

JAHRES- ABSCHLUSS 2022

nach Handelsrecht

I KENNZAHLEN

85,0 MIO. €

ERLÖSE AUS MIETEN UND PACTEN

60,6 MIO. €

EBITDA

IN T€	2022	2021	2020
Ergebnisdaten			
Miet- und Pächterlöse	85.013	84.499	88.164
Betriebsergebnis	24.949	67.030	7.517
Finanzergebnis	-12.311	-13.705	-15.153
EBITDA	60.588	101.034	76.662
EBIT	24.949	67.030	7.517
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	12.638	53.325	-7.636
Entnahme aus der Kapitalrücklage	10.499	0	45.508
Entnahme / Einstellung in die Rücklage nach § 13 Abs. 3 REITG	-12.111	12.111	0
Bilanzgewinn	38.231	41.214	37.872
Bilanzdaten			
Anlagevermögen	1.116.047	1.119.629	1.211.241
Umlaufvermögen einschl. Rechnungsabgrenzungsposten	156.163	156.775	45.176
Eigenkapital	470.111	495.704	473.648
Eigenkapitalquote in %	37,0	38,8	37,7
Fremdkapital	802.099	780.700	782.769
Bilanzsumme	1.272.210	1.276.404	1.256.417
Investitionen	50.962	66.733	80.846
Sonstige Daten			
Dividende je Stückaktie in €	0,47	0,47	0,47
Börsenkurse je Stückaktie in €			
Höchstkurs	10,31	10,22	10,62
Tiefstkurs	6,23	8,66	7,32
Jahresschlusskurs	6,73	10,02	9,01
Dividendenrendite			
bezogen auf den Jahresschlusskurs in %	6,98	4,69	5,22
Anzahl der Mitarbeitenden zum Jahresende einschließlich Vorstand	51	45	44

LAGEBERICHT UND JAHRESABSCHLUSS

LAGEBERICHT UND JAHRESABSCHLUSS

Lagebericht	4
Immobilien-Bestandsverzeichnis	33
Bilanz	36
Gewinn- und Verlustrechnung	37
Kapitalflussrechnung	38
Eigenkapitalspiegel	39
Anhang zum Jahresabschluss	40

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER	53
--	----

BESTÄTIGUNGSVERMERK	54
---------------------	----

FINANZKALENDER / IMPRESSUM	59
----------------------------	----

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 Bestandshalter 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.

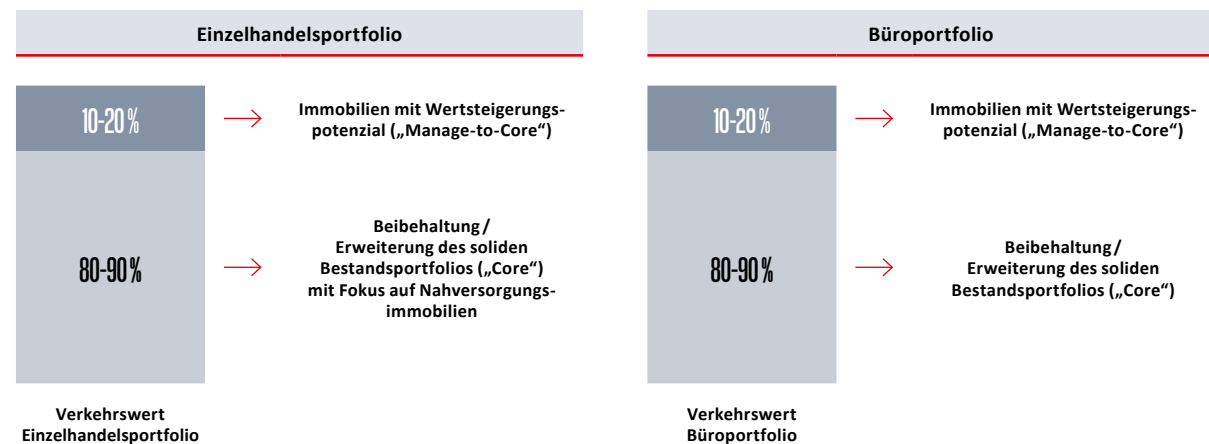
Die Gesellschaft verfolgt eine aktive Portfoliostrategie, die auf einem „Zwei-Säulen-Modell“ basiert und Investitionen in Büro- und Einzelhandelsimmobilien bei gleichzeitiger regionaler Diversifizierung vorsieht. Durch den Erwerb von Objekten mit einem attraktiven Rendite-Risiko-Profil soll die Profitabilität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

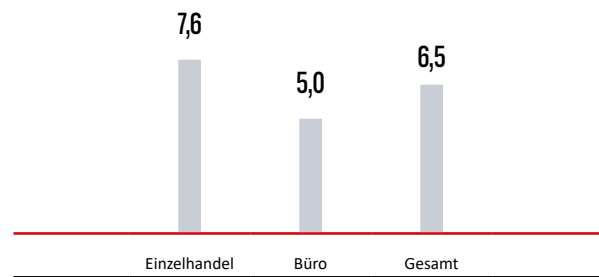
¹ Anteil an annualisierten Mieterlösen (inkl. Mietgarantien)

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

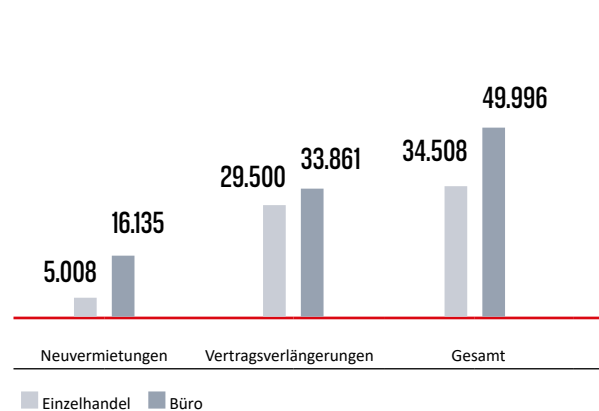
(Stand: 31. Dezember 2022; in Jahren)



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

VERMIETUNGSLEISTUNG

(Geschäftsjahr 2022; in m²)



