miete der Leerstandsflächen zur marktüblichen Miete für das Gesamtportfolio zum Bilanzstichtag.

EPRA LEERSTANDSQUOTE IN T€	31.12.2022	31.12.2021
Annualisierte marktübliche Miete für Leerstandsflächen	1.705	1.704
Annualisierte marktübliche Miete für das Gesamtportfolio	88.711	83.706
Leerstandsquote in %	1,9	2,0

Die Leerstandsquote zum 31. Dezember 2022 hat sich mit 1,9 % leicht gegenüber dem Vorjahr leicht verbessert. Dies resultiert im Wesentlichen aus den um 5,0 Mio. € bzw. 6,0 % gestiegenen annualisierten Mieterträgen, die sich hauptsächlich aus den Neuerwerben der Objekte Freiburg (1,4 Mio. €) und Kempten (1,6 Mio. €) ergeben. Weiterhin konnten aufgrund der gestiegenen Inflation indexbasierte Mietsteigerungen erzielt werden.

EPRA KOSTENQUOTE

Durch die EPRA Kostenquote sollen die relevanten operativen Kosten sowie die Verwaltungskosten börsennotierter Immobiliengesellschaften vergleichbar gemacht werden. Die relevanten Kosten umfassen alle nicht umlegbaren oder weiterbelastbaren Aufwendungen aus dem IFRS-Abschluss (ohne Abschreibungen, Zinsen und Steuern) für die Bewirtschaftung des Immobilienbestands. Die so ermittelten relevanten Kosten werden im Anschluss in Bezug zu den bereinigten Miet- und Pachterlösen der Gesellschaft gesetzt.

EPRA KOSTENQUOTE IN T€	31.12.2022	31.12.2021
Administrative/ betriebliche Aufwendungen gemäß Gewinn- und Verlustrechnung nach IFRS	58.083	52.588
Betriebskosten abzgl. Erträgen + aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter	3.263	3.319
– Sonstige Erträge aus der Weiterbelastung von Kosten an Dritte/ Kostenerstattungen	–351	–365
Abschreibungen und Zuschreibungen auf –/+ als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	–37.841	–35.241
EPRA Kosten (inklusive direkter Leerstandskosten)	23.154	20.301
– Direkte Leerstandskosten	–553	–694
EPRA Kosten (exklusive direkter Leerstandskosten)	22.601	19.607
Bruttomieteinnahmen (ohne Erbbauzinsen)	84.723	84.134
EPRA Kostenquote in % (inklusive direkter Leerstandskosten)	27,3	24,1
EPRA Kostenquote in % (exklusive direkter Leerstandskosten)	26,7	23,3

Im Berichtsjahr wurden ebenso wie im Vorjahr keine Kosten im Zusammenhang mit der Verwaltung des Immobilienbestands aktiviert. Bei größeren aktivierungsfähigen Modernisierungsmaßnahmen werden mit der Planung und Durchführung in der Regel General-

unternehmer beauftragt. Soweit im Zusammenhang mit diesen Maßnahmen auch wesentliche Leistungen des eigenen Personals erfolgen würden, werden die entsprechenden Kosten aus dem Personalaufwand aktiviert.

EPRA CAPEX-MAßNAHMEN

Die Investitionsausgaben (CapEx) werden zur Verbesserung der Offenlegung in Kategorien unterteilt.

EPRA CAPEX- MASSNAHMEN IN T€	2022	2021
Ankäufe	50.415	66.606
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		
Ohne Schaffung zusätzlicher Mietflächen	418	5
Instandhaltungsmaßnahmen im Zusammenhang mit Neuerwerben	686	1.539
Summe (Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien)	1.104	1.544
Summe CapEx	51.519	68.150
Überleitung von der periodengerechten Zuordnung zu den Ausgaben	-288	-1.019
SUMME CAPEX NACH MITTELABFLÜSSEN	51.231	67.131

Die Ankäufe von 50,4 Mio. € (Vorjahr: 66,6 Mio. €) sind auf die im Geschäftsjahr 2022 neu erworbenen Objekte in Kempten und Freiburg zurückzuführen. Im Vorjahr 2021 gingen die Objekte in Mainz, Stuttgart und Münster in den Besitz der HAMBORNER über.

Bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind im Geschäftsjahr 2022 Investitionsausgaben von insgesamt 1.104 T€ (Vorjahr: 1.544 T€) angefallen.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden Investitionsausgaben für bestehende Mietflächen von Bestandsmietern oder für Neuvermietungen in Höhe von 418 T€ (Vorjahr: 5 T€) getätigt. Diese betreffen im Wesentlichen Umbaumaßnahmen für einen Nachmieter in dem Objekt in Münster, Johann-Krane-Weg 21–27 (197 T€).

Werden im Rahmen von Ankaufsprüfungen Mängel an den Kaufobjekten festgestellt, die vom Verkäufer nicht beseitigt werden, führen diese bei einem Erwerb in der Regel zu Kaufpreisreduzierungen. Im Geschäftsjahr 2022 wurden zur Beseitigung dieser Mängel nach Besitzübergang 686 T€ (Vorjahr: 1.539 T€) aufgewendet. Davon entfielen 2022 557 T€ auf Tiefgaragen- und Parkierungssanierungen sowie Revitalisierungsmaßnahmen am Objekt Schockenriedstr. 17 in Stuttgart. Die Maßnahmen im Vorjahr betrafen im Wesentlichen mit 919 T€ eine Dachflächensanierung des Objekts in Darmstadt, Leydheckerstr. 16.

In Summe betragen die CapEx-Maßnahmen im Jahr 2022 51,5 Mio. € (Vorjahr: 68,1 Mio. €), die zu Mittelabflüssen in Höhe von 51,2 Mio. € (Vorjahr: 67,1 Mio. €) führten. Der Unterschiedsbetrag ergibt sich aus den zum 31. Dezember 2022 gebildeten Rückstellungen in Höhe von 0,3 Mio. € (Vorjahr: 1,0 Mio. €).

Die HAMBORNER besitzt weder Tochterunternehmen, noch handelt sie in Kooperation mit anderen Unternehmen (Joint-Venture).

EPRA LTV

Der EPRA LTV stellt eine konsistente und vergleichbare Kennzahl für die Branche dar und bezeichnet den Finanzschuldendeckungsgrad. Er stellt das Verhältnis der Finanzverbindlichkeiten gemäß IFRS, abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalenten, zur Summe der Verkehrswerte des Immobilienbestands, dar.

LOAN TO VALUE GEM. EPRA IN T€	31.12.2022	31.12.2021
Langfristige Finanzverbindlichkeiten ohne Derivate	668.150	667.396
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	102.555	80.308
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-141.958	-143.407
Nettofinanzverbindlichkeiten	628.747	604.297
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zu Fair Value gem. Bewertung LaSalle	1.608.600	1.593.450
Verkehrswert des unbebauten Grundbesitzes	460	461
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0	10.550
Aktivierte Erwerbsnebenkosten auf noch nicht übergegangene Objekte	4	1.407
	1.609.064	1.605.868
Loan to value gem. EPRA	39,1 %	37,6 %

LAGEBERICHT

Grundlagen des Unternehmens	43
Wirtschaftsbericht	48
Weitere rechtliche Angaben	60
Risiko- und Chancenbericht	63
Prognosebericht	69

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Aufstellung und Ausrichtung

GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Die HAMBORNER REIT AG ist eine im SDAX notierte Aktiengesellschaft, die ausschließlich im Immobiliensektor tätig ist und sich als Bestandhalter von Gewerbeimmobilien positioniert. Die Gesellschaft verfügt über ein diversifiziertes Immobilienportfolio, das sich im Wesentlichen aus modernen Büroobjekten an etablierten Standorten sowie Einzelhandelsimmobilien mit dem Schwerpunkt Nahversorgung in zentralen Innenstadtlagen, Stadtteilzentren oder stark frequentierten Stadtrandlagen deutscher Groß- und Mittelstädte zusammensetzt.

Die HAMBORNER REIT AG zeichnet sich durch langjährige Erfahrung im Immobilien- und Kapitalmarkt, ihre attraktive Dividendenpolitik sowie ihre schlanke und transparente Unternehmensstruktur aus. Die Gesellschaft ist ein Real Estate Investment Trust (REIT) und profitiert auf Gesellschaftsebene von der Befreiung von Körperschaft- und Gewerbesteuer.

STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Ausbau des Bestandsportfolios

Neben einer effizienten Bewirtschaftung und Weiterentwicklung des Immobilienbestands ist die Unternehmensstrategie der HAMBORNER REIT AG auf den renditeorientierten Ausbau des bestehenden Gewerbeimmobilienportfolios ausgerichtet.

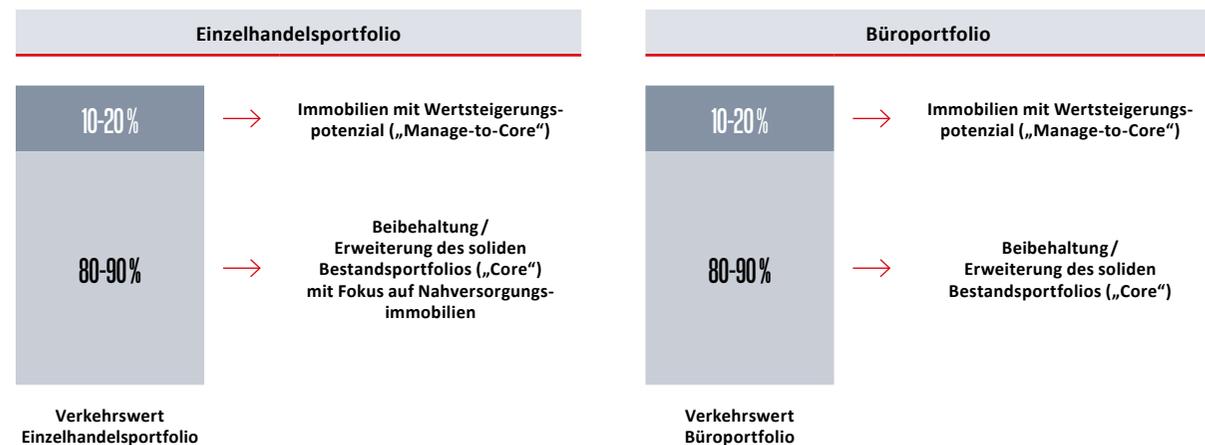
Die Gesellschaft verfolgt eine aktive Portfoliostrategie, die auf einem „Zwei-Säulen-Modell“ basiert und Investitionen in Büro- und Einzelhandelsimmobilien bei gleichzeitiger regionaler Diversifizierung vorsieht. Durch den Erwerb von Objekten mit einem attraktiven Rendite-Risiko-Profil soll die Profitabilität des Immobilienportfolios nachhaltig sichergestellt werden.

Im Hinblick auf die Struktur des Einzelhandelsportfolios konzentriert sich die Gesellschaft auf großflächige Objekte mit vorwiegender Nut-

zung im Bereich des Lebensmittelhandels bzw. im erweiterten Nahversorgungsbereich sowie Baumärkte.

Dabei liegt der Investitionsfokus sowohl im Büro- als auch im Einzelhandelsbereich auf der Akquisition von sogenannten „Core“-Immobilien, welche sich durch eine hohe Standort- und Gebäudequalität, eine bonitätsstarke Mieterstruktur sowie eine langfristige Vermietungssituation auszeichnen. Für die als „Core“ klassifizierten Immobilien hat die Gesellschaft eine Zielquote von rund 80–90 % des Gesamtportfoliovolumens festgelegt.

„ZWEI-SÄULEN“-PORTFOLIOSTRUKTUR DER HAMBORNER REIT AG



Neben dem Ausbau des bestehenden Kernportfolios sieht die Portfoliostrategie die ergänzende Investition in sogenannte „Manage-to-Core“-Immobilien vor, welche ein zusätzliches Wertsteigerungspotenzial bieten. Dabei handelt es sich insbesondere um Objekte, welche durch größere Vermietungs-, Modernisierungs- oder bzw. und Repositionierungsanforderungen geprägt sind. Die Gesellschaft beabsichtigt hierbei unter Berücksichtigung der vorhandenen Expertise bestehende Wertsteigerungspotenziale zu identifizieren und zu heben. Die Zielquote für den Anteil an „Manage-to-Core“-Immobilien liegt bei 10–20 % des Gesamtportfoliovolumens.

Das Zielvolumen für Investitionen in Einzelhandelsimmobilien liegt in der Regel zwischen 10 und 100 Mio. €. Im Bürobereich akquiriert die Gesellschaft in der Regel Immobilien mit einem Ankaufsvolumen zwischen 20 und 100 Mio. €. Im Falle einer entsprechenden attraktiven Investitionsmöglichkeit zieht die Gesellschaft auch Portfolioankäufe in den oben genannten Immobiliensegmenten in Erwägung.

Geografischer Fokus

Im Rahmen ihrer Investitionstätigkeit konzentriert sich die Gesellschaft schwerpunktmäßig auf Standorte in großen und mittelgroßen Städten deutscher Metropolregionen, welche hinsichtlich wirtschaftlicher und demografischer Rahmenbedingungen über attraktive Wachstumsperspektiven verfügen. Sie umfassen nicht nur größere Städte und Ballungszentren, sondern auch Teile des vielfach prosperierenden Umlandes, welche insbesondere im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels attraktive Investitionsmöglichkeiten bieten. Hinsichtlich der Investition in Büroimmobilien fokussiert sich die Gesellschaft hingegen vorwiegend auf etablierte Bürostandorte innerhalb der Kernstädte der Metropolregionen.

Der breite regionale Fokus auf die Metropolregionen bietet der Gesellschaft eine entsprechende Flexibilität bei der Objektauswahl und der Fortsetzung ihres Wachstumskurses.

Aktives Portfoliomanagement

Neben dem renditeorientierten Ausbau des Portfolios im Rahmen von Neuerwerben sieht die Strategie der HAMBORNER REIT AG eine kontinuierliche Weiterentwicklung des Bestandsportfolios vor.

Dies beinhaltet insbesondere die regelmäßige Analyse der Immobilien hinsichtlich ihrer langfristigen Risiko-Rendite-Perspektive sowie die Identifikation und Realisierung bestehender Wertpotenziale, einschließlich der gezielten Veräußerung von Objekten.

Finanzierungsstrategie

Die Finanzierungsstrategie der HAMBORNER REIT AG verfolgt das Ziel, das nachhaltige Wachstum und die Stabilität des Unternehmens sicherzustellen.

Die Gesellschaft strebt eine nachhaltige und solide Finanzierungsstruktur mit einem defensiven Loan-to-Value-Profil (LTV) und einer hohen Eigenkapitalquote an. Darüber hinaus soll eine jederzeit ausreichende und möglichst optimierte Liquidität sowie eine ausgewogene Struktur und Fälligkeit des Fremdkapitals sichergestellt werden.

Die Gesellschaft beabsichtigt, den zukünftigen Ausbau des Immobilienportfolios mit einem ausgewogenen Mix aus Eigen- und Fremdmitteln zu finanzieren. Dabei strebt die Gesellschaft an, die REIT-Eigenkapitalquote dauerhaft über dem gesetzlich vorgeschriebenen Niveau von 45 % zu halten.

Unternehmenssteuerung

STEUERUNG

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

Die Unternehmensführung richtet sich auf Gesellschaftsebene an den auf Basis von IFRS-Werten ermittelten Leistungsindikatoren Funds from Operations (FFO) und Net Asset Value (NAV) je Aktie aus. Wichtige operative Werttreiber und Einflussgrößen für die Entwicklung des FFO sind insbesondere die Mieterlöse sowie Leerstandsquote, Personal-, Instandhaltungs- und Zinsaufwendungen. Effizienzsteigerungen durch Wachstum bringt die operative Kostenquote, d. h. die Relation von Verwaltungs- und Personalaufwendungen zu den Mieterlösen, zum Ausdruck. Darüber hinaus hat u. a. der Verkehrswert des Immobilienportfolios wesentlichen Einfluss auf den NAV je Aktie. Controllingberichte und Scorecards sorgen für die unternehmensinterne Transparenz der unterjährigen Entwicklung wesentlicher Kennzahlen. Auch die kurzfristige Vergütung des Vorstands orientiert sich u. a. am FFO je Aktie. Die Berechnungen der Kennzahlen FFO und NAV sind im Wirtschaftsbericht dargestellt.

LEISTUNGSINDIKATOREN

Funds from Operations

Der Funds from Operations (FFO) ist eine auf Basis des IFRS-Abschlusses ermittelte Finanzkennzahl und ein Indikator für die nachhaltige Leistungsfähigkeit der Gesellschaft. Er wird im Rahmen der wertorientierten Unternehmenssteuerung zur Darstellung der erwirtschafteten Finanzmittel, die für die Investitionen, Tilgung und Dividendenausschüttungen an Aktionäre zur Verfügung stehen, verwendet. Unter Berücksichtigung der im Berichtsjahr aktivierten und nicht im Aufwand erfassten Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung ergibt sich der Adjusted Funds from Operations (AFFO).

Net Asset Value je Aktie

Der Net Asset Value (NAV) je Aktie stellt einen Maßstab für die Substanzstärke eines Unternehmens dar und ist im Rahmen einer wertorientierten Unternehmenssteuerung für HAMBORNER eine der zentralen Kennzahlen, auch im Vergleich zu anderen Gesellschaften. Das Ziel ist, den NAV je Aktie durch wertsteigernde Maßnahmen zu erhöhen.

Portfolio

Das Immobilienportfolio zum Ende des Berichtsjahres umfasste 66 Bestandsimmobilien. Die Objekte befinden sich überwiegend in großen und mittelgroßen Städten an 46 Standorten in Deutschland und verfügen über eine Gesamtnutzfläche von 611.212 m², die nahezu vollständig gewerblich genutzt wird. Nähere Einzelheiten zu Anschaffungsjahr, Standort, Größe und Art der jeweiligen Nutzung sowie zum Fair Value aller Objekte finden sich im Bestandsverzeichnis, das als Anlage dem Lagebericht beigefügt ist. Im Geschäftsbericht findet sich die Anlage auf [Seite 109 ff.](#)

Das Portfolio sowie die wesentlichen Kennzahlen stellen sich unterteilt nach der jeweiligen Objektnutzung wie folgt dar:

WESENTLICHE PORTFOLIOKENNZIFFERN	EINZEL-HANDEL	BÜRO	GESAMT
Immobilienwert (Mio. €)	881,1	727,5	1.608,6
Anzahl Objekte	38	28	66
Vermietbare Fläche (Tsd. m ²)	381,6	229,6	611,2
Annualisierte Miete (Mio. €)	48,7	38,3	87,0
Annualisierte Mietrendite (%)	5,5	5,3	5,4
EPRA Leerstand (%)	1,6	2,4	1,9
Gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (WALT) in Jahren	7,6	5,0	6,5

Erfolgreiche Neuinvestitionen

Im Geschäftsjahr 2022 wurden zwei Neuinvestitionen im Einklang mit der strategischen Ausrichtung der Gesellschaft getätigt. Ohne Erwerbsnebenkosten betrug das Investitionsvolumen 48,6 Mio. € (Vorjahr: 60,7 Mio. €). Der Verkehrswert dieser Immobilien belief sich zum 31. Dezember 2022 auf 49,3 Mio. € und lag somit um 0,7 Mio. € über den Kaufpreisen. Im Einzelnen erfolgte im Berichtsjahr der Besitzübergang folgender Immobilien:

STADT	ADRESSE	OBJEKTNUTZUNG	FLÄCHE IN M ²	MIETERTRAG P. A. IN T€	KAUFPREIS IN MIO. €
Freiburg	Munzinger Straße 6/ Waltershofener Straße 21	Einzelhandel	10.659	1.410	18,8
Kempten	Ulmer Straße 21	Einzelhandel	17.067	1.603	29,8
GESAMT			27.726	3.013	48,6

Verkäufe aus dem Bestandsportfolio

Nachdem sich die Gesellschaft bereits in den Vorjahren von diversen, nicht mehr strategiekonformen Objekten getrennt hatte, konnte sie mit der Veräußerung von vier weiteren innerstädtischen Immobilien ihr Portfolio im Jahr 2022 zusätzlich optimieren. Folgende Aufstellung zeigt einen Überblick über die im Geschäftsjahr 2022 veräußerten Objekte.

STADT	ADRESSE	GEBÄUDENUTZUNG	RESTBUCHWERT IN T€	VERKAUFSPREIS IN T€	MIETERTRAG P. A. IN T€
Gütersloh	Berliner Str. 29–31	Einzelhandel	2.070	2.100	191
Herford	Bäckerstr. 24–28	Einzelhandel	2.519	2.519	226
Lemgo	Mittelstr. 24–28	Einzelhandel	3.040	3.040	235
Siegen	Bahnhofstr. 8	Einzelhandel	10.550	10.550	1.028
Teilgrundstück Bonn	Am Krähenhorst 1	Büro	11	25	0
Unbebautes Grundstück Duisburg Marxloh	Wilfriedstr.	unbebautes Grundstück	3	153	0
GESAMT			18.193	18.387	1.680

Damit hat die Gesellschaft bis Ende 2022 ihrer strategischen Ausrichtung entsprechend alle 21 für einen kurzfristigen Verkauf vorgesehenen innerstädtischen Geschäftshäuser, die sich zu Beginn des Jahres 2020 noch im Bestand der Gesellschaft befanden, veräußert.

Mieterstruktur

Die Grundlage für die erfolgreiche Geschäftsentwicklung im Jahr 2022 bildete die Kombination aus einem hochwertigen und diversifizierten Immobilienportfolio und einer soliden Mieterstruktur. Diese zeichnet sich durch eine langfristige Bindung renommierter und bonitätsstarker Mieter aus. Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die zehn größten Mieter der Gesellschaft:

TOP-10-MIETER	MIETERLÖSE IN % ¹
EDEKA-Gruppe	11,6
Kaufland-Gruppe	7,4
REWE-Gruppe	7,0
OBI Baumärkte	6,8
GLOBUS Fachmärkte	4,5
Bundesagentur für Arbeit/Jobcenter	3,3
BARMER Versicherung	2,6
NETCOLOGNE Gesellschaft für Telekommunikation	2,1
ALDI-Gruppe	1,6
Verwaltungs-Berufsgenossenschaft	1,5
SUMME	48,4

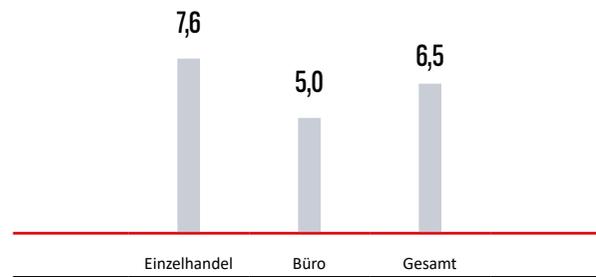
¹ Anteil an annualisierten Mieterlösen (inkl. Mietgarantien)

Der Blick auf die Mieterstruktur verdeutlicht, dass ein wesentlicher Anteil der Mieterlöse mit Unternehmen generiert wird, die in höherem Maße konjunkturunabhängig sind. Hervorzuheben sind hier insbesondere Lebensmitteleinzelhändler, welche im Geschäftsjahr 2022 mit rund einem Drittel zu den Mieterträgen der Gesellschaft beitrugen.

Die nach Mieterlösen gewichteten Restlaufzeiten der Mietverträge stellen sich nach Objektnutzung wie folgt dar:

GEWICHTETE RESTLAUFZEIT DER MIETVERTRÄGE

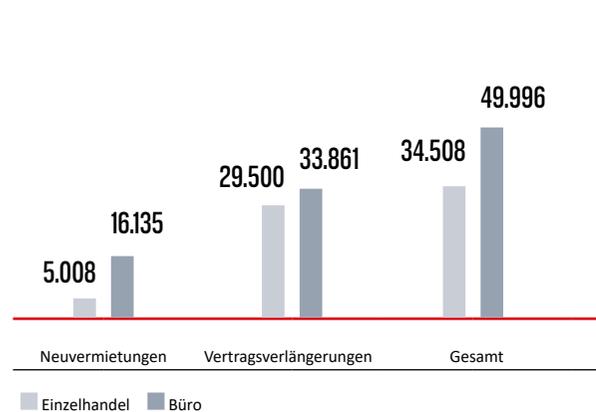
(Stand: 31. Dezember 2022; in Jahren)



Die Vermietungsleistung im Geschäftsjahr 2022 wird in der folgenden Grafik dargestellt:

VERMIETUNGSLEISTUNG

(Geschäftsjahr 2022; in m²)



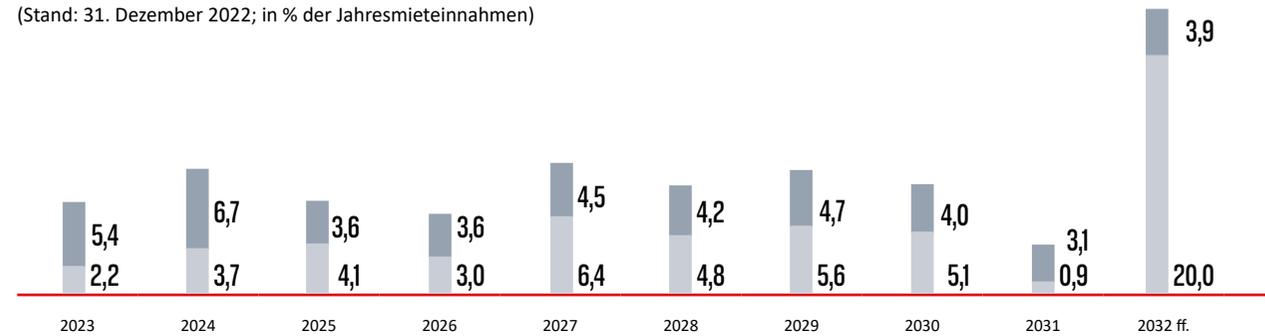
Im Jahre 2022 erfolgten 31 neue Vertragsabschlüsse, durch die eine Gesamtmietfläche von 21.143 m² vermietet werden konnte. Die flächenmäßig größte Neuvermietung betraf einen Mietvertrag im Objekt Münster, Martin-Luther-King-Weg 18–28, über rund 6.300 m² mit der Bundesagentur für Arbeit. Darüber hinausgehend wurden vier weitere Neuvermietungen mit Flächen von jeweils mehr als 1.000 m² durchgeführt. So erfolgte im Objekt Erlangen, am Röthelheimpark 11–15 ein Vertragsabschluss mit der PS-Pension Solutions GmbH über eine Fläche von rund 2.600 m². Im Objekt Gießen, Gottlieb-Daimler-Str. 27, wurde eine 1.700 m² große Fläche an ALDI SE & Co. KG und in Mannheim, Spreewaldallee 44–50, eine ca. 1.500 m² große Fläche an die Woolworth GmbH vermietet. In der Liegenschaft Darmstadt, Gräfenhäuser Str. 85, 85A, 85B, gelang eine Vermietung von 1.400 m² an die core sensing GmbH.

Durch Mietvertragsverlängerungen und Optionsausübungen konnte eine Gesamtfläche von rund 70.000 m² vertraglich fortgeführt werden. Hervorzuheben sind hier Verlängerungsvereinbarungen mit dem Mieter Immobilien Freistaat Bayern im Objekt Erlangen, Wetterkreuz 15, über rund 6.550 m² und dem Mieter Kaufland im Objekt Freital, Wilsdruffer Str. 52, über circa 8.000 m² sowie dem Mieter Obi GmbH in der Liegenschaft Hilden, Westring 5, über rund 10.850 m².

Auch in den kommenden Jahren sieht sich die Gesellschaft in Bezug auf die anstehenden Nachvermietungen weiterhin mit keinem größeren Klumpenrisiko konfrontiert.

ANTEIL DER AUSLAUFENDEN MIETVERTRÄGE¹

(Stand: 31. Dezember 2022; in % der Jahresmieteinnahmen)



¹ Unbefristet: Einzelhandel 0,2 % und Büro 0,1 %

I WIRTSCHAFTSBERICHT

Wirtschaftliches Umfeld

ENTWICKLUNG DES GESAMTWIRTSCHAFTLICHEN UMFELDS

Die Auswirkungen des Krieges in der Ukraine zeigen sich deutlich in den Konjunkturindikatoren. Die Energie- und Lebensmittelpreise stiegen im Jahr 2022 massiv an. Hinzu kamen besonders im ersten Halbjahr 2022 Lieferengpässe durch unterbrochene Lieferketten, auch aufgrund der COVID-19-Pandemie, sowie deutliche Preisanstiege auf den vorgelagerten Wirtschaftsstufen. Insgesamt betrug die Inflationsrate im Durchschnitt 7,9 %. Ungeachtet dessen ist die deutsche Wirtschaft trotz Energiekrise, Ukraine-Krieg und Lieferkettenengpässen gewachsen und das Bruttoinlandsprodukt für das Gesamtjahr 2022 um 1,9 % gestiegen.

Die Arbeitslosenzahl ist 2022 gegenüber dem Vorjahr deutlich um 195.000 gesunken. Dies führte zu einem Rückgang der Arbeitslosenquote auf 5,3 % zum Jahresende 2022 (Dezember 2021: 5,7 %).

LAGE AUF DEM IMMOBILIENMARKT IN DEUTSCHLAND

Markt für Einzelhandelsflächen

Nach Schätzungen des Statistischen Bundesamtes erzielte der Einzelhandel in Deutschland 2022 mit real (preisbereinigt) -0,3 % weniger Umsatz und nominal (nicht preisbereinigt) +8,2 % mehr Umsatz als im Rekordjahr 2021. Die Differenz zwischen dem nominalen und realen Ergebnis reflektiert die starken Preissteigerungen im Einzelhandel. Seit Beginn der Zeitreihe konnte 2021 der bislang höchste Jahreseinzelhandelsumsatz erzielt werden, die Umsätze sind real gegenüber dem Vorjahr 2020 um 0,8 % und gegenüber 2019 um

5,6 % gestiegen. Auch 2022 lagen die Umsätze im stationären Einzelhandel weiterhin noch unter dem vor Beginn der COVID-19-Pandemie erreichten Niveau. Vor dem Hintergrund des massiven realen Kaufkraftverlustes der privaten Haushalte kann angenommen werden, dass sich die Umsatzsituation 2023 nicht signifikant ändern dürfte und der hohe Druck bei geringeren Umsätzen und gleichzeitigen Kostensteigerungen auf die Einzelhändler sogar noch zunehmen wird. Weiter sinkende Mieten abseits des Nahversorgungssegments infolge steigender Leerstands- und Mietausfallrisiken sind vor dem Hintergrund zunehmender Insolvenzen nicht auszuschließen.

Nicht zuletzt das mobile Arbeiten, ein verändertes Mobilitätsverhalten und der demographische Wandel führen zu einer dezentraleren Struktur des Einzelhandels und liessen den Lebensmitteleinzelhandel und andere Nahversorger als Stabilitätsanker neben dem vergleichsweise krisenfesten Luxussegment zuletzt überproportional profitieren.

Neben zyklischen Veränderungen sind es strukturelle Anpassungsbedürfnisse, die den Markt weiterhin in Bewegung halten dürften. So führen Digitalisierung und Dekarbonisierung voraussichtlich vermehrt zu einem Überangebot an Flächen, welche nicht mehr den gestiegenen Ansprüchen entsprechen, während andererseits entwicklungs-konforme Mietflächen vielfach knapp sind und aus Nutzersicht vergleichsweise teuer bleiben dürften. Nach Einschätzung von Einzelhändlern können Lagen in Fachmarktzentren, Mixed-Use-Immobilien und Quartierslagen eher von den aktuellen Herausforderungen profitieren als Nebenlagen in Oberzentren oder Shopping-Center. Hier bedarf es zunehmend alternativer Nutzungen und Umwidmungen, die mit baulichen Maßnahmen und Investitionen einhergehen.

Trotz der politischen und wirtschaftlichen Unsicherheiten zeigte sich der Einzelhandelsvermietungsmarkt im ersten Halbjahr 2022 beständig. Der von Jones Lang LaSalle (JLL) für über 472 Mietvertragsabschlüsse verteilte und gemeldete Flächenumsatz betrug 218.400 m².

Bei der Zuordnung der um 5 % bis Mitte 2022 gestiegenen Vermietungsdeals machten Mietflächen bis 250 m² Größe rund die Hälfte der Abschlüsse aus. Hauptabnehmer der Großflächen ab 1.000 m² waren die Gastronomie- und Foodbranche. Die Textilbranche konnte sich im ersten Halbjahr 2022 mit einem 34 %-igen Anteil am Gesamtflächenumsatz und nominal von 73.800 m² wieder an die Spitze setzen.

Die während der COVID-19-Krise deutlich gestiegenen Umsatz-zuwächse des Versand- und Interneteinzelhandels (2021: real +12,3 % gegenüber 2020) waren im Jahr 2022 mit einem Umsatzminus von real 8,1 % sowie nominal 3,2 % deutlich rückläufig.

Die Einzelhandelsspitzenmieten gaben bis Mitte 2022 im Vergleich zum ersten Halbjahr 2021 deutschlandweit um 1,8 % nach, wobei der Rückgang in Städten mit einer Einwohnerzahl zwischen 100.000–250.000 am moderatesten ausfiel und lediglich 0,7 % betrug. In den Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern verloren die Spitzenmieten 1,7 % und in Städten zwischen 250.000–500.000 Einwohnern 4,5 %.

Markt für Büroflächen

Die allgemeine Verunsicherung durch Pandemie, Krieg, Inflation und Energiekrise führt zu einer zunehmenden Zurückhaltung der Unternehmen, die im Hinblick auf ihre Anmietungsentscheidungen vorsichtiger agieren und quantitativ weniger Flächen nachfragen. Eine Folge der derzeitig reduzierten Flächennachfrage sind steigende Leerstände und sinkende Mieten abseits der Top-Segmente. Weiterhin ist eine geänderte Nachfragepräferenz hin zu modernen und ESG-konformen Flächen zu beobachten. Diese Flächen werden knapper und damit teurer.

Trotz der negativen konjunkturellen Entwicklung ist die Zahl der Erwerbstätigen gestiegen und die Zahl der Arbeitslosen reduziert sich im Jahresdurchschnitt um 0,4 Prozentpunkte auf 5,3 Prozent.