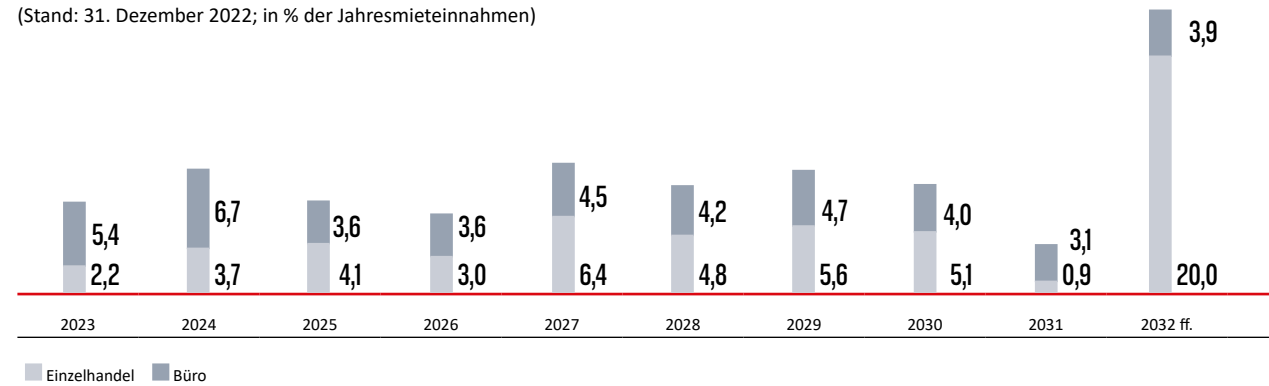
Im Jahre 2022 erfolgten 31 Neuvermietungsvertragsabschlüsse, durch die eine Gesamtmietfläche von 21.143 m² vermietet werden konnte. Die flächenmäßig größte Neuvermietung betraf einen Mietvertrag im Objekt Münster, Martin-Luther-King-Weg 18–28, über rund 6.300 m² mit der Bundesagentur für Arbeit. Darüber 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 %

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 Büovermietungsmarkt 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 %.

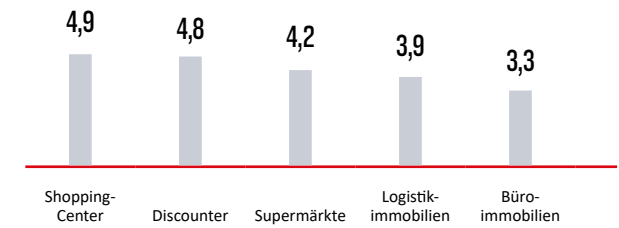
Mit einem Volumen von 32 Mrd. € entfielen laut JLL 48 % des Transaktionsvolumens auf die Big-7-Städte. Das entspricht einem Rückgang von 55 % gegenüber 2021. In Berlin wurde mit rund 11 Mrd. € wieder am meisten am Investmentmarkt umgesetzt. Allerdings musste Berlin auch einen Umsatzrückgang um 71 % gegenüber 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 2022*

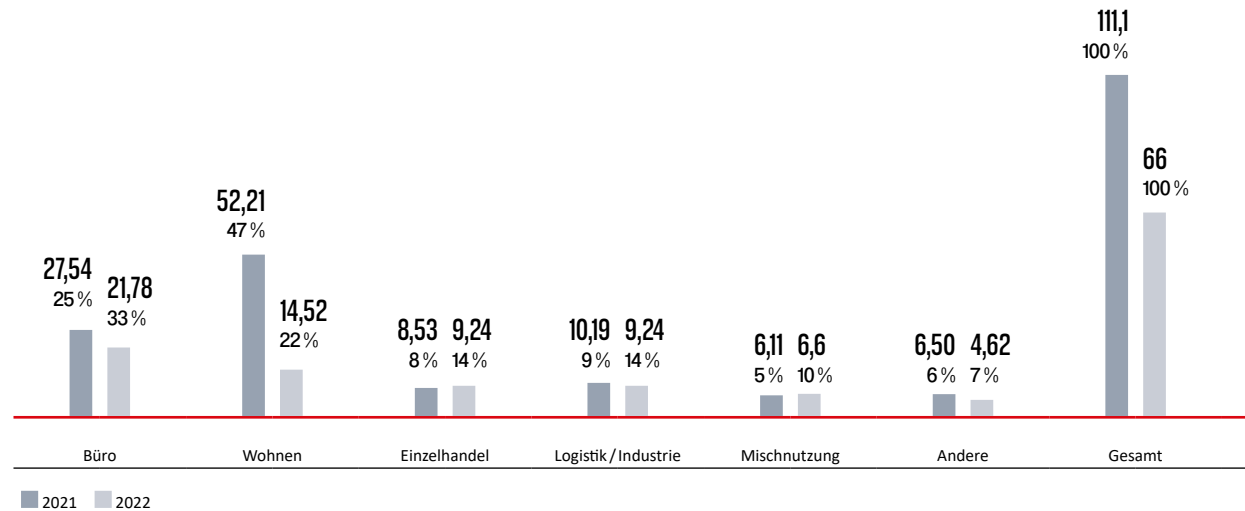
(in %)



* 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 gleichblei- bend	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 Pachterlöse 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 Pachterlöse 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. Einen weiteren Teil der Aufgaben bildete die Koordinierung von Mieteraus- und -umbauten im Zuge von Neu- bzw. Anschlussmietverträgen.