Laut JLL zeigte sich auch der Bürovermietungsmarkt im Jahr 2022 robust. So erreichte der um gut 6,5 % im Vergleich zum Vorjahr gestiegene Büroflächenumsatz in den sieben größten Städten insgesamt 3,5 Mio. m². Der Büroflächenumsatz in Stuttgart (+112 %), Hamburg (+22 %) und München (+15 %) übersteigt deutlich die Vorjahreswerte.

Als Folge der gesunkenen Nachfrage und des insgesamt reduzierten Flächenbedarfs der Unternehmen steigt die über alle sieben Hochburgen gemittelte Leerstandsquote leicht von 4,5 % auf 4,9 %. Während in den Toplagen ein Wettbewerb um moderne und ESG-konforme Flächen herrscht, welcher dort zu weiteren Mietsteigerungen und sinkenden Leerstandsquoten führt, sind Büroobjekte mit geringem energetischem Standard schwieriger zu vermieten und drohen mit langfristigem Leerstand und sinkenden Mieten.

JLL beobachtet einen Anstieg der Neubauentwicklungen um rund 10 % im Vergleich zu 2021 und ca. 1,76 Mio. m² neue fertig gestellte Flächen in den sieben größten Städten. Für das Jahr 2023 rechnet JLL mit weiteren 1,8 Mio. m² im Bau, von denen rund 55 % bereits jetzt vermietet sind.

Im Vergleich zum Vorjahr schloss 2022 mit einem teils signifikanten Anstieg der Spitzenmieten ab. In allen sieben Hochburgen sind die Spitzenmieten gestiegen, an der Spitze lagen dabei Frankfurt (42,50 €) und München (42,00 €). Prozentual ist der Anstieg der Spitzenmiete in Düsseldorf (+33,3 %) und Stuttgart (+29,4 %) am höchsten. Aufgrund der höheren Nutzeranforderungen sind weiterhin Mietsteigerungen in den oberen Segmenten zu erwarten.

Der deutsche Immobilien-Investmentmarkt

Der deutsche Immobilien-Investmentmarkt inklusive Wohnen hat das Jahr 2022 laut JLL mit einem Transaktionsvolumen von insgesamt 66 Mrd. € abgeschlossen. Das bedeutet ein Minus von rund 41 % gegenüber dem Rekordjahr 2021 und ein Minus von rund 8 % gegenüber dem Zehnjahresdurchschnitt. Das Investmentjahr 2022 startete für Gewerbeimmobilien mit einem Allzeithoch eines ersten Quartals, das zweite Halbjahr war dann aber von einer stark zunehmenden Zurückhaltung der Investoren geprägt.

Laut JLL ging der Anteil von Einzeltransaktionen gegenüber dem Vorjahr um rund 27 % auf rund 60 % zurück; wie in den Vorjahren wurde das Gros des Transaktionsvolumens durch deutsche Käufer bestimmt.

Gemäß der Analyse von JLL wurde mit fast 22 Mrd. € das meiste Kapital in Büroimmobilien investiert (33 % des Transaktionsvolumens), was einen Rückgang um rund 22 % gegenüber dem Vorjahr bedeutet. Es folgt das Segment Living mit 14,4 Mrd. € (Anteil 22 %, Rückgang 72 %). Logistikimmobilien kommen auf 9,6 Mrd. € und erhöhten ihren relativen Anteil auf fast 15 %. Das zum Ende des dritten Quartals erfolgte Revival der Einzelhandelsimmobilien hat sich auf Jahressicht bestätigt: Mit einem Volumen von 9,4 Mrd. € (Anteil 14 %) liegen diese nur noch knapp hinter den Logistikimmobilien, und vor allem lebensmittelgeankerte Fach- und Supermärkte konnten ihren Ruf als Stabilitätsanker bewahren. Einzelhandelsimmobilien konnten damit ihr Transaktionsvolumen um rund 4 % gegenüber 2021 steigern.

Rund 44 % des investierten Kapitals im Einzelhandelsbereich flossen gemäß BNP Real Estate in den Fachmarktbereich. Shopping-Center kommen auf rund 28 % und innerstädtische Geschäftshäuser auf rund 21 %.

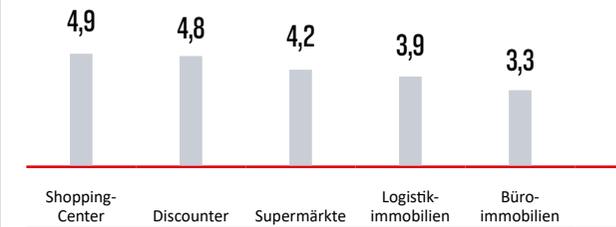
Mit einem Volumen von 32 Mrd. € entfielen laut JLL 48 % des Transaktionsvolumens auf die Big-7-Städte. Das entspricht einem Rückgang von 55 % gegenüber 2021. In Berlin wurde mit rund 11 Mrd. € wieder am meisten am Investmentmarkt umgesetzt. Allerdings musste Berlin auch einen Umsatzrückgang um 71 % gegenüber 2021 verzeichnen.

Im Gegensatz zu den Großstädten konnten Städte unter 250.000 Einwohner gemäß der Analyse von BNP beim Investmentvolumen absolut zulegen (+16 %). Hier scheint die Preisfindungsphase, in der sich viele Verkäufer und Käufer derzeit befinden, relativ weit fortgeschritten und Kaufpreisverhandlungen werden schneller abgeschlossen.

Der Renditeanstieg hat sich bei den Büro-Spitzenrenditen laut BNP weiter fortgesetzt. Im Durchschnitt ist sie in den Top-Standorten im vierten Quartal um 30 Basispunkte gestiegen. Berlin und München sind weiterhin die teuersten Märkte mit aktuell 3,20 %, es folgen Hamburg und Köln mit 3,30 %. In Frankfurt notiert die Spitzenrendite nun bei 3,35 % und bei jeweils 3,40 % liegt sie in Düsseldorf und Stuttgart. Im Einzelhandelsbereich sind bei Fachmarktzentren im Zwölfmonatsvergleich die Renditen um rund 70 Basispunkte auf 4,20 % angestiegen, einzelne Fachmärkte gingen um rund 40 Basispunkte auf 4,80 % nach oben und auch Shopping-Center legten um rund 20 Basispunkte zu und notieren bei 4,90 %.

NETTOANFANGSRENDITEN ZUM JAHRESENDE 2022¹

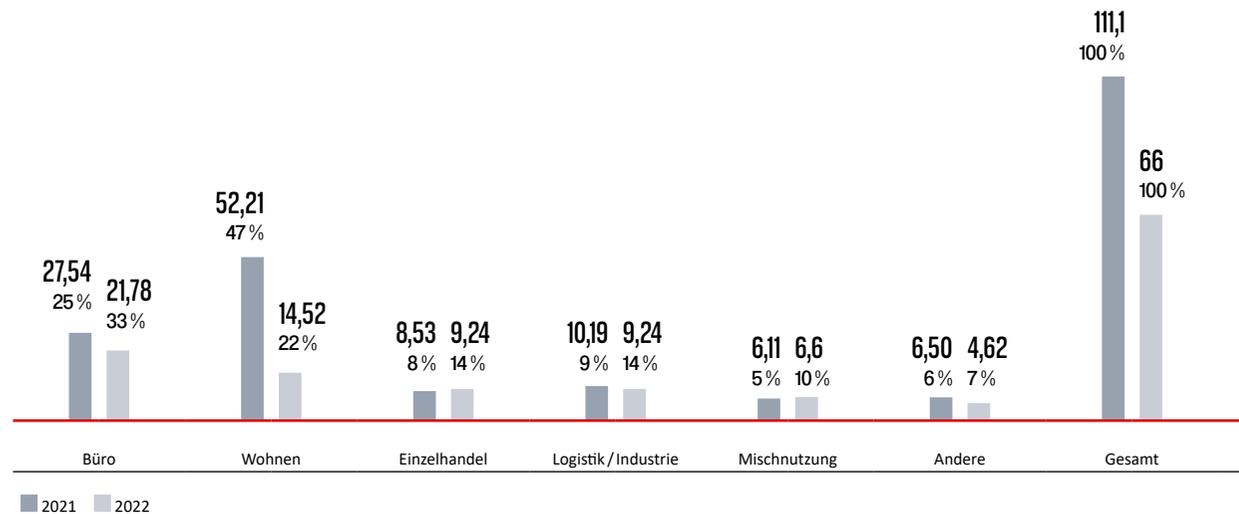
(in %)



¹ im Mittel aller Big-7-Städte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München, Köln und Stuttgart)

TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH HAUPTNUTZUNGSART

Transaktionsvolumen (gesamt) in Deutschland; in Mrd. € / in % vom Jahresvolumen



Gesamtschätzung des Vorstands

Das Geschäftsjahr 2022 war maßgeblich durch die Auswirkungen des Ukraine-Krieges und den daraus folgenden stark gestiegenen Energie- sowie Verbraucherpreisen und Lieferengpässen im produzierenden Gewerbe geprägt.

Die Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft ist weiterhin sehr komfortabel. Die Konzentration der Geschäftstätigkeit auf gewerbliche Immobilien, die Bereinigung des Portfolios um nicht strategiekonforme Objekte sowie die Reinvestition der Mittel in gut vermietete Einzelhandels- und Büroimmobilien sichern nachhaltige und stabile Cashflows. Vorteilhaft wirkt sich zudem die konservative Bilanzierung der Immobilien zu Anschaffungs- und Herstellungskosten aus. Die Ergebnisbeeinflussung durch Zu- oder Abschreibungen infolge der Neubewertung von Immobilien ist grundsätzlich weitaus geringer als bei einer Bilanzierung zu Marktwerten. Die Ergebnisentwicklung ist somit insgesamt weniger volatil.

Die unter Berücksichtigung der verfügbaren liquiden Mittel vergleichsweise niedrige Nettoverschuldung ist darüber hinaus ein Beleg für die weiterhin finanziell solide Verfassung der Gesellschaft.

WESENTLICHE STEUERUNGS- KENNZIFFERN	2022		2021	ZIEL- ER- REICHUNG
	SOLL	IST	IST	
FFO	48 Mio. € bis 49 Mio. €	51,0 Mio. €	53,1 Mio. €	↑
Mieten und Pachten	84 Mio. € bis 85 Mio. €	85 Mio. €	84,4 Mio. €	→
NAV je Aktie	etwa gleichbleibend	11,86 Mio. €	12,11 Mio. €	→

Die zu Jahresbeginn 2022 formulierte und im weiteren Jahresverlauf konkretisierte Prognose für das abgelaufene Geschäftsjahr (SOLL-Werte) wurden hinsichtlich der Miet- und Pächterlöse und des Netto-

vermögenswertes (NAV) erreicht bzw. in Bezug auf das operative Ergebnis (FFO) leicht übertroffen.

Der FFO reduzierte sich im Vergleich zum Vorjahr um 4,0 % auf 51,0 Mio. €. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus erhöhten Aufwendungen für planmäßige Instandhaltungen sowie aus sonstigen betrieblichen Einmalerträgen innerhalb des Vorjahres. Damit lag das Ergebnis über der zuletzt veröffentlichten Ertragsprognose für das Geschäftsjahr 2022 in Höhe von 48,0–49,0 Mio. €. Ursächlich hierfür sind insbesondere erhöhte sonstige betriebliche Erträge im vierten Quartal sowie gestiegene Zinserträge.

Die Mieten und Pachten befinden sich aufgrund der anhaltenden Inflation bei ansonsten stabilem Vermietungsgeschäft und einer anhaltend geringen Leerstandsquote am oberen Ende der Prognose.

Die Entwicklung des NAV wurde insbesondere durch den Rückgang der „like for like“-Portfoliobewertung zum 31. Dezember 2022 beeinflusst. Die Wertminderung ist im Wesentlichen auf den allgemeinen Rückgang der Marktwerte von Immobilien insbesondere infolge der gestiegenen Zinssätze zurückzuführen.

Eine weitergehende Erläuterung bzw. Abweichungsanalyse der Leistungsindikatoren FFO und NAV zur Prognose ist im Abschnitt „Ertragslage“ enthalten.

Insgesamt schätzt der Vorstand die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts als gut ein und geht auf Basis der aktuellen Erwartungen, unter Berücksichtigung der im Prognosebericht dargestellten Unsicherheiten für das Geschäftsjahr 2023, insgesamt von einer positiven Weiterentwicklung aus.

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage nach IFRS

ERTRAGSLAGE NACH IFRS

HAMBORNER hat aus der Bewirtschaftung der Immobilien Erlöse aus Mieten und Pachten in Höhe von 85,0 Mio. € (Vorjahr: 84,4 Mio. €) erzielt.

Der Anstieg gegenüber dem Jahr 2021 von 0,6 Mio. € bzw. 0,7 % ergibt sich im Wesentlichen durch Mietsteigerungen aus Objektzugängen (3,8 Mio. €) sowie aus Mieterückgängen infolge von Objektverkäufen (5,3 Mio. €). Auf vergleichbarer Basis – d. h. bei Immobilien, die sich 2021 und 2022 ganzjährig im Bestand befanden („like for like“) – liegen die Miet- und Pächterlöse in Höhe von 79,2 Mio. € um 1,6 Mio. € bzw. 2,0 % über dem Niveau des Vorjahres (Vorjahr: 77,6 Mio. €). Dies resultiert im Wesentlichen aus indexbasierten Mietsteigerungen.

Aus der Veränderung der in den Vorjahren gebildeten Risikovorsorge für Mietminderungen im Zusammenhang mit COVID-19 resultiert ein um 0,5 Mio. € höherer Ertrag gegenüber dem Vorjahr.

Die wirtschaftliche Leerstandsquote liegt unter Berücksichtigung vereinbarter Mietgarantien mit 2,1 % (Vorjahr: 1,9 %) weiterhin auf einem äußerst niedrigen Niveau. Ohne Mietgarantien beträgt die Leerstandsquote 2,5 % (Vorjahr: 2,3 %).

Der Instandhaltungsaufwand beträgt im Geschäftsjahr 9,0 Mio. € (Vorjahr: 5,8 Mio. €). Hinzu kommen aktivierungsfähige Maßnahmen in Höhe von 1,1 Mio. € (Vorjahr: 1,5 Mio. €).

Wie bereits in der Vergangenheit wurden auch im Geschäftsjahr 2022 im Rahmen der geplanten Instandhaltung zahlreiche Einzelmaßnahmen an Dächern, Fassaden und haustechnischen Anlagen genutzt, um die betreffenden Bauteile energetisch zu ertüchtigen



und somit langfristig die Vermietbarkeit der Gebäude zu gewährleisten. Zusätzlich wurden Mieteraus- und -umbauten im Zuge von Neu- bzw. Anschlussmietverträgen koordiniert.

Größere Revitalisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen wurden im Jahr 2022 im Wesentlichen an folgenden Standorten vorgenommen:

Die größten Einzelmaßnahmen im Berichtsjahr 2022 hat die Gesellschaft im Fachmarktzentrum in Celle, An der Hasenbahn, und im Fachmarktzentrum in Gießen, Gottlieb-Daimler-Str., vorgenommen. Im Zuge der Nachvermietung der Mieteinheiten des bisherigen Mieters real an den neuen Mieter Kaufland wurden die Bestandsflächen aufgeteilt und die technische Gebäudeausstattung an die neue Raumaufteilung angepasst.

Die Maßnahmen am Fachmarktzentrum in Celle wurden im Berichtsjahr 2022 in Gänze durchgeführt. Die Kosten hierfür beliefen sich auf rund 0,8 Mio. €.

Am Standort des Fachmarktzentrums in Gießen wurde planmäßig erst in der zweiten Jahreshälfte mit den Umbauarbeiten begonnen. Die Arbeiten werden voraussichtlich im zweiten Quartal 2023 abgeschlossen. Die im Berichtsjahr angefallenen Kosten für diese Maßnahmen betragen 1,2 Mio. €. Die aktivierungsfähigen Kosten belaufen sich auf 86 T€.

Eine weitere Einzelinvestition im Rahmen der geplanten Instandhaltung hat die Gesellschaft am Objekt in Stuttgart, Schockenriedstraße 17, durchgeführt. Bereits im Zuge des Ankaufs wurden Defizite am Bodenbelag und aufgehenden Bauteilen in der Tiefgarage festgestellt. Die Kosten für die durchgeführten Instandsetzungsmaßnahmen beliefen sich auf ca. 0,5 Mio. € und waren in Gänze aktivierungsfähig.

Zwei weitere größere Einzelinvestitionen im Rahmen der geplanten Instandhaltung hat die Gesellschaft an dem Bürostandort in Münster, Johann-Krane-Weg 21–27, durchgeführt. Durch die Erneuerung von

Teildachflächen und der Deckenuntersichten des aufgeständerten Gebäudekörpers wird die dauerhafte Vermietbarkeit der Liegenschaft sichergestellt.

Am gleichen Standort konnte HAMBORNER die Westfälische Wilhelms-Universität Münster als Nachmieter für vormals von der Fachhochschule Münster genutzte Flächen gewinnen. Die Umbaukosten betragen rund 0,3 Mio. € und werden über eine Investitionsmiete zu 0,2 Mio. € vom Mieter getragen.

Eine weitere Umbaumaßnahme haben wir in unserer Liegenschaft in Bremen, Hermann-Köhl-Str. 3, durchgeführt. Hier ist es uns im Rahmen der Nachvermietung gelungen, eine ca. 850 qm große Fläche langfristig an einen in der Tourismusbranche tätigen Dienstleister zu vermieten. Die Kosten für den Mieterumbau betragen rund 0,2 Mio. €, wovon 0,1 Mio. € aktivierungsfähig sind.

Die Nettomieteinnahmen sind aufgrund der gestiegenen Instandhaltungsaufwendungen um 3,5 % gesunken und betragen 72,0 Mio. € (Vorjahr: 74,6 Mio. €).

Die Verwaltungs- und Personalaufwendungen liegen mit insgesamt 7,9 Mio. € (Vorjahr: 8,1 Mio. €) um 0,2 Mio. € bzw. 2,6 % unter dem Vorjahr. Die operative Kostenquote, d. h. Verwaltungs- und Personalaufwand bezogen auf die Erlöse aus Mieten und Pachten, ist daher gegenüber dem Vorjahr gesunken und beträgt 9,3 % (Vorjahr: 9,6 %).

Die Verwaltungsaufwendungen sind um 95 T€ auf 2.044 T€ gesunken (Vorjahr: 2.139 T€).

Die Personalaufwendungen sind um 114 T€ auf 5.854 T€ (Vorjahr: 5.968 T€) gesunken.

Die Veränderung der Personalaufwendungen resultiert unter Berücksichtigung gesteigener Gehaltsaufwendungen aufgrund eines erhöhten Personalbestands (159 T€) und einer zweckgebundenen, einmaligen Ausgleichszahlung für Frau Verheyen zur Erfüllung einer

Verpflichtung aus der Aufhebungsvereinbarung aus ihrem vorherigem Dienstverhältnis in Höhe von 180 T€, insbesondere aus niedrigeren Tantieme-Verpflichtungen aus dem LTI für die Vorstandsmitglieder (523 T€). Dies basiert hauptsächlich auf der Wertentwicklung relevanter Zielgrößen zum Stichtag.

Die sonstigen betrieblichen Erträge belaufen sich auf 1,9 Mio. € (Vorjahr: 5,5 Mio. €) und beinhalten unter anderem eine Ausgleichszahlung in Höhe von 550 T€ des ehemaligen Mieters Real in Celle, Gießen und Mannheim für nicht erbrachte Instandhaltungsmaßnahmen. Darüber hinaus enthält der Posten Erträge aus abgeschriebenen und wertberichtigten Forderungen im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie (301 T€) sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (258 T€). Die Erträge des Vorjahres betrafen im Wesentlichen eine mit real vertraglich vereinbarte Zahlung an HAMBORNER gemäß Mietaufhebungsvereinbarung für den Standort in Mannheim in Höhe von 2,2 Mio. € zur Abgeltung aller wechselseitiger Ansprüche sowie eine Wertaufholungszuschreibung in Höhe von 2,2 Mio. € aufgrund der Neubewertung des Objekts in Gießen wegen eines neu abgeschlossenen langfristigen Anschlussmietvertrags mit Kaufland.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen belaufen sich auf 2,6 Mio. € (Vorjahr: 2,8 Mio. €) und betreffen im Wesentlichen Aufwendungen für Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 1.087 T€ (Vorjahr: 677 T€). Diese enthalten Aufwendungen im Zusammenhang mit der Bestellung eines weiteren Vorstandsmitglieds (181 T€), mit der Bewertung der Nachhaltigkeitskriterien eines Teilportfolios (160 T€) sowie Aufwendungen im Zusammenhang mit der Einführung eines Portfoliomanagementsystems (122 T€). Weiterhin enthält der Posten Aufwendungen für Investor-Relations- und Öffentlichkeitsarbeit von 455 T€ (Vorjahr: 521 T€) sowie Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 450 T€ (Vorjahr: 1.191 T€). Der Rückgang der Wertberichtigungen auf Forderungen ist insbesondere auf die nachlassenden COVID-19-Beschränkungen für das Geschäft der Mieter zurückzuführen.

Die **Abschreibungen** sind im Geschäftsjahr 2022 um 0,5 Mio. € auf 37,8 Mio. € gestiegen. Die Immobilien werden zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bilanziert und weisen daher planmäßige Abschreibungen aus, die im Berichtsjahr 36,2 Mio. € gegenüber 35,3 Mio. € im Vorjahr betragen. Darüber hinaus fielen im Berichtsjahr bei drei Objekten außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von insgesamt 1,6 Mio. € (Vorjahr: 2,1 Mio. €) an. Die außerplanmäßigen Abschreibungen betreffen mit 1,3 Mio. € die Einzelhandelsimmobilie in Lübeck sowie die im Geschäftsjahr veräußerten Einzelhandelsimmobilien in Herford und Lemgo.

Hieraus ergibt sich ein um 6,3 Mio. € gesunkenes **Betriebsergebnis** in Höhe von 25,5 Mio. € (Vorjahr: 31,8 Mio. €).

Als **Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien** erzielte die Gesellschaft 0,2 Mio. € (Vorjahr: 36,4 Mio. €). Details hierzu finden Sie auf den [Seiten 53 und 79](#) des Geschäftsberichts.

Das **Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)** ist um 42,5 Mio. € von 68,2 Mio. € auf 25,7 Mio. € gesunken.

Das **Finanzergebnis** beträgt im Berichtsjahr –12,4 Mio. € gegenüber –13,9 Mio. € im Vorjahr.

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge betragen 0,6 Mio. € (Vorjahr: 0 Mio. €). Der Zinsertrag des Berichtsjahres resultiert dabei aus Bewertungseffekten der Rückstellung für Bergschäden in Höhe von 0,5 Mio. € und Zinserträgen aus der Anlage von liquiden Mitteln auf Tages- und Festgeldkonten mit einer Laufzeit von einem Monat in Höhe von 0,1 Mio. €.

Die Zinsaufwendungen aus Darlehensmitteln in Höhe von –12,2 Mio. € haben sich gegenüber dem Vorjahr (–13,2 Mio. €) betragsmäßig um 1,0 Mio. € reduziert. Dabei führten planmäßige Tilgungen von Darlehen zu einem Rückgang der Zinsaufwendungen in Höhe von 0,8 Mio. € und Darlehensausläufe zu einem Rückgang der Zinsaufwendungen in Höhe von 0,2 Mio. €.

Nach Abzug des Finanzergebnisses vom EBIT ergibt sich ein **Jahresüberschuss** von 13,3 Mio. € (Vorjahr: Jahresüberschuss: 54,3 Mio. €).

Funds from Operations (FFO)

Im Geschäftsjahr 2022 wurde ein FFO als maßgebliche Steuerungsgröße der Ertragslage von 51,0 Mio. € (Vorjahr: 53,1 Mio. €) erwirtschaftet. Dies entspricht einem FFO je Aktie von 0,63 € (Vorjahr: 0,65 €). Der FFO ist im Vergleich zum Vorjahr um 4,0 % gesunken. Im Geschäftsbericht 2021 wurde zunächst ein FFO mit einer Spannweite von 46,5 Mio. € bis 50,5 Mio. € prognostiziert. Unter Berücksichtigung der Geschäftsentwicklung im Berichtsjahr wurde die FFO-Prognose zum Halbjahr auf eine Spannweite von 47 Mio. € bis 49 Mio. € konkretisiert und im dritten Quartal 2022 auf ein Niveau von 48 Mio. € bis 49 Mio. € nochmals konkretisiert. Diese Prognose konnte leicht übertroffen werden. Ursächlich hierfür sind insbesondere erhöhte sonstige betriebliche Erträge im vierten Quartal sowie gestiegene Zinserträge infolge des veränderten Zinsumfelds. Der FFO hat sich im Detail wie nachfolgend dargestellt entwickelt:

FUNDS FROM OPERATIONS IN T€	2022	2021
Nettomieteinnahmen	72.011	74.627
– Verwaltungsaufwand	–2.044	–2.139
– Personalaufwand	–5.854	–5.968
+ Sonstige betriebliche Erträge ²	1.895	5.491
– Sonstige betriebliche Aufwendungen	–2.653	–2.826
+ Zinserträge	641	0
– Zinsaufwendungen	–13.017	–13.915
– Zuschreibungen	0	–2.150
FFO	50.979	53.120
– Aktivierte Instandhaltungsausgaben (CapEx)	–1.104	–1.544
AFFO	49.875	51.576
FFO je Aktie in €¹	0,63	0,65
AFFO je Aktie in €¹	0,61	0,63

¹ bezogen auf die Anzahl an Aktien am jeweiligen Stichtag
² unter Abzug möglicher Zuschreibungen

0,63 €
FFO / AKTIE

VERMÖGENSLAGE NACH IFRS

Die Bilanzsumme der Gesellschaft hat sich zum 31. Dezember 2022 um 2,6 Mio. € auf 1.288,4 Mio. € (Vorjahr: 1.285,8 Mio. €) erhöht. Dabei entfallen rund 88 % der Aktiva auf Immobilien. Das gesamte zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bilanzierte Immobilienvermögen weist zum 31. Dezember 2022 einen Buchwert von 1.129,2 Mio. € (Vorjahr: 1.115,3 Mio. €) auf und setzt sich wie folgt zusammen:

BILANZIELLES IMMOBILIENVERMÖGEN IN T€	31.12.2022	31.12.2021
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		
Bebautes Immobilienvermögen	1.114.417	1.106.161
Anschaffungsnebenkosten schwebender Erwerbe	4	1.407
Unbebaute Grundbesitz	219	223
Nutzungsrechte Erbbaugrundstücke	14.520	7.459
Bilanzielles Immobiliengesamtvermögen	1.129.160	1.115.250
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien		
Bebautes Immobilienvermögen	0	10.550
	0	10.550
GESAMT	1.129.160	1.125.800

Soweit nicht anders erläutert, fasst HAMBORNER im Folgenden unter dem Begriff „Immobilienportfolio“ das bebaute Immobilienvermögen, das in der Bilanz in den Posten „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ sowie „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ ausgewiesen wird, zusammen.

Einzelheiten zu den An- und Verkäufen von Immobilien im Berichtsjahr sind auf [Seite 45 f.](#) des Geschäftsberichts erläutert.

Neben den Immobilien stellen auf der Aktivseite die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente (142,0 Mio. €) einen weiteren wesentlichen Posten dar. Auf der Passivseite der Bilanz entfallen rund 37 % auf das Eigenkapital (473,6 Mio. €) und rund 60 % auf die Finanzverbindlichkeiten (770,7 Mio. €). Die genannten Posten sind ausführlich in der Finanzlage der Gesellschaft dargestellt.

Net Asset Value (NAV)

Unter Berücksichtigung der stillen Reserven der Immobilien errechnet sich der NAV als maßgebliche Steuerungsgröße der Vermögenslage wie folgt:

NET ASSET VALUE IN T€	31.12.2022	31.12.2021
Bilanzielle langfristige Vermögenswerte	1.139.613	1.128.058
+ Bilanzielle kurzfristige Vermögenswerte	145.612	157.729
- Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-691.859	-686.040
- Kurzfristige Verbindlichkeiten	-122.962	-102.373
Bilanzieller NAV	470.404	497.374
+ Stille Reserven „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“	494.425	487.528
+ Stille Reserven „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“	0	0
NAV	964.829	984.902
NAV je Aktie in €	11,86	12,11

Der leichte Rückgang des absoluten NAV um 20,1 Mio. € auf 964,8 Mio. € resultiert insbesondere aus den Wertminderungen des Immobilienportfolios im Rahmen der jährlichen Bewertung durch JLL. Daraus ergibt sich ein NAV je Aktie von 11,86 € (Vorjahr: 12,11 €). In der Prognose des Vorjahresgeschäftsberichts wurde unter der

Annahme eines weitgehend wertstabilen Bestandsportfolios von einem NAV je Aktie auf Vorjahresniveau ausgegangen.

Zur Ermittlung der Marktwerte der Immobilien zum 31. Dezember 2022 hat die Gesellschaft den Immobilienbestand wiederum von einem externen Gutachter bewerten lassen. Wie in den Vorjahren wurde JLL beauftragt, den Marktwert des Immobilienportfolios zu ermitteln und in einem Gutachten zu dokumentieren. Die Bewertung wurde auf Basis der allgemein anerkannten „International Valuation Standards“ (IVS) bzw. der Richtlinien des „Royal Institution of Chartered Surveyors“ (RICS) durchgeführt.

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

Die obige Definition deckt sich mit der des „Modells des beizulegenden Zeitwerts“ (Fair Value Model), wie sie sich in den International Financial Reporting Standards unter IAS 40 i. V. m. IFRS 13 findet. Die Bewertung wurde auf Basis eines Discounted-Cashflow-Verfahrens (DCF) durchgeführt. Innerhalb des DCF-Verfahrens wurden für einen Betrachtungszeitraum von regelmäßig zehn Jahren – 2023 bis 2032 – die jeweils zu erwartenden Zahlungsströme ermittelt. Für das Ende des zehnjährigen Planungshorizonts wurde ein kapitalisierter Rest-

11,86 €
NAV / AKTIE

wert auf Basis der jeweils nachhaltigen Einzahlungsüberschüsse prognostiziert. Der Marktwert einer Immobilie ergibt sich aus der Summe der abdiskontierten Zahlungsströme des Gesamtplanungszeitraums zzgl. des ebenfalls auf den Bewertungsstichtag abgezinsten Restwerts.

Bei der Ermittlung der Zahlungsströme wurden die Mieterlöse jeweils um die objektspezifischen und nicht auf die Mieter umlagefähigen Kosten reduziert. Zusätzlich wurden die zu erwartenden Aufwendungen für Instandhaltung oder Modernisierung sowie der zu erwartende Verwaltungsaufwand in Abzug gebracht. Bei Verträgen mit langfristigen Laufzeiten wurden in Einzelfällen Mietsteigerungen aufgrund von Indexierungen berücksichtigt. Soweit Mietverträge innerhalb des Betrachtungszeitraums enden, wurden Mietprognosen erstellt. Zur Berechnung des Barwerts der zukünftigen Zahlungsströme wurden diese auf den Bewertungsstichtag diskontiert. Die Diskontierungszinssätze bewegen sich zwischen 4,55 % und 14,50 % und berücksichtigen die jeweiligen objektspezifischen Risiken. Die Diskontierungszinssätze haben sich wie folgt entwickelt:

DISKONTIERUNGSZINSSÄTZE IN %	2022	2021
Einzelhandel	4,80-14,50	4,25-13,10
Büro	4,55-7,75	4,05-7,60

Annahmen und Erwartungen zur zukünftigen Entwicklung der Marktmieten werden nicht berücksichtigt, da gemäß Fair-Value-Definition das Stichtagsprinzip zugrunde gelegt wird. Die zukunftsgerichteten Annahmen und Schätzungen basieren auf den zum Wertermittlungsstichtag vorherrschenden Gegebenheiten. Bestehende Unsicherheiten in Bezug auf die zukünftigen Cashflows werden über Risikoadjustierungen in den Diskontierungszinssätzen berücksichtigt.

Die von JLL ermittelten Verkehrswerte sind im Immobilien-Bestandsverzeichnis auf [Seite 109 ff.](#) des Geschäftsberichts für jedes Bestandsobjekt separat angegeben. Ebenfalls einzeln aufgeführt sind die Mieterlöse als wesentliche Größe zur Ermittlung der Nettoszahlsströme, die Diskontierungssätze und die Kapitalisierungsraten. In Summe errechnet sich für das im Bestandsverzeichnis aufgelistete Immobilienportfolio ein Gesamtmarktwert in Höhe von 1.608,6 Mio. €, der um 3,3 Mio. € über dem Vorjahresportfoliowert liegt. Der Unterschied ergibt sich aus Verkehrswertzugängen durch Erwerbe und Investitionen in das bestehende Immobilienvermögen (Nachaktivierungen) in Höhe von 50,4 Mio. €, Verkehrswertabgängen in Höhe von 18,0 Mio. € durch Verkäufe sowie eine Verkehrswertminderung des Bestandsportfolios gegenüber dem Vorjahr durch Neubewertung in Höhe von -31,0 Mio. €. Dies entspricht einem „like for like“-Rückgang des Portfoliowerts von -2,0 %, der mit 40,4 Mio. € auf Verkehrswertminderungen entfällt. Den Verkehrswertminderungen stehen Verkehrswerterhöhungen von 9,4 Mio. € gegenüber.

Die Immobilien werden konservativ zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten und nicht zu höheren Marktwerten bilanziert. Daher schreibt die Gesellschaft die Immobilien auch planmäßig ab, sodass sowohl positive als auch negative Wertveränderungen sich nicht zwangsläufig auf das Ergebnis auswirken, sondern zulasten oder zugunsten der stillen Reserven gehen. Im Berichtsjahr wurden auf Basis der Verkehrswertermittlung außerplanmäßige Abschreibungen auf die Buchwerte bei dem Objekt in Lübeck in Höhe von 1,3 Mio. € vorgenommen.

FINANZLAGE NACH IFRS

KAPITALFLUSSRECHNUNG (VERKÜRZT) IN T€	2022	2021
Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit	62.788	66.975
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-35.668	92.788
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	19.014	-111.382
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	46.134	48.381
Finanzmittelfonds am 1. Januar	83.978	35.597
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente (mit einer Laufzeit bis zu drei Monaten)	83.978	35.597
Verfügbarschränkte Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	59.429	4.925
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am 1. Januar	143.407	40.522
Finanzmittelfonds am 31. Dezember	130.112	83.978
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente (mit einer Laufzeit bis zu drei Monaten)	130.112	83.978
Verfügbarschränkte Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	11.846	59.429
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am 31. Dezember	141.958	143.407

Die Finanzlage der Gesellschaft ist sehr komfortabel. Die **Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente** betragen zum Bilanzstichtag 141,9 Mio. € nach 143,4 Mio. € zum 31. Dezember 2021. Die Mittelzuflüsse des Geschäftsjahres resultierten dabei insbesondere aus der operativen Geschäftstätigkeit (62,8 Mio. €; Vorjahr: 67,0 Mio. €), aus der Aufnahme von Finanzkrediten (119,1 Mio. €) sowie Einzahlungen aus dem Verkauf von Immobilien (18,4 Mio. €). Die Mittelabflüsse betreffen im Wesentlichen Investitionen in den Immobilienbestand (54,1 Mio. €), Dividendenzahlungen für das Geschäftsjahr 2021 (38,2 Mio. €) sowie Zins- und Tilgungsleistungen (108,5 Mio. €).

Die Finanzstruktur der Gesellschaft ist weiterhin äußerst solide. Auf der Passivseite der Bilanz beträgt das Eigenkapital 473,6 Mio. € nach 497,4 Mio. € im Vorjahr. Die Gesellschaft verfügt damit über eine bilanzielle Eigenkapitalquote von 36,8 % (Vorjahr: 38,7 %). Die Finanzverbindlichkeiten betragen 770,7 Mio. € und haben sich

gegenüber dem Vorjahr (747,7 Mio. €) unter Berücksichtigung der Mittelaufnahmen aus der Refinanzierung, planmäßiger Tilgungsleistungen sowie aufgrund der Darlehensabrufe um 23,0 Mio. € erhöht. Dabei betrafen 119,1 Mio. € Mittelaufnahmen aus der Refinanzierung von Darlehen. Den Mittelabrufen standen im Berichtsjahr planmäßige Tilgungsleistungen in Höhe von 22,1 Mio. € sowie aus der Ablösung refinanzierter Darlehen in Höhe von 74,1 Mio. € gegenüber. Nach Abzug der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente von den Finanzverbindlichkeiten ergibt sich eine Nettofinanzverschuldung von 628,7 Mio. € (Vorjahr: 663,7 Mio. €). Wird die Nettofinanzverschuldung auf das mit Verkehrswerten bewertete Immobilienportfolio bezogen, ergibt sich ein EPRA LTV (Loan to Value) von 39,1 % (Vorjahr: 37,6 %).

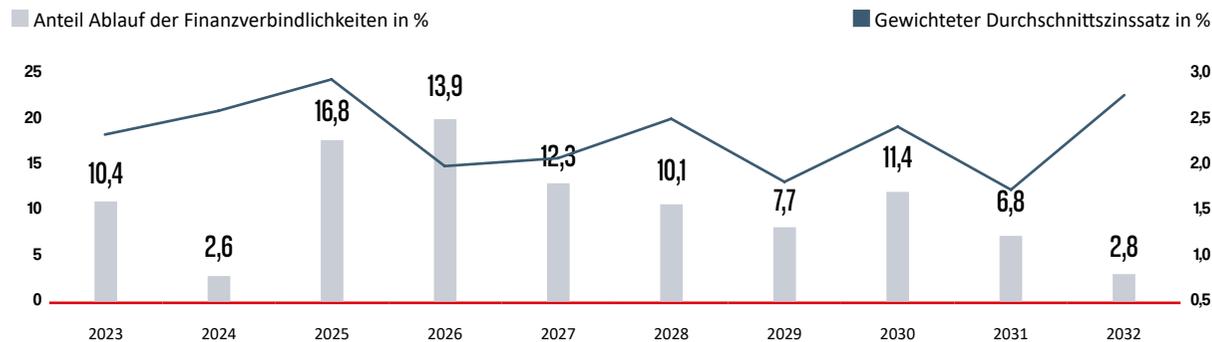
Im Hinblick auf die Finanzlage ist die Entwicklung des Zinsniveaus für die Gesellschaft von hoher Bedeutung. Um nicht kurzfristigen Zinsänderungsrisiken zu unterliegen, hat HAMBORNER die Investitionen weitestgehend zu langfristig festen Konditionen finanziert. Ein Teil der unbesicherten Schuldscheindarlehen mit einem Kreditvolumen von 41,0 Mio. € sowie ein weiteres besichertes Darlehen in Höhe von 45,0 Mio. € sind zu variablen Zinssätzen finanziert. Aufgrund der überschaubaren Laufzeit dieser Darlehen von fünf bzw. drei Jahren wurde nach Abwägung von Chancen und Risiken auf eine Absicherung mittels Zinssicherungsgeschäften verzichtet.

Der Durchschnittszinssatz der Darlehen liegt unter Berücksichtigung der zum Bilanzstichtag bereits abgeschlossenen, aber noch nicht abgerufenen Darlehen bei 1,7 % (Vorjahr: 1,6 %). Unter Berücksichtigung der bereits abgeschlossenen sowie der noch anstehenden Refinanzierungen der bestehenden Darlehen wird sich der Durchschnittszinssatz voraussichtlich erhöhen. Die durchschnittliche Restlaufzeit liegt unter Berücksichtigung der zum Bilanzstichtag bereits abgeschlossenen, aber noch nicht abgerufenen Darlehen bei 4,6 Jahren (Vorjahr: 4,9 Jahre).



Die sehr solide und komfortable Finanzierungsstruktur der Gesellschaft drückt sich in der nachfolgenden Fälligkeitsanalyse aus, in der der jährliche Refinanzierungsbedarf der auslaufenden Darlehen bezogen auf den Gesamtbestand der zum Bilanzstichtag valuierten Darlehen dargestellt ist.

ABLAUF DER FINANZVERBINDLICHKEITEN



Verpflichtung zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen

Im Zusammenhang mit dem 2018 abgeschlossenen Schuldscheindarlehen in Höhe von 75,0 Mio. € hat sich die Gesellschaft gegenüber den Gläubigern verpflichtet, die nachfolgend aufgeführten Bedingungen während der Laufzeit jeweils zum Ende eines jeden Geschäftsjahres zu erfüllen:

- ein Verhältnis von Nettofinanzverbindlichkeiten bezogen auf den beizulegenden Zeitwert des Immobilienportfolios von maximal 60
- EBITDA bezogen auf das Zinsergebnis von mindestens 1,8

Das Nichteinhalten dieser Bedingungen würde die Gläubiger berechtigen, den Darlehensvertrag zu kündigen.

Wirtschaftliche Angaben nach HGB

GRUNDSÄTZLICHES

Die Gesellschaft erstellt sowohl einen Abschluss nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) als auch einen Abschluss nach den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind. Die Steuerung des Unternehmens erfolgt auf Basis der nach den Vorschriften der IFRS ermittelten Werte.

Unterschiede ergeben sich im Zahlenwerk nach HGB und nach IFRS insbesondere bei der Bewertung der Immobilien, dem Ansatz von Nachaktivierungen bei den Immobilien, den Pensionsrückstellungen, der Bewertung der Bergschadensrückstellungen und der Behandlung der Kosten für Kapitalerhöhungen sowie in Bezug auf Gliederung und Ausweis. Im Folgenden sind die wesentlichen Abweichungen der in der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage nach IFRS im Detail erläuterten Posten der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung zum handelsrechtlichen Jahresabschluss dargestellt:

- **Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung:** Die unterschiedlichen Aktivierungskriterien im Zusammenhang mit Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen führten im Berichtsjahr im handelsrechtlichen Abschluss zu einem um 0,7 Mio. € höheren Instandhaltungsaufwand. Der entsprechende Aufwand war nach den Vorschriften der IFRS unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu aktivieren.
- **Sonstige betriebliche Aufwendungen/Verwaltungsaufwand:** Der in der Gewinn- und Verlustrechnung des IFRS-Einzelabschlusses als eigenständiger Posten ausgewiesene Verwaltungsaufwand (2,1 Mio. €) ist im Jahresabschluss nach HGB in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten. Im Gegensatz zum IFRS-Abschluss erfolgt handelsrechtlich somit keine Trennung von Verwaltungsaufwand und sonstigem betrieblichen Aufwand.

- **Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens/Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien:** Aus dem Verkauf von Immobilien wird im IFRS-Abschluss ein Veräußerungsergebnis in Höhe von 0,2 Mio. € ausgewiesen. Handelsrechtlich betragen die Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens als Bestandteil der sonstigen betrieblichen Erträge 0,2 Mio. €. Dem gegenüber stehen Verluste in Höhe von 0,8 Mio. €, welche nach Handelsrecht unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen werden. Die Verluste betreffen nach HGB die Objekte in Lemgo und Herford. Für diese Objekte wurden nach IFRS außerplanmäßige Abschreibungen erfasst.
- **Außerplanmäßige Abschreibungen:** Die in den Abschreibungen nach IFRS enthaltenen außerplanmäßigen Abschreibungen in Höhe von 1,6 Mio. € betreffen drei Immobilien. Dagegen waren nach den handelsrechtlichen Vorschriften für keine Immobilien außerplanmäßige Abschreibungen zu erfassen.
- **Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte / Bilanzielles Immobilienvermögen:** Der Buchwert der Immobilien beträgt handelsrechtlich 1.115,3 Mio. € und liegt damit um 13,9 Mio. € unter dem Buchwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im IFRS-Abschluss. Unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien nach den Vorschriften der IFRS sind die Nutzungsrechte für Erbbaurechte enthalten. Diese sind im HGB-Abschluss bilanziell nicht abzubilden. Zum 31. Dezember 2022 beträgt der im IFRS-Abschluss unter den Immobilien ausgewiesene Wert der Nutzungsrechte 14,5 Mio. €. Des Weiteren entfällt ein Betrag von 2,4 Mio. € auf das Verwaltungsgebäude der Gesellschaft in Duisburg. Die aktivierten Kosten des Verwaltungsgebäudes werden nach IFRS nicht dem Immobilienvermögen, sondern den (sonstigen) Sachanlagen zugeordnet. Nach HGB erfolgt der Ausweis zusammen mit den zur Vermietung gehaltenen Immobilien unter den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten. Darüber hinaus führten die außerplanmäßigen Abschreibungen des Berichtsjahres sowie außerplanmäßige Abschreibungen aus Vor-

jahren aufgrund der unterschiedlichen Vorschriften sowie die unterschiedlichen Aktivierungsvorschriften zu einem Unterschiedsbetrag in Höhe von 1,7 Mio. € zugunsten des Buchwerts nach IFRS.

- **Eigenkapital:** Das handelsrechtliche Eigenkapital liegt zum Bilanzstichtag mit 470,1 Mio. € um 3,5 Mio. € unter dem Ansatz nach IFRS. Der Unterschiedsbetrag resultiert zum einen aus diversen Bilanzierungs- und Bewertungsunterschieden des Berichtsjahres sowie vergangener Jahre. Zum anderen betrifft er die im IFRS-Abschluss in Höhe von 3,2 Mio. € in der Gewinnrücklage enthaltenen kumulativen versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste der Pensionsrückstellungen. Weiterhin wurde im handelsrechtlichen Abschluss des Vorjahres im Eigenkapital eine Rücklage für Veräußerungsgewinne gemäß § 13 Abs. 3 REITG in Höhe von 12.111 T€ gebildet. Im Berichtsjahr wurde der Betrag in voller Höhe aufgelöst, sodass zum 31. Dezember 2022 hierfür kein Unterschiedsbetrag zwischen HGB und IFRS mehr vorliegt. Insgesamt liegt die bilanzielle Eigenkapitalquote nach HGB mit 37,0 % um 0,2 Prozentpunkte über der bilanziellen Eigenkapitalquote nach IFRS.
- **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten/Finanzverbindlichkeiten:** Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten des HGB-Jahresabschlusses betragen 771,5 Mio. €. Nach IFRS werden Finanzverbindlichkeiten dagegen in Höhe von 770,7 Mio. € ausgewiesen. Der Unterschiedsbetrag betrifft mit 0,8 Mio. € den Ansatz der Finanzverbindlichkeiten unter Einbeziehung der Transaktionskosten sowie die hiermit im Zusammenhang stehende Folgebewertung unter Anwendung der Effektivzinsmethode im IFRS-Abschluss.

Aufgrund der ausführlichen Darstellungen und Analysen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage nach IFRS, die unter Berücksichtigung der zuvor erläuterten Abweichungen auch für die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage nach HGB gelten, werden diese nachfolgend verkürzt dargestellt:

ERTRAGSLAGE NACH HGB

Die **Erlöse aus der Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung** betragen im Berichtsjahr 99,3 Mio. € (Vorjahr: 98,5 Mio. €). Der leichte Anstieg der Erlöse hat im Wesentlichen seine Ursache in einem Anstieg aus den Bestandsmieten (like for like) in Höhe von 1,5 Mio. € sowie in der Veränderung des Immobilienbestands (-1,4 Mio. €). Insbesondere aufgrund der im Vorjahr ausgewiesenen Buchgewinne aus dem Verkauf von Immobilien sind die **sonstigen betrieblichen Erträge** um 41,6 Mio. € gegenüber dem Vorjahr gesunken und betragen 2,1 Mio. € (Vorjahr: 43,7 Mio. €). **Aufwendungen für die Bewirtschaftung der Immobilien** sind in Höhe von 28,8 Mio. € (Vorjahr: 25,9 Mio. €) angefallen. Die **Abschreibungen** liegen mit 35,6 Mio. € um 0,6 Mio. € unter dem Vorjahr (36,2 Mio. €). Hieraus ergibt sich ein gegenüber dem Vorjahr um 42,1 Mio. € geringeres **Betriebsergebnis** von 24,9 Mio. € (Vorjahr: 67,0 Mio. €).

Das **Finanzergebnis** hat sich im Saldo um 1,4 Mio. € auf -12,3 Mio. € (Vorjahr: -13,7 Mio. €) verbessert. Dies resultiert im Wesentlichen aus der planmäßiger Tilgung von Darlehen und Darlehensausläufen.

Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr 2022 mit einem **Jahresüberschuss** von 12,6 Mio. € (Vorjahr: 53,3 Mio. €) ab.

Der **Bilanzgewinn** beläuft sich unter der Berücksichtigung der Rücklagenauflösung gemäß § 13 Abs. 3 REITG in Höhe von 12,1 Mio. € auf 38,2 Mio. € (Vorjahr: 41,2 Mio. €, nach Berücksichtigung der Rücklagenbildung gemäß § 13 Abs. 3 REITG in Höhe von 12,1 Mio. €).

VERMÖGENS- UND FINANZLAGE NACH HGB

Die **Bilanzsumme** der Gesellschaft ist gegenüber dem Vorjahr um 4,2 Mio. € auf 1.272,2 Mio. € gesunken. Das bilanzielle **Anlagevermögen** lag mit 1.116,0 Mio. € aufgrund der Immobilienverkäufe um 3,6 Mio. € unter dem Vorjahreswert (1.119,6 Mio. €). Das **Umlaufvermögen** einschließlich der Posten der Rechnungsabgrenzung ist um 0,5 Mio. € gesunken und beträgt 156,2 Mio. €. Das Eigenkapital beträgt 470,1 Mio. € nach 495,7 Mio. € im Vorjahr. Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** sind im Saldo um 22,9 Mio. € gestiegen und betragen 771,5 Mio. €. Das Eigenkapital und die mittel- und langfristigen Fremdmittel decken das Anlagevermögen in voller Höhe.

Hinsichtlich der Finanzlage wird auf die entsprechenden Ausführungen zur Finanzlage nach IFRS verwiesen.

VORSCHLAG ZUR GEWINNVERWENDUNG

Basis der Dividendenausschüttung ist der handelsrechtliche Bilanzgewinn. Der nach den Vorschriften des HGB ermittelte Jahresüberschuss betrug im Berichtsjahr 12.638 T€. Unter Berücksichtigung der Auflösung der Rücklage nach § 13 Abs. 3 REITG in Höhe von 12.111 T€, des Gewinnvortrags in Höhe von 2.983 T€ sowie der Entnahme aus der Kapitalrücklage in Höhe von 10.499 T€ ergibt sich ein Bilanzgewinn von 38.231 T€.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Bilanzgewinn der HAMBORNER REIT AG für das Geschäftsjahr 2022 in Höhe von 38.231.373,56 € wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 0,47 € je Aktie auf das dividendenberechtigte Grundkapital ergibt bei 81.343.348 dividendenberechtigten Aktien eine Verteilung an die Aktionäre von 38.231.373,56 €.

Die Zahl der dividendenberechtigten Aktien kann sich bis zum Zeitpunkt der Hauptversammlung vermindern, falls die Gesellschaft eigene Aktien erwirbt. In diesem Fall wird der Hauptversammlung bei gleich bleibendem Dividendenbetrag je dividendenberechtigter Stückaktie ein angepasster Gewinnverwendungsvorschlag unterbreitet werden.

WEITERE RECHTLICHE ANGABEN

Angaben gem. § 289a Abs. 1 HGB

Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Zum 31. Dezember 2022 belief sich das gezeichnete und voll eingezahlte Kapital der Gesellschaft auf 81.343.348 €. Das Grundkapital ist eingeteilt in 81.343.348 nennwertlose, auf den Namen lautende Stückaktien, auf die ein rechnerischer Betrag von 1 € je Aktie entfällt. Die Gesellschaft ist berechtigt, Sammelurkunden über Aktien auszustellen. Der Anspruch des Aktionärs auf Verbriefung seines Anteils ist ausgeschlossen.

Jede Stückaktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme, wobei Rechte aus Aktien, die einem Meldepflichtigen gehören oder aus denen ihm Stimmrechte gemäß § 34 WpHG zugerechnet werden, nicht für die Zeit bestehen, für welche die Mitteilungspflichten nach § 33 Abs. 1 oder Abs. 2 WpHG nicht erfüllt werden. Ausgenommen sind nach § 44 Abs. 1 Satz 2 WpHG Ansprüche nach § 58 Abs. 4 AktG und § 271 AktG, wenn die Mitteilung nicht vorsätzlich unterlassen wurde und nachgeholt worden ist. Für die Rechte und Pflichten der Aktionäre wird auf das Aktiengesetz, hier insbesondere auf das Recht zur Teilnahme an der Hauptversammlung, § 118 Abs. 1 AktG, das Auskunftsrecht nach § 131 AktG, das Stimmrecht gemäß §§ 133 ff. AktG sowie den Anspruch auf Beteiligung am Bilanzgewinn, § 58 Abs. 4 AktG, verwiesen. Darüber hinaus wird auf die derzeit gültigen Vorschriften des „Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht“ hingewiesen.

Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen

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

Beteiligungen am Kapital, die 10 % der Stimmrechte überschreiten

Angaben zu Mitteilungen über das Bestehen einer Beteiligung, die 10 % der Stimmrechte überschreitet, sind im Anhang unter „Sonstige Erläuterungen und Pflichtangaben“ aufgeführt.

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen

Sämtliche von der Gesellschaft ausgegebenen Aktien beinhalten keine derartigen Sonderrechte.

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

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

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

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

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

Befugnisse des Vorstands zur Aktienaussgabe

Die Satzung enthält in § 3 Angaben zum Grundkapital der Gesellschaft. Um der Gesellschaft kursschonende Reaktionsmöglichkeiten auf Marktgegebenheiten zu ermöglichen und insbesondere eine markt- und branchenübliche, kurzfristige und flexible Reaktionsmöglichkeit auf Anforderungen des Kapitalmarkts bzw. bei Akquisitionen zu schaffen, wurde der Vorstand im Rahmen der Hauptversammlung am 28. April 2022 ermächtigt:

das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 27. April 2027 einmalig oder mehrmalig um bis zu insgesamt 32.537 T€ durch Ausgabe neuer, auf den Namen lautender Stückaktien gegen Bar- und Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2022). Die neuen Aktien sind den Aktionären grundsätzlich zum Bezug anzubieten. Die neuen Aktien können von einem oder mehreren durch den Vorstand bestimmten Kreditinstituten oder nach § 53 Abs. 1 Satz 1 oder § 53b Abs. 1 Satz 1 oder Abs. 7 des Gesetzes über das Kreditwesen tätigen Unternehmen mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht).

Darüber hinaus wurde der Vorstand im Rahmen der Hauptversammlung am 28. April 2022 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 27. April 2027 auf den Inhaber und/oder auf den Namen lautende Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen bzw. Kombinationen dieser Instrumente („Schuldverschreibungen“) im Gesamtnennbetrag von bis zu 150,0 Mio. € mit oder ohne Laufzeitbegrenzung auszugeben und den Inhabern bzw. Gläubigern („Inhabern“) von Schuldverschreibungen Wandlungsrechte auf neue auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu 8.134.334 € nach näherer Maßgabe der Options- bzw. Wandelanleihebedingungen („Anleihebedingungen“) zu gewähren.

Im Rahmen der Ausgabe der Options- bzw. Wandelschuldverschreibungen ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu 8.134 T€ eingeteilt in bis zu 8.134 Tsd. auf den Namen lautende Stückaktien bedingt zu erhöhen (Bedingtes Kapital 2022). Der Vorstand kann mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre unter bestimmten Voraussetzungen für einen Teilbetrag ausschließen. Eine Inanspruchnahme der vorgenannten Ermächtigungen erfolgte bis zum Bilanzstichtag nicht.

Befugnisse des Vorstands zum Aktienrückkauf

Für die Gesellschaft kann es künftig und auch kurzfristig im Sinne einer größeren Handlungsflexibilität zweckmäßig sein, eigene Aktien zu erwerben.

Der Vorstand wurde daher im Rahmen der Hauptversammlung am 29. April 2021 ermächtigt, bis zum 28. April 2026 Aktien der Gesellschaft zu erwerben. Die Ermächtigung ist auf den Erwerb von Aktien beschränkt, auf die insgesamt ein anteiliger Betrag von höchstens 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung über diese Ermächtigung oder – falls dieser Wert geringer ist – des zum Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung bestehenden Grundkapitals entfällt. Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen, in letzterem Falle auch mehrmals, ausgeübt werden. Die Ermächtigung darf von der Gesellschaft nicht zum Zweck des Handels mit eigenen Aktien genutzt werden.

Der Erwerb erfolgt nach Wahl des Vorstands über die Börse, mittels eines an alle Aktionäre der Gesellschaft gerichteten öffentlichen Kaufangebots oder mittels einer an alle Aktionäre der Gesellschaft gerichteten öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsofferten.

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

Für das bestehende Schuldscheindarlehen sind die Darlehensgeber für den Fall eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots berechtigt zu verlangen, das Darlehen zusammen mit den bis zum Tag der vorzeitigen Rückzahlung aufgelaufenen Zinsen vorzeitig zurückzuzahlen.

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

Nach dem Vergütungssystem für Herrn Karoff und Frau Verheyen bestehen keine Regelungen für den Fall eines Übernahmeangebots (Change of Control).

Auch mit Mitarbeitenden der Gesellschaft liegen keine Entschädigungsvereinbarungen vor.

Erklärung zur Unternehmensführung

Mit der Erklärung zur Unternehmensführung stellt die HAMBORNER REIT AG wesentliche Elemente ihrer Corporate-Governance-Strukturen dar. Dabei handelt es sich um die jährliche Entsprechenserklärung von Vorstand und Aufsichtsrat, wesentliche über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Unternehmensführungspraktiken, eine Darstellung der Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat sowie Informationen über die Zusammensetzung und Arbeitsweise der Gremien.

Die Erklärung zur Unternehmensführung kann auf der Internetseite der Gesellschaft unter www.hamborner.de im Bereich HAMBORNER REIT AG / Corporate Governance / Erklärung zur Unternehmensführung eingesehen werden.

Gemäß der Vorschriften des § 162 AktG erstellen Vorstand und Aufsichtsrat der HAMBORNER REIT AG jährlich einen ausführlichen Bericht über die im letzten Geschäftsjahr jedem einzelnen gegenwärtigen oder früheren Mitglied des Vorstands und des Aufsichtsrats gewährte und geschuldete Vergütung. Der Bericht enthält zudem detaillierte Informationen zu den derzeit geltenden Vergütungssystemen für die Mitglieder des Vorstands und Aufsichtsrats.

Der Vergütungsbericht ist auf der Internetseite der Gesellschaft unter www.hamborner.de im Bereich HAMBORNER REIT AG / Corporate Governance / Vergütungsbericht abrufbar.

RISIKO- UND CHANCENBERICHT

Risikobericht

GRUNDSÄTZE UNSERER RISIKOPOLITIK

Als deutschlandweit tätiges Immobilienunternehmen ist HAMBORNER unterschiedlichen Risiken ausgesetzt, welche die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens negativ beeinflussen können. Das übergeordnete Ziel der Risikostrategie der HAMBORNER besteht darin, potenzielle Risiken zu eliminieren bzw. zu minimieren. Damit einhergehend hat HAMBORNER ihre Geschäftspolitik darauf ausgerichtet, Geschäftsfelder mit einem besonders hohen Risikopotenzial von vornherein zu meiden. Für Risiken, die nicht vermieden werden können und mit der Geschäftstätigkeit der HAMBORNER einhergehen, werden Maßnahmen identifiziert und realisiert, um das mögliche Schadensausmaß zu minimieren. Geeignete Maßnahmen eliminieren die Risiken oder reduzieren die Risikoauswirkungen bzw. die Eintrittswahrscheinlichkeit.

Insoweit hat sich HAMBORNER im Jahr 2022 – wie in der Vergangenheit – nicht an hochspekulativen Finanzgeschäften beteiligt. Angemessene, überschaubare und beherrschbare Risiken werden eingegangen, sofern die ihnen gegenüberstehenden Chancen eine hinreichende Wertsteigerung erwarten lassen.

Der Deutsche Corporate Governance Kodex („DCGK“) sieht Angaben zum internen Kontroll- und Risikomanagementsystem vor, die über die gesetzlichen Anforderungen an den Lagebericht hinausgehen und somit von der inhaltlichen Prüfung des Lageberichts durch den Abschlussprüfer ausgenommen sind („lageberichts-fremde Angaben“).

RISIKOMANAGEMENT UND INTERNES KONTROLLSYSTEM

Um die Risikobelastungen einzugrenzen, hat HAMBORNER zur rechtzeitigen Identifizierung und Bewältigung von Risiken, die für die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft von Bedeutung sein könnten, ein Risikomanagementsystem gemäß § 91 Abs. 2 und 3 AktG implementiert. Bei sich ändernden Rahmenbedingungen werden entsprechende Anpassungen bzw. Erweiterungen vorgenommen.

Das Risikofrüherkennungssystem wird im Rahmen der Jahresabschlussprüfung vom Abschlussprüfer nach § 317 Abs. 4 HGB geprüft. Organisatorisch agiert das Risikomanagement unabhängig.

Das interne Risikomanagementsystem der Gesellschaft ist in die betrieblichen Abläufe – insbesondere in die Planungs- und Controlling-Prozesse – eingebunden, umfasst mehrere Stufen und ist in einer Richtlinie umfassend beschrieben. Darüber hinaus werden die Mitarbeitenden in regelmäßigen Abständen im Umgang mit Risiken sowie deren interner Kommunikation geschult. Von zentraler Bedeutung ist hierbei zum einen die Kommunikation von Risiken durch die Risikoverantwortlichen im Rahmen der zweimal wöchentlich stattfindenden Führungskräfte-sitzungen. In diesem Zusammenhang ist jeder Mitarbeitende dazu angehalten, die Führungskräfte über das Bestehen von Risiken umgehend zu informieren. Zum anderen erfolgt die Meldung sämtlicher Risiken an den Fachbereich Risikomanagement im Rahmen einer vierteljährlichen Risikoinventur. In der Risikoinventur werden, bezogen auf die Geschäftstätigkeit und die damit einhergehenden Geschäftsaktivitäten, Risikopotenziale erfasst, denen die Gesellschaft ausgesetzt ist.

Diese Risikopotenziale werden in folgende Kategorien untergliedert:

- Strategische Risiken
- Betriebliche Risiken
- Compliance-Risiken
- Finanzielle Risiken

Im Rahmen der quartalsweisen Risikoberichterstattung an den Vorstand und Aufsichtsrat werden die möglichen Risikopotenziale identifiziert und bewertet sowie ggf. Steuerungsmaßnahmen abgeleitet. Sofern erforderlich erfolgt eine anlassbezogene Berichterstattung von wesentlichen, zwischen den regulären Berichtszeitpunkten identifizierten Risiken. Die möglichen Risiken einzelner Risikokategorien werden hinsichtlich des möglichen Schadensausmaßes und einer Wahrscheinlichkeitseinschätzung quantifiziert. Die Beurteilung erfolgt von den jeweiligen zuständigen Fachabteilungen. Basis für die Risikoberichterstattung ist die jeweils verabschiedete Planung. Entsprechend den Anforderungen aus der Neufassung des IDW PS 340 n. F. (01.2022) erfolgt freiwillig die Ermittlung der Gesamtrisikoposition unter Anwendung einer Monte-Carlo-Simulation. Infolgedessen ist resultierend aus der Neufassung des IDW PS 340 gegenüber dem Vorjahr folgende Neuerung zu nennen: Ermittlung der Risikotragfähigkeit und Gesamtrisikoposition unter Verwendung einer Monte-Carlo-Simulation.

Schlanke Organisationsstrukturen und transparente Entscheidungsweisen stellen sicher, dass der Vorstand in alle wesentlichen risikorelevanten Vorgänge unmittelbar eingebunden ist. Die Prozesse des

Rechnungswesens werden ausschließlich von eigenen qualifizierten Mitarbeitenden ausgeführt. HAMBORNER erstellt und kommuniziert Jahres- und Halbjahresfinanzberichte sowie Quartalsmitteilungen. Bei der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie der Ermittlung der Pensionsverpflichtungen der Gesellschaft werden im Rahmen der Jahresabschlüsse sachverständige Gutachter hinzugezogen. Grundsätzlich wird bei allen wesentlichen Vorgängen das Vieraugenprinzip unter Beachtung angemessener Unterschriftenregelungen gewahrt. Innerhalb des Unternehmens bestehen zwischen den jeweiligen Fachbereichen angemessene Funktionstrennungen. Darüber hinaus werden interne monatliche Berichte über die Geschäftsentwicklung erstellt und den Entscheidungsträgern vorgelegt. Sie dienen u. a. als Grundlage, um Abweichungen von operativen Zielen zu erkennen und gegebenenfalls Steuerungsmaßnahmen einzuleiten. Im Finanz- und Rechnungswesen kommen standardisierte und zertifizierte EDV-Programme zum Einsatz. Entsprechend den individuellen Aufgabenbereichen der jeweiligen Mitarbeitenden bestehen für die interne EDV-Anlage dezidierte Zugriffsregelungen für Schreib- und Leseberechtigungen.

Das interne Kontrollsystem wird im Zuge einer an eine externe Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ausgelagerte internen Revision geprüft. Die im jeweiligen Geschäftsjahr zu prüfenden Prozesse bzw.

Prüfungsfelder werden von der Gesellschaft in Abstimmung mit dem Prüfungsausschuss ausgewählt.

Aussage zur Wirksamkeit des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems

Nach Einschätzung der Gesellschaft ist das interne Kontroll- und Risikomanagementsystem unter Berücksichtigung der Komplexität und Größe des Unternehmens angemessen und wirksam.¹

DARSTELLUNG DER RISIKOFELDER

Prinzipiell können die Risikofelder, denen sich HAMBORNER ausgesetzt sieht, in allgemeine Marktrisiken, betriebliche Risiken, finanzielle und sonstige HAMBORNER-spezifische Risiken eingeteilt werden. Nachfolgend werden die Risiken beschrieben, die erhebliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben können.

RISIKOKATEGORIEN SOWIE DEREN RISIKOEINSCHÄTZUNG

Die Risiken werden in Bezug auf die antizipierte Schadenshöhe und Eintrittswahrscheinlichkeit unter Anwendung der nachfolgenden Matrix in gering, mittel und hoch klassifiziert.

SCHADENSHÖHE	SCHADENERWARTUNGSWERT (SCHADENSHÖHE X EINTRITTSWAHRSCHEINLICHKEIT)				
	Mittel	Mittel	Hoch	Hoch	Hoch
Sehr hoch (> 20 Mio. €)	Mittel	Mittel	Hoch	Hoch	Hoch
Hoch (5 Mio. € bis 20 Mio. €)	Gering	Mittel	Hoch	Hoch	Hoch
Mittel (1 Mio. € bis 5 Mio. €)	Gering	Mittel	Mittel	Mittel	Hoch
Gering (250 T€ bis 1 Mio. €)	Gering	Gering	Gering	Mittel	Mittel
Sehr gering (< 250 T€)	Gering	Gering	Gering	Gering	Gering
Eintrittswahrscheinlichkeit	Sehr gering (0 % bis 5 %)	Gering (6 % bis 25 %)	Mittel (26 % bis 50 %)	Hoch (51 % bis 75 %)	Sehr hoch (76 % bis 100 %)

¹ Dieser Absatz ist als lageberichtsfremder Bestandteil nicht geprüft.

Die derzeitige Risikoeinschätzung der HAMBORNER erfolgt vor dem Hintergrund des fortwährenden Krieges in der Ukraine sowie der anhaltend hohen Energie- und Verbraucherpreise und deren Auswirkungen auf die nationale und internationale Wirtschaftslage. In den folgenden Gliederungspunkten wird detailliert auf die Risiken sowie auf deren Umgang von Seiten der Gesellschaft eingegangen.

STRATEGISCHE RISIKEN

Nationales und internationales Marktumfeld

2022 wurde das nationale Marktumfeld im Wesentlichen von dem fortwährenden Krieg in der Ukraine bestimmt. Dieser führte insbesondere zu stark gestiegenen Energie- und Verbraucherpreisen und Lieferengpässen im produzierenden Gewerbe. Für 2022 lag die durchschnittliche Inflation in Deutschland gegenüber dem Vorjahr bei 7,9 %. Für 2023 wird eine Inflation auf weiterhin hohem Niveau, wenngleich leicht geringer erwartet. Die Entwicklung des BIP von 2021 auf 2022 betrug +1,9 %. In Folge der anhaltenden Unsicherheiten im Zusammenhang mit der weiteren Entwicklung des Ukraine-Krieges variieren die Prognosen für 2023 zwischen -0,75 % (IW Köln – Institut der deutschen Wirtschaft) und +0,3 % (IfW Kiel – Institut für Weltwirtschaft).