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, ein-

maligen 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 im Wesentlichen 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 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€). 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 41 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 hieraus 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 Nettzahlungsströme, 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
Verfügbarsbeschränkte 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
Verfügbarsbeschränkte 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

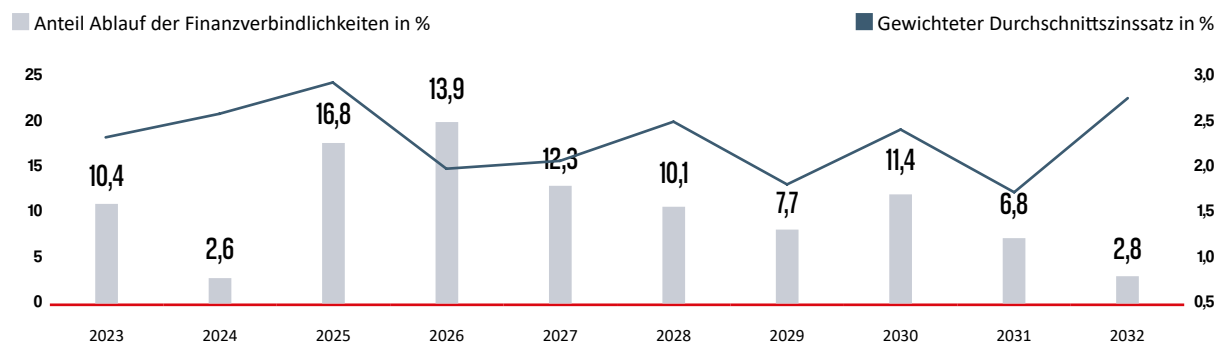
gegenüber dem Vorjahr (747,7 Mio. €) unter Berücksichtigung der Mittelaufnahmen aus der Refinanzierung, planmäßiger Tilgungsleistungen sowie aufgrund der Darlehensabrufe um 23,0 Mio. € erhöht. Dabei betrafen 119,1 Mio. € Mittelaufnahmen aus der Refinanzierung von Darlehen. Den Mittelabrufen standen im 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 Jahresüberschussbetrag 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 Schulscheindarlehen 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 vorzuziehen 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 Ukrainekrieges 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 die 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.

32


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

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. MIETGARANTIEN) 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

Bilanz Aktiva
ZUM 31. DEZEMBER 2022

IN T€	ANHANG	31.12.2022	31.12.2021
A. Anlagevermögen	(1)		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen und ähnliche Rechte		445	472
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken		1.115.348	1.118.862
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		254	295
		1.115.602	1.119.157
		1.116.047	1.119.629
B. Umlaufvermögen	(2)		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		2.090	2.400
2. Sonstige Vermögensgegenstände		2.492	2.480
		4.582	4.880
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	(3)	141.958	143.407
		146.540	148.287
C. Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	(4)	9.623	8.488
SUMME AKTIVA		1.272.210	1.276.404

Bilanz Passiva

IN T€	ANHANG	31.12.2022	31.12.2021
A. Eigenkapital	(5)		
I. Gezeichnetes Kapital		81.343	81.343
II. Kapitalrücklage		350.537	361.036
III. Gewinnrücklagen		0	12.111
Rücklage nach § 13 Abs. 3 REITG		0	12.111
IV. Bilanzgewinn		38.231	41.214
		470.111	495.704
B. Rückstellungen	(6)		
1. Rückstellungen für Pensionen		5.323	5.038
2. Rückstellungen für Bergschäden		3.241	3.004
3. Sonstige Rückstellungen		8.312	6.990
		16.876	15.032
C. Verbindlichkeiten	(7)		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		771.531	748.652
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		544	334
3. Sonstige Verbindlichkeiten, davon aus Steuern 1.572 T€ (Vorjahr: 2.333 T€)		12.111	14.812
		784.186	763.798
D. Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	(8)	1.037	1.870
SUMME PASSIVA		1.272.210	1.276.404

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

IN T€	ANHANG	2022	2021
1. Erlöse aus der Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung	(9)		
a) Erlöse aus Mieten und Pachten		85.013	84.499
b) Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter		14.269	14.021
		99.282	98.520
2. Sonstige betriebliche Erträge	(10)		
a) Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens		238	38.178
b) Übrige		1.852	5.515
		2.090	43.693
SUMME BETRIEBLICHE ERTRÄGE		101.372	142.213
3. Aufwendungen für Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung	(11)		
a) Laufende Betriebsaufwendungen		-19.006	-18.575
b) Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung		-9.767	-7.353
		-28.773	-25.928
4. Personalaufwand	(12)		
a) Löhne und Gehälter		-5.166	-5.324
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung, davon: für Altersversorgung -419 T€ (Vorjahr: -205 T€)		-1.019	-774
		-6.185	-6.098
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	(13)	-35.639	-36.154
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	(14)	-5.826	-7.003
SUMME BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN		-76.423	-75.183
7. Betriebsergebnis		24.949	67.030
8. Finanzergebnis	(15)		
a) Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		144	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen, davon: Aufwendungen aus Aufzinsung -233 T€ (Vorjahr: -468 T€)		-12.455	-13.705
SUMME FINANZERGEBNIS		-12.311	-13.705
9. Jahresüberschuss		12.638	53.325
10. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		2.983	0
11. Entnahme aus der Kapitalrücklage		10.499	0
12. Entnahme (im Vorjahr Einstellung) der Rücklage nach § 13 Abs. 3 REITG		12.111	-12.111
13. Bilanzgewinn		38.231	41.214

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

IN T€	2022	2021
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	12.638	53.325
Finanzergebnis	12.221	13.236
Aufwendungen für Kosten der Kapitalerhöhung	0	277
Abschreibungen / Zuschreibungen (-)	35.639	34.004
Zunahme / Abnahme der Rückstellungen (-)	1.844	1.045
Buchgewinne (-) / -verluste (saldiert) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	517	-37.925
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-900	-8.759
Veränderung der Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-2.199	9.596
	59.760	64.799
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Investitionen in das Sachanlagevermögen und immaterielle Anlagevermögen	-52.085	-68.038
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens und immateriellen Anlagevermögens	18.387	162.266
Erhaltene Zinsen	0	0
	-33.698	94.228
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Dividendenauszahlung	-38.231	-31.269
Mittelzufluss aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	119.071	76.529
Mittelabfluss zur Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-96.198	-87.875
Auszahlungen für Kosten der Kapitalerhöhung	0	-277
Auszahlungen für Barsicherheiten für Finanzverbindlichkeiten	-6.160	-76.186
Einzahlungen aus Barsicherheiten für Finanzverbindlichkeiten	53.743	21.682
Zinsauszahlungen	-12.153	-13.250
	20.072	-110.646
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	46.134	48.381
Finanzmittelfonds am 1. Januar	83.978	35.597
Bankguthaben und Kassenbestände (mit einer Laufzeit bis zu drei Monaten)	83.978	35.597
Verfügungsbeschränkte Bankguthaben und Kassenbestände	59.429	4.925
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten am 1. Januar	143.407	40.522
Finanzmittelfonds am 31. Dezember	130.112	83.978
Bankguthaben und Kassenbestände (mit einer Laufzeit bis zu drei Monaten)	130.112	83.978
Verfügungsbeschränkte Bankguthaben und Kassenbestände	11.846	59.429
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten am 31. Dezember	141.958	143.407