Die weltweite Wirtschaftsleistung ist 2022 gegenüber dem Vorjahr um 3,2 % gestiegen. Für 2023 erwartet der internationale Währungsfonds IWF ein Wachstum der Weltwirtschaft in Höhe von 2,7 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum.

Die möglichen Folgen des nationalen bzw. internationalen Marktumfelds werden im Folgenden in den entsprechenden Risikokategorien thematisiert.



Risiken aus den Veränderungen des regulatorischen Umfeldes

Diese Risikokategorie umfasst u. a. Risiken aus möglichen rechtlichen Änderungen, die die wesentlichen regulatorischen Anforderungen sowie die Unternehmensverfassung betreffen. Des Weiteren fällt in diese Kategorie das Risiko der Nichtbeachtung geänderter Bilanzierungsvorschriften nach HGB und IFRS sowie Risiken in Form von Ordnungsstrafen durch die Verletzung der Berichtspflichten (WpHG, AktG). Darüber hinaus bestehen mögliche Risiken in Bezug auf ESG-relevante Regulierungen insbesondere in Bezug auf die Nachhaltigkeit aus Taxonomie-Verordnungen und in Bezug auf CSRD-Berichterstattung (Corporate Sustainability Reporting Directive), welche ab 2026 für 2025 verpflichtend ist. Seit 2022 ist bei der HAMBORNER erstmalig ein Nachhaltigkeitsmanager beschäftigt.

Darüber hinaus bildet sich das Personal, das mit diesen Themenbereichen betraut ist, regelmäßig weiter, sodass das Risiko der Nichtbeachtung oder Änderungen an den regulatorischen Anforderungen minimiert wird. Zudem werden bei komplexeren Änderungen von Vorschriften ggf. externe Berater zu Rate gezogen und eine jährliche Prüfung des Unternehmens durch die interne Revision, welche an eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ausgelagert ist, durchgeführt. Vor dem Hintergrund der zuvor aufgeführten Maßnahmen wird das Risiko als gering eingeschätzt.

Risiken der Organisationsstruktur

Das Risiko bezieht sich auf ineffiziente Organisationsstrukturen, die langfristig zu einem erhöhten Aufwand und gegebenenfalls einer Ertragsminderung auf Seiten der HAMBORNER führen können.

Im Rahmen regelmäßig stattfindender Meetings der Führungskräfte mit dem Vorstand werden Verantwortlichkeiten und die organisatorische Zuordnung geprüft und bei Bedarf angepasst. Zudem erfolgt jährlich eine interne Revision ausgewählter Unternehmensprozesse durch externe Dritte.

Basierend auf dem intensiven Austausch unter den verantwortlichen Funktionsträgern werden mögliche Ineffizienzen bzw. Probleme schnell identifiziert. Daher wird von Seiten der HAMBORNER das Risiko als gering eingeschätzt.

BETRIEBLICHE RISIKEN

Vermietungsrisiko

Das Vermietungsrisiko umfasst das Ausbleiben von Nach- bzw. Neuvermietungen von Flächen mit auslaufenden Mietverträgen sowie bereits bestehenden Leerständen. Beim großflächigen Einzelhandel ist von längeren Vermarktungszeiten auszugehen. Vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Lage kann allgemein mit einem Abschwächen der Nachfrage nach Flächen gerechnet werden. Diese belaufen sich auf etwa 12 bis 24 Monate. Im Bereich der Büroimmobilien ändern sich die Anforderungen an die Flächenbeschaffenheit aufgrund der Zunahme des mobilen Arbeitens. Allgemein können steigende Anforderungen von Mietinteressenten in Bezug auf ESG-Kriterien zu längeren Vermarktungszeiten und ungünstigeren Mietkonditionen führen. Darüber hinaus ist unklar, inwieweit beispielsweise CO₂-bezogene Kosten als Folge regulatorischer Änderungen zukünftig auf die Mieter umgelegt werden können.

In regelmäßigen Abständen erfolgt seitens des Assetmanagements eine Analyse in Bezug auf potenziell auslaufende Mietverträge der nächsten 24 Monate sowie leerstehende Einheiten.

Aufgrund des regelmäßigen Austauschs mit den Mietern, langfristig abgeschlossener Mietverträge sowie eines hohen Anteils an neuwertigen Immobilien für den Gesamtbestand wird das Risiko als mittel eingeschätzt. Im vergangenen Jahr betrug die wirtschaftliche Leerstandsquote inklusive Mietgarantien durchschnittlich 2,1 % (2021 1,9 %) und wies damit weiterhin ein vergleichsweise niedriges Niveau auf.

Mietausfallrisiken

Vor dem Hintergrund der stark gestiegenen Energie- und Verbraucherpreise und möglicher weiterer Mieterhöhungen aufgrund von Indexierungen kann nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Mieter infolge von Insolvenzen ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen können. Die für das Geschäftsjahr 2022 gebildeten Wertberichtigungen betreffen lediglich 0,5 %. Aufgrund des breitgefächerten Mieterportfolios und regelmäßigen Austauschs mit den Mietern wird das Risiko als gering eingeschätzt, wenngleich das Risiko vor dem Hintergrund des aktuellen Marktumfelds insgesamt leicht gestiegen ist.

Instandhaltungsrisiko

Immobilien, welche langfristig im Bestand gehalten werden, bergen altersbedingt ein steigendes Risiko für hohe Instandhaltungsaufwendungen. Zudem werden zusätzliche Maßnahmen, insbesondere zur energetischen Sanierung bzw. nachhaltigen Modernisierung der Immobilien vor dem Hintergrund der zunehmenden Relevanz von ESG-Kriterien, erforderlich sein. Bei Büroimmobilien können geänderte Anforderungen an die Flächenbeschaffenheit aufgrund der Zunahme mobilen Arbeitens substanzielle Umbaukosten auslösen. Darüber hinaus sind drastische Preissteigerungen der Materialkosten, begleitet von Lieferengpässen, sowie eine starke Auslastung der Handwerksbetriebe zu beobachten.

Um diesem Risiko entgegenzuwirken, erfolgt innerhalb der Unternehmensplanung eine detaillierte Planung auf Maßnahmenebene unter Einbezug der oben genannten Risiken. Basierend auf dieser detaillierten Planung sowie der regelmäßigen Berichterstattung und vor dem Hintergrund des hohen Anteils an neuwertigen Immobilien wird das Risiko als mittel eingeschätzt.

Risiken aus Immobilientransaktionen

Risiken bei Immobilientransaktionen treten zum einen bei Investitionen und zum anderen bei Desinvestitionen auf. Bei Investitionen kann es beispielsweise zu Fehlentscheidungen beim Objekterwerb kommen. So können Risiken und Verpflichtungen bezogen auf die Immobilien im Rahmen der Ankaufsprüfung übersehen werden, was zu ungeplanten Aufwandserhöhungen bzw. Ertragsminderungen auf Seiten der HAMBORNER führen kann. Um diese Risiken zu reduzieren, werden Szenarioberechnungen mit Hilfe eines Investitionsmodells durchgeführt. Zudem ist der Ankaufprozess abteilungsübergreifend ausgestaltet. Nach Bedarf werden darüber hinaus externe Dienstleister (Rechtsanwälte, Gutachter, etc.) eingebunden. Außerdem werden bereits bei Ankauf ESG-relevante Kriterien bewertet und bei der Ankaufsentscheidung berücksichtigt. Aufgrund gestiegener Zinsen und der weiteren belastenden Markteinflüsse herrscht derzeit eine deutlich spürbare Verunsicherung auf dem Immobilienmarkt. So werden der Gesellschaft insgesamt weniger potenziell geeignete Objekte zum Erwerb angeboten. Dieser Umstand fand aber bereits bei Erstellung des Budgets Berücksichtigung.

Dennoch wird aufgrund des hohen potenziellen Schadensausmaßes das Risiko in Bezug auf Investitionen, trotz geringer Eintrittswahrscheinlichkeit, als mittel eingestuft.

Weiterhin bergen Desinvestitionen ebenfalls Risiken. Objekte könnten unter Marktwert verkauft werden oder Interessenten bleiben, beispielsweise aufgrund der Nichterfüllung ESG-relevanter Kriterien, aus, sodass Objekte nicht wie geplant veräußert werden können. Darüber hinaus kann es zu einer Verletzung von Gewährleistungspflichten im Rahmen der abgegebenen Garantien in Kaufverträgen kommen.

Zur Vermeidung solcher Risiken erfolgt eine detaillierte Verkaufsplanung in enger Abstimmung mit dem Portfoliomanagement. Analog zum Ankaufprozess ist auch der Verkaufsprozess abteilungsübergreifend organisiert. Auf Basis dieser intensiven Zusammenarbeit der

Abteilungen werden substanzielle Risiken aus Immobilientransaktionen hinsichtlich Desinvestitionen als gering eingestuft.

IT-Risiken

Die Geschäftsabläufe der HAMBORNER sind mehrheitlich an die Nutzung von IT-Systemen gekoppelt. Störungen oder Ausfälle der verwendeten IT-Systeme können zu Beeinträchtigungen der Geschäftstätigkeit führen.

Mögliche IT-Risiken umfassen im Wesentlichen Beschädigungen oder Störungen der Hardware, die Manipulation oder das unbefugte Eindringen in IT-Systeme und daraus folgende Fehlfunktionen sowie der unbefugte Zugriff auf sensible Informationen. Zur Reduzierung dieser Risiken verfügt die HAMBORNER u. a. über eine aktuelle Security Suite und eine Firewall sowie über einen getrennten und gesicherten Serverbereich. Hardwareausfälle werden durch regelmäßiges Monitoring stark minimiert. Darüber hinaus wird ein regelmäßiger Schulungsturnus des Personals und ein Berechtigungskonzept eingehalten. Angesichts zahlreicher Sicherheitsmaßnahmen wird eine Einschränkung der operativen Handlungsfähigkeiten durch IT-Risiken als gering eingeschätzt.

Personalrisiken

Eine zentrale Grundlage des Unternehmenserfolgs bilden gut ausgebildete und motivierte Mitarbeitende. Durch steigende Anforderungen kann es zu Arbeitsüberlastungen und Demotivation einzelner Mitarbeitender oder ganzer Abteilungen kommen. Mitarbeiterausfälle bis hin zu höherer Fluktuation können die Folge sein. In diesen Fällen steigen die Recruiting-Kosten und Wissensressourcen gehen verloren. Darüber hinaus besteht die Gefahr, nicht rechtzeitig ausreichend qualifizierte Fachkräfte zu gewinnen. Bei bestehendem Personal besteht zudem das Risiko von Qualifikationsdefiziten aufgrund unzureichender Schulungs- und Weiterbildungsmaßnahmen.

Diesem Risiko wird u. a. mittels regelmäßiger Führungskräfte- und Abteilungsmeetings vorgebeugt. Zudem werden zwischen den Mitarbeitenden und Vorgesetzten wiederkehrende Mitarbeiter- und Feedbackgespräche geführt. Darüber hinaus werden regelmäßig anonymisierte Mitarbeiterbefragungen durchgeführt sowie bestehendes Personal nach Bedarf geschult und weitergebildet. Zudem werden zur Steigerung der Arbeitgeberattraktivität unterschiedliche Vergünstigungen angeboten. Als Ergebnis hieraus wird das Risiko als gering eingeschätzt.

FINANZIELLE RISIKEN

Bewertungsrisiken

Die Bewertung der Immobilien erfolgt durch unabhängige Gutachter und spiegelt dabei den Marktwert wider. HAMBORNER hat auf die exogenen Faktoren wie beispielsweise sinkende Mietniveaus, die sich auf den Marktwert auswirken, keinen Einfluss. Darüber hinaus sind der Standort und die Beschaffenheit der Immobilie sowie die prognostizierten Mieten wichtige Einflussgrößen für die Bewertung der Immobilien. Negative Entwicklungen der zuvor genannten Faktoren bzw. nicht mehr den Anforderungen des Marktes entsprechenden Standards in Bezug auf die Beschaffenheit der Immobilien können zu einer Minderung des Marktwerts führen. Darüber hinaus können u. a. konjunkturelle Veränderungen, Inflation und steigende Finanzierungskosten negativen Einfluss auf die Bewertung der Immobilie haben.

Vor dem Hintergrund der aktuellen wirtschaftlichen Lage, der anhaltend hohen Energie- und Verbraucherpreise sowie der damit einhergehenden restriktiven Geldpolitik der Europäischen Zentralbank ist nicht auszuschließen, dass sich die Marktwerte der Immobilien auch im Jahr 2023 weiter vermindern, wobei hierbei Standort, Nutzungsart und Qualität der Immobilien maßgeblichen Einfluss auf die Wertentwicklung haben werden.

Aufgrund des diversifizierten Portfolios der HAMBORNER und der bei Büroimmobilien oftmals mit öffentlichen bzw. halböffentlichen Trägern langfristig abgeschlossenen Mietverträgen sowie der regelmäßigen Analyse unabhängiger Bewerter wird das Risiko für HAMBORNER als mittel eingestuft.

Steuerliche Risiken

Steuerliche Risiken liegen im Wesentlichen im Wegfall der Körperschafts- und Gewerbesteuerbefreiung, welche sich durch den Verlust des REIT-Status ergeben könnten. Zudem bergen Veränderungen beim REIT-Gesetz Risiken. Weitere Risiken ergeben sich momentan aus Steuerrechtsänderungen bei der Umsatzsteuer, der Grunderwerbsteuer und der Grundsteuer.

Das Risiko wird aufgrund des konsequenten Monitorings und der Fortbildung der Mitarbeitenden als gering eingeschätzt.

Liquiditätsrisiko

Das Liquiditätsrisiko drückt sich im Wesentlichen durch Liquiditätsengpässe, beispielsweise als Folge einer unkoordinierten Vorgehensweise der einzelnen Abteilungen, aus. Diesem Risiko begegnet die HAMBORNER mit der regelmäßigen Erstellung einer zwölfmonatigen Liquiditätsplanung, welche an alle Führungskräfte sowie den Vorstand kommuniziert wird. Darüber hinaus wird der Liquiditätsstand seitens der Abteilung Finanz- und Rechnungswesen kontinuierlich überwacht. Im Rahmen der Risikoberichterstattung werden zudem liquiditätswirksame Risiken in der Risikotragfähigkeitsanalyse berücksichtigt. Eine etwaige Gefährdung der Liquidität wird als gering eingeschätzt.

Risiken aus Verstößen gegen Darlehensvereinbarungen (Covenants)

Covenants bestehen insbesondere für die 2018 aufgelegten Schuldscheindarlehen in Höhe von 75,0 Mio. €. So dürfen Netto-Finanzverbindlichkeiten bezogen auf den beizulegenden Zeitwert des Immobilienportfolios einen Anteil von 60 % nicht überschreiten (LTV). Weiterhin muss das EBITDA bezogen auf das Zinsergebnis mindestens 1,8 betragen. Das Nichteinhalten dieser Bedingungen würde die Gläubiger berechtigen, den Darlehensvertrag zu kündigen.

Mit 39,1 % liegt der LTV zum 31. Dezember 2022 deutlich unter dem Maximalwert von 60 %. Ferner liegt das Verhältnis zwischen EBITDA bezogen auf das Zinsergebnis mit 9,9 deutlich oberhalb der geforderten 1,8. Aufgrund der regelmäßigen Überwachung der Einhaltung der Finanzkennzahlen ist das Risiko aus Verstößen gegen Darlehensvereinbarungen als gering zu erachten.

Finanzierungsrisiken

Finanzierungsrisiken bestehen insbesondere im Risiko steigender Zinsen (Zinsänderungsrisiko). Dies führt im Fall von Kreditaufnahmen- und -prolongationen zu höheren Zinsbelastungen bei variabel und fest verzinsten Darlehen.

Bei Verkäufen von belasteten Immobilien müssen ggf. Vorfälligkeitsentschädigungen gezahlt werden. Vorfälligkeitsentschädigungen können je nach Höhe der Belastung substanziell sein und einen Teil des Verkaufserlöses aufzehren. Daher werden im Rahmen von Verkäufen mit Banken möglichst Umschuldungen auf andere Bestandsobjekte vereinbart. Dadurch können Vorfälligkeitsentschädigungen ggf. begrenzt oder vermieden werden.

Die durchschnittliche Restlaufzeit der Darlehen bezogen auf den Stichtag 31. Dezember 2022 beläuft sich auf 4,6 Jahre. Durchschnittlich wurden die auslaufenden Darlehen 2022 mit 2,7 % refinanziert.

Aus auslaufenden Objektfinanzierungen resultieren keine Zinsänderungsrisiken mit Ergebniseffekt im Jahr 2023, da die relevante Refinanzierung bereits abgeschlossen wurde.

Bei einem variabel verzinslichen Darlehen in Höhe von 45,0 Mio. € im Zusammenhang mit einer Objektfinanzierung würde ein weiterer Anstieg des 3-Monats-EURIBOR-Zinssatzes zu höheren Zinsaufwendungen führen.

Für die im Umfang von 62,5 Mio. € auslaufenden Schuldscheindarlehen würden im Falle der Refinanzierung der Schuldscheindarlehen deutlich höhere Finanzierungskosten entstehen. Diesem Umstand wurde planerisch entsprechend Rechnung getragen. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass die Zinsen weiter steigen. Zeitpunkt und Umfang einer möglichen Refinanzierung der auslaufenden Schuldscheindarlehen werden darüber hinaus auf Basis des unterjährigen Liquiditätsbedarfs gesteuert und hängen maßgeblich von sich bietenden Ankaufsoportunitäten ab.

Das Finanzierungsrisiko wird als gering eingeschätzt.

Bergschadensrisiken

Aus der ehemaligen Bergbautätigkeit der HAMBORNER bestehen potenzielle Risiken, z. B. wegen Bergschäden aus einer möglicherweise in Zukunft vorgenommenen Einstellung der großflächigen Wasserhaltungsmaßnahmen im Ruhrrevier oder aus Schachtsicherungen. Das mit den Wasserhaltungsmaßnahmen verbundene wirtschaftliche Risiko wurde 2005 gutachterlich bewertet. Aktuell betragen die bergbaubedingten Rückstellungen 2,7 Mio. € (nach IFRS). Nach aktueller Einschätzung besteht darüber hinaus kein finanzielles Risiko. Aus diesem Grund wird das Risiko aus Bergschäden als gering klassifiziert.

Umwelt- und Klimarisiken

Die Umwelt- und Klimarisiken umfassen zum einen Risiken, die sich aus den physischen Auswirkungen des Klimawandels auf die Immobilien im Bestand ergeben, und zum anderen Risiken in Folge negativer Einflüsse aus den unternehmerischen Aktivitäten auf den Klimawandel. Letztere bestehen in regulatorischen und marktbedingten transitorischen Risiken, welche bereits zuvor entsprechend den Risikokategorien in den entsprechenden Bereichen unter dem Stichwort ESG näher erläutert wurden.

Extreme Wetterereignisse als Folge des Klimawandels können Immobilien beschädigen und zerstören. Weitestgehend werden die daraus resultierenden Schäden durch abgeschlossene Elementarschadenversicherungen gedeckt.

In Bezug auf die physischen Schäden ist das finanzielle Risiko aufgrund der abgeschlossenen Versicherungen gering. Unter Einbezug der in den anderen Risikokategorien bereits berücksichtigten transitorischen Risiken bezogen auf Umwelt und Klima ist das Risiko als mittel zu bewerten.

COMPLIANCE RISIKEN

Neben den strategischen, betrieblichen und finanziellen Risiken bestehen für HAMBORNER das Risiko des Verlusts des REIT-Status sowie Risiken aus Rechtsstreitigkeiten oder die Verletzung der Arbeitsgesetze auf Seiten der beauftragten Dienstleister wie zum Beispiel Vorschriften zum Mindestlohn.

Diese Risiken erachten wir für HAMBORNER grundsätzlich für nicht ausgeschlossen, aktuell und in naher Zukunft allerdings als unwahrscheinlich bzw. von nicht erheblicher wirtschaftlicher Relevanz. Das Risiko wird dementsprechend als gering bewertet.

Chancenbericht

Aus der aktuellen gesamtwirtschaftlichen Lage resultieren nicht nur Risiken für die HAMBORNER, sondern auch mögliche Chancen.

So gehen mit der anhaltend hohen Inflation mit den zuvor genannten Risiken gleichzeitig Chancen für höhere Miet- und Pachterlöse infolge von Indexerhöhungen bei Bestandsmietern einher. Außerdem können Bestandsmieter aufgrund der unsicheren Gesamtsituation dazu geneigt sein, den gegenwärtigen Zustand beizubehalten und bestehende Verträge zu verlängern, statt neue Flächen anzumieten. Allgemein besteht die Möglichkeit, Neuvermietungen mit kürzerer Vermarktungszeiten als angenommen zu realisieren.

Steigende Zinsen äußern sich insbesondere in höheren Finanzierungskosten, begünstigen gleichzeitig aber auch höhere Zinserträge. Entgegen der aktuellen Einschätzung kann sich der Transaktionsmarkt auch frühzeitig zu Gunsten der Gesellschaft entwickeln und bessere und frühzeitige Transaktionen ermöglichen. Eine mögliche positive Entwicklung des Transaktionsmarktumfelds und sinkende oder gleichbleibende Zinsen können einen positiven Bewertungseffekt nach sich ziehen.

Gesamteinschätzung zur Risikosituation

Die Risiko- und Chancensituation der HAMBORNER ist maßgeblich vom im Februar 2022 begonnenen Krieg in der Ukraine und den damit einhergehenden geänderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen bestimmt, die sich auch auf das Geschäftsjahr 2023 auswirken werden. So wird das Jahr 2023 insbesondere von der Entwicklung der Inflation sowie des vorherrschenden Zinsumfelds beeinflusst. Aufgrund des Bestehens langfristiger Mietverträge mit verlässlichen und bonitätsstarken Mietern hat sich das Geschäftsmodell der HAMBORNER als sehr stabil erwiesen. Die Erlöse aus Mieten und Pachten konnten im abgelaufenen Geschäftsjahr trotz ergebnisbelastender Sondereffekte aus der Nachvermietung der ehemaligen realflächen gegenüber 2021 um 0,7 % gesteigert und die Leerstandsquote mit 2,1 % (Vorjahr: 1,9 %) auf einem erneut sehr niedrigen Niveau gehalten werden. Der FFO nahm hingegen erwartungsgemäß u. a. aufgrund höherer Instandhaltungsaufwendungen um 4,1 % ab.

Basierend auf der Einschätzung des Gesamtrisikos bestehen derzeit keine Risiken, die den Fortbestand der HAMBORNER gefährden oder ihre Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich beeinträchtigen. Die Gesellschaft ist davon überzeugt, die sich bietenden Chancen und Herausforderungen auch in Zukunft nutzen zu können, ohne dabei unvertretbar hohe Risiken eingehen zu müssen.

I PROGNOSEBERICHT

Ausrichtung der Gesellschaft

Die im Abschnitt „Grundlagen des Unternehmens“ dargestellte strategische Ausrichtung der Gesellschaft soll unter Berücksichtigung der gesellschaftsrechtlichen und kapitalbezogenen Anforderungen des REIT-Gesetzes auch künftig beibehalten werden.

Erwartete Entwicklung des Umfelds

WIRTSCHAFTLICHES GESAMTUMFELD

Nach den Erwartungen der Deutschen Bundesbank wird die deutsche Wirtschaft entgegen früheren Prognosen keinen schweren Einbruch erleben. Zwar wird erwartet, dass die Wirtschaftsleistung zunächst schrumpft, sich im zweiten Halbjahr jedoch allmählich erholen wird. Für das Gesamtjahr 2023 rechnet die Deutsche Bundesbank noch mit einem Rückgang der Konjunktur um 0,5 %, demgegenüber rechnet die Bundesregierung in ihrer jüngsten Prognose sogar mit einem leichten Anstieg um 0,2 %.

Als Gründe für das Abschwächen der Konjunktur sieht die Bundesbank zum einen den geringeren Konsum privater Haushalte. Zum anderen werden konsumnahe Dienstleister sowie die Industrie durch die hohen Energiekosten belastet, wodurch sowohl die Exporte gedämpft als auch Investitionen nachlassen werden. Zudem wirken sich die gestiegenen Finanzierungskosten negativ auf die Investitionstätigkeit aus. Es wird jedoch damit gerechnet, dass die Unsicherheiten im Verlauf des Jahres abnehmen werden, die Löhne steigen und die Inflationsrate sinken wird.

So rechnet die Bundesregierung mit einem Rückgang der Inflation im Jahresdurchschnitt 2023 auf 6,0 % nach 7,9 % im Jahresdurchschnitt 2022. In den Folgejahren soll die Inflation sich dann weiter abschwächen. Wesentlicher Treiber für den prognostizierten Rückgang der Verbraucherpreise sind zum einen der Einfluss der staatlichen Strom- und Gaspreisbremse sowie eine erwartete Reduzierung des Ölpreises.

Ungeachtet der wirtschaftlichen Entwicklung bleibt der Arbeitsmarkt weiter robust und die Nachfrage nach Arbeitskräften durch die Unternehmen unverändert hoch.

BRANCHENUMFELD

Vermietungsmarkt

Für 2023 erwartet Savills durch die Konjunkturdelle insgesamt eine gedämpfte Flächennachfrage sowie steigende Leerstandsquoten auf den Gewerbeimmobilienmärkten und in der Folge abseits der Spitzensegmente sinkende Mieten. Die allgegenwärtige Unsicherheit durch die Inflation, sinkende Konjunktur und steigende Zinsen wirken sich negativ auf den Immobilienwert aus. Savills geht davon aus, dass Deutschland im Winter eine Rezession durchmachen wird und anschließend wieder moderat wachsen kann.

In den sieben großen Büromärkten rechnet JLL mit einem Rückgang des Büroflächenumsatzes und einer steigenden Leerstandsquote auf 5,5 %. Trotz der steigenden Leerstandsquote sollen die Mieten gemäß dieser Einschätzung im oberen Segment weiter steigen, da die Nutzer vermehrt höherwertige Büroflächen nachfragen.

JLL erwartet für die ersten beiden Quartale 2023 ein leicht rückläufiges Wirtschaftswachstum und geht aufgrund der konjunkturellen Schwächephase von einem Rückgang der Flächennachfrage um rund 10 % aus.

Das Flächenfertigstellungsvolumen dürfte durch Projekte in der Realisierung im kommenden Jahr mit knapp 1,76 Mio. m² hoch ausfallen und für ein größeres Angebot an modernen Büroflächen sorgen.

Vor dem Hintergrund der sich etablierenden Hybridarbeitswelt dürften viele Unternehmen ihren Pro-Kopf-Büroflächenfußabdruck nennenswert verringern und auch in diesem Zusammenhang die Qualität der noch benötigten Büroflächen steigern. Diese Flucht in die Qualität stellt auch JLL fest und geht davon aus, dass das Volumen der zur Untermiete angebotenen Flächen im Jahr 2023 zunehmen wird.

Insgesamt wird der Abwärtsdruck auf die Mieten zunehmen und zu sinkenden Mieten führen. Im oberen Segment werden insbesondere moderne ESG-konforme Flächen weiterhin steigende Mieten verzeichnen.

Savills sieht weiterhin den Lebensmitteleinzelhandel sowie andere Nahversorger als Stabilitätsanker. Die Gesellschaft geht daher auf Portfolioebene weiterhin davon aus, für die großflächigen Einzelhandelsimmobilien insgesamt stabile Vermietungszahlen und Mieten zu erzielen.

Stationäre Lebensmittel- und Drogeriemärkte entwickeln sich weiterhin stabil, der Non-Food-Bereich (insbesondere Textilien, Bekleidung, Schuhe und Lederwaren) steht durch den realen Kaufkraftverlust und steigenden Kosten unter Druck. Es wird eine steigende Anzahl an Insolvenzen und in der Folge höhere Leerstands- und Mietausfallrisiken geben. Der Flächenbedarf wird insgesamt sinken. Vor diesem Hintergrund rechnet Savills abseits des Nahversorgungssegments mit weiter sinkenden Mieten.

Die Entwicklung der Büro- und Einzelhandelsvermietungsmärkte im Jahr 2023 wird stark davon abhängen, wie schnell die drohende Rezession überwunden werden kann. Vor dem Hintergrund eines steigenden Qualitätsanspruchs der Nutzer ist von einer weiteren Ausdifferenzierung zwischen modern, nachhaltig und flexibel ausgestatteten Büroflächen und Flächen, die diese Anforderungen nicht erfüllen, auszugehen. Damit ist mit einem stabilen Szenario vor allem für nachhaltige und flexible Konzepte zu rechnen. Mietgegenstände,

die den ESG-Kriterien nicht genügen, werden es zukünftig schwerer haben, Nutzer zu finden.

Investmentmarkt

Das erste Halbjahr 2023 dürfte noch im Schatten einer sich abzeichnenden weiteren konjunkturellen Abkühlung sowie von steigenden Leitzinsen und Finanzierungskosten stehen. Das Marktumfeld für Investoren wird somit vorerst wahrscheinlich herausfordernd bleiben. Sobald mehr Sicherheit in die Märkte zurückkehrt, sollte sich die Findungsphase der Preisniveaus beschleunigen und zu steigenden Investmentaktivitäten führen, zumal insbesondere die Büovermietungsmärkte über gute Fundamentaldaten verfügen. Die Investmentdynamik dürfte sich im zweiten Halbjahr 2023 merklich beschleunigen. Gleichzeitig bleibt ein weiterer Renditeanstieg im Büro- und Einzelhandelsbereich zumindest im ersten Quartal 2023 das wahrscheinlichste Szenario. Führende Maklerhäuser gehen davon aus, dass im Jahr 2023 insgesamt ein niedrigeres Transaktionsvolumen als in 2022 erreicht werden wird.

Erwartete Entwicklung des Unternehmens

ZENTRALE STEUERUNGS-KENNZIFFERN	2022	2023 PLAN
FFO	51,0 Mio. €	50 Mio. € bis 52 Mio. €
Mieten und Pachten	85 Mio. €	88 Mio. € bis 89,5 Mio. €
NAV je Aktie	11,86 €	leichter Rückgang

Aufgrund der Struktur des Immobilienportfolios, der soliden Finanz-, Ertrags- und Liquiditätslage sowie des REIT-Status sieht sich die Gesellschaft im Wettbewerb weiterhin gut positioniert.

Die Geschäftsentwicklung im laufenden Geschäftsjahr 2023 wird u. a. von der Entwicklung auf dem Immobilientransaktionsmarkt beeinflusst. Zeitpunkt und Volumen möglicher Immobilienakquisitionen sowie daraus resultierender zusätzlicher Mieteinnahmen werden sich dabei sowohl auf die Umsatz- als auch auf die Ergebnissituation der Gesellschaft auswirken. Im Rahmen der Prognoseerstellung hat die Gesellschaft die derzeit vorherrschenden Unsicherheiten auf dem Transaktionsmarkt berücksichtigt und für das Geschäftsjahr 2023 ein Netto-Investitionsvolumen aus Immobilienan- und -verkäufen in einem Umfang von ca. 50 Mio. € unterstellt. Dabei wird von zunehmenden Transaktionsaktivitäten in der zweiten Hälfte des Jahres 2023 ausgegangen.

Darüber hinaus wird das operative Ergebnis (FFO) insbesondere durch Unsicherheiten auf dem Vermietungsmarkt, das unverändert dynamische Inflationsgeschehen sowie die damit einhergehende Entwicklung des Zinsumfeldes beeinflusst.

In diesem Zusammenhang wird das Ergebnis einerseits durch indexbasierte Mieterhöhungen positiv beeinflusst, andererseits muss im Geschäftsjahr 2023 mit längeren Vermarktungszeiten für auslaufende Mietverträge bzw. bestehende Leerstände gerechnet werden.



Gleichzeitig ist von weiteren Kostensteigerungen insbesondere im Bereich der Instandhaltungsaufwendungen auszugehen.

Unter Berücksichtigung der dargestellten Einflussfaktoren wird im Geschäftsjahr 2023 voraussichtlich ein operatives Ergebnis (FFO) zwischen 50,0 Mio. € und 52,0 Mio. € erzielt. Wesentlichen Einfluss auf den FFO als zentrale Steuerungsgröße der HAMBORNER haben unverändert die Miet- und Pachterlöse, die nach derzeitigen Erwartungen der Gesellschaft im Jahr 2023 zwischen 88,0 Mio. € und 89,5 Mio. € liegen werden.

Vor dem Hintergrund der anhaltenden Unsicherheit auf den Immobilienmärkten können erneute Verkehrswertanpassungen im Jahr 2023 nicht ausgeschlossen werden. Entsprechend geht die Gesellschaft zum gegenwärtigen Zeitpunkt von einem geringfügigen Rückgang der Verkehrswerte des Immobilienportfolios „like for like“ aus, sodass sich der NAV je Aktie zum Jahresende 2023 voraussichtlich leicht unter dem Niveau des Vorjahres bewegen wird.

Angesichts der derzeitigen Einschätzungen hinsichtlich der Entwicklung der zentralen Steuerungskennzahlen FFO und NAV beabsichtigt die Gesellschaft, auch für das Geschäftsjahr 2023 eine attraktive Dividendenausschüttung darstellen zu können. Dies setzt voraus, dass HAMBORNER von größeren, nicht vorhersehbaren Ertragsminderungen verschont bleibt und den strategiekonformen Ausbau des Immobilienportfolios planmäßig vorantreibt.