Eigenkapitalspiegel

IN T€	GEZEICHNETES KAPITAL	KAPITAL- RÜCKLAGE	GEWINN- RÜCKLAGE	BILANZGEWINN			EIGENKAPITAL GESAMT	
				Vortrag	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	Entnahme aus der Kapitalrücklage		Einstellung/ Entnahme in die Rücklage nach § 13 Abs. 3 REITG
Stand 1. Januar 2021	80.580	355.196	0	0	-7.636	45.508	0	473.648
Vortrag auf neue Rechnung				37.872	7.636	-45.508		0
Gezahlte Dividende				-37.872				-37.872
Kapitalerhöhung	763	5.840						6.603
Rücklage nach § 13 Abs. 3 REITG			12.111				-12.111	0
Jahresüberschuss 01.01.–31.12.2021					53.325			53.325
Stand 31. Dezember 2021	81.343	361.036	12.111	0	53.325	0	-12.111	495.704
Vortrag auf neue Rechnung				41.214	-53.325		12.111	0
Gezahlte Dividende				-38.231				-38.231
Einstellung/Entnahme aus der Kapitalrücklage		-10.499				10.499		0
Einstellung/Entnahme Rücklage nach § 13 Abs. 3 REITG			-12.111				12.111	0
Jahresüberschuss 01.01.–31.12.2022					12.638			12.638
STAND 31. DEZEMBER 2022	81.343	350.537	0	2.983	12.638	10.499	12.111	470.111

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS

Allgemeine Grundlagen

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

Der handelsrechtliche Jahresabschluss der HAMBORNER wird beim Betreiber des Unternehmensregisters eingereicht. Er steht auf der Internetseite der Gesellschaft www.hamborner.de zur Verfügung und kann von dort heruntergeladen werden. Zudem kann er bei der HAMBORNER REIT AG, Goethestraße 45, 47166 Duisburg, angefordert werden.

Die HAMBORNER REIT AG erwirbt Eigentum oder dingliche Nutzungsrechte an beweglichem oder unbeweglichem Vermögen im Sinne von § 3 REITG 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 i. S. d. § 325 Abs. 2a HGB nach den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS).

Der vorliegende Jahresabschluss wird in Euro (€) und unter Beachtung der handelsrechtlichen Rechnungslegungsgrundsätze, der aktienrechtlichen Vorschriften sowie des REITG aufgestellt.

Alle Beträge werden – soweit nicht anders dargestellt – in Tausend Euro (T€) angegeben. Aufgrund von Rundungen können sich in diesem Bericht bei Summenbildungen und bei prozentualen Angaben geringfügige Abweichungen ergeben.

Der Jahresabschluss enthält nach § 264 Abs. 1 S. 2 HGB eine Kapitalflussrechnung und einen Eigenkapitalspiegel. Bei deren Aufstellung wurden die Deutschen Rechnungslegungsstandards (DRS) Nr. 21 bzw. Nr. 22 entsprechend beachtet.

Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung folgen in Aufbau und Gliederung den handelsrechtlichen Vorschriften. Zur Verbesserung der Klarheit des Jahresabschlusses wurden Bezeichnungen in der Gewinn- und Verlustrechnung an die branchenspezifischen Besonderheiten eines Immobilienunternehmens angepasst. Darüber hinaus sind einzelne Posten weiter untergliedert. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt worden.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger linearer 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.

Das Sachanlagevermögen wird mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich der planmäßigen und ggf. außerplanmäßigen handelsrechtlichen Abschreibungen ausgewiesen. Die planmäßigen Abschreibungen der Anschaffungs- oder Herstellungskosten des Sachanlagevermögens werden linear auf die Geschäftsjahre verteilt, in denen der Vermögensgegenstand voraussichtlich genutzt werden kann.

Die Gebäude werden 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.

Den Abschreibungen des beweglichen Sachanlagevermögens liegt eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer zwischen drei und fünfzehn Jahren zugrunde.

Außerplanmäßige Abschreibungen werden bei Vorliegen einer dauerhaften Wertminderung vorgenommen.

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

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

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten enthält Zahlungen für vereinbarte zukünftige Aufwendungen der Gesellschaft. Sie werden zum Zeitpunkt des Geldflusses abgegrenzt und über die Laufzeit der Vereinbarungen erfolgswirksam aufgelöst. Weiterhin enthält der Posten Baukostenzuschüsse, die zukünftig als Reduzierung der Mieten über die Laufzeit der Mietverträge verteilt werden.

Die Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen werden den Vorschriften des Handelsrechts entsprechend nach anerkannten Grundsätzen der Versicherungsmathematik auf Basis der sogenannten Projected-Unit-Credit-Methode (PUC-Methode) bewertet. Der Rückstellungsbedarf ist dabei unter Einbeziehung der zukünftigen Rentenentwicklung ermittelt worden. Der bei Abzinsung der Pensionsverpflichtungen verwendete Rechnungszinssatz wurde als durchschnittlicher Marktzins der vergangenen zehn Jahre mit einer Duration von neun Jahren ermittelt, die der voraussichtlichen durchschnittlichen Laufzeit der Rentenverpflichtungen entspricht.

Als biometrische Rechnungsgrundlage werden die „Richttafeln 2018 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck verwendet.

Der Bewertung liegen die folgenden Annahmen zugrunde:

PARAMETER	31.12.2022	31.12.2021
P.A. IN %		
Rechnungszins	1,37	1,62
Rententrend p. a.	2,35	2,00

Soweit aus der Bewertung der Pensionsrückstellung neben den im Zinsaufwand erfassten Zinseffekten im Saldo ein Auflösungsbetrag resultiert, wird dieser Saldo in den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen. Andernfalls erfolgt der Ausweis des Saldos im Personalaufwand.

Die Dotierung der Bergschäden und übrigen Rückstellungen berücksichtigt alle aus heutiger Sicht erkennbare Risiken in angemessener Weise. Die Rückstellungen werden mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung geschätzten notwendigen Erfüllungsbetrag bewertet und ausgewiesen. Rückstellungsbeträge, deren Restlaufzeit mehr als ein Jahr betragen, werden mit dem von der Bundesbank veröffentlichten, ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre abgezinst.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und die übrigen Verbindlichkeiten werden mit ihren Erfüllungsbeträgen angesetzt.

Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung sowie sonstige Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Unter dem passiven Rechnungsabgrenzungsposten werden im Wesentlichen vereinnahmte Mietvorauszahlungen, die erst in Perioden nach dem Abschlussstichtag ertragswirksam werden, zu Nennbeträgen ausgewiesen.

Erläuterungen zur Bilanz

(1) ANLAGEVERMÖGEN

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens stellt sich wie folgt dar:

IN T€	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN				WERTBERICHTIGUNGEN				RESTBUCHWERTE	
	Stand 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2022	Stand 01.01.2022	Zugänge (Abschreibungen des Geschäfts- jahres)	Abgänge	Stand 31.12.2022	Stand 31.12.2022	Stand 31.12.2021
Immaterielle Vermögensgegenstände										
Entgeltlich erworbene Lizenzen und ähnliche Rechte	1.024	75	0	1.099	552	102	0	654	445	472
Sachanlagen										
Grundstücke, grundstücksgl. Rechte und Bauten einschl. der Bauten auf fremden Grundstücken	1.394.396	50.834	29.360	1.415.870	275.534	35.444	10.456	300.522	1.115.348	1.118.862
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	788	53	19	822	493	93	18	568	254	295
	1.395.184	50.887	29.379	1.416.692	276.027	35.537	10.474	301.090	1.115.602	1.119.157
GESAMT	1.396.208	50.962	29.379	1.417.791	276.579	35.639	10.474	301.744	1.116.047	1.119.629

IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Die Lizenzen und ähnliche Rechte umfassen im Wesentlichen mit 284 T€ ein im Zusammenhang mit dem Erwerb einer Immobilie erworbenes Namensrecht sowie mit 161 T€ entgeltlich erworbene Nutzungsrechte für System- und Anwendersoftware unserer EDV-Anlage.

SACHANLAGEN

Die Anschaffungskosten für Immobilienzugänge im Berichtsjahr einschließlich Nachaktivierung auf Bestandsimmobilien sowie Zahlungen auf erworbene, aber noch nicht übergegangene Objekte belaufen sich auf insgesamt 50,8 Mio. €. Die Buchwertabgänge für verkaufte Immobilien betragen 18,9 Mio. €. Im Geschäftsjahr wurden planmäßige Abschreibungen auf die Immobilien in Höhe von 35,4 Mio. € vorgenommen.

Zum 31. Dezember 2022 wurde das Immobilienportfolio durch einen externen Sachverständigen bewertet. Das Gutachten berücksichtigt die international anerkannten „International Valuation Standards“ (IVSC) bzw. die Richtlinien des „Royal Institution of Chartered Surveyors“ (RICS) über die Bewertung von Vermögenswerten.

(2) FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betragen 2.090 T€ (Vorjahr: 2.400 T€) und resultieren im Wesentlichen aus der Vermietung und Verpachtung des Grundstücksvermögens.

Auf die zum Stichtag bestehenden Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurden Wertberichtigungen in Höhe von 0,3 Mio. € (Vorjahr: 0,9 Mio. €) erfasst.

Die sonstigen Vermögensgegenstände belaufen sich auf 2.492 T€ (Vorjahr: 2.480 T€) und enthalten mit 1.930 T€ (Vorjahr: 1.676 T€) im Wesentlichen Barkautionen von Mietern. Die Restlaufzeit der sonstigen Vermögensgegenstände von mehr als einem Jahr beträgt 1.930 T€ (Vorjahr: 1.676 T€).

(3) KASSENBESTAND, GUTHABEN BEI KREDITINSTITUTEN

Zum 31. Dezember 2022 verfügt die Gesellschaft über liquide Mittel in Höhe von 141.958 T€ (Vorjahr: 143.407 T€). Von den Bankguthaben sind Beträge von insgesamt 11.846 T€ auf zugriffsbeschränkten Bankkonten hinterlegt, die zur Ablösung grundpfandrechtl. besicherter Darlehen für veräußerte Immobilien an die finanzierenden Banken verpfändet wurden.

(4) AKTIVER RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten enthält im Wesentlichen gewährte Baukostenzuschüsse aufgrund der Anschlussvermietung der ehemaligen Real-Standorte in Celle, Gießen und Mannheim in Höhe von 7,6 Mio. €. Infolge eines neu abgeschlossenen Mietvertrags mit Aldi in Gießen wurde ein weiterer Baukostenzuschuss in Höhe von 1,4 Mio. € gewährt. Weiterhin enthält der Posten Bearbeitungsgebühren im Zusammenhang mit der Aufnahme von Darlehen, die über die Laufzeit der Darlehen abgeschrieben werden, und abgegrenzte Erschließungskosten für ein Erbbaugrundstück, die auf die Restlaufzeit des Erbbaurechts verteilt werden.

(5) 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 und 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 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.

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.

In der Hauptversammlung am 28. April 2022 wurde beschlossen, dass 38,2 Mio. € des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2022 zur Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 0,47 € je Aktie verwendet werden.

Gemäß § 13 Abs. 3 REITG können Gewinn einer REIT Gesellschaft aus der Veräußerung unbeweglichen Vermögens im handelsrechtlichen Jahresabschluss bis zur Hälfte in einer Rücklage erfasst werden. Innerhalb der zwei folgenden Geschäftsjahre ist die Rücklage auf Anschaffungs- oder Herstellungskosten von Immobilien, die nach der Rücklagenerstellung erworben oder hergestellt wurden, zu übertragen. Wird der in die Rücklage eingestellte Betrag nicht bis zum Ablauf des zweiten auf das Veräußerungsgeschäft folgenden Geschäftsjahres von den Anschaffungs- und Herstellungskosten begünstigter

Vermögensgegenstände abgezogen, muss die Rücklage aufgelöst werden. Eine Auflösung dieser Rücklage führt zu einer Erhöhung der Ausschüttungsverpflichtung. Die Rücklage nach §13 Abs. 3 REITG wurde zum 31. Dezember 2022 in voller Höhe aufgelöst.