Duisburg, den 21. Februar 2023



Niclas Karoff



Sarah Verheyen

EINZELABSCHLUSS

EINZELABSCHLUSS NACH IFRS

Gewinn- und Verlustrechnung	73
Gesamtergebnisrechnung	73
Bilanz	74
Kapitalflussrechnung	75
Eigenkapitalveränderungsrechnung	75
Anhang	76

Gewinn- und Verlustrechnung FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2022

IN T€	ANHANG	31.12.2022	31.12.2021
Erlöse aus Mieten und Pachten		84.965	84.360
Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter		14.269	14.021
Laufende Betriebsaufwendungen		-18.185	-17.967
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung		-9.038	-5.787
Nettomieteinnahmen	(1)	72.011	74.627
Verwaltungsaufwand	(2)	-2.044	-2.139
Personalaufwand	(3)	-5.854	-5.968
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(4)	-37.841	-37.391
Sonstige betriebliche Erträge	(5)	1.895	5.491
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(6)	-2.653	-2.826
		-46.497	-42.833
Betriebsergebnis		25.514	31.794
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	(7)	176	36.381
Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)		25.690	68.175
Zinsaufwendungen		-13.017	-13.915
Zinserträge		641	0
Finanzergebnis	(8)	-12.376	-13.915
Ergebnis der Periode		13.314	54.260
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	(9)	0,16	0,67

Gesamtergebnisrechnung FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2022

IN T€	ANHANG	31.12.2022	31.12.2021
Ergebnis der Periode laut Gewinn- und Verlustrechnung		13.314	54.260
Posten, die unter bestimmten Bedingungen nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:			
Unrealisierte Gewinne / Verluste (-) aus der Neubewertung derivativer Finanzinstrumente	(16)	0	522
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:			
Versicherungsmathematische Gewinne / Verluste (-) aus leistungsorientierten Pensionszusagen	(18)	1.147	-96
Sonstiges Ergebnis		1.147	426
GESAMTERGEBNIS		14.461	54.686

Bilanz Aktiva
ZUM 31. DEZEMBER 2022

IN T€	ANHANG	31.12.2022	31.12.2021
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	(10)	446	472
Sachanlagen	(10)	2.833	2.932
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	(11)	1.129.160	1.115.250
Finanzielle Vermögenswerte	(12)	1.930	1.676
Sonstige Vermögenswerte	(13)	8.444	7.728
		1.142.813	1.128.058
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	(13)	3.654	3.772
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	(14)	141.958	143.407
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	(15)	0	10.550
		145.612	157.729
SUMME VERMÖGENSWERTE		1.288.425	1.285.787

Bilanz Passiva

IN T€	ANHANG	31.12.2022	31.12.2021
Eigenkapital			
	(16)		
Gezeichnetes Kapital		81.343	81.343
Kapitalrücklage		346.071	346.071
Gewinnrücklage		46.190	69.960
		473.604	497.374
Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen			
Finanzverbindlichkeiten	(17)	668.150	667.396
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	(18)	16.317	9.153
Rückstellungen für Pensionen	(19)	4.250	5.700
Sonstige Rückstellungen	(20)	3.142	3.791
		691.859	686.040
Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen			
Finanzverbindlichkeiten	(17)	102.555	80.308
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	(18)	17.540	19.773
Sonstige Rückstellungen	(20)	2.867	2.292
		122.962	102.373
SUMME EIGENKAPITAL, VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN		1.288.425	1.285.787

Kapitalflussrechnung FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2022

IN T€	ANHANG	2022	2021
Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit	(24)		
Ergebnis der Periode		13.314	54.260
Finanzergebnis		12.438	13.448
Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-)		37.841	35.241
Veränderung der Rückstellungen		-378	808
Buchgewinne (-)/-verluste (+) (saldiert) aus dem Abgang von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-194	-37.686
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-598	-8.434
Veränderung der Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		365	9.338
		62.788	66.975
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	(25)		
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		-54.056	-69.478
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		18.388	162.266
		-35.668	92.788
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	(26)		
Dividendenzahlungen		-38.231	-31.270
Mittelzufluss aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten		119.071	76.529
Mittelabfluss aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten		-96.198	-87.875
Auszahlungen für Kosten aus Kapitalerhöhungen		0	-277
Einzahlungen (+) aus Barsicherheiten für Finanzverbindlichkeiten		53.743	21.682
Auszahlungen (-) für Barsicherheiten für Finanzverbindlichkeiten		-6.160	-76.186
Cashflow aus Leasingverbindlichkeiten		-902	-672
Zinsauszahlungen		-12.309	-13.313
		19.014	-111.382
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds		46.134	48.381
Finanzmittelfonds am 1. Januar		83.978	35.597
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente (mit einer Laufzeit von bis zu drei Monaten)		83.978	35.597
Verfügungsbeschränkte Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		59.429	4.925
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am 1. Januar		143.407	40.522
Finanzmittelfonds am 31. Dezember		130.112	83.978
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente (mit einer Laufzeit von bis zu drei Monaten)		130.112	83.978
Verfügungsbeschränkte Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		11.846	59.429
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am 31. Dezember		141.958	143.407

Eigenkapitalveränderungsrechnung

IN T€	GEZEICHNETES KAPITAL	KAPITALRÜCKLAGE	Rücklage für die Absicherung von Zahlungsströmen	Rücklage IAS 19 Pensionsrückstellungen	Andere Gewinnrücklagen	EIGENKAPITAL GESAMT
Stand 1. Januar 2021	80.580	340.508	-522	-4.228	57.896	474.234
Gewinnausschüttung für 2020 (0,47 € je Aktie)					-37.872	-37.872
Kapitalerhöhungen	763	5.840				6.603
Kosten aus Kapitalerhöhungen		-277				-277
Periodenergebnis 01.01.–31.12.2021					54.260	54.260
Sonstiges Ergebnis 01.01.–31.12.2021			522	-96		426
Gesamtergebnis 01.01.–31.12.2021			522	-96	54.260	54.686
Stand 31. Dezember 2021	81.343	346.071	0	-4.324	74.284	497.374
Gewinnausschüttung für 2021 (0,47 € je Aktie)					-38.231	-38.231
Periodenergebnis 01.01.–31.12.2022					13.314	13.314
Sonstiges Ergebnis 01.01.–31.12.2022				1.147		1.147
Gesamtergebnis 01.01.–31.12.2022				1.147	13.314	14.461
Stand 31. Dezember 2022	81.343	346.071	0	-3.177	49.367	473.604

I ANHANG

Grundlagen der Abschlusserstellung

Die HAMBORNER REIT AG ist eine börsennotierte Kapitalgesellschaft (WKN A3H233) mit Sitz in Duisburg, Deutschland. Sie ist im Handelsregister beim Amtsgericht Duisburg unter HRB 4 eingetragen. Seit Umwandlung in eine REIT-Gesellschaft unterliegt sie auch den Vorschriften des Gesetzes über deutsche Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen (REITG).

Die HAMBORNER REIT AG erwirbt Eigentum oder dingliche Nutzungsrechte an unbeweglichem Vermögen im Sinne von § 3 REITG mit Ausnahme inländischer Bestandswohnimmobilien zur Nutzung, Verwaltung oder Verwertung. Beteiligungen an Personen- und Kapitalgesellschaften im Sinne von § 3 REITG können ebenfalls erworben, gehalten, verwaltet und verwertet werden. Als REIT AG ist HAMBORNER sowohl von der Körperschaftsteuer als auch von der Gewerbesteuer befreit.

Als börsennotierte REIT-Aktiengesellschaft erstellt und veröffentlicht die HAMBORNER REIT AG einen Einzelabschluss im Sinne des § 325 Abs. 2a HGB nach den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS).

Der Einzelabschluss zum 31. Dezember 2022 wurde nach den am Bilanzstichtag gültigen International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 325 Abs. 2a HGB zu beachtenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt. Die IFRS umfassen die vom International Accounting Standards Board (IASB) erlassenen IFRS, die International Accounting Standards (IAS), die Interpretationen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC)

sowie die des Standing Interpretations Committee (SIC). Sämtliche vom IASB herausgegebenen und zum Zeitpunkt der Aufstellung des Abschlusses geltenden Standards und Interpretationen werden angewandt, sofern sie von der EU übernommen wurden (Endorsement). Insofern entspricht der Einzelabschluss der Gesellschaft den IFRS.

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

Der Vorstand hat den Einzelabschluss auf den 31. Dezember 2022 und den Lagebericht für das Jahr 2022 am 21. Februar 2023 aufgestellt und zur Vorlage an den Aufsichtsrat freigegeben.

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

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der vorliegende Einzelabschluss zum 31. Dezember 2022 basiert grundsätzlich auf den gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Berechnungsgrundsätzen wie der Einzelabschluss des Vorjahres. Die Bilanz zum 31. Dezember 2022 ist gemäß IAS 1.60 nach Fristigkeiten gegliedert. In der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung zusammengefasste Posten werden im Anhang erläutert.

GEÄNDERTE ODER NEUE IFRS UND SICH HIERAUS ERGEBENDE AUSWEIS-, ANSATZ- ODER BEWERTUNGS-ÄNDERUNGEN

Gegenüber dem Einzelabschluss zum 31. Dezember 2021 haben sich die nachfolgend genannten Standards und Interpretationen geändert oder waren aufgrund der erfolgten Übernahme in EU-Recht oder des Inkrafttretens der Regelung erstmals anzuwenden:

STANDARD / INTERPRETATION	BEZEICHNUNG	ART DER ÄNDERUNG
IFRS 3	Unternehmenszusammenschlüsse	Änderung, dass sich der Standard nunmehr auf das Rahmenkonzept 2018 bezieht sowie kleinere Ergänzungen
IAS 16	Sachanlagen	Anpassung, dass Erträge aus der Produktion einer Anlage nicht mit den Kosten für die Inangangsetzung einer Anlage verrechnet werden dürfen
IAS 37	Rückstellungen, Eventualschulden und Eventualforderungen	Klarstellung der Definition „Kosten der Vertragserfüllung“
Various	jährliches IFRS-Verbesserungsprojekt 2018–2020	Die Änderungen betreffen im Wesentlichen IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16, IAS 41

Die neuen oder überarbeiteten Standards und Interpretationen hatten keinen wesentlichen Einfluss auf den Abschluss der HAMBORNER.

Die folgenden, bereits durch das IASB verabschiedeten geänderten bzw. neu erlassenen Standards und Interpretationen waren im Geschäftsjahr 2022 noch nicht verpflichtend anzuwenden. Von der Möglichkeit, die Standards und Interpretationen vorzeitig anzuwenden, wurde kein Gebrauch gemacht.

STANDARD / INTERPRETATION	BEZEICHNUNG	ART DER ÄNDERUNG	DATUM DES INKRAFTTRETENS	ERWARTETE WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN
IFRS 17	Versicherungsverträge	Der Standard regelt die Bilanzierung von Versicherungsverträgen und ersetzt den bisher gültigen Übergangstandard IFRS 4	1. Januar 2023	keine
IAS 1	Darstellung des Abschlusses/ Rechnungslegungsmethoden	Klarstellung der Kriterien zur Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig sowie langfristige Schulden mit Nebenbedingungen; Angabe von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden; Konkretisierung des Begriffs der Wesentlichkeit	1. Januar 2023	keine
IAS 8	Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen	Änderungen Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen	1. Januar 2023	keine
IAS 12	Ertragssteuern	Änderungen Latente Steuern, die sich auf Vermögenswerte und Schulden beziehen, die aus einer einzigen Transaktion entstehen	1. Januar 2023	keine
IFRS 16	Leasing	Vereinheitlichung der Folgebewertung von Leasingverbindlichkeiten	1. Januar 2024	keine
IFRS 10 und IAS 28	Konzernabschlüsse und Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Venture	Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture	auf unbestimmte Zeit verschoben	keine

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die Segmentberichterstattung gemäß IFRS 8 richtet sich nach dem Ansatz des Management Approach und folgt damit der im Unternehmen verwendeten Steuerung und Berichterstattung der bestehenden Segmente. HAMBORNER ist lediglich in einem Geschäftssegment und in einem geografischen Segment tätig und erzielt ihre Erlöse bzw. hält ihre Vermögenswerte ausschließlich in Deutschland. Daher wurde – wie in den Vorjahren – keine Segmentberichterstattung erstellt. Die interne Berichterstattung basiert auch auf Zahlen der IFRS-Rechnungslegung.

Mit der EDEKA-Gruppe erzielte HAMBORNER im Geschäftsjahr 2022 mit einem Anteil von 12,1 % (Vorjahr: 11,8 %) bzw. 10,3 Mio. € (Vorjahr: 10,0 Mio. €) mehr als 10 % ihrer Mieterlöse.

ANNAHMEN UND SCHÄTZUNGEN

Bei der Aufstellung des Abschlusses sind Annahmen getroffen und Schätzungen verwendet worden, die sich auf Ausweis und Höhe der bilanzierten Vermögenswerte, Schulden, Erträge sowie der Aufwendungen ausgewirkt haben. Diese Annahmen und Schätzungen beziehen sich im Wesentlichen auf die Ermittlung von Nutzungsdauern, die beizulegenden Zeitwerte von Grundstücken und Gebäuden und von Forderungen und deren Werthaltigkeit (Impairment), die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der Finanzinstrumente sowie den Ansatz und die Bewertung von Rückstellungen. Die Buchwerte der betroffenen Posten sind der Bilanz bzw. dem Anhang zu entnehmen. Die tatsächlichen Werte können in Einzelfällen von den getroffenen Annahmen und Schätzungen abweichen. Änderungen werden zum Zeitpunkt einer besseren Kenntnis entsprechend berücksichtigt.

Die Ermittlung des nach IAS 40 im Anhang anzugebenden beizulegenden Zeitwerts (Fair Value) der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien unterliegt grundsätzlich verschiedenen zukunftsgerichteten Annahmen und Schätzungen.

Wesentliche Parameter der Bewertung sind die im Betrachtungszeitraum erzielbaren Mieten sowie die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze. Die erzielbaren Mieten ergeben sich dabei zum einen aus den bestehenden Mietverhältnissen und für Leerstandsflächen bzw. unterstellten Anschlussvermietungen aus den Marktmieten. Die Marktmieten bilden dabei das aktuell zum Stichtag bestehende Mietpotenzial an den jeweiligen Standorten ab. Bei der Bemessung der Marktmieten werden bekannte Vergleichsmieten am Standort und aus aktuellen Flächennachfragen angesetzt. Zukunftsgerichtete Annahmen und Erwartungen in Bezug auf eine mögliche Entwicklung der Marktmieten an den jeweiligen Standorten werden im Rahmen der Bewertung nicht berücksichtigt. Die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze ergeben sich im Wesentlichen aus dem Stichtag am Markt zu beobachtenden Ankaufsfaktoren entsprechend der Art und dem Standort der jeweiligen Immobilien. Hierbei wird das aktuelle Preisniveau aus vergleichbaren Transaktionen berücksichtigt, ggf. angepasst um immobilienpezifische Risiko- oder -abschläge. Hierbei werden keine Annahmen und Erwartungen zur zukünftigen Entwicklung der Transaktionspreise berücksichtigt, da gemäß Fair-Value-Definition das Stichtagsprinzip zugrunde gelegt wird. Etwaige Szenarien, nach denen sich die Marktmieten und Transaktionspreise in der Zukunft wieder erholen werden bzw. durch weitere Schließungsmaßnahmen noch stärker als zurzeit fallen, gehen nicht mit in die Bewertung ein.

Zukunftsgerichtete Annahmen und Schätzungen in der Bewertung betreffen hingegen im Wesentlichen Parameter wie Inflation (Annahme: 2023: 4,5 %; 2024: 2,4 %, 2025ff: 2,0 %), Vermarktungszeiträume von Leerständen bzw. auslaufende Mietverträge sowie mögliche Optionsausübungen / Mietvertragsverlängerungen. Letztere Annahme wird in Abhängigkeit von dem jeweiligen Standort, der Mietfläche sowie dem jeweiligen Bestandsmieter mit entsprechenden Wahrscheinlichkeiten hinterlegt. Die zukunftsgerichteten Annahmen und Schätzungen basieren auf den zum Wertermittlungsstichtag vorherrschenden Gegebenheiten. Bestehende Unsicherheiten in Bezug auf die zukünftigen Cashflows werden über Risikoadjustierungen in den Diskontierungszinssätzen berücksichtigt.

IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

Die immateriellen Vermögenswerte werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen, bewertet. Die Abschreibungen erfolgen über die wirtschaftliche Nutzungsdauer, die grundsätzlich drei bis acht Jahre beträgt. Im Falle der Abschreibung eines Namensrechts beträgt die Nutzungsdauer 33 Jahre.

SACHANLAGEN

Die Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen, bewertet. Unter den Sachanlagen weist HAMBORNER das Verwaltungsgebäude der Gesellschaft in Duisburg sowie die Betriebs- und Geschäftsausstattung aus. Der Abschreibungsermittlung des Verwaltungsgebäudes liegt eine Gesamtnutzungsdauer von 33 Jahren zugrunde. Die Betriebs- und Geschäftsausstattung hat eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer zwischen drei und 15 Jahren.

Das Ergebnis aus dem Abgang von Sachanlagen weist die Gesellschaft unter den sonstigen betrieblichen Erträgen (Gewinne) oder den sonstigen betrieblichen Aufwendungen (Verluste) aus.

ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

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

33 und 50 Jahren abgeschrieben. Grundsätzlich wird seit 2007 bei Erwerb einer Immobilie eine Nutzungsdauer des Gebäudes von 33 Jahren angesetzt. Sollten die tatsächlichen Umstände (z. B. aufgrund von Alter, Beschaffenheit, wirtschaftlicher Nutzungsmöglichkeit des Gebäudes) gegen diesen Grundsatz sprechen, wird die Nutzungsdauer entsprechend abweichend eingeschätzt. Eine Überprüfung der Restnutzungsdauer erfolgt darüber hinaus im Rahmen größerer Modernisierungsmaßnahmen. Immobilien des Altbestands mit einem Zugangszeitpunkt vor 2007 werden mit einer Nutzungsdauer von 40 bzw. 50 Jahren abgeschrieben. Das Ergebnis aus dem Verkauf von „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ wird in der Gewinn- und Verlustrechnung in einem gesonderten Posten dargestellt.

Zur Ermittlung des nach IAS 40 im Anhang anzugebenden beizulegenden Zeitwerts (Fair Value) hat die Gesellschaft ihr bebautes Immobilienportfolio Ende 2022 von einem unabhängigen Sachverständigen bewerten lassen. Die Ermittlung der Immobilienmarktwerte erfolgt nach international anerkannten Standards mittels der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) (Stufe 3 der Bemessungshierarchie gemäß IFRS 13). Der Marktwert einer Immobilie ergibt sich nach diesem Verfahren aus der Summe der diskontierten Zahlungsströme des Gesamtplanungszeitraums, der sich regelmäßig auf zehn Jahre (2023 bis 2032) erstreckt, zuzüglich des ebenfalls auf den Bewertungsstichtag abgezinsten Restwerts der Immobilie, der auf Basis der nachhaltigen Einzahlungsüberschüsse unter Berücksichtigung von Veräußerungskosten ermittelt wird. Bei der Ermittlung der Restwerte kamen Kapitalisierungszinssätze zwischen 3,6 % und 7,4 % (Vorjahr: 3,5 % und 7,3 %) zur Anwendung. Die Zahlungsströme und Restwerte wurden mit risikoadjustierten Zinssätzen zwischen 4,55 % und 14,50 % (Vorjahr: 4,05 % und 13,10 %) abgezinst.

Für die beizulegenden Zeitwerte der Anschaffungsnebenkosten für noch nicht in den Besitz der Gesellschaft übergegangene Immobilien sowie für die unter dem Posten ausgewiesenen Nutzungsrechte für Erbbaurechte wurden die jeweiligen Buchwerte herangezogen.

Den beizulegenden Zeitwert des unbebauten Grundbesitzes hat die Gesellschaft nach Stufe 2 über den marktbasieren Ansatz ermittelt. Grundsätzlich wurden hierzu die von Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerte vergleichbarer Grundstücke und Lagen herangezogen und Risikoabschläge entsprechend den besonderen Gegebenheiten der Grundstücke berücksichtigt. Im Durchschnitt lag der beizulegende Zeitwert der unbebauten Grundstücke Ende 2022 unverändert zum Vorjahr bei 2,69 €/m² (Vorjahr: 2,69 €/m²).

AUßERPLANMÄßIGE AB- UND ZUSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE, SACHANLAGEN UND ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

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

Als erzielbarer Betrag wird der gutachterlich ermittelte beizulegende Zeitwert vor Abzug von Transaktionskosten eines fiktiven Erwerbs (Gross Capital Value) als Nutzungswert im Sinne von IAS 36.30 herangezogen. Soweit die Ursachen für in den Vorjahren vorgenommene außerplanmäßige Abschreibungen nicht mehr bestehen, werden Zuschreibungen bis zu den fortgeführten Buchwerten vorgenommen. Der Ausweis der außerplanmäßigen Abschreibungen erfolgt unter dem Posten „Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“. Die Zuschreibungen werden in den sonstigen betrieblichen Erträgen erfasst.

LEASINGVERHÄLTNISSE

In Bezug auf die Vermietung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien tritt HAMBORNER als Leasinggeber auf. Die im Rahmen dieser Leasingverhältnisse erhaltenen Zahlungen werden über die Dauer des Leasingverhältnisses in der Gewinn- und Verlustrechnung als Erlöse erfasst.

Für drei Erbbaurechte sowie in geringem Umfang für Gegenstände aus dem Bereich der Betriebs- und Geschäftsausstattung ist HAMBORNER Leasingnehmer im Sinne des IFRS 16. Für die abgezinsten zukünftigen finanziellen Verpflichtungen aus den Leasingverhältnissen ist eine Leasingverbindlichkeit zu passivieren. Diese vermindert sich im Zeitablauf unter Berücksichtigung der gezahlten Leasingraten. Der Ausweis der Leasingverbindlichkeiten erfolgt unter den kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten. Gleichzeitig ist mit Passivierung der Verbindlichkeit für den jeweiligen Leasinggegenstand ein Nutzungsrecht zu aktivieren. Der Ausweis der Nutzungsrechte erfolgt jeweils innerhalb des Bilanzpostens, in dem der zugrunde liegende Vermögenswert auszuweisen wäre. Demnach werden die Nutzungsrechte für die Erbbaurechte unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und die Nutzungsrechte für Betriebs- und Geschäftsausstattung unter den Sachanlagen ausgewiesen. Die Nutzungsrechte werden planmäßig über die Dauer des Leasingvertrags abgeschrieben.

Die Höhe der Leasingzahlungen kann sich in der Zukunft bei Über- oder Unterschreiten von vertraglich festgelegten Grenzwerten der jeweils definierten Bezugsgrößen ändern. Die Bezugsgrößen orientieren sich an Bodenrichtwerten sowie Mieterträgen an den auf dem Erbbaugrundstück errichteten Gebäuden und Indexwerten.

FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden beim erstmaligen Ansatz zum Transaktionspreis bewertet. Alle übrigen finanziellen Vermögenswerte werden beim erstmaligen Ansatz mit dem beizulegenden Zeitwert gegebenenfalls unter Berücksichtigung von Transaktionskosten angesetzt.

Die Folgebewertung erfolgt in Abhängigkeit von der Klassifizierung der finanziellen Vermögenswerte grundsätzlich zu fortgeführten Anschaffungskosten, erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert oder erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert. Bei HAMBORNER sind sämtliche finanziellen Vermögenswerte als zu fortgeführten Anschaffungskosten klassifiziert.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen umfassen im Wesentlichen Mietforderungen. Nach den Vorschriften des IFRS 9 ist für die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen eine Wertberichtigung für erwartete Kreditverluste anhand des „Expected Credit Loss“-Modells zu erfassen.

Soweit bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen im Einzelfall objektive Hinweise für einen Ausfall der Forderung vorliegen (z. B. aufgrund einer [drohenden] Insolvenz), wird erkennbaren Einzelrisiken unter Berücksichtigung vorliegender Mietkautionen durch Wertberichtigungen angemessen Rechnung getragen (Stufe 3). Sobald erkennbar davon auszugehen ist, dass eine Forderung uneinbringlich geworden ist und nicht mehr beglichen werden kann, wird diese ausgebucht. Von der Uneinbringlichkeit einer Forderung ist beispielsweise bei einer tatsächlichen Zahlungsunfähigkeit oder Einstellung eines Insolvenzverfahrens mangels Masse auszugehen.

Die im Berichtsjahr zum 31. Dezember 2022 ausgewiesenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung hinsichtlich erwarteter Höhe und Wahrschein-

lichkeit des Ausfalls geschätzt. Den Ausfallrisiken werden in Form von Wertberichtigungen Rechnung getragen. Die Bemessung der Ausfallhöhe sowie der Eintrittswahrscheinlichkeit wurde insbesondere davon abhängig gemacht, ob Mietminderungsanfragen vorliegen, sich Mieter in einem Insolvenzverfahren befinden und welche Bonität die Mieter aufweisen.

Neben den beschriebenen Wertberichtigungen der offenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zum Bilanzstichtag wurden im Laufe des Geschäftsjahres diverse Vereinbarungen mit Mietern über rückwirkende Forderungsverzichte im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie geschlossen. Die Vereinbarungen betrafen nahezu ausschließlich Zahlungsausfälle im Zusammenhang mit den Schließungsmaßnahmen des ersten und zweiten Lockdowns. Die Forderungsverzichte wurden nach IFRS 9 behandelt, da es sich um einen rückwirkenden Verzicht und nicht um eine Anpassung der (zukünftigen) Leasingkonditionen im Sinne des IFRS 16 handelt. Die Abschreibung dieser Forderungen wurde in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst.

Die langfristigen finanziellen Vermögenswerte betreffen Barkautionen von Mietern, die auf Bankkonten hinterlegt sind. Eine Wertberichtigung auf Basis des „Expected Credit Loss“-Modells erfolgte nicht, da aufgrund der erstklassigen Bonität der Banken, bei denen die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente hinterlegt sind, nicht mit Ausfällen zu rechnen ist.

ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen grundsätzlich Geldanlagen mit einer anfänglichen Restlaufzeit von weniger als drei Monaten.

Als finanzielle Vermögenswerte werden die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente bei erstmaligem Ansatz mit ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten. Eine Wertberichtigung auf Basis des

„Expected Credit Loss“-Modells erfolgte nicht, da aufgrund der erstklassigen Bonität der Banken, bei denen die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente hinterlegt sind, nicht mit Ausfällen zu rechnen ist.

ZUR VERÄUßERUNG GEHALTENE LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

Mit Beschluss der zuständigen Gremien zum Verkauf der Immobilien erfolgt die Umgliederung nach IFRS 5 in zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte. Langfristige Vermögenswerte werden als zur Veräußerung gehalten klassifiziert, wenn ein Verkauf in den nächsten zwölf Monaten höchstwahrscheinlich ist. Die unter diesem Posten ausgewiesenen Verkaufsobjekte werden zum niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten angesetzt. Planmäßige Abschreibungen werden ab dem Zeitpunkt der Umgliederung nicht mehr vorgenommen.

RÜCKSTELLUNGEN

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

RÜCKSTELLUNGEN FÜR PENSIONEN

Die Pensionsrückstellungen werden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected-Unit-Credit-Methode) unter Berücksichtigung erwarteter zukünftiger Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Der Berechnung liegen die biometrischen Rechnungsgrundlagen der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck zugrunde.

Folgende Parameter wurden angewandt:

PARAMETER P. A. IN %	2022	2021
Rechnungszins	3,89	0,93
Rententrend	2,35	2,0
Inflation	7,9	3,0

Zur Darstellung der Sensitivität der angewandten als wesentlich erachteten Rechenparameter wurden Sensitivitätsanalysen durchgeführt, die unter Textziffer (19) dargestellt sind. Diese Sensitivitätsanalysen dürften nicht repräsentativ für die tatsächliche Veränderung der leistungsorientierten Pensionsverpflichtung sein. Es ist als unwahrscheinlich anzusehen, dass Abweichungen von den getroffenen Annahmen isoliert voneinander auftreten, da die Annahmen teilweise zueinander in Beziehung stehen.

Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus erfahrungsbedingten Anpassungen und Änderungen von getroffenen Annahmen werden im Jahr ihrer Entstehung erfolgsneutral über die Gewinnrücklagen im Eigenkapital erfasst. Der in den Pensionsaufwendungen enthaltene Zinsaufwand wird innerhalb der Zinsaufwendungen ausgewiesen.

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

SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

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

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

Die Bewertung der langfristigen aktienbasierten Vergütung des Vorstands erfolgt mit dem beizulegenden Zeitwert der Schuld zu jedem Abschlussstichtag und am Erfüllungstag. Alle Änderungen des beizulegenden Zeitwerts werden erfolgswirksam erfasst.

FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten werden bei erstmaligem Ansatz mit ihrem beizulegenden Zeitwert unter Einbeziehung von Transaktionskosten angesetzt. Die Folgebewertung erfolgt unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten. Verbindlichkeiten werden als langfristig klassifiziert, wenn der Vertrag eine Tilgung später als nach zwölf Monaten vorsieht.

ERLÖSE AUS VERTRÄGEN MIT KUNDEN

Bei Hamborner werden Erlöse aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit im Sinne des IFRS 15 im Wesentlichen aus Mieten und Pachten sowie aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter erzielt.

Die Erlöse aus Mieten und Pachten sind von den Vorschriften des IFRS 15 nicht betroffen, da sie in den Anwendungsbereich des IFRS 16 für die Bilanzierung von Leasingverhältnissen fallen.

Bei den Erlösen aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter fallen die anteiligen Erlöse aus der Weiterbelastung von Grundsteuern und Versicherungsaufwendungen ebenfalls nicht in den Anwendungsbereich des IFRS 15, da sie keine eigenständige Leistungsverpflichtung mit einem für den Mieter abgrenzbaren Nutzen darstellen. Insofern stellen auch diese Erlöse eine Gegenleistung im Zusammenhang mit der Vermietung der Immobilien dar und fallen daher ebenso in den Anwendungsbereich des IFRS 16. Die übrigen unter diesem Posten ausgewiesenen Weiterbelastungen von Nebenkosten stellen eigenständige Leistungsverpflichtungen dar und sind somit keine Leasingkomponente. Daher sind diese Umsätze nach den Vorschriften des IFRS 15 zu bilanzieren. Für diese Weiterbelastungen tritt HAMBORNER als Prinzipal auf, sodass die Gegenleistungen, d. h. die Nebenkostenvorauszahlungen bzw. die Abrechnungsspitzen, als Erlöse auszuweisen sind.

AUFWANDS- UND ERTRAGSREALISIERUNG

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

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

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

(1) NETTOMIETEINNAHMEN

Die Nettomieteinnahmen gliedern sich wie folgt:

IN T€	2022	2021
Erlöse aus Mieten und Pachten	84.965	84.360
Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter	14.269	14.021
Laufende Betriebsaufwendungen	-18.185	-17.967
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung	-9.038	-5.787
NETTOMIETEINNAHMEN	72.011	74.627

Die Erlöse aus Mieten und Pachten der gemäß IAS 40 bilanzierten Immobilien sind um 605 T€ gestiegen und betragen im Berichtsjahr 84.965 T€. Die Veränderung ergibt sich durch Mietsteigerungen aus Objektzugängen des Berichtsjahres und des Vorjahres (3.813 T€), aus Mietrückgängen infolge von Objektverkäufen (-5.293 T€) sowie aus einem Anstieg bei den Bestandsmieten („like for like“) in Höhe von 1.589 T€. Aus der Veränderung der in den Vorjahren gebildeten Risikovorsorge für Mietminderungen im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie resultiert ein um 496 T€ (31.12.22: 154 T€; Vorjahr: -342 T€) höherer Ertrag gegenüber dem Vorjahr.

Die Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter umfassen hauptsächlich Vorauszahlungen auf abrechenbare Heiz- und Betriebskosten sowie Abrechnungsspitzen auf im Geschäftsjahr abgerechnete Heiz- und Betriebskosten. Die entsprechenden Erlöse nahmen im Berichtsjahr um 248 T€ zu. Ein Rückgang der Weiterbelastungserlöse ergibt sich mit 122 T€ aus der Veränderung im Objektbestand. Bei den übrigen im Bestand befindlichen Immobilien nahmen die Erlöse aus der Weiterbelastung von Nebenkosten um insgesamt 370 T€ zu.

Die laufenden Betriebsaufwendungen können im Rahmen der mietvertraglichen Vereinbarungen größtenteils an die Mieter weiterberechnet werden.

IN T€	2022	2021
Laufende Betriebsaufwendungen		
Energien, Wasser u. Ä.	5.983	5.973
Gebäudemanagement	5.661	5.408
Grundsteuern	3.081	3.123
Sonstige Grundbesitzabgaben	1.412	1.419
Versicherungsprämien	853	869
Centermanagement	543	548
Kosten Werbebeitrag	410	423
Übrige	242	204
GESAMT	18.185	17.967

Die Aufwendungen für die Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung betragen 9.038 T€ nach 5.787 T€ im Vorjahr. Die Ausgaben betreffen in Höhe von 3.917 T€ ungeplante bzw. laufende Instandhaltungen, mit 2.273 T€ geplante Instandhaltungen und mit 2.848 T€ Mieterumbauten. Das niedrige Niveau des Instandhaltungsaufwands im Vorjahreszeitraum ist u. a. durch die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie begründet.

Die direkten betrieblichen Aufwendungen der vermieteten Immobilien betragen im Berichtsjahr 27.223 T€ (Vorjahr: 23.754 T€). Der gesamte Bestand war – von vorübergehenden Teilleerständen in einzelnen Objekten abgesehen – während der Berichtsperiode vermietet.

(2) VERWALTUNGSaufWAND

Der Posten Verwaltungsaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

IN T€	2022	2021
Kosten für Aufsichtsrat	381	378
Bankspesen und Bankgebühren	347	591
Lizenzgebühren für Software	221	174
Kosten der Hauptversammlung	194	193
Energie- und Instandhaltungskosten der Verwaltung	148	120
Gebühren für Abschlussprüfer	129	112
Reisekosten der Mitarbeitenden	63	64
Übrige	561	507
GESAMT	2.044	2.139

Der Rückgang der Verwaltungsaufwendungen resultiert im Wesentlichen aus dem Rückgang der Aufwendungen für Bankgebühren aufgrund verminderter Verwahrtgelte durch die Hinterlegung von Bargeld zur Ablösung grundpfandrechtlicher Besicherung auf 347 T€ (Vorjahr: 591 T€).

Die im Verwaltungsaufwand enthaltenen Honorare für den Abschlussprüfer (129 T€; Vorjahr: 112 T€) betreffen wie im Vorjahr ausschließlich Abschlussprüfungsleistungen.

(3) PERSONALaufWAND

Der Personalaufwand liegt mit 5.854 T€ leicht unter dem Niveau des Vorjahres (5.968 T€). Die Veränderung der Personalaufwendungen resultiert unter Berücksichtigung gestiegener Gehaltsaufwendungen aufgrund eines erhöhten Personalbestands (159 T€) und einer zweckgebundenen, einmaligen Ausgleichszahlung für Frau Verheyen zur Erfüllung einer Verpflichtung aus der Aufhebungsvereinbarung

aus ihrem vorherigem Dienstverhältnis in Höhe von 180 T€, insbesondere aus niedrigeren Tantieme-Verpflichtungen aus dem LTI für die Vorstandsmitglieder (523 T€). Dies basiert hauptsächlich auf der Wertentwicklung relevanter Zielgrößen zum Stichtag.

IN T€	2022	2021
Löhne und Gehälter	5.166	5.324
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Unterstützung	599	568
Aufwendungen für Altersversorgung/ Pensionsaufwendungen	89	76
GESAMT	5.854	5.968

OBJEKT	2022	31.12.2022				31.12.2021	
		außerplanmäßige Abschreibung	erzielbarer Betrag (Gross Capital Value)	Diskontierungs-zinssatz	Kapitalisierungs-zinssatz	Diskontierungs-zinssatz	Kapitalisierungs-zinssatz
Lübeck, Sandstr. 1	1.309	33.480	8,35	6,25	7,55	6,15	
Lemgo, Mittelstr. 24–28	144	0	0,00	0,00	8,00	6,50	
Herford, Bäckerstr. 24–28	179	0	0,00	0,00	7,35	6,35	

(4) ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE, SACHANLAGEN UND ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

Die Abschreibungen liegen um 450 T€ über dem Vorjahreswert und betragen 37.841 T€. Davon entfallen 37.475 T€ auf „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ (Vorjahr: 37.061 T€). Hierin enthalten sind planmäßige Abschreibungen von 35.843 T€ (Vorjahr: 34.933 T€) sowie außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 1.632 T€ (Vorjahr: 2.128 T€) auf drei Immobilien (Vorjahr: fünf).

Die außerplanmäßigen Abschreibungen der Objekte Herford und Lemgo erfolgten auf die kaufvertraglich vereinbarten Verkaufspreise als beizulegender Zeitwert.

Der Posten enthält darüber hinaus Abschreibungen auf Nutzungsrechte im Sinne des IFRS 16 in Höhe von 529 T€. Hiervon entfallen auf die unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ausgewiesenen Nutzungsrechte 448 T€ und auf Sachanlagen 81 T€.

(5) SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

IN T€	2022	2021
Entschädigungen und Erstattungen	610	2.294
Weiterbelastungen an Mieter und Pächter	343	357
Erträge aus abgeschriebenen/ wertberichtigten Forderungen	301	185
Auflösung von Rückstellungen und Accruals	258	464
Zuschreibung	0	2.150
Übrige	383	41
GESAMT	1.895	5.491

Die Vereinnahmung von Entschädigungen und Erstattungen enthalten im Wesentlichen eine Ausgleichszahlung in Höhe von 550 T€ des ehemaligen Mieters real in Celle, Gießen und Mannheim für nicht erbrachte Instandhaltungsmaßnahmen. Die höheren Erträge des Vorjahres betrafen im Wesentlichen eine mit real vertraglich vereinbarte Entschädigung an HAMBORNER gemäß Mietaufhebungsvereinbarung für den Standort in Mannheim in Höhe von 2.200 T€ zur Abgeltung wechselseitiger Ansprüche sowie eine Wertaufholungszuschreibung in Höhe von 2.150 T€ aufgrund der Neubewertung des Objekts in Gießen infolge eines neu abgeschlossenen langfristigen Anschlussmietvertrags mit der Kaufland-Gruppe.

(6) SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

IN T€	2022	2021
Rechts- und Beratungskosten	1.087	677
Kosten für Investor Relations und Öffentlichkeitsarbeit	455	521
Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	450	1.191
Übrige	661	437
GESAMT	2.653	2.826

Die Aufwendungen für Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 1.087 T€ (Vorjahr: 677 T€) enthalten insbesondere Aufwendungen im Zusammenhang mit der Bestellung eines weiteren Vorstandsmitglieds (181 T€), mit der Bewertung der Nachhaltigkeitskriterien eines Teilportfolios (160 T€) sowie Aufwendungen im Zusammenhang mit der Einführung eines Portfoliomanagementsystems (122 T€). Weiterhin enthält der Posten Aufwendungen für Investor-Relations- und Öffentlichkeitsarbeit von 455 T€ (Vorjahr: 521 T€) sowie Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 450 T€ (Vorjahr: 1.191 T€).

Die Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen betreffen mit 347 T€ (Vorjahr: 1.102 T€) Mietnachteile, die den Mietern für das Geschäftsjahr infolge der COVID-19-Pandemie gewährt wurden bzw. die den derzeitigen Verhandlungsstand mit den Mietern widerspiegeln, sowie darüberhinausgehende erwartete Forderungsausfälle im Zuge der COVID-19-Pandemie. Der Rückgang der Wertberichtigungen auf Forderungen ist insbesondere auf die nachlassenden COVID-19-Beschränkungen für das Geschäft der Mieter zurückzuführen.

(7) ERGEBNIS AUS DER VERÄUßERUNG VON IMMOBILIEN

Aus der Veräußerung von Immobilien erzielte die Gesellschaft im Berichtsjahr ein Ergebnis in Höhe von 176 T€ nach 36.381 T€ im Vorjahr. Das Ergebnis des Berichtsjahres betrifft den Verkauf von innerstädtischen Einzelhandelsimmobilien in Gütersloh, Herford, Lemgo und Siegen sowie ein unbebautes Teilgrundstück des Büroobjekts in Bonn und ein unbebautes Grundstück in Duisburg.

(8) FINANZERGEBNIS

Das Finanzergebnis umfasst im Berichtsjahr Zinserträge und Zinsaufwendungen. Die Zinserträge betragen 641 T€ (Vorjahr: 0 T€) und betreffen im Wesentlichen Bewertungseffekte im Zusammenhang mit der Abzinsung der Bergschadenrückstellungen in Höhe von 425 T€ sowie Tagesgeld- und Festgeldzinsen in Höhe von 120 T€.

Die Zinsaufwendungen haben sich um 898 T€ auf 13.017 T€ vermindert und betreffen mit 12.438 T€ (Vorjahr: 13.448 T€) finanzielle Verbindlichkeiten.

Planmäßige Tilgungen von Darlehen führten zu einem Rückgang der Zinsaufwendungen in Höhe von 851 T€ und Darlehensausläufe zu einem Rückgang der Zinsaufwendungen in Höhe von 175 T€.

Die Zinsaufwendungen aus abgeschlossenen Zinssicherungsgeschäften betragen 0 T€ (Vorjahr: 520 T€).

Die Zinsaufwendungen im Zusammenhang mit der Bewertung der Leasingverbindlichkeiten betragen 525 T€ (Vorjahr: 370 T€).

(9) ERGEBNIS JE AKTIE

Das Periodenergebnis beträgt 13.314 T€ und liegt damit um 40.946 T€ unter dem Vorjahreswert. Der Rückgang ist dabei insbesondere auf das im Vorjahr erzielte Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien zurückzuführen.

Das Ergebnis je Aktie beträgt 0,16 € und wird in Übereinstimmung mit IAS 33 ermittelt. Danach ergibt sich das Ergebnis je Aktie, indem das den Aktionären zustehende Periodenergebnis durch die zeitlich gewichtete durchschnittliche Zahl der Aktien im Geschäftsjahr dividiert wird.

Eine Verwässerung, z. B. durch Aktienoptionen oder Wandelanleihen, besteht nicht, da HAMBORNER keine derartigen Programme aufgelegt hat. Verwässertes und unverwässertes Ergebnis je Aktie sind somit identisch.

	2022	2021
Gewichtete durchschnittliche Zahl der im Umlauf befindlichen Aktien in Tsd. Stück	81.343	81.040
Nettoergebnis / Jahresüberschuss in T€	13.314	54.260
Ergebnis je Aktie in €	0,16	0,67

Erläuterungen zur Bilanz

ANLAGESPIEGEL

IN T€	ERLÄUTERUNG ANHANG	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN				WERTBERICHTIGUNGEN				RESTBUCHWERTE		
		Stand 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2022	Stand 01.01.2022	Zugänge (Abschreibungen des Geschäftsjahres)	Abgänge	Umgliederung	Stand 31.12.2022	Stand 31.12.2021	Stand 31.12.2022
Immaterielle Vermögenswerte	(10)	1.023	76	0	1.099	551	102	0	653	472	446	
Sachanlagen	(10)	4.526	165	73	4.618	1.594	263	72	1.785	2.932	2.833	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(11)	1.394.646	60.445	17.215	1.437.876	279.396	37.476	8.156	308.716	1.115.250	1.129.160	
INSGESAMT		1.400.195	60.686	17.288	1.443.593	281.541	37.841	8.228	0	311.154	1.118.654	1.132.439

IN T€	ERLÄUTERUNG ANHANG	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN				WERTBERICHTIGUNGEN				RESTBUCHWERTE			
		Stand 01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Umgliederung	Stand 31.12.2021	Stand 01.01.2021	Zugänge (Abschreibungen des Geschäftsjahres)	Zuschreibungen	Abgänge	Stand 31.12.2021	Stand 31.12.2020	Stand 31.12.2021
Immaterielle Vermögenswerte	(10)	969	54	0	0	1.023	470	81	0	0	551	499	472
Sachanlagen	(10)	4.431	115	20	0	4.526	1.365	249	0	20	1.594	3.066	2.932
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(11)	1.462.041	68.150	124.995	10.550	1.394.646	266.573	37.061	2.150	22.088	279.396	1.195.468	1.115.250
INSGESAMT		1.467.441	68.319	125.015	10.550	1.400.195	268.408	37.391	2.150	22.108	281.541	1.199.033	1.118.654

(10) IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE UND SACHANLAGEN

Die immateriellen Vermögenswerte umfassen im Wesentlichen mit 285 T€ ein im Zusammenhang mit der Immobilie in Lübeck stehendes Namensrecht. Darüber hinaus werden insbesondere entgeltlich erworbene Nutzungsrechte für System- und Anwendersoftware der EDV-Anlage der Gesellschaft ausgewiesen.

Der unter den Sachanlagen ausgewiesene Buchwert des Verwaltungsgebäudes der Gesellschaft in Duisburg beträgt zum Abschlussstichtag 2.399 T€ (Vorjahr: 2.489 T€).

Die unter den Sachanlagen ausgewiesenen Nutzungsrechte für Leasinggegenstände für Betriebs- und Geschäftsausstattung haben sich wie folgt entwickelt:

IN T€	2022	2021
Stand 1. Januar	148	163
+/- Zugänge / Abgänge	112	47
- Abschreibungen	-81	-62
Stand 31. Dezember	179	148

(11) ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN/ GELEISTETE ANZAHLUNGEN

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

IN T€	2022	2021
Stand 1. Januar	1.115.250	1.195.468
+ Zugänge wegen Erwerb	59.337	65.234
+ Zugänge Anschaffungsnebenkosten schwebende Erwerbe	4	1.372
+ Zugänge wegen Nachaktivierungen	1.104	1.544
	60.445	68.150
- Abgänge wegen Verkauf	-9.059	-102.907
- Abgänge wegen Umgliederungen nach IFRS 5	0	-10.550
	-9.059	-113.457
+ Wertaufholungszuschreibungen		2.150
	0	2.150
- Planmäßige Abschreibungen Gebäude des Geschäftsjahres	-35.395	-34.567
- Außerplanmäßige Abschreibungen des Geschäftsjahres	-1.632	-2.128
	-37.027	-36.695
+/- Veränderung Bewertung Nutzungsrechte	-449	-366
Stand 31. Dezember	1.129.160	1.115.250

Der Buchwert der Nutzungsrechte im Sinne des IFRS 16 hat sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

IN T€	2022	2021
Stand 1. Januar	7.459	7.825
+/- Zugang / Neubewertung	8.389	0
- Abgang	-879	0
- Abschreibungen	-449	-366
Stand 31. Dezember	14.520	7.459

Der Zugang resultiert im Wesentlichen aus einem Objektkauf mit Erbbaurecht in Freiburg. Weiterhin ergibt sich aus der Neubewertung der Nutzungsrechte für die Erbbaugrundstücke in Solingen und Freiburg ein Anstieg der Buchwerte von insgesamt 725 T€. Für das Erbbaugrundstück in Gütersloh hingegen ergibt sich aus der Neubewertung des Nutzungsrechts ein Rückgang von 536 T€. Die Neubewertung erfolgte aufgrund von Indexanpassungen, da die vertraglich definierten Grenzwerte der Bezugsgröße über- oder unterschritten werden. Der Abgang von 879 T€ betrifft das Nutzungsrecht in Gütersloh.

Unter Berücksichtigung von Zu- und Abgängen im Berichtsjahr ergab sich zum 31. Dezember 2022 ein beizulegender Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien von 1.623.584 T€ (Vorjahr: 1.602.777 T€).

Der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien setzt sich wie folgt zusammen:

IN T€	2022	2021
Bebauter Immobilienbestand	1.608.600	1.593.450
Anschaffungsnebenkosten auf schwebende Erwerbe	4	1.407
Unbebauter Grundbesitz	460	461
Nutzungsrechte Leasing	14.520	7.459
GESAMT	1.623.584	1.602.777

(12) FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Die finanziellen Vermögenswerte in Höhe von 1.930 T€ (Vorjahr: 1.676 T€) betreffen Barkautionen von Mietern.

(13) FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten gliedern sich wie folgt:

IN T€	2022	2021
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Rückständige Mieten und abgerechnete Nebenkosten	1.541	2.330
Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-325	-901
Abgegrenzte Forderungen aus zukünftigen Nebenkostenabrechnungen (Vertragsvermögenswert)	604	419
Übrige	270	553
	2.090	2.401
Sonstige Vermögenswerte		
Finanzielle Vermögenswerte	559	798
Übrige	1.005	573
	1.564	1.371
GESAMT	3.654	3.772

Der Rückgang der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen entsteht insbesondere aus dem Rückgang ausstehender Zahlungen infolge der COVID-19-Pandemie. Im Rahmen der Bewertung der Restforderungen zum Bilanzstichtag wurden Wertberichtigungen in Höhe der erwarteten Forderungsausfälle von 325 T€ (Vorjahr: 901 T€) erfasst, von denen 248 T€ (Vorjahr: 582 T€) auf offene Forderungen entfallen, die im Zusammenhang mit den behördlichen Schließungsmaßnahmen aufgrund der COVID-19-Pandemie stehen.

Die Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich wie folgt entwickelt:

IN T€	2022	2021
Stand 1. Januar	901,0	1.026,0
Zugang	103,0	321,0
Neubewertung	-679,0	-446,0
Stand 31. Dezember	325,0	901,0

Die Fälligkeiten der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zum 31. Dezember 2022 stellen sich wie folgt dar:

FRISTIGKEIT DER FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN IN T€

	Gesamt	überfällig				nicht fällig
		< 30 Tage	> 30 Tage	> 60 Tage	> 90 Tage	
Bruttoforderung	1.541	194	187	46	654	460
Wertberichtigung	-325	-12	-13	-10	-290	0
Nettoforderung	1.216	182	174	36	364	460

In den sonstigen langfristigen Vermögenswerten sind im Wesentlichen gewährte Baukostenzuschüsse aufgrund neu abgeschlossener Mietverträge im Zusammenhang mit der Anschlussvermietung der real-Standorte in Celle, Gießen und Mannheim in Höhe von 7,6 Mio. € enthalten. Infolge eines neu abgeschlossenen Mietvertrags mit Aldi in Gießen im Juni 2022 wurde ein weiterer Baukostenzuschuss in Höhe von 1,4 Mio. € gewährt. Die Baukostenzuschüsse betragen zum 31. Dezember 2022 insgesamt 9,2 Mio. €. Hiervon ist ein Betrag in Höhe von 0,9 Mio. € innerhalb eines Jahres fällig. Die vereinbarten Beträge werden zukünftig als Reduzierung der Mieten linear über die Laufzeit der Mietverträge verteilt.

(14) ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTEL-ÄQUIVALENTE

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente setzen sich wie folgt zusammen:

IN T€	2022	2021
Bankguthaben	141.956	143.405
Kassenbestände	2	2
GESAMT	141.958	143.407

Von den Bankguthaben waren 106.954 T€ (Vorjahr: 5.813 T€) auf Tages- oder Festgeldkonten angelegt.

Von den Bankguthaben sind Beträge in Höhe von 11.846 T€ (Vorjahr: 59.429 T€) auf zugriffsbeschränkten Bankkonten hinterlegt, die zur Ablösung grundpfandrechtlich besicherter Darlehen für veräußerte Immobilien an die finanzierende Bank verpfändet wurden.

(15) ZUR VERÄUßERUNG GEHALTENE LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

Zum 31. Dezember 2022 wurden keine Immobilien in dem Posten „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ ausgewiesen. Im Vorjahr betraf der Posten die Immobilie in Siegen, für die im Jahr 2021 der Kaufvertrag abgeschlossen wurde und der Übergang von Nutzen und Lasten an den Erwerber am 1. April 2022 erfolgte. Der beizulegende Zeitwert dieser Vermögenswerte betrug 10.550 T€ und entsprach dem vertraglich vereinbarten Verkaufspreis.

(16) EIGENKAPITAL

Die Entwicklung des Eigenkapitals vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2022 ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt. Zum 31. Dezember 2022 beträgt das gezeichnete Kapital der Gesellschaft 81.343 T€ (Vorjahr: 81.343 T€) und ist in 81.343 Tsd. (Vorjahr: 81.343 Tsd.) Namensaktien eingeteilt. Der rechnerische Wert jeder Stückaktie beträgt 1 €.

Der Vorstand wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 28. April 2022 bis zum 27. April 2027 ermächtigt, einmalig oder mehrmalig das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu 32.537 T€ (Genehmigtes Kapital 2022) durch Ausgabe neuer auf den Namen lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen. Die neuen Aktien sind den Aktionären grundsätzlich zum Bezug anzubieten. Die neuen Aktien können von einem oder mehreren durch den Vorstand bestimmten Kreditinstituten oder nach § 53 Abs. 1 Satz 1 oder § 53b Abs. 1 Satz 1 oder Abs. 7 des Gesetzes über das Kreditwesen tätigen Unternehmen mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht).

Weiterhin wurde der Vorstand am 28. April 2022 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats, bis zum 27. April 2027 auf den Inhaber und/oder auf den Namen lautende Options- und/oder Wandel-

schuldverschreibungen bzw. Kombinationen dieser Instrumente („Schuldverschreibungen“) im Gesamtnennbetrag von bis zu 150.000 T€ mit oder ohne Laufzeitbegrenzung auszugeben und den Inhabern bzw. Gläubigern („Inhabern“) von Schuldverschreibungen Wandlungsrechte auf neue auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu 8.134 T€ nach näherer Maßgabe der Options- bzw. Wandelanleihebedingungen („Anleihebedingungen“) zu gewähren.

Im Rahmen der Ausgabe der Options- bzw. Wandelschuldverschreibungen ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu 8.134 T€ eingeteilt in bis zu 8.134 T auf den Namen lautende Stückaktien bedingt zu erhöhen (Bedingtes Kapital 2022).

Der Vorstand kann mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre unter bestimmten Voraussetzungen für einen Teilbetrag ausschließen. Eine Inanspruchnahme der vorgenannten Ermächtigungen erfolgte bis zum Bilanzstichtag nicht.

Der Vorstand wurde im Rahmen der Hauptversammlung am 29. April 2021 ermächtigt, bis zum 28. April 2026 Aktien der Gesellschaft zu erwerben. Die Ermächtigung ist auf den Erwerb von Aktien beschränkt, auf die insgesamt ein anteiliger Betrag von höchstens 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung über diese Ermächtigung oder – falls dieser Wert geringer ist – des zum Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung bestehenden Grundkapitals entfällt. Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen, in letzterem Falle auch mehrmals, ausgeübt werden. Die Ermächtigung darf von der Gesellschaft nicht zum Zweck des Handels in eigenen Aktien genutzt werden. Von dieser Ermächtigung hat der Vorstand bislang keinen Gebrauch gemacht.

Die Kapitalrücklage beträgt analog zum Vorjahr zum Bilanzstichtag 346.071 T€. Die Kapitalrücklage enthält Beträge, die bei der Ausgabe neuer Aktien im Rahmen von Kapitalerhöhungen den Nennwert übersteigen.

Die Gewinnrücklagen betragen zum 31. Dezember 2022 46.184 T€ (Vorjahr: 69.960 T€). Der Hauptversammlung wird für das Geschäftsjahr 2022 eine Dividendenausschüttung in Höhe von 0,47 € je Aktie auf das dividendenberechtigte Grundkapital vorgeschlagen. Dies ergibt bei 81.343.348 dividendenberechtigten Aktien eine Verteilung an die Aktionäre von 38.231 T€.

Die in den Gewinnrücklagen in Höhe von –3.177 T€ (Vorjahr: –4.324 T€) enthaltene „Rücklage IAS 19 Pensionsrückstellungen“ betrifft die kumulierten versicherungsmathematischen Gewinne aus leistungsorientierten Pensionszusagen.

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

Eine wesentliche Kennzahl hierfür ist die Eigenkapitalquote, die auch bei Investoren, Analysten und Banken anerkannt ist.

IN T€	2022	2021	VER- ÄNDERUNG
Eigenkapital	473.604	497.374	–4,8 %
Bilanzsumme	1.288.425	1.285.787	0,2 %
Bilanzielle Eigenkapitalquote in %	36,8	38,7	–5,0 %

Daneben ist die Gesellschaft an die Einhaltung der nach § 15 REITG kodifizierten Eigenkapitalquote von mindestens 45 % für den Statuserhalt als Real Estate Investment Trust (REIT) gebunden. Die Einhaltung der REIT-Eigenkapitalquote unterliegt daher einer laufenden Überwachung. Zum 31. Dezember 2022 betrug die Kennzahl 59,6 % (Vorjahr: 61,0 %).

Eine wesentliche Kennzahl im Zusammenhang mit der Schuldentilgungsfähigkeit ist der EPRA Loan to Value (LTV). Diese Kennziffer definiert das Verhältnis zwischen Nettofinanzverbindlichkeiten und dem ermittelten Wert der Immobilien. Zum 31. Dezember 2022 beträgt der LTV 39,1 % (Vorjahr: 37,6 %).

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

Die Ziele des Kapitalmanagements wurden im Geschäftsjahr erreicht.

(17) FINANZVERBINDLICHKEITEN

Die Finanzverbindlichkeiten stiegen um 23,0 Mio. € auf 770,7 Mio. €. Dies resultiert im Wesentlichen aus der Rückzahlung ausgelaufener

Darlehen und der Aufnahme von Darlehen im Saldo von 45,0 Mio. € sowie aus der planmäßigen Tilgung der Darlehen in Höhe von 22,1 Mio. €. Den bestehenden Immobilienkrediten liegen langfristige Festzinsvereinbarungen zugrunde.

Bei einem mit variablem Zinssatz ausgestatteten Teil des unbesicherten Schulscheindarlehens mit einem Kreditvolumen von 41,0 Mio. € und einer anfänglichen Laufzeit von fünf Jahren sowie einem grundbuchlich besicherten Darlehen in Höhe von 45,0 Mio. € mit einer Laufzeit von drei Jahren wurde dagegen nach Abwägung der Chancen und Risiken aufgrund der überschaubaren Laufzeiten auf den Abschluss von Zinssicherungsgeschäften verzichtet.

Die Finanzverbindlichkeiten gliedern sich nach Fristigkeit wie folgt:

IN T€	31.12.2022			31.12.2021		
	Kurzfristig		Langfristig	Kurzfristig		Langfristig
	bis 1 Jahr	2 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	bis 1 Jahr	2 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Finanzverbindlichkeiten	102.555	409.340	258.810	80.308	386.079	281.317
GESAMT	102.555	409.340	258.810	80.308	386.079	281.317

In der nachfolgenden Tabelle werden die vertraglich zu leistenden Auszahlungen für Zinsen und Tilgung der Finanzverbindlichkeiten dargestellt. Zinszahlungen aus variabel verzinslichen Darlehen werden einheitlich mit der letzten Zinsfestsetzung vor dem Bilanzstichtag berechnet.

IN T€	31.12.2022			31.12.2021		
	bis 1 Jahr	2 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	bis 1 Jahr	2 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Finanzverbindlichkeiten	114.372	445.839	280.296	91.240	417.612	299.815
GESAMT	114.372	445.839	280.296	91.240	417.612	299.815

Mit Ausnahme des unbesicherten Schuldscheindarlehens mit einem Volumen von 75,0 Mio. € sind sämtliche Kredite grundbuchlich besichert. Für die zum 31. Dezember 2022 ausgewiesenen Finanzverbindlichkeiten sind Grundschulden im Umfang von 860,1 Mio. € zulasten der Gesellschaft eingetragen. Daneben sind die Mietforderungen der besicherten Objekte in Form einer in der Regel stillen Zession an die kreditgebenden Banken abgetreten. Die langfristigen Immobilienkredite werden mit Zinssätzen zwischen 0,88 % und 3,48 % (Durchschnittsverzinsung: 1,67 %) verzinst. Entsprechend den Darlehensvereinbarungen erfolgen die Tilgungen monatlich oder quartalsweise.

Beizulegender Zeitwert von finanziellen Vermögenswerten und Schulden, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet wurden

Bis auf die Finanzverbindlichkeiten stellen die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte und Schulden in der Bilanz u. a. aufgrund der kurzen Laufzeiten eine gute Näherung an den beizulegenden Zeitwert dar.

Die beizulegenden Zeitwerte der Finanzverbindlichkeiten entsprechen den Barwerten der mit den Schulden verbundenen Zahlungen unter Berücksichtigung der aktuellen laufzeitäquivalenten Zinsparameter (Level 2) zum Bilanzstichtag.

IN T€	31.12.2022		31.12.2021	
	Buchwert	Beizulegender Zeitwert	Buchwert	Beizulegender Zeitwert
Finanzverbindlichkeiten	770.705	699.470	747.704	760.307

(18) VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

IN T€	2022	2021
Finanzielle Verbindlichkeiten		
Leasingverbindlichkeiten (IFRS 16)	15.187	8.030
Gewährte Baukostenzuschüsse	5.885	7.891
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.981	3.639
Mietkautionen	1.930	1.676
Sonstige Kaufpreiseinbehalte	1.239	994
Sicherheitseinbehalte für Mietgarantien	682	1.113
Aufsichtsratsvergütung	312	313
Prüfungsgebühren	80	105
Übrige	763	763
	31.059	24.524
Übrige Verbindlichkeiten		
Miet- und Pachtvorauszahlungen	937	1.749
Umsatzsteuerverbindlichkeiten	866	695
Verbindlichkeiten aus Grunderwerbsteuer	615	1.553
Grundsteuerpflichtungen	126	77
Abgegrenzte Investitionszuschüsse	82	94
Übrige	172	234
	2.798	4.402
GESAMT	33.857	28.926

Von den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten sind 17.540 T€ (Vorjahr: 19.773 T€) innerhalb eines Jahres fällig.

Die langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten (1.966 T€; Vorjahr: 1.702 T€) haben eine Restlaufzeit von weniger als fünf Jahren.

Die gewährten Baukostenzuschüsse in Höhe von 5.885 T€ resultieren im Wesentlichen aus der Anschlussvermietung der ehemaligen real-standorte in Celle, Gießen, Mannheim in Höhe von 4,5 Mio. € sowie eines weiteren Baukostenzuschusses in Höhe von 1,4 Mio. € für Aldi in Gießen.

Die Fälligkeit der Leasingverbindlichkeiten stellt sich wie folgt dar:

IN T€	31.12.2022	31.12.2021
Innerhalb von einem Jahr	914	678
Innerhalb von zwei bis fünf Jahren	3.420	2.516
Über fünf Jahre	31.310	11.270
GESAMT	35.644	14.464

(19) RÜCKSTELLUNGEN FÜR PENSIONEN

Für ehemalige Mitarbeitende und Hinterbliebene bestehen betriebliche Altersversorgungszusagen. Es handelt sich dabei um leistungsorientierte Versorgungszusagen im Sinne von IAS 19. Die Rückstellungsbewertung erfolgt nach der Projected-Unit-Credit-Methode. Bei diesem Anwartschaftsbarwertverfahren werden neben den am Bilanzstichtag bekannten Renten und erworbenen Ansprüchen auch künftig zu erwartende Steigerungen von Renten berücksichtigt und Annahmen zur Inflation getroffen.

Im Zusammenhang mit den leistungsorientierten Versorgungsplänen ist die Gesellschaft den allgemeinen versicherungsmathematischen Risiken wie dem Langlebigkeitsrisiko und dem Zinsänderungsrisiko ausgesetzt. Die Risiken wirken sich bei HAMBORNER insbesondere auf die Dotierung der Pensionsrückstellungen und somit auf die Vermögenslage der Gesellschaft aus. Um die Risiken zu quantifizieren und in der Bilanz entsprechend abzubilden, hat HAMBORNER die Rückstellung durch einen unabhängigen Gutachter unter Einbezie-

hung von Sensitivitäten der versicherungsmathematischen Parameter bewerten lassen.

HAMBORNER ist in der Lage, die monatlichen Pensionszahlungen an die Pensionsempfänger bzw. deren Hinterbliebene aus dem operativen Geschäft (Innenfinanzierung) zu leisten. Die Sicherstellung, diesen Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachzukommen, wird durch das Liquiditätsmanagement der Gesellschaft überwacht.

Zum 31. Dezember 2022 verteilen sich die Pensionsverpflichtungen auf vier Pensionsempfänger und drei Hinterbliebene. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl der Leistungsempfänger gleich geblieben.

Die gewichtete durchschnittliche Laufzeit der leistungsorientierten Verpflichtungen beläuft sich zum Bilanzstichtag auf ca. 9,0 Jahre (Vorjahr: ca. 11,0 Jahre).

Die Entwicklung der Pensionsrückstellungen stellt sich wie folgt dar:

IN T€	2022	2021
Bilanzwert 1. Januar (= Barwert 1. Januar)	5.700	5.909
Zinsaufwand	51	50
Für das lfd. Jahr erfasste versicherungsmathematische Gewinne (-)/Verluste	-1.147	96
(aus der Veränderung bei den demografischen Annahmen)	-	-
(aus der Veränderung bei den finanziellen Annahmen)	(-1.278)	(-46)
(aus erfahrungsbedingten Anpassungen)	(+131)	(+142)
Pensionszahlungen	-354	-355
GESAMT	4.250	5.700

Die Veränderungen der maßgeblichen versicherungsmathematischen Annahmen hätten folgende Auswirkungen auf den Barwert der Pensionsverpflichtungen:

VERÄNDERUNG DER PENSIONS-RÜCKSTELLUNG IN T€	RÜCKGANG	ANSTIEG
Diskontierungszinssatz (-0,5 %-Punkte / +0,5 %-Punkte) (Vorjahr)	204 (345)	-188 (-314)
Rententrend (+0,25 %-Punkte / -0,25 %-Punkte) (Vorjahr)	107 (151)	-103 (-153)
Abweichung der Sterblichkeit vom Standard (-7,5 % / +7,5 %) (Vorjahr)	132 (211)	-121 (-190)

Den Sensitivitätsberechnungen liegt die durchschnittliche Laufzeit der zum 31. Dezember 2022 ermittelten Versorgungsverpflichtungen zugrunde. Die Berechnungen wurden für die als wesentlich eingestuften versicherungsmathematischen Parameter isoliert vorgenommen, um die Auswirkungen auf den Barwert der Pensionsverpflichtungen separat aufzuzeigen.

Im Geschäftsjahr 2023 werden Pensionszahlungen aus den leistungsorientierten Pensionszusagen in Höhe von 354 T€ erwartet.

HAMBORNER hat im Berichtsjahr 287 T€ (Vorjahr: 273 T€) an Beiträgen zur gesetzlichen Rentenversicherung gezahlt, die als beitragsorientierter Versorgungsplan anzusehen sind. Daneben wurden von der Gesellschaft Beiträge zu Direktversicherungen in Höhe von 6 T€ (Vorjahr: 4 T€) sowie Beiträge zu arbeitgeberfinanzierten Leistungszusagen in Höhe von 30 T€ (Vorjahr: 30 T€) übernommen. Bei beitragsorientierten Plänen entstehen für das Unternehmen über die Entrichtung der Beiträge hinaus keine weiteren Verpflichtungen. Die Aufwendungen werden im Personalaufwand erfasst.

(20) SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

IN T€	01.01.2022	INANSPRUCH- NAHME	AUFLÖSUNGEN	ZUFÜHRUNGEN	31.12.2022	DAVON LANGFRISTIG	DAVON KURZFRISTIG
Rückstellungen für							
Bergschäden	3.014	0	298		2.716	2.716	0
Tantiemen Mitarbeitende	564	495	39	501	531	0	531
Tantiemen Vorstand (STI)	504	494	9	472	473	0	473
Tantiemen Vorstand (LTI)	944	165	0	4	783	426	357
Erstattungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	205	149	39	790	807	0	807
Risiko Mietminderung Corona	653	0	153	0	500	0	500
Übrige	199	179	20	199	199	0	199
GESAMT	6.083	1.482	558	1.966	6.009	3.142	2.867

Die Rückstellungen für Bergschäden betreffen potenzielle Risiken aus ehemaliger Bergbautätigkeit. Hierzu verweisen wir auf die weiterführenden Erläuterungen im Risikobericht, der Bestandteil des Lageberichts ist. Bergbaubedingte Rückstellungen sind langfristige Rückstellungen, die mit ihrem am Bilanzstichtag wahrscheinlichen Erfüllungsbetrag anzusetzen sind. In Abhängigkeit von ihrer jeweiligen Restlaufzeit (zwischen fünf und 12 Jahren; Vorjahr: zwischen sechs und 13 Jahren) werden dabei als Abzinsungsfaktor Zinssätze zwischen 3,5 % und 4,0 % (Vorjahr: zwischen 0,6 % und 1,5 %) zugrunde gelegt. Die Rückstellungen für Bergschäden haben sich gegenüber dem Vorjahr im Saldo um 298 T€ auf 2.716 T€ verringert. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus Zinseffekten der bereits im Vorjahr enthaltenen Beträge aufgrund von Laufzeitveränderungen sowie Zinssatzänderungen. Diese sind im Zinsertrag i. H. v. 494 T€ ausgewiesen. Die höheren Inflationswerte bei der Berechnung der Rückstellungen i. H. v. insgesamt 196 T€ werden in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen.