(6) RÜCKSTELLUNGEN

Die Rückstellungen für Pensionen betragen zum Bilanzstichtag 5.323 T€ und liegen damit um 285 T€ über dem Vorjahresansatz. Seit dem Geschäftsjahr 2016 ist gemäß § 253 Abs. 2 S. 1 HGB für die Abzinsung der durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre heranzuziehen. Bei Anwendung des Durchschnittszinssatzes von sieben Jahren (1,08 %) entsprechend der alten Vorschrift hätte die Rückstellung zum Bilanzstichtag 5.504 T€ betragen und somit um 181 T€ (Vorjahr: 302 T€) höher gelegen. Dieser Unterschiedsbetrag unterliegt einer Ausschüttungssperre, wenn der Bilanzgewinn und die frei verfügbaren Rücklagen mindestens diesem Unterschiedsbetrag entsprechen.

Der sich im Zuge des Übergangs auf das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) ergebende Bewertungsunterschied bei erstmaliger Anwendung des § 253 HGB i. d. F. BilMoG betrug am 1. Januar 2010 insgesamt 1.184 T€. Gemäß der Regelung des Artikel 67 Abs. 1 Einführungsgesetz zum Handelsgesetzbuch (EGHGB) wurde von diesem Bewertungsunterschied im Berichtsjahr ein Betrag in Höhe von 79 T€ (= ein Fünfzehntel) zugeführt. Der zum 31. Dezember 2022 noch verbleibende Unterschiedsbetrag beläuft sich auf 158 T€. Die Verpflichtungen aus Pensionszusagen bestehen ausschließlich gegenüber Pensionsempfängern und Hinterbliebenen.

Die Rückstellungen für Bergschäden haben sich gegenüber dem Vorjahr im Saldo um 237 T€ auf 3.241 T€ erhöht. Die Steigerung resultiert im Wesentlichen aus der Berücksichtigung höherer Inflationswerte bei der Berechnung der Rückstellungen in Höhe von insgesamt 234 T€, welche in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen werden. Zinseffekte der bereits im Vorjahr enthaltenen Beträge aufgrund von Laufzeitveränderungen sowie Zinssatzände-

rungen sind im Zinsaufwand in Höhe von 3 T€ (Vorjahr: 86 T€) ausgewiesen. In Abhängigkeit von ihrer jeweiligen Restlaufzeit (zwischen fünf und acht Jahren; Vorjahr: zwischen sechs und neun Jahren) werden dabei als Abzinsungsfaktor Zinssätze zwischen 0,7 % und 1,3 % (Vorjahr: zwischen 0,7 % und 1,0 %) zugrunde gelegt.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

IN T€	31.12.2022	31.12.2021
Ausstehende Rechnungen	4.244	2.336
Rückstellungen für Personalaufwand	1.892	2.135
Erstattungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	807	205
Risikoversorge für Mietminderung aufgrund der COVID-19-Pandemie	499	654
Satzungsgebundene und gesetzliche Verpflichtungen (AR-Vergütung, Prüfungsaufwendungen etc.)	434	458
Rechts- und Beratungsaufwand	264	260
Maklerhonorare	13	731
Übrige	159	211
GESAMT	8.312	6.990

Die Rückstellung für ausstehende Rechnungen beläuft sich auf 4.244 T€ (Vorjahr: 2.336 T€). Sie resultiert insbesondere aus im Geschäftsjahr 2022 durchgeführten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die am Bilanzstichtag erbracht, aber noch nicht abgerechnet waren, sowie aus noch ausstehenden Rechnungen für Betriebskosten des Berichtsjahres.

Die Rückstellungen für Personalaufwand enthalten im Wesentlichen mit 1.256 T€ (Vorjahr: 1.447 T€) kurz- und langfristige Vorstandstantiemen sowie mit 531 T€ (Vorjahr: 564 T€) Tantieme-Verpflichtungen gegenüber Mitarbeitenden.

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 499 T€ (Vorjahr: 654 T€).

Die Rückstellungen für satzungsgebundene und gesetzliche Verpflichtungen enthalten in Höhe von 312 T€ (Vorjahr: 313 T€) die im Geschäftsjahr 2023 fällige Vergütung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2022.

Die übrigen Rückstellungen enthalten im Wesentlichen Kosten für die Erstellung des Geschäftsberichts in Höhe von 137 T€ (Vorjahr: 110 T€).

(7) VERBINDLICHKEITEN

Die gesamten Verbindlichkeiten in Höhe von 784.186 T€ hatten am 31. Dezember 2022 folgende Restlaufzeiten:

IN T€	2022					2021				
	davon					davon				
	bis 1 Jahr	über 1 Jahr	2 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Summe	bis 1 Jahr	über 1 Jahr	2 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Summe
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	102.747	668.784	409.843	258.941	771.531	80.574	668.078	386.616	281.462	748.652
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	508	36	36	0	544	309	25	25	0	334
Sonstige Verbindlichkeiten	10.181	1.930	0	1.930	12.111	13.134	1.678	2	1.676	14.812
GESAMT	113.436	670.750	409.879	260.871	784.186	94.017	669.781	386.643	283.138	763.798

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen mit 770.305 T€ (Vorjahr: 747.509 T€) Darlehen, die zur Finanzierung von Immobilieninvestitionen aufgenommen wurden, sowie mit 1.226 T€ (Vorjahr: 1.143 T€) abgegrenzte Zins- und Tilgungsleistungen.

Mit Ausnahme eines unbesicherten Schuldscheindarlehens mit einem Volumen von 75,0 Mio. € sind sämtliche Darlehen grundbuchlich besichert.

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich zum 31. Dezember 2022 wie folgt zusammen:

IN T€	31.12.2022	31.12.2021
Gewährte Baukostenzuschüsse	5.885	7.891
Mietkautionen	1.930	1.676
Kaufpreiseinbehalte	1.921	2.107
Umsatzsteuerzahllast	866	695
Ausstehende Grunderwerbsteuer	615	1.553
Übrige	894	890
GESAMT	12.111	14.812

Die gewährten Baukostenzuschüsse in Höhe von 5.885 T€ resultieren im Wesentlichen im Zusammenhang mit der Anschlussvermietung der ehemaligen Real-Standorte in Celle, Gießen und Mannheim in Höhe von 4,5 Mio. € sowie für Aldi in Gießen in Höhe von 1,4 Mio. €.

(8) PASSIVER RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Dieser Posten enthält im Wesentlichen Mietvorauszahlungen in Höhe von 937 T€ (Vorjahr: 1.749 T€) und von Mietern erhaltene Baukostenzuschüsse, die auf die vereinbarte Vertragslaufzeit zu verteilen sind.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

(9) ERLÖSE AUS DER GRUNDSTÜCKS- UND GEBÄUDEBEWIRTSCHAFTUNG

Die Erlöse aus Mieten und Pachten betragen 85.013 T€ (Vorjahr: 84.499 T€) und liegen damit um 514 T€ über dem Vorjahreswert. Die Veränderung ergibt sich durch Mietsteigerungen aus Objektzugängen (3.813 T€) sowie aus Mietrückgängen infolge von Objektabgängen (5.271 T€). Durch Veränderungen im Leerstand, Neuvermietungen sowie aus Index- und Staffelmietvereinbarungen erhöhten sich die Mieterlöse im Saldo um 1.477 T€. Aus der Veränderung der in den Vorjahren gebildeten Risikovorsorge für Mietminderungen im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie resultiert ein um 495 T€ höherer Ertrag gegenüber dem Vorjahr.

Die Erlöse aus der Weiterbelastung von Nebenkosten an Mieter nahmen gegenüber dem Vorjahr um 248 T€ zu und betragen 14.269 T€. Bei den übrigen Bestandsimmobilien erhöhten sich die Erträge aus der Weiterbelastung von Nebenkosten um 370 T€. Dagegen resultiert aus der Veränderung im Objektbestand ein Rückgang von 122 T€.

(10) SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens betragen im abgelaufenen Geschäftsjahr 238 T€ und resultieren aus der Veräußerung der Immobilien in Siegen, eines un bebauten Grundstücks in Duisburg und eines bebauten Teilgrundstücks in Bonn.

Die übrigen sonstigen betrieblichen Erträge betragen im abgelaufenen Geschäftsjahr 1.852 T€ und gliedern sich wie folgt:

IN T€	2022	2021
Vereinnahmungen von Entschädigungen und Erstattungen	776	2.294
Weiterbelastungen an Mieter und Pächter	342	357
Rückstellungsauflösung	303	490
Eingang abgeschriebener Forderungen / Einzelwertberichtigungen	301	185
Aufwendungsersatz aus abgebrochener Ankaufsprüfung	50	0
Wertaufholungszuschreibungen	0	2.150
Sonstige Erträge	80	39
GESAMT	1.852	5.515

Die Vereinnahmung von Entschädigung und Erstattung enthalten im Wesentlichen eine Ausgleichszahlung in Höhe von 550 T€ des ehemaligen Mieters Real in Celle, Gießen und Mannheim für nicht erbrachte Instandhaltungsmaßnahmen.

Periodenfremde Erträge betreffen Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens, Wertaufholungszuschreibungen und der Auflösung von Wertberichtigungen aus der COVID-19-Pandemie und der Auflösung von Rückstellungen.

(11) AUFWENDUNGEN FÜR GRUNDSTÜCKS- UND GEBÄUDEBEWIRTSCHAFTUNG

Die Aufwendungen für Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung sind gegenüber dem Vorjahr um 2.845 T€ auf 28.773 Mio. € gestiegen.

Die laufenden Betriebsaufwendungen erhöhten sich hauptsächlich infolge von Objektzugängen um 431 T€ auf 19.006 T€. Sie umfassen unter anderem den Aufwand für Energie, Grundbesitzabgaben, Versicherungsprämien, Wartungen, Hausmeister und Erbbauzinsen. Darüber hinaus enthält der Posten Grundsteuern in Höhe von

3.081 T€ (Vorjahr: 3.123 T€). Die Aufwendungen sind auf Basis der mietvertraglichen Vereinbarungen zum überwiegenden Teil an die Mieter weiterbelastbar.

Der Aufwand für Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung ist im abgelaufenen Geschäftsjahr um 2.414 T€ gestiegen und beträgt 9.767 T€ (Vorjahr: 7.353 T€). Das niedrige Niveau des Instandhaltungsaufwands im Vorjahreszeitraum ist unter anderem durch die Auswirkung der COVID-19-Pandemie begründet.

(12) PERSONALAUFWAND

Der Personalaufwand beträgt insgesamt 6.185 T€ und erhöhte sich damit gegenüber dem Vorjahr um 87 T€.

Die Löhne und Gehälter sind um 158 T€ auf 5.166 T€ gesunken. Die sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr um 245 T€ auf 1.019 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.

Der Anstieg der sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung ergibt sich im Wesentlichen aus erhöhten Zuführungen zu den Pensionsrückstellungen.

(13) ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE DES ANLAGEVERMÖGENS UND SACHANLAGEN

Die Abschreibungen sind im Berichtsjahr um 515 T€ auf 35.639 T€ gesunken. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus Objektzugängen in Höhe von 2.248 T€, Objektabgängen in Höhe von 1.992 T€ sowie dem Rückgang der außerplanmäßigen Abschreibungen um 857 T€ (31. Dezember 2022: 0 T€; Vorjahr: 857 T€).

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

IN T€	2022	2021
Immaterielle Vermögensgegenstände	102	81
Sachanlagen	35.537	36.073
GESAMT	35.639	36.154

(14) SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen im Berichtsjahr 5.826 T€ (Vorjahr: 7.003 T€) und setzen sich wie folgt zusammen:

IN T€	2022	2021
Rechts- und Beratungskosten	1.087	677
Sachliche Aufwendungen der Verwaltung	809	713
Verluste aus dem Verkauf von Gegenständen des Anlagevermögens	778	1.556
Aufwendungen für Investor Relations und Öffentlichkeitsarbeit	455	521
Wertberichtigung und Abschreibungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	450	1.191
Kosten des Aufsichtsrats	381	379
Bankspesen und Bankgebühren	347	591
Kosten der Hauptversammlung	194	193
Kosten Geschäftsbericht	182	155
Kosten Due Diligence	145	0
Kosten der Kapitalerhöhung	0	277
Sonstige Aufwendungen	998	750
GESAMT	5.826	7.003

Die Aufwendungen für Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 1.087 T€ (Vorjahr: 619 T€) enthalten insbesondere Aufwendungen im Zusammenhang mit der Bestellung eines weiteren Vorstandsmitglieds (181 T€), der Bewertung der Nachhaltigkeitskriterien eines Teilportfolios (160 T€) sowie Aufwendungen im Zusammenhang mit der Einführung eines Portfoliomanagementsystems (122 T€).