Die Rückstellung für Tantiemenverpflichtungen der Mitarbeitenden liegt unter Zugrundelegung der voraussichtlichen Tantiemen für 2022 um 33 T€ unter dem Vorjahreswert und beträgt 531 T€. Daneben bestehen Rückstellungen für Vorstandstantiemen aus langfristigen aktienbasierten Vergütungen (LTI) in Höhe von 783 T€ (Vorjahr: 944 T€), von denen auf Basis der Bewertung zum Stichtag 357 T€ im Jahr 2023 ausgezahlt werden, sowie aus der kurzfristigen Vergütung (STI) in Höhe von 473 T€ (Vorjahr: 504 T€). Die Laufzeiten der langfristigen aktienbasierten Vergütung betragen zum Abschlussstichtag noch zwei Monate, 15 Monate, 27 Monate bzw. 39 Monate.

Die Rückstellung für Rückerstattungsbeträge an Mieter aus noch abzurechnenden Betriebskosten in Höhe von 807 T€ resultiert im Wesentlichen aus einer voraussichtlichen Verpflichtung zur Rückzahlung überhöhter Vorauszahlungen eines Mieters in Höhe von 528 T€.

Für mögliche Mietrückzahlungsansprüche von Mietern im Zusammenhang mit den behördlich angeordneten Schließungsmaßnahmen aufgrund der COVID-19-Pandemie besteht zum Abschlussstichtag eine Rückstellung in Höhe von 500 T€ (Vorjahr: 653 T€).

(21) ZUSATZANGABE FINANZINSTRUMENTE

Im Einzelabschluss werden die Finanzinstrumente analog zu den jeweiligen Bilanzpositionen in Klassen zusammengefasst. Die folgende Übersicht zeigt eine Überleitung der Bilanzposten auf die vom Unternehmen entsprechend den Mindestanforderungen des IFRS 7 gebildeten Klassen.

31.12.2022	BILANZANSATZ	BEWERTUNG NACH IFRS 9	NICHT FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE / VERBINDLICHKEITEN	31.12.2021	BILANZANSATZ	BEWERTUNG NACH IFRS 9	NICHT FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE / VERBINDLICHKEITEN
in T€		Zu fortgeführten Anschaffungskosten		in T€		Zu fortgeführten Anschaffungskosten	
Aktiva				Aktiva			
Finanzielle Vermögenswerte	1.930	1.930		Finanzielle Vermögenswerte	1.676	1.676	
Kurzfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	3.654	2.649	1.005	Kurzfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	3.772	3.199	573
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	141.958	141.958		Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	143.407	143.407	
	147.542	146.537	1.005		148.855	148.282	573
Passiva				Passiva			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	668.150	668.150		Langfristige Finanzverbindlichkeiten	667.396	667.396	
Langfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	16.317	1.966	14.351	Langfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	9.153	1.701	7.452
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	102.555	102.555		Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	80.308	80.308	
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	17.540	14.820	2.720	Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	19.773	9.091	10.682
	804.562	787.491	17.071		776.630	758.496	18.134

HAMBORNER ist aufgrund der Geschäftstätigkeit verschiedenen Risiken ausgesetzt, u. a. auch finanziellen Risiken. Weitere Ausführungen zu den finanziellen Risiken und deren Steuerung enthält der Risikobericht, der Teil des Lageberichts ist.

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

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

Der Liquiditätsbedarf wird anhand täglicher und monatlicher Planungsrechnungen ermittelt.

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

Zinsrisiken resultieren aus Veränderungen des Marktzinsniveaus. Sensitivitätsanalysen, welche die Auswirkungen von Änderungen des Marktzinsniveaus auf Zinszahlungen, Zinsaufwendungen und -erträgen sowie auf das Eigenkapital aufzeigen, werden entsprechend IFRS 7 durchgeführt. Hierfür gelten folgende Prämissen:

Zinsrisiken bei originären Finanzinstrumenten mit fester Verzinsung wirken sich bilanziell nur aus, wenn sie zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Bei zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzinstrumenten wirken sich Zinsänderungen bilanziell nicht aus. Bei Finanzverbindlichkeiten mit variabler Verzinsung wirken sich Zinsrisiken unmittelbar auf den Gewinn und Verlust aus, soweit diese Risiken nicht durch geeignete Finanzinstrumente abgesichert wurden. HAMBORNER hat für zwei Teiltranchen (41,0 Mio. €) des Schuldscheindarlehens und ein Grundpfandrechtlich besichertes Darlehen (45,0 Mio. €) variable Zinssätze vereinbart, für die keine Zinsswaps abgeschlossen wurden. Die variablen Teiltranchen des Schuldscheindarlehens in Höhe von 41 Mio. € sind am 21. März 2023 zur Rückzahlung fällig. Für das Grundpfandrechtlich besicherte Darlehen würde sich der Zinsaufwand bei einer Verminderung oder Erhöhung des Basiszinssatzes um 1,0 %-Punkt auf Basis des aktuellen Zinsniveaus pro Jahr um 450 T€ verringern bzw. erhöhen.

(22) EVENTUALVERBINDLICHKEITEN UND FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Im Rahmen eines Generalübernehmer- und Projektentwicklungsvertrags beauftragte HAMBORNER die Planung, Beschaffung der Baugenehmigung und schlüsselfertige Herstellung eines Neubaus für ein KFC-Restaurant in Kempten neben dem bereits erworbenen toom-Baumarkt sowie den Abschluss eines Mietvertrags mit dem Betreiber. Hierfür wurde ein Pauschalpreis in Höhe von 3,5 Mio. € vereinbart. Sollte die Baugenehmigung für die Maßnahme bis zum 31. Dezember 2023 nicht vorliegen, ist HAMBORNER zum entschädigungslosen Rücktritt vom Vertrag berechtigt.

Weitere wesentliche Eventualverbindlichkeiten, Haftungsverhältnisse oder sonstigen finanziellen Verpflichtungen bestehen am Abschlussstichtag nicht.

(23) LEASINGVERHÄLTNISSE

HAMBORNER als Leasinggeber

Sämtliche Mietverträge, die HAMBORNER mit ihren Mietern abgeschlossen hat, werden nach IFRS als Operating Leasing eingestuft, da alle mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken bei der Gesellschaft verbleiben.

Im Rahmen von Operating Leasing waren per 31. Dezember 2022 Anlageimmobilien zum Buchwert von 1.114,4 Mio. € (Vorjahr: 1.116,7 Mio. €) vermietet.

Die im Wesentlichen für Büro- und Einzelhandelsflächen bestehenden Mietverträge werden in der Regel mit Laufzeiten zwischen drei und 20 Jahren abgeschlossen. Rund 98 % der Mietverträge sind mit Wertesicherungsklauseln versehen, die eine Kopplung der Mieten an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex vorsehen. In der Regel werden Mietsicherheiten vereinbart. Es wird eine vollständige Umlage der Nebenkosten angestrebt.

Aus bestehenden gewerblichen Mietverhältnissen wird HAMBORNER folgende vertraglich gesicherte Mietzahlungen erhalten:

IN T€	31.12.2022	31.12.2021
im 1. Jahr	82.691	76.712
im 2. Jahr	75.496	68.745
im 3. Jahr	66.544	58.473
im 4. Jahr	61.121	50.404
im 5. Jahr	53.901	44.690
ab dem 6. Jahr	263.304	222.312
GESAMT	603.057	521.336

Die Leasingzahlungen beinhalten Mieterlöse bis zum vereinbarten Vertragsende bzw. bis zum frühestmöglichen Kündigungstermin des Mieters, unabhängig davon, ob eine Kündigung oder Nichtinanspruchnahme einer Verlängerungsoption tatsächlich zu erwarten ist.

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

HAMBORNER als Leasingnehmer

Die quantitativen Angaben zu den Leasingverhältnissen, bei denen HAMBORNER Leasingnehmer ist, finden sich in den Angaben zu den betreffenden Posten der Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung.

Bei dem Erbbaurecht in Solingen wurde die bestehende Verlängerungsoption bei der Bewertung der Leasingverbindlichkeit berücksichtigt, da für HAMBORNER aufgrund der vertraglichen Regelungen ein hoher wirtschaftlicher Anreiz besteht, die Option auszuüben.

Bei dem Erbbaurecht in Freiburg wurde lediglich eine Verlängerungsoption über zehn Jahre bis zum 30. Juni 2033 im Rahmen der Bewertung der Leasingverbindlichkeit berücksichtigt. Aufgrund des bestehenden langfristigen Mietvertrags besteht hier ein entsprechender wirtschaftlicher Anreiz, der die Ausübung der Option höchstwahrscheinlich macht. Darüber hinaus bestehen zwei weitere Optionen über jeweils zehn Jahre, die nicht berücksichtigt wurden. Da HAMBORNER vom Erbbaurechtsgeber bei Beendigung des Leasingverhältnisses eine Entschädigung in Höhe des Verkehrswertes des aufstehenden Gebäudes erhält, besteht in Abhängigkeit von der Einschätzung der Marktlage zum Zeitpunkt des Auslaufens der ersten Verlängerungsoption aus heutiger Sicht noch kein hinreichend sicherer wirtschaftlicher Anreiz zur Verlängerung. Die jährlich zu zahlenden Erbbauzinsen betragen in dem Objekt zurzeit 323 T€ pro Jahr.

Wesentliche Leasingverhältnisse, die bereits abgeschlossen, aber noch nicht begonnen wurden, bestehen nicht.

Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

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

Der Finanzmittelfonds beinhaltet Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente mit einer anfänglichen Restlaufzeit von weniger als drei Monaten. Der Unterschiedsbetrag des Finanzmittelfonds am 31. Dezember 2022 zum Bilanzposten „Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente“ i. H. V. 11.846 Mio. € resultiert aus in diesem Bilanzposten enthaltenen verpfändeten Bankkonten (vgl. Textziffer 14). Zum Stichtag betrug der Finanzmittelfonds 130.112 Mio. € nach 83.978 Mio. € im Vorjahr.

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

(24) CASHFLOW AUS DER OPERATIVEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Der Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit beträgt 62,8 Mio. € nach 67,0 Mio. € im Vorjahr. Der Rückgang ist weitestgehend auf die gestiegenen Instandhaltungsaufwendungen im Vergleich zum Vorjahr zurückzuführen. Das ausgewiesene Finanzergebnis der Kapitalflussrechnung weicht vom Finanzergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung ab, da in der Kapitalflussrechnung lediglich das im Zusammenhang mit der Finanzierungstätigkeit stehende Finanzergebnis ausgewiesen wird. Zinseffekte im Zusammenhang mit der operativen Geschäftstätigkeit, z. B. für die Auf- und Abzinsung von Rückstellungen, sind nicht enthalten.

Der operative Cashflow je Aktie entwickelte sich wie nachfolgend dargestellt:

		2022	2021
Anzahl der am Stichtag im Umlauf befindlichen Aktien	Tsd. Stück	81.343	81.343
Operativer Cashflow	T€	62.788	66.975
Operativer Cashflow je Aktie	€	0,77	0,82

(25) CASHFLOW AUS DER INVESTITIONSTÄTIGKEIT

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit führte zu einem Mittelabfluss von 35,7 Mio. € (Vorjahr Mittelzufluss: 92,8 Mio. €). Der Mittelabfluss im Saldo resultiert aus Mittelzuflüssen aus den Objektverkäufen in Höhe von 18,4 Mio. €, denen Mittelabflüsse aus den Akquisitionen in Höhe von 54,1 Mio. € gegenüber stehen.

Die Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien decken sich nicht mit den bei der Entwicklung des Anlagevermögens gezeigten Zugängen. Grund hierfür sind im Wesentlichen Kaufpreiseinbehalte und zum jeweiligen Stichtag noch nicht fällige Zahlungen für Grunderwerbsteuer.

(26) CASHFLOW AUS DER FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beträgt 19,0 Mio. € (Vorjahr: –111,4 Mio. €). Den Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen in Höhe von 119,1 Mio. € stehen im Wesentlichen Auszahlungen aus der Dividendenzahlung (38,2 Mio. €) für das Jahr 2021 sowie aus Zins- und Tilgungszahlungen (108,5 Mio. €) für die zur anteiligen Finanzierung der Immobilien aufgenommenen Darlehen gegenüber. Die Dividendenausschüttung beträgt 38,2 Mio. € (Vorjahr: 37,9 Mio. €). Im Vorjahr verringerte sich der Ausschüttungsbetrag aufgrund einer teilweisen Inanspruchnahme der Aktiendividende um 6,6 Mio. €. Somit betrug die Dividendenzahlung im Vorjahr 31,3 Mio. €. Im Geschäftsjahr wurden weitere liquide Mittel in Höhe von 6,2 Mio. € auf zugriffsbeschränkten Bankkonten hinterlegt, die zur Ablösung grundpfandrechtl. besicherter Darlehen für veräußerte Immobilien an die finanzierenden Banken verpfändet wurden. Durch die Stellung von Ersatzsicherheiten wurden Barsicherheiten in Höhe von 53,7 Mio. € wieder freigegeben.

Die Veränderung der kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten aus der Finanzierungstätigkeit (Finanzverbindlichkeiten) stellt sich wie folgt dar:

IN T€	2022	2021
Stand 1. Januar	747.704	758.916
Zugang wegen Aufnahme neuer Darlehen	119.071	76.529
Abgang wegen Tilgung von Darlehen	–96.198	–87.875
Veränderung der kurzfristigen Zins- und Tilgungsabgrenzung	133	76
Veränderung der abgegrenzten Transaktionskosten	–5	58
Stand 31. Dezember	770.705	747.704

Der Cashflow aus Leasingverbindlichkeiten setzt sich zusammen aus Zinszahlungen in Höhe von 525 T€ (Vorjahr: 370 T€) und Tilgungszahlungen in Höhe von 377 T€ (Vorjahr: 302 T€).

Sonstige Erläuterungen und Pflichtangaben

EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Es liegen keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag vor.

ARBEITNEHMER

Die Mitarbeiterzahl (ohne Vorstand) betrug im Jahresdurchschnitt:

	2022	2021
Kfm. Objektverwaltung	17	15
Techn. Objektverwaltung	8	7
Administration	21	21
GESAMT	46	43

CORPORATE GOVERNANCE

Im November 2022 haben Vorstand und Aufsichtsrat eine aktualisierte Entsprechenserklärung abgegeben und im Internet unter www.hamborner.de im Bereich HAMBORNER REIT AG/ Corporate Governance/ Erklärung zur Unternehmensführung öffentlich zugänglich gemacht.

MITTEILUNG ÜBER DAS BESTEHEN EINER BETEILIGUNG

Gemäß § 11 Abs. 4 REITG darf zur Erhaltung des REIT-Status kein Anleger direkt 10 % oder mehr der Aktien oder Aktien in einem Umfang halten, dass er über 10 % oder mehr der Stimmrechte verfügt. Zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2022 waren der Gesellschaft keine Aktionäre bekannt, deren direkter Anteil 10 % des Grundkapitals überschritten hat.

Gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG sind Angaben über das Bestehen von Beteiligungen zu machen, die der Gesellschaft nach § 33 Abs. 1 oder Abs. 2 des Wertpapierhandelsgesetzes (WpHG) mitgeteilt worden sind.

STIMMRECHTSMITTEILUNG

Nr.	Meldepflichtiger	Stimmrechte i. S. d. §§ 33,34 WpHG	Stimmrechte über Instrumente i. S. d. § 38 Abs. 1 WpHG	Stimmrechtsanteil in %	Berührte Schwelle	Datum der Schwellenberührung	Zurechnung von Stimmrechten i. S. d. §34 WpHG
1	RAG-Stiftung, Essen, Deutschland	9.926.280		12,2	Überschreitung 10 %	27.09.2016	ja; 2,62 %
2	Königreich Belgien, Brüssel, Belgien	2.157.529		2,65	Unterschreitung 3 %	16.12.2022	ja; 2,65 %
3	BlackRock Inc., Wilmington, DE, USA	4.318.959	50.000	5,37	Überschreitung 5 %	16.06.2022	ja; 5,31 %

Der folgenden Tabelle können die meldepflichtigen Beteiligungen entnommen werden, die der Gesellschaft bis 21. Februar 2023 mitgeteilt wurden. Die Angaben wurden jeweils der zeitlich letzten Mitteilung eines Meldepflichtigen an die Gesellschaft entnommen. Sämtliche Veröffentlichungen durch die Gesellschaft über Mitteilungen von Beteiligungen im Berichtsjahr und darüber hinaus bis zum 21. Februar 2023 stehen auf der Homepage der HAMBORNER REIT AG im Bereich Aktuelles zur Verfügung. Es wird darauf hingewiesen, dass die Angaben zu der Beteiligung in Prozent und in Stimmrechten aufgrund nicht meldepflichtiger Erwerbe oder Verkäufe von Anteilen zwischenzeitlich überholt sein können.

Indirekte Beteiligungen am Kapital der Gesellschaft, die mittelbar 10 % der Stimmrechte erreichen oder überschreiten, wurden zum 31. Dezember 2022 von der RAG-Stiftung, Essen, gehalten.

BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN IM GESCHÄFTSJAHR 2022

Zu den nahestehenden Personen und Unternehmen im Sinne des IAS 24 zählen bei HAMBORNER ausschließlich Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats sowie deren nahe Angehörige. Berichtspflichtige Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen wurden im Geschäftsjahr 2022 nicht abgeschlossen.

VERGÜTUNG VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Die gemäß IAS 24 angabepflichtige Vergütung an Personen in Schlüsselpositionen der Gesellschaft umfasst die Vergütung des aktiven Vorstands und des Aufsichtsrats.

Die Gesamtbezüge des Vorstands beliefen sich im Geschäftsjahr auf 1.882 T€ (Vorjahr: 1.603 T€). Neben kurzfristig fälligen Leistungen in Höhe von 1.649 T€ (Vorjahr: 1.253 T€) entfallen die Bezüge in Höhe von 233 T€ (Vorjahr: 350 T€) auf langfristig aktienbasierte Vergütungen (LTI).

Der LTI von Herrn Karoff und Frau Verheyen umfasst virtuelle Aktienzusagen, die dem Vorstand nach Ablauf der jeweiligen Performanceperiode mit der Gehaltsabrechnung ausgezahlt werden, die auf die Aufsichtsratssitzung der Gesellschaft folgt, in welcher der Jahresabschluss für das dritte auf das jeweilige Gewährungsjahr folgende Geschäftsjahr festgestellt wird.

Die Höhe der Auszahlung ermittelt sich aus der Anzahl der gewährten Aktienzusagen multipliziert mit dem arithmetischen Mittel der Schlusskurse der HAMBORNER-Aktie im Handelssystem XETRA über die letzten 20 Börsentage vor dem Ende der Performanceperiode.

Die Anzahl der gewährten Aktienzusagen erhöht oder vermindert sich unter Berücksichtigung des Grads der Erreichung der festgelegten Erfolgsziele. Die Erfolgsziele sind die Entwicklung des Net Asset Value sowie der relative Total Shareholder Return. Die Erfolgsziele sind mit jeweils 50 % gewichtet. Der ermittelte Auszahlungsbetrag ist betragsmäßig auf 200 % des Zielbetrags begrenzt.

Der beizulegende Zeitwert pro erdienter Aktienzusage ergibt sich zum Bilanzstichtag somit im Wesentlichen aus dem arithmetischen Mittel der HAMBORNER-Aktie über die letzten 20 Börsentage vor dem Geschäftsjahresende (6,93 €).

Der LTI von Herrn Schmitz umfasst virtuelle Aktienzusagen, die dem Vorstand nach einer Sperrfrist mit Ablauf des zweiten Börsentages nach Veröffentlichung der Geschäftsergebnisse im dritten Jahr nach Zusage in bar ausbezahlt werden. Die Höhe der Auszahlung ermittelt sich aus der Anzahl der gewährten Aktienzusagen multipliziert mit dem zum Ende der Sperrfrist notierten Schlusskurs der HAMBORNER-Aktie im Handelssystem XETRA. Ein Anstieg der HAMBORNER-Aktie von mehr als 200 % (Cap) gegenüber dem am jeweiligen Zusagetag zugrunde gelegten Schlusskurs bleibt außer Betracht.

Darüber hinaus kann sich für die Hälfte der Aktienzusagen der Auszahlungsbetrag in Abhängigkeit von der relativen Entwicklung der HAMBORNER-Aktie im Vergleich zum EPRA/NAREIT Europe ex UK Index entsprechend einem vom Aufsichtsrat festgelegten Zielsystem erhöhen oder vermindern.

Der beizulegende Zeitwert pro erdienter Aktienzusage ergibt sich zum Bilanzstichtag somit im Wesentlichen aus dem Schlusskurs der Aktie der Gesellschaft am letzten Börsentag des Geschäftsjahres (6,73 €; Vorjahr: 10,02 €).

Aus aktienbasierten Vergütungen aufgrund der 2022 gewährten Aktienzusagen sowie aus Bewertungseffekten ergibt sich im Berichtsjahr ein Aufwand in Höhe von 5 T€ (Vorjahr: 554 T€) erfasst.

Nachfolgend sind die am 31. Dezember 2022 gewährten und noch ausstehenden virtuellen Aktienzusagen unter Angabe des Schlusskurses der HAMBORNER-Aktie am jeweiligen Zusagetag dargestellt:

ANZAHL GEWÄHRTER VIRTUELLER AKTIENZUSAGEN HERR KAROFF

	Referenzkurs Aktie bei Gewährung	Auszahlung	Anzahl
LTI 2020	9,66 €	2024	17.253
LTI 2021	8,96 €	2025	22.321
LTI 2022	9,73 €	2026	20.555

ANZAHL GEWÄHRTER VIRTUELLER AKTIENZUSAGEN FRAU VERHEYEN

	Referenzkurs Aktie bei Gewährung	Auszahlung	Anzahl
LTI 2022	9,73 €	2026	3.340

ANZAHL GEWÄHRTER VIRTUELLER AKTIENZUSAGEN HERR SCHMITZ

	Aktienkurs bei Gewährung	Ende Sperrfrist	Anzahl
LTI 2020	7,48 €	2023	20.048
LTI 2021	9,08 €	2023	16.528
LTI 2022	9,50 €	2023	15.794

Aufgrund der Beendigung der Vorstandstätigkeit von Herrn Schmitz endet die Sperrfrist für die virtuellen Aktienzusagen mit dem Ablauf des zweiten Börsentages nach Veröffentlichung des Geschäftsergebnisses für das abgelaufene Geschäftsjahr.

Die Entwicklung der virtuellen Aktienzusagen stellt sich wie folgt dar:

	2022	2021
Stand 1. Januar	92.364	69.653
Zugang gewährter virtueller Aktienzusagen	39.689	38.841
Abgang ausgezahlter virtueller Aktienzusagen	-16.216	-16.130
Stand 31. Dezember	115.837	92.364

Die für Herrn Schmitz im Jahr 2022 fälligen virtuellen Aktienzusagen aus dem Jahr 2019 (LTI 2019) führten bei einem Aktienkurs von 9,92 € zu einer Auszahlung von 165 T€.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten eine feste zahlbare jährliche Vergütung. Die Höhe der Vergütung ist abhängig von der Funktion und Zugehörigkeit zu den jeweiligen Ausschüssen. Daneben erhält jedes Aufsichtsratsmitglied für die Teilnahme an einer Sitzung ein Sitzungsgeld von 0,5 T€.

Für das Geschäftsjahr betrug die Vergütung des Aufsichtsrats 312 T€ (Vorjahr: 313 T€).

Für ehemalige Vorstandsmitglieder und ihre Hinterbliebenen betragen die zum Abschlussstichtag gebildeten Pensionsrückstellungen 2.411 T€. Die Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses aus diesen Pensionszusagen (210 T€) sowie weiteren Hinterbliebenenleistungen (144 T€) betragen im Berichtsjahr 354 T€.

Organe der Gesellschaft und deren Mandate

Dr. Eckart John von Freyend, Bad Honnef
Ehrenvorsitzender des Aufsichtsrats

AUFSICHTSRAT

Dr. Andreas Mattner, Hamburg
Vorsitzender
Geschäftsführer der
ECE Development & Consulting GmbH
Externe Mandate:
EUREF AG¹ (stv. Vorsitzender)

Claus-Matthias Böge, Hamburg
Stellvertretender Vorsitzender
Geschäftsführer der CMB Böge
Vermögensverwaltung GmbH
Externe Mandate:
Bijou Brigitte modische Accessoires AG¹

Maria Teresa Dreo-Tempsch, Wien
Mitglied des Vorstands der Berlin Hyp AG
Externe Mandate:
Keine

Rolf Glessing, Illerkirchberg
Geschäftsführender Gesellschafter bei der
Glessing Management Beratung GmbH
Sprecher des Vorstands der Kässbohrer Geländefahrzeug GmbH
Externe Mandate:
FCF Fox Corporate Finance GmbH, München²
Mitglied im Stiftungsrat der Josef H. Boquoi-Stiftung, Lübeck²
Mitglied im Stiftungsrat der bofrost¹-Stiftung, Geldern Pont²
Mitglied im Stiftungsrat der Stiftung Mein Wohnen,
Geldern-Pont²

Ulrich Graebner, Bad Homburg v. d. H.
Senior Advisor der Houlihan Lokey GmbH
Partner der Cara Investment GmbH
Externe Mandate:
Gepaco S. A.²

Christel Kaufmann-Hocker, Düsseldorf
Selbstständige Unternehmensberaterin
Externe Mandate:
Keine

Mechthilde Dordel³, Oberhausen
Kfm. Angestellte der HAMBORNER REIT AG

Klaus Hogeweg³, Mülheim an der Ruhr
Kfm. Angestellter der HAMBORNER REIT AG

Johannes Weller³, Willich
Kfm. Angestellter der HAMBORNER REIT AG

¹ Mitgliedschaft in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten

² Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien

³ Aufsichtsratsmitglied der Arbeitnehmer

AUSSCHÜSSE DES AUFSICHTSRATS

Präsidialausschuss

Dr. Andreas Mattner (Vorsitzender)
Claus-Matthias Böge
Maria Teresa Dreo-Tempsch
Ulrich Graebner

Prüfungsausschuss

Claus-Matthias Böge (Vorsitzender)
Rolf Glessing
Christel Kaufmann-Hocker
Johannes Weller

ESG-Ausschuss

Dr. Andreas Mattner (Vorsitzender)
Maria Teresa Dreo-Tempsch
Ulrich Graebner

Nominierungsausschuss

Dr. Andreas Mattner (Vorsitzender)
Maria Teresa Dreo-Tempsch
Rolf Glessing
Ulrich Graebner

VORSTAND

Niclas Karoff, Berlin

(Vorsitzender)
Bis 30.09.2022 Vorstand für Investor Relations,
Unternehmensstrategie/Digitalisierung, Transaktionsmanagement,
Portfoliomanagement/Controlling/Risikomanagement, Personal,
Public Relations, Revision, Datenschutz

Ab 01.10.2022 bis 31.12.2022 Vorstand für
Unternehmenskommunikation/ Investor Relations, Strategie, ESG,
Transaktionsmanagement, Portfoliomanagement/Controlling/
Risikomanagement, Personal/Organisation, Revision, Daten-
schutz/Digitalisierung

Ab 01.01.2023 Vorstand für Strategie, ESG, Rechnungswesen/
Finanzen/Steuern, Portfoliomanagement/Controlling/Risiko-
management, Recht/Corporate Governance, Unternehmens-
kommunikation/Investor Relations, Personal/Organisation,
Revision

Hans Richard Schmitz, Duisburg (bis 31.12.2022)

Bis 30.09.2022 Vorstand für Investor Relations, Assetmanagement,
Technik/Instandhaltung/Projektsteuerung, Finanz- und
Rechnungswesen/Steuern, Recht/Corporate Governance, IT,
Versicherungen/Corporate Service, Beteiligungen

Ab 01.10.2022 Vorstand für Assetmanagement, Technik/Projekt-
steuerung, IT, Rechnungswesen/Finanzen/Steuern, Recht/
Corporate Governance

Sarah Verheyen, München (ab 01.10.2022)

Ab 01.10.2022 bis 31.12.2022 Vorständin für Transaktions-
management, Assetmanagement, ESG, Technik/Projektsteuerung,
Datenschutz/Digitalisierung, IT

Ab 01.01.2023 Vorständin für Transaktionsmanagement, ESG,
Assetmanagement, Technik, Projektentwicklung, IT/Digitalisierung,
Datenschutz

Duisburg, den 21. Februar 2023

Der Vorstand



Niclas Karoff



Sarah Verheyen

WEITERE ANGABEN

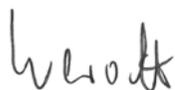
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	103
Bestätigungsvermerk	104
REIT-Angaben	108
Immobilien-Bestandsverzeichnis	109
Glossar	112
Finanzkalender/Impressum	115

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

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

Duisburg, den 21. Februar 2023

Der Vorstand



Niclas Karoff



Sarah Verheyen

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die HAMBORNER REIT AG, Duisburg

Vermerk über die Prüfung des Einzelabschlusses und des Lageberichts

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Einzelabschluss der HAMBORNER REIT AG, Duisburg, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022, der Gewinn- und Verlustrechnung, der Gesamtergebnisrechnung, der Kapitalflussrechnung und der Eigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der HAMBORNER REIT AG, Duisburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 geprüft. Die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB einschließlich der darin enthaltenen weiteren Berichterstattung über Corporate Governance, auf die im Lagebericht verwiesen wird, haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft. Zudem haben wir die Angaben im Lagebericht im Unterabschnitt „Aussage zur Wirksamkeit des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems“ des Abschnitts „Risikomanagement und internes Kontrollsystem“ nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

— entspricht der beigefügte Einzelabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 325 Abs. 2a HGB anzuwendenden deutschen

gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 und

— vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Einzelabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der oben genannten Erklärung zur Unternehmensführung einschließlich der darin enthaltenen weiteren Berichterstattung über Corporate Governance, auf die im Lagebericht verwiesen wird sowie nicht auf den Inhalt der oben genannten lageberichts-fremden Angaben im Unterabschnitt „Aussage zur Wirksamkeit des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems“ des Abschnitts „Risikomanagement und internes Kontrollsystem“.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Einzelabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben unsere Prüfung des Einzelabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung

durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Einzelabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Einzelabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

BESONDERS WICHTIGE PRÜFUNGSACHVERHALTE IN DER PRÜFUNG DES EINZELABSCHLUSSES

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Einzelabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Einzelabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Nachfolgend stellen wir mit der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu beizulegenden Zeitwerten den aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalt dar.

Unsere Darstellung dieses besonders wichtigen Prüfungssachverhalts haben wir wie folgt strukturiert:

- a) Sachverhaltsbeschreibung (einschließlich Verweis auf zugehörige Angaben im Einzelabschluss und Lagebericht)
- b) Prüferisches Vorgehen

Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu beizulegenden Zeitwerten

- a) Unter dem Bilanzposten „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ werden Immobilien in Höhe von Mio. EUR 1.129,2 (87,6 % der Bilanzsumme) ausgewiesen. Die HAMBORNER REIT AG bewertet die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Ausübung des Wahlrechts nach IAS 40.30 i. V. m. IAS 40.56 für Zwecke der Bilanzierung zu fortgeführten Anschaffungskosten. Gemäß IAS 40 sind im Anhang zum Einzelabschluss die Zeitwerte der Immobilien in Übereinstimmung mit IFRS 13 anzugeben. Die Zeitwerte der Immobilien fließen auch in die Ermittlung der im Lagebericht dargestellten Kennzahl Net Asset Value (NAV) und NAV je Aktie ein.

Die HAMBORNER REIT AG lässt die beizulegenden Zeitwerte der Immobilien durch einen unabhängigen externen Gutachter ermitteln und plausibilisiert die Bewertungsergebnisse durch eigenes Fachpersonal. Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu beizulegenden Zeitwerten basiert in besonderem Maße auf Einschätzungen und Annahmen des externen Gutachters. Geschätzte Werte bergen ein erhöhtes Risiko falscher Angaben in der Rechnungslegung. Die ermessensbehafteten Einschätzungen von Bewertungsparametern wie Marktmieten sowie die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze haben eine direkte und oftmals erhebliche Auswirkung auf die Angaben zu den beizulegenden Zeitwerten im Anhang sowie die Darstellung der Wertentwicklung des Immobilienportfolios der Gesellschaft im Lagebericht. Sie beeinflussen die Zeitwerte der als Finanz-

investition gehaltenen Immobilien und damit den NAV je Aktie der Gesellschaft als einen der bedeutsamsten finanziellen Leistungsindikatoren und sind damit entscheidend für die Vermittlung eines insgesamt zutreffenden Bildes von der Lage der Gesellschaft. Darüber hinaus sind die ermittelten Zeitwerte grundlegend für die Entscheidung über notwendige außerplanmäßige Abschreibungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien auf niedrigere beizulegende Zeitwerte vor Abzug von Transaktionskosten eines fiktiven Erwerbs (Gross Capital Value). Vor diesem Hintergrund wurde dieser Sachverhalt von uns als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt bestimmt.

Die Angaben der gesetzlichen Vertreter zur Bewertung dieser Immobilien und zu den damit verbundenen Ermessensspielräumen bzw. Schätzunsicherheiten sind im Abschnitt „Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“ des Anhangs zum Einzelabschluss enthalten. Die Angaben zum NAV und NAV je Aktie sind im Lagebericht auf S. 51 dargestellt.

- b) Wir haben die Angemessenheit der Bewertungsverfahren und die Bewertungsergebnisse geprüft. Bei unserer Prüfung haben wir die Aufbau- und Ablauforganisation im Hinblick auf ihre Angemessenheit und die Wirksamkeit der eingerichteten Kontrollen der HAMBORNER REIT AG geprüft. Dies betrifft insbesondere den unabhängigen Verifizierungsprozess für Marktmieten sowie Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze sowie die Berichtsprozesse und die jeweils zugehörigen Kontrollen.

Im Rahmen unserer Prüfung der Bewertung haben wir interne Spezialisten aus dem Bereich Real Estate Consulting hinzugezogen. Mit deren Unterstützung haben wir die Bewertungsmodelle sowie für zufallsbasiert ausgewählte Objekte die Bewertungsparameter und die Bewertungsergebnisse beurteilt. Wir haben darüber hinaus an Begehungen einzelner Immobilien durch den externen Gutachter teilgenommen.

Des Weiteren haben wir uns von der Kompetenz, den Fähigkeiten und der Objektivität des von der HAMBORNER REIT AG beauftragten unabhängigen Gutachters überzeugt sowie die im Gutachten angewandte Bewertungsmethodik im Hinblick auf Konformität mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 beurteilt.

SONSTIGE INFORMATIONEN

Die gesetzlichen Vertreter bzw. der Aufsichtsrat sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- den Bericht des Aufsichtsrats,
- die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB einschließlich der darin enthaltenen weiteren Berichterstattung über Corporate Governance, auf die im Lagebericht verwiesen wird,
- die als „ungeprüft“ gekennzeichneten lageberichts-fremden Angaben im Lagebericht im Unterabschnitt „Aus-sage zur Wirksamkeit des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems“ des Abschnitts „Risikomanagement und Internes Kontrollsystem“ des Lageberichts,
- die Versicherung der gesetzlichen Vertreter nach § 264 Abs. 2 Satz 3 bzw. § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB zum Einzelabschluss und zum Lagebericht und
- alle übrigen Teile des Geschäftsberichts,
- aber nicht den Einzelabschluss, nicht die inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben, nicht die Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen der §§ 11 bis 15 REIT-Gesetz und zur Zusammensetzung der Erträge hinsichtlich vorbelasteter und nicht vorbelasteter Erträge nach § 19 Abs. 3 i. V. m. § 19a REIT-Gesetz und nicht unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

Der Aufsichtsrat ist für den Bericht des Aufsichtsrats verantwortlich. Für die Erklärung nach § 161 AktG zum Deutschen Corporate Governance Kodex einschließlich der weiteren Berichterstattung über Corporate Governance, die Bestandteil der Erklärung zur Unternehmensführung ist und auf die im Lagebericht verwiesen wird, sind die gesetzlichen Vertreter und der Aufsichtsrat verantwortlich. Im Übrigen sind die gesetzlichen Vertreter für die sonstigen Informationen verantwortlich.

Unsere Prüfungsurteile zum Einzelabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Einzelabschluss, zu den inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES AUFSICHTSRATS FÜR DEN EINZELABSCHLUSS UND DEN LAGEBERICHT

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Einzelabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 325 Abs. 2a HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Einzelabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Einzelabschlusses zu ermöglichen, der frei von

wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Einzelabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht, die Gesellschaft zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs, oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Einzelabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Einzelabschlusses und des Lageberichts.

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES EINZELABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Einzelabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Dar-

stellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Einzelabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Einzelabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Einzelabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Einzelabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Einzelabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Einzelabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Einzelabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Einzelabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Einzelabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 325 Abs. 2a HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften

ten ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Einzelabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und, sofern einschlägig, die zur Beseitigung von Unabhängigkeitsgefährdungen vorgenommenen Handlungen oder ergriffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte,

die in der Prüfung des Einzelabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

ÜBRIGE ANGABEN GEMÄSS ARTIKEL 10 EU-APRVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 28. April 2022 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 10. Juni 2022 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2008 als Abschlussprüfer der HAMBORNER REIT AG, Duisburg, tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Prof. Dr. Holger Reichmann.

Düsseldorf, den 22. Februar 2023

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Prof. Dr. Holger Reichmann
Wirtschaftsprüfer

gez. Nicole Meyer
Wirtschaftsprüferin



REIT-Angaben

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

Im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss nach § 264 HGB sowie unserem IFRS-Einzelabschluss nach § 325 Abs. 2a HGB erklärt der Vorstand zur Einhaltung der Anforderungen der §§ 11 bis 15 REITG sowie der Ermittlung zur Zusammensetzung der Erträge hinsichtlich vorbelasteter und nicht vorbelasteter Erträge für Zwecke des § 19 Abs. 3 und § 19a REITG zum 31. Dezember 2022 Folgendes:

§ 11 REIT-GESETZ: STREUUNG DER AKTIEN

Nach § 11 Abs. 1 REITG muss eine REIT-Gesellschaft eine Mindeststreuungsquote in Höhe von 15 % der Aktien nachhaltig aufrechterhalten. Zum 31. Dezember 2022 beträgt die Streuungsquote der HAMBORNER REIT AG nach den uns vorliegenden Stimmrechtsmeldungen 82,43 %. Mit Schreiben vom 12. Januar 2023 haben wir die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) hierüber unterrichtet.

Nach § 11 Abs. 4 REITG darf kein Aktionär direkt 10 % oder mehr der Aktien oder Aktien in einem Umfang halten, dass er über 10 % oder mehr Stimmrechte verfügt. Auf Grundlage der eingegangenen Stimmrechtsmeldungen von Aktionären nach § 33 Abs. 1 und § 40 Abs. 1 und Abs. 2 WpHG sowie nach unserem Kenntnisstand hielt kein Aktionär direkt 10 % oder mehr Aktien oder Aktien in einem Umfang, dass er über 10 % oder mehr Stimmrechte verfügte.

§ 12 REIT-GESETZ: VERMÖGENS- UND ERTRAGSANFORDERUNGEN

Nach § 12 Abs. 2 REITG muss das Gesamtvermögen der Gesellschaft (d. h. die Summe der Aktiva abzüglich der Abzugsposten Ausschüttungsverpflichtung im Sinne des § 13 Abs. 1 REITG und Rücklagen im Sinne des § 13 Abs. 3 REITG) zu mindestens 75 % aus unbeweglichem

Vermögen bestehen. Das als Finanzinvestition gehaltene unbewegliche Vermögen ist nach § 12 Abs. 1 REITG mit dem beizulegenden Zeitwert im Sinne des IAS 40 zu bewerten.

Zum Ende des Geschäftsjahres 2022 besteht das Gesamtvermögen der Gesellschaft zu 91,4 % aus unbeweglichem Vermögen.

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

Im Berichtsjahr wurde diese Anforderung zu 100 % erfüllt.

§ 13 REIT-GESETZ: AUSSCHÜTTUNG AN DIE ANLEGER

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

Die Gesellschaft wird, sofern die Hauptversammlung dem Dividendenvorschlag zustimmt, für das Berichtsjahr eine Dividende in Höhe von 38,2 Mio.€ an die Aktionäre ausschütten.

§ 14 REIT-GESETZ: AUSSCHLUSS DES IMMOBILIENHANDELS

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

Die Gesellschaft hat rund 14,4 % des durchschnittlichen Bestands ihres unbeweglichen Vermögens innerhalb der letzten fünf Jahre veräußert.

§ 15 REIT-GESETZ: MINDESTEIGENKAPITAL

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

Der entsprechende Wert bei HAMBORNER liegt zum 31. Dezember 2022 bei 59,6 %.

§ 19 REIT-GESETZ: ZUSAMMENSETZUNG DER ERTRÄGE HINSICHTLICH VORBELASTETER UND NICHT VORBELASTETER ERTRÄGE

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

HAMBORNER schüttet vorbehaltlich der Zustimmung der Hauptversammlung eine steuerlich nicht vorbelastete Dividende in Höhe von 38,2 Mio.€ aus.

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

Duisburg, den 21. Februar 2023

Der Vorstand



Immobilien-Bestandsverzeichnis (Stand: 31. Dezember 2022)

JAHR DES ERWERBS	OBJEKT	OBJEKTNUTZUNG	GRUNDSTÜCKSGRÖSSE IN M ²	NUTZFLÄCHE IN M ²	MIETEN 2022 (INKL. MIETGARANTIE) IN €	GEWICHTETE RESTLAUFZEIT DER MIETVERTRÄGE IN MONATEN	FAIR VALUE IN € ¹	DISKONTIERUNGSZINS IN %	KAPITALISIERUNGSZINS IN %	SONSTIGE HINWEISE	
1976	Solingen	Friedenstr. 64	Einzelhandel	27.344	7.932,75	1.467.596	143	24.220.000	6,05	4,85	Erbbaugrundstück
1981	Köln	Von-Bodelschwingh-Str. 6	Einzelhandel	7.890	3.050,00	465.563	108	10.390.000	4,90	4,00	
1986	Frankfurt am Main	Königsteiner Str. 73–77	Einzelhandel	6.203	2.640,30	372.374	70	10.410.000	5,35	4,10	
1988	Dortmund	Westfalendamm 84–86	Büro-Praxis	1.674	2.683,61	240.234	84	3.620.000	6,50	5,75	
1991	Dortmund	Königswall 36	Büro-Praxis	1.344	2.989,97	417.010	53	6.760.000	6,00	5,20	
2001	Hamburg	An der Alster 6	Büro-Praxis	401	1.323,00	292.294	30	6.650.000	5,00	4,25	
2007	Münster	Johann-Krane-Weg 21–27	Büro-Praxis	10.787	9.540,15	1.349.078	27	22.920.000	6,40	5,75	
2007	Neuwied	Allensteiner Str. 15	Einzelhandel	8.188	3.500,57	433.360	45	4.480.000	8,80	6,60	
2007	Freital	Wilsdruffer Str. 52	Einzelhandel	15.555	7.940,36	832.546	130	10.080.000	6,70	5,50	
2007	Geldern	Bahnhofstr. 8	Einzelhandel	12.376	8.748,55	713.417	114	12.800.000	5,65	4,55	
2007	Lüneburg	Am Alten Eisenwerk 2	Einzelhandel	13.319	4.610,64	483.511	34	7.930.000	5,90	5,00	
2007	Meppen	Am neuen Markt 1	Einzelhandel	13.111	10.204,73	934.115	138	16.930.000	5,70	4,45	
2007	Mosbach	Hauptstr. 96	Büro-Praxis	5.565	6.492,74	24.101	–	950.000	14,50	7,40	
2008	Bremen	Hermann-Köhl-Straße 3	Büro-Praxis	9.994	7.154,47	658.268	28	8.280.000	7,75	6,25	
2008	Bremen	Linzer Straße 7, 9, 9a	Büro-Praxis	9.276	10.270,32	1.360.872	48	18.920.000	7,10	6,10	
2008	Osnabrück	Sutthausen Str. 285–287	Büro-Praxis	3.701	3.831,33	519.230	22	7.230.000	7,30	6,55	
2008	Freiburg	Robert-Bunsen-Str. 9a	Einzelhandel	26.926	9.253,00	1.210.850	90	13.890.000	6,45	5,10	Erbbaugrundstück
2009	Münster	Martin-Luther-King-Weg 18–28	Büro-Praxis	17.379	13.795,30	1.852.632	51	31.740.000	6,65	5,85	
2010	Erlangen	Wetterkreuz 15	Büro-Praxis	6.256	7.328,14	1.291.645	89	19.990.000	6,65	5,90	
2010	Hilden	Westring 5	Einzelhandel	29.663	10.845,88	954.503	75	12.990.000	7,15	5,70	
2010	Stuttgart	Stammheimer Str. 10	Einzelhandel	6.853	6.362,98	1.274.160	66	22.440.000	5,25	4,20	
2010	Ingolstadt	Despagstr. 3	Büro-Praxis	7.050	5.361,79	851.174	37	13.800.000	6,60	5,70	
2011	Leipzig	Brandenburger Str. 21	Einzelhandel	33.917	11.130,98	943.433	22	15.330.000	6,50	5,20	
2011	Regensburg	Hildegard-von-Bingen-Str. 1	Büro-Praxis	3.622	8.945,42	1.630.418	46	28.910.000	6,35	5,25	
2011	Erlangen	Allee-am-Röthelheimpark 11–17	Büro-Praxis	10.710	11.691,24	2.119.379	31	36.270.000	6,20	5,30	
2011	Freiburg	Lörracher Str. 8	Einzelhandel	8.511	4.127,26	915.212	82	19.440.000	4,80	4,05	
2012	Aachen	Debyestraße 20	Einzelhandel	36.177	11.431,00	1.321.160	51	20.880.000	6,70	5,35	

JAHR DES ERWERBS	OBJEKT	OBJEKTNUTZUNG	GRUNDSTÜCKSGRÖSSE IN M ²	NUTZFLÄCHE IN M ²	MIETEN 2022 (INKL. MIETGARANTIE) IN €	GEWICHTETE RESTLAUFZEIT DER MIETVERTRÄGE IN MONATEN	FAIR VALUE IN € ¹	DISKONTIERUNGSZINS IN %	KAPITALISIERUNGSZINS IN %	SONSTIGE HINWEISE
2012	Tübingen	Eugenstraße 72–74	Einzelhandel	16.035	13.000,00	2.050.563	84	35.610.000	5,65	4,70
2012	Karlsruhe	Rüppurrerstr. 1	Einzelhandel	10.839	15.151,93	2.744.000	148	55.630.000	5,70	4,35
2013	München	Domagkstr. 10–16	Büro-Praxis	5.553	12.257,12	2.674.628	59	76.360.000	4,55	3,90
2013	Berlin	EUREF-Campus 12 / 13	Büro-Praxis	3.100	12.641,71	2.638.820	51	73.440.000	4,80	4,05
2013	Bayreuth	Spinnereistr. 5a, 5b, 6–8	Büro-Praxis	8.297	9.035,75	1.363.502	67	20.160.000	6,55	5,70
2013	Hamburg	Kurt-A-Körber-Chaussee 9, 11	Einzelhandel	20.330	10.407,88	1.248.272	71	17.700.000	6,75	5,45
2015	Aachen	Gut-Dämme-Str.14 / KrefelderStr.216	Büro-Praxis	3.968	10.058,93	1.720.509	84	33.060.000	5,85	5,15
2015	Celle	An der Hasenbahn 3	Einzelhandel	56.699	25.417,70	1.902.389	110	41.230.000	5,45	4,00
2015	Gießen	Gottlieb-Daimler-Str. 27	Einzelhandel	46.467	18.381,63	1.138.553	59	20.390.000	5,25	4,30
2015	Berlin	Tempelhofer Damm 198–200	Einzelhandel	6.444	6.290,03	1.396.678	64	31.030.000	5,25	3,90
2015	Neu-Isenburg	Schleussnerstr. 100–102	Einzelhandel	9.080	4.249,43	851.749	98	17.420.000	5,60	4,30
2016	Lübeck	Königstraße 84–96	Einzelhandel	4.412	13.522,32	2.441.363	44	30.860.000	8,35	6,25
2016	Ditzingen	Dieselstr. 18	Einzelhandel	22.095	10.036,00	1.106.411	159	16.730.000	8,30	6,70
2016	Mannheim	Spreewaldallee 44–50	Einzelhandel	103.386	28.383,14	3.924.873	145	79.640.000	5,05	4,25
2016	Münster	Martin-Luther-King-Weg 30, 30a	Büro-Praxis	4.986	3.317,20	476.838	40	8.000.000	6,25	5,60
2017	Köln	Am Coloneum 9 / Adolf-Grimme-Allee 3	Büro-Praxis	15.461	26.517,26	2.970.165	96	73.100.000	5,25	4,75
2017	Hallstadt	Michelinstr. 142	Einzelhandel	41.829	21.710,91	2.494.961	53	43.700.000	6,30	4,60
2017	Berlin	Märkische Allee 166–172	Einzelhandel	17.264	6.528,70	961.452	39	21.400.000	5,10	3,70
2017	Ratingen	Balcke-Dürr-Allee 7	Büro-Praxis	4.476	10.532,27	2.068.442	34	33.200.000	6,10	5,30
2017	Hanau	Otto-Hahn-Str. 18	Einzelhandel	37.525	14.158,47	2.072.884	115	46.270.000	5,40	4,00
2017	Kiel	Kaistraße 90	Büro-Praxis	2.049	6.737,56	1.388.618	48	21.890.000	6,60	5,45
2017	Passau	Steinbachstr. 60 / 62	Einzelhandel	6.797	4.476,17	908.633	87	15.550.000	6,15	4,70
2018	Bonn	Basketsring 3	Einzelhandel	10.823	4.934,08	801.336	60	16.720.000	5,35	4,05
2018	Düsseldorf	Harffstr. 53	Einzelhandel	10.360	5.342,85	601.738	60	12.830.000	4,85	3,90
2018	Köln	Unter Linden 280–286	Einzelhandel	21.873	6.533,30	1.109.212	75	25.230.000	5,05	3,60
2018	Darmstadt	Gräfenhäuserstr. 85, 85a, 85b	Büro-Praxis	7.641	8.085,55	673.101	55	12.580.000	7,90	6,25
2018	Darmstadt	Leydheckerstr. 16	Einzelhandel	27.819	11.000,00	1.834.831	26	33.300.000	5,40	4,15
2018	Berlin	Landsberger Allee 360–362	Einzelhandel	37.875	16.390,41	1.871.014	90	35.820.000	5,75	4,65

JAHR DES ERWERBS	OBJEKT	OBJEKTNUTZUNG	GRUNDSTÜCKSGRÖSSE IN M ²	NUTZFLÄCHE IN M ²	MIETEN 2022 (INKL. MIETGARANTIE) IN €	GEWICHTETE RESTLAUFZEIT DER MIETVERTRÄGE IN MONATEN	FAIR VALUE IN € ¹	DISKONTIERUNGSZINS IN %	KAPITALISIERUNGSZINS IN %	SONSTIGE HINWEISE
2019	Bamberg	Starkenfeldstr. 21	Büro-Praxis	6.574	6.160,25	845.410	68	16.000.000	5,90	5,25
2019	Lengerich	Alwin-Klein-Str. 1	Einzelhandel	9.436	4.611,34	739.342	122	14.800.000	5,00	4,30
2020	Neu-Isenburg	Siemensstr. 10a	Büro-Praxis	3.604	4.542,00	898.926	95	16.700.000	6,10	5,35
2020	Bonn	Soenneckenstraße 10, 12	Büro-Praxis	6.902	6.500,48	1.537.357	112	30.000.000	5,30	4,70
2020	Aachen	Gut-Dämme-Str. / Grüner Weg	Büro-Praxis	8.383	8.322,65	2.133.280	106	41.800.000	5,30	4,70
2020	Dietzenbach	Masayaplatz 3	Einzelhandel	14.667	5.056,75	800.803	73	16.800.000	5,30	3,90
2021	Mainz	Isaac-Fulda-Allee 3	Büro-Praxis	5.940	7.748,00	1.314.804	4	22.600.000	6,75	4,80
2021	Stuttgart	Schockenriedstraße 17	Einzelhandel	2.813	5.929,09	769.183	28	18.100.000	6,00	4,50
2021	Münster	Robert-Bosch-Straße 17	Büro-Praxis	2.108	6.330,80	911.701	93	25.400.000	5,00	4,40
2022	Freiburg	Munziger Straße 6	Einzelhandel	27.723	10.658,78	1.069.995 ²	123	19.600.000	6,65	5,05
2022	Kempten	Ulmer Straße 21	Einzelhandel	24.303	17.067,36	1.062.692 ²	120	29.700.000	6,20	4,85
				1.009.728	611.212,28	84.447.166		1.608.600.000	407	327

¹ gem. Wertgutachten JLL zum 31. Dezember 2022

² zeitanteilige Mieten ab Besitzübergang

Glossar

AktG Aktiengesetz

BIP, BRUTTOINLANDSPRODUKT Maß für die wirtschaftliche Leistung einer Volkswirtschaft, d. h. zusammengefasster Wert aller Güter und Dienstleistungen, der im Inland innerhalb einer bestimmten Periode erwirtschaftet wird.

CAPEX Die Abkürzung steht für den Begriff „Capital Expenditure“ und bezeichnet aktivierungsfähige Investitionsausgaben für langfristige Vermögensgegenstände.

CASHFLOW Zahlungswirksamer Saldo aus Zufluss und Abfluss liquider Mittel in einer Periode.

COMPLIANCE Begriff für die Einhaltung von Gesetzen und Richtlinien in Unternehmen, aber auch von freiwilligen Kodizes. Die Gesamtheit der Grundsätze und Maßnahmen eines Unternehmens zur Einhaltung bestimmter Regeln und damit zur Vermeidung von Regelverstößen in einem Unternehmen wird als Compliance-Management-System bezeichnet.

CORE-IMMOBILIE Bezeichnung für eine Immobilie, welche sich durch eine hohe Standort- und Gebäudequalität, eine bonitätsstarke Mieterstruktur sowie eine langfristige Vermietungssituation auszeichnet.

CORPORATE GOVERNANCE Grundsätze verantwortungsbewusster, auf langfristige Wertschöpfung ausgerichteter Unternehmenssteuerung und -kontrolle.

DAX Von der Deutschen Börse AG ermittelter, wichtigster deutscher Aktienindex. Er bildet die Entwicklung der 30 und seit September 2021 der 40 größten deutschen Aktiengesellschaften, gemessen an deren Marktkapitalisierung und Börsenumsatz, ab.

DCF-VERFAHREN Discounted-Cashflow-Verfahren – Verfahren zur Wertermittlung u. a. des Verkehrswerts von Immobilien. Es baut auf dem finanzmathematischen Konzept der Abzinsung (Discounting) von Zahlungsströmen (Cashflow) zur Ermittlung des Kapitalwerts auf.

DCGK Deutscher Corporate Governance Kodex – ein von einer Regierungskommission der Bundesrepublik Deutschland erarbeitetes Regelwerk für börsennotierte Gesellschaften, welches die Förderung einer guten und verantwortungsvollen Unternehmensführung zum Ziel hat.

DERIVAT Finanzinstrument, dessen Wert sich überwiegend vom Preis, von den Preisschwankungen und von den Preiserwartungen eines zugrunde liegenden Basiswerts, wie z. B. Aktien, Zinspapiere oder Devisen, ableitet; oft als Sicherungsinstrument verwendet.

DESIGNATED SPONSOR Spezialisierter Finanzdienstleister, der im elektronischen Handelssystem XETRA temporäre Ungleichgewichte zwischen Angebot und Nachfrage in einzelnen Aktien ausgleicht. Durch Stellen von Geld- und Brief-Limits soll die Handelbarkeit einer Aktie verbessert werden.

DISKONTIERUNGSZINSSATZ Der Diskontierungszinssatz entspricht der Rendite, die Investoren für die Kapitalbereitstellung unter Berücksichtigung des spezifischen Investitionsrisikos erwarten. Er setzt sich aus einem risikolosen Zins zzgl. eines marktspezifischen sowie eines objektbezogenen Risikos zusammen. Mit dem Diskontierungszinssatz werden die zukünftigen Cashflows der jeweiligen Betrachtungsperiode auf den Bewertungsstichtag abgezinst.

EBIT Earnings before interest and taxes – Ergebnis vor Zinsen und Steuern (nur Ertragsteuern).

EBITDA Earnings before interest, taxes, depreciation and amortization – Ergebnis vor Zinsen, Steuern (nur Ertragsteuern) und Abschreibungen.

EPRA European Public Real Estate Association – europäischer Verband der börsennotierten Immobilienunternehmen. In ihm sind neben Unternehmen auch Finanzanalysten, Investoren, Wirtschaftsprüfer und Berater vertreten.

EPRA KOSTENQUOTE Die von der EPRA entwickelte Kostenquote (EPRA Cost Ratio) ist eine Kennzahl, die die Kosten-Erlös-Struktur von Immobiliengesellschaften misst und auf Basis einer einheitlichen Definition vergleichbar machen soll. Die Kennzahl setzt sämtliche (ggf. um einzelne Komponenten bereinigte) betriebliche Kosten, die im Rahmen der Verwaltung und des Betriebs der Immobilien angefallen sind, in Bezug zu den Miet- und Pächterlösen.

EPRA LEERSTANDSQUOTE Die gemäß der EPRA ermittelte Leerstandsquote berechnet sich aus der annualisierten Marktmiete der Leerstandsflächen zu der marktüblichen Jahresmiete für das Gesamtportfolio zum Stichtag.

EPRA LTV bezeichnet den Finanzschuldendeckungsgrad und stellt das Verhältnis der Finanzverbindlichkeiten gemäß IFRS, abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalenten, zur Summe der Verkehrswerte des Immobilienbestands dar.

EPRA NDV Der EPRA Net Disposal Value weist den vollen Umfang der Verbindlichkeiten und den daraus resultierenden Unternehmenswert aus, wenn Vermögenswerte verkauft und Verbindlichkeiten nicht bis zur Endfälligkeit gehalten werden. Daher bezieht der EPRA NDV Finanzinstrumente und andere Verbindlichkeiten mit ihren Zeitwerten unter Abzug aller anfallenden Steuern ein.

EPRA NETTOANFANGSRENDITE Die Nettoanfangsrendite (Net Initial Yield) ist eine nach dem EPRA-Standard ermittelte Kennzahl, welche die Renditestärke des Immobilienportfolios wiedergibt. Sie wird durch Division der annualisierten Mieterträge zum Bilanzstichtag abzüglich nicht umlagefähiger Kosten mit dem Verkehrswert des Immobilienportfolios inklusive Erwerbsnebenkosten ermittelt.

EPRA NTA Der EPRA Net Tangible Assets legt den Schwerpunkt auf die Ermittlung der materiellen Vermögenswerte eines Immobilienunternehmens. Bei der Berechnung wird davon ausgegangen, dass Immobilienunternehmen Grundstücke kaufen und verkaufen und hierdurch latente Steuern realisiert werden müssen. Immaterielle Vermögenswerte sowie Marktwerte von Finanzinstrumenten sind zu bereinigen.

EPRA NRV Der EPRA Net Reinstatement Value beschreibt ein bestandshaltendes Immobilienunternehmen, das grundsätzlich keine Immobilien verkauft. Vermögenswerte und Schulden, die unter normalen Umständen nicht zu einer nachhaltigen Werterhöhung oder -minderung führen, wie z. B. Zeitwertanpassungen bei Finanzinstrumenten, werden nicht berücksichtigt. Die Kennzahl soll den Wert wiedergeben, der für den Wiederaufbau des Unternehmens erforderlich wäre.

ESG Die englische Abkürzung steht für die Begriffe Environment, Social, Governance (dt.: Umwelt, Soziales, Unternehmensführung) und hat sich primär in der Finanzbranche, zuletzt aber auch immer stärker branchenübergreifend, etabliert. ESG-Kriterien spielen insbesondere im Zusammenhang mit nachhaltigen Geldanlagen eine zunehmend wichtige Rolle und werden daher verstärkt im Rahmen der nachhaltigen Unternehmensführung berücksichtigt.

FAIR VALUE Verkehrswert oder Marktwert – beizulegender Zeitwert, zu dem sachverständige und vertragswillige Parteien unter üblichen Marktbedingungen bereit wären, einen Vermögenswert zu tauschen bzw. eine Verbindlichkeit zu begleichen.

FFO/AFFO Funds from Operations/Adjusted Funds from Operations – Kennzahl für das operative Geschäft und gleichzeitig wichtige Steuerungsgröße der Gesellschaft. Der FFO wird im Rahmen der wertorientierten Unternehmenssteuerung zur Darstellung der erwirtschafteten Finanzmittel, die für Investitionen, Tilgung und insbesondere für die Dividendenausschüttung an Aktionäre zur Verfügung stehen, verwendet. Bereinigt um die im Geschäftsjahr aktivierten und nicht im Aufwand erfassten Ausgaben für Instandhaltung ergibt sich der AFFO.

GRI Die „Global Reporting Initiative“ entwickelt durch die Einbeziehung einer Vielzahl von Stakeholdern weltweit anerkannte Leitlinien der Nachhaltigkeitsberichterstattung und nimmt fortlaufend Anpassungen daran vor. Die GRI ist Partner des Umweltprogramms der Vereinten Nationen.

HGB Handelsgesetzbuch.

IFRS International Financial Reporting Standards – vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebene internationale Rechnungslegungsvorschriften. Sie sind von kapitalmarktorientierten Gesellschaften und Konzernen verpflichtend anzuwenden und sollen eine bessere Vergleichbarkeit im internationalen Umfeld ermöglichen.

INVESTMENT PROPERTIES Alle unbebauten und bebauten Grundstücke sowie Gebäude und Gebäudeteile, die zur Erzielung von künftigen Mieteinnahmen und/oder von Gewinnen aus Wertsteigerungen gegenüber Dritten und/oder für eine gegenwärtig unbestimmte Nutzung gehalten werden. Sie sind nicht für Verwaltungszwecke oder zum kurzfristigen Handel im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit bestimmt.

KAPITALFLUSSRECHNUNG Die Kapitalflussrechnung macht die Zahlungsströme im Unternehmen transparent. Die liquiditätswirksamen Vorgänge werden dabei nach betrieblichen Tätigkeiten, Investitions- und Finanzierungstätigkeiten klassifiziert.

KAPITALISIERUNGSZINSSATZ Mit dem Kapitalisierungszinssatz wird der nachhaltig erzielbare Nettoertrag einer Investition in die Ewigkeit kapitalisiert. Dieser Zins bildet das Wachstum (z. B. Mietwachstum oder Inflation) ab und stellt eine angemessene Marktrendite für das Objekt dar.

LEERSTANDSQQUOTE Die Gesellschaft ermittelt ihre Leerstandsquote als Sollmiete für die Leerstandsflächen bezogen auf die Gesamtsollmiete. Bei der Ermittlung der wirtschaftlichen Leerstandsquote werden die Mietausfälle für die Leerstandsflächen um vertraglich bestehende Mietgarantieansprüche bereinigt.

„LIKE FOR LIKE“-ANSATZ Aufgrund von Portfolioveränderungen innerhalb einer Betrachtungsperiode durch An- und Verkäufe kann es bei der Betrachtung von Portfoliokennziffern zu deutlichen Abweichungen zur Vorperiode kommen. Bei der Berechnung von „like for like“-Kennzahlen werden die Veränderungen des Portfolios berücksichtigt und um An- und Verkäufe innerhalb der Betrachtungsperioden bereinigt. Im Rahmen der Performancebetrachtung von Immobilienportfolios sorgen „like for like“-Kennzahlen für zusätzliche aussagekräftige Informationen und höhere Transparenz.

MANAGE-TO-CORE Bezeichnung für einen Investitionsansatz bezüglich Immobilien, welche sich üblicherweise durch signifikante Modernisierungs- und Vermietungsanforderungen ggf. in Kombination mit Repositionierungsbedarf auszeichnen, woraus sich in Abhängigkeit von der Umsetzung der Maßnahmen und Marktentwicklung ein zusätzliches Wertsteigerungspotenzial ableiten kann.

MARKTKAPITALISIERUNG Börsenwert einer Aktiengesellschaft. Aktueller Aktienkurs multipliziert mit der Anzahl der Aktien.

NET ASSET VALUE (NAV) Der Net Asset Value oder Nettovermögenswert spiegelt das wirtschaftliche Eigenkapital des Unternehmens wider. Er bestimmt sich aus den Verkehrswerten (Fair Values) des Gesellschaftsvermögens – das ist im Wesentlichen der Verkehrswert der Immobilien – abzüglich des Fremdkapitals.

OPERATIVE KOSTENQUOTE Die operative Kostenquote setzt die Verwaltungs- und Personalaufwendungen ins Verhältnis zu den Erlösen aus Mieten und Pachten.

PERFORMANCE SHARES Performance Shares sind dem Vorstand im Rahmen der langfristigen variablen Vergütung gewährte (virtuelle) Aktien, deren Anzahl auf Basis der definierten Erfolgsziele nach Ablauf der Performanceperiode ermittelt wird.

PRIME STANDARD Marktsegment der Deutschen Börse AG für Aktiengesellschaften, die besonders hohe internationale Transparenzstandards erfüllen.

REIT Kurzform für „Real Estate Investment Trust“. Börsennotiertes Unternehmen, das ausschließlich in Immobilien investiert. Ermöglicht dem Anleger die indirekte Investition in Immobilien durch den Kauf von Aktien. Der Großteil des Gewinns wird ausgeschüttet, die Besteuerung erfolgt ausschließlich auf Anlegerebene (Steuertransparenz).

REIT-EIGENKAPITALQUOTE Entspricht dem Eigenkapitaldeckungsgrad gemäß § 15 i. V. m. § 12 Abs. 1 Satz 2 REIT-Gesetz, d. h. dem Verhältnis des Eigenkapitals (auf Fair-Value-Basis) zum beizulegenden Zeitwert des unbeweglichen Vermögens. Das Eigenkapital auf Fair-Value-Basis errechnet sich aus der Summe des bilanziellen Eigenkapitals und der stillen Reserven. Das unbewegliche Vermögen besteht bei HAMBORNER aus dem Immobilienportfolio der Gesellschaft und dem unbebauten Grundbesitz, der sich vorwiegend aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen zusammensetzt.

RISIKOMANAGEMENT Systematisches Verfahren mit dem Ziel, potenzielle Risiken im Unternehmen frühzeitig zu identifizieren, zu bewerten und gegebenenfalls notwendige Gegenmaßnahmen einzuleiten.

SDAX Small-Cap-Index – Deutscher Aktienindex, der als Nebenwertindex die nach dem DAX und MDAX 70 wichtigsten Aktien umfasst. Das „S“ für „Smallcap“ bezeichnet kleinere Unternehmen mit geringer Marktkapitalisierung und geringerem Börsenumsatz.

STAKEHOLDER Der Begriff bezeichnet die (relevanten) Anspruchsgruppen eines Unternehmens, d. h. alle Personen, Gruppen oder Institutionen, die von den Aktivitäten eines Unternehmens direkt oder indirekt betroffen sind.

WPHG Wertpapierhandelsgesetz.

ZIA Der Zentrale Immobilien Ausschuss ist der Spitzenverband der deutschen Immobilienwirtschaft. Er bündelt und vertritt die Interessen seiner Mitglieder umfassend bei der Willensbildung in der Öffentlichkeit, der Politik und der Verwaltung. Der Verband unterstützt die Branche u. a. bei Nachhaltigkeitsfragen, z. B. durch die Veröffentlichung eines Praxisleitfadens für wirksames soziales und gesellschaftliches Handeln in der deutschen Immobilienwirtschaft.

HINWEIS

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

FINANZKALENDER 2023 / 2024

16.03.2023	Geschäftsbericht 2022
25.04.2023	Zwischenmitteilung 31. März 2023
27.04.2023	Ordentliche Hauptversammlung 2023
10.08.2023	Halbjahresfinanzbericht 30. Juni 2023
09.11.2023	Zwischenmitteilung 30. September 2023
08.02.2024	Vorläufige Zahlen für das Geschäftsjahr 2023
14.03.2024	Geschäftsbericht 2023
23.04.2024	Zwischenmitteilung 31. März 2024
25.04.2024	Ordentliche Hauptversammlung 2024

IMPRESSUM

Herausgeber

HAMBORNER REIT AG
Goethestraße 45
47166 Duisburg
Tel.: +49 203 54405-0
Fax: +49 203 54405-49
info@hamborner.de
www.hamborner.de

Konzept, Grafik und Produktion

Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg
www.berichtsmanufaktur.de

Bildnachweis

HAMBORNER REIT AG
Günther Schwering