Die sachlichen Aufwendungen der Verwaltung enthalten unter anderem Lizenzgebühren für Software (221 T€), Energie- und Instandhaltungskosten der Verwaltung (148 T€) sowie Reisekosten der Mitarbeitenden (63 T€).

Der Rückgang der Wertberichtigungen und Abschreibungen von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 741 T€ ist insbesondere auf die nachlassenden COVID-19-Beschränkungen der Mieter zurückzuführen.

Die in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthaltenen Honorare für den Abschlussprüfer (129 T€; Vorjahr: 112 T€) betreffen, wie im Vorjahr, ausschließlich Abschlussprüferleistungen.

Des Weiteren ist in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen mit 79 T€ (Vorjahr: 79 T€) die Auflösung des Bewertungsunterschieds bei den Pensionsverpflichtungen der Gesellschaft nach Artikel 67 Abs. 1 EGHGB aufgrund der Erstanwendung des BilMoG zum 1. Januar 2010 enthalten.

(15) FINANZERGEBNIS

Das Finanzergebnis enthält im Berichtsjahr Zinsaufwendungen und Zinserträge. Die Zinserträge in Höhe von 144 T€ (Vorjahr: 0 T€) resultieren im Wesentlichen aus der Anlage von liquiden Mitteln auf Tages- und Festgeldkonten mit einer Laufzeit von einem Monat.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

IN T€	2022	2021
Kreditzinsen	12.150	13.176
Zinsanteil der Abzinsung zu Pensionsrückstellungen	231	381
Sonstige	74	148
GESAMT	12.455	13.705

Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

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

Der Finanzmittelfonds beinhaltet Kassenbestände und Bankguthaben mit einer Laufzeit von weniger als drei Monaten. Der Unterschiedsbetrag des Finanzmittelfonds am 31. Dezember 2022 zum Bilanzposten „Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten“ in Höhe von 11,8 Mio. € (Vorjahr: 59,4 Mio. €) resultiert aus zugriffsbeschränkten Bankkonten. Diese wurden zur Ablösung von grundpfandrechtlichen Besicherungen veräußerter Immobilien aufgenommen und an die finanzierende Bank verpfändet.

Zum 31. Dezember 2022 sinkt der Finanzmittelbestand im Vergleich zum Vorjahr um 1,4 Mio. € auf 142,0 Mio. €.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt 59,8 Mio. € (Vorjahr: 64,8 Mio. €). Das ausgewiesene Finanzergebnis gemäß 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 Cashflow aus der Investitionstätigkeit beträgt –33,7 Mio. € und enthält Mittelzuflüsse aus den Objektabgängen des Geschäftsjahres in Höhe von 18,4 Mio. €, –52,1 Mio. € Mittelabflüsse aus der Akquisition von Immobilien sowie erhaltene Zinsen in Höhe von 0 T€.

Die Aus- und Einzahlungen aus der Investitionstätigkeit decken sich nicht mit den bei der Entwicklung des Anlagevermögens gezeigten Zu- bzw. Abgängen. Grund hierfür sind im Wesentlichen Kaufpreiseinbehalte und zum jeweiligen Stichtag noch nicht fällige Zahlungen für die Grunderwerbsteuer.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beträgt 20,1 Mio. €.

Den Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen in Höhe von 119,1 Mio. € stehen im Wesentlichen Auszahlungen aus den Zins- und Tilgungszahlungen in Höhe von 108,3 Mio. € für die zur anteiligen Finanzierung von Immobilien aufgenommenen Darlehen gegenüber. Die Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2021 betrug 38,2 Mio. € (Vorjahr: 31,3 Mio. €). Die Dividendenausschüttung des Vorjahres in Höhe von 37,9 Mio. € erfolgte unter Berücksichtigung einer teilweisen Inanspruchnahme der Aktiendividende in Höhe von 6,6 Mio. €. Im Geschäftsjahr wurden liquide Mittel in Höhe von 6,2 Mio. € auf zugriffsbeschränkten Bankkonten hinterlegt, die zur Ablösung grundpfandrechtlich besicherter Darlehen für veräußerte Immobilien an die finanzierenden Banken verpfändet wurden. Durch die Stellung von Ersatzsicherheiten wurden unterjährig Barsicherheiten in Höhe von 53,7 Mio. € wieder freigegeben.

Der Gesellschaft steht eine Kreditlinie bei einem Kreditinstitut in Höhe von 2,0 Mio. € zur Verfügung. Diese wurde am Stichtag nicht in Anspruch genommen.

Sonstige Erläuterungen und Pflichtangaben

SONSTIGE 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 Mietvertrages 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 sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen nach dem Bilanzstichtag im Wesentlichen aus drei langfristigen Erbbaurechtsverträgen. Diese stellen sich wie folgt dar:

VERTRAGSLAUFZEIT BIS	ZAHLUNGS- VERPFLICH- TUNG (IN T€ P. A.)	WEITER- BELASTUNG (IN T€ P. A.)
30. Juni 2023 (zzgl. 3 x 10 Jahre Verlängerungsoption)	323	0
31. Dezember 2034 (zzgl. 2 x 10 Jahre Verlängerungsoption)	252	252
15. März 2115	253	0
GESAMT	828	252

Weitere wesentliche finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage der Gesellschaft von wesentlicher Bedeutung sind, bestehen zum 31. Dezember 2022 nicht.

VERGÜTUNG VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstands betragen im Geschäftsjahr 1.882 T€ (Vorjahr: 1.603 T€). Sie beinhalten kurzfristig fällige Leistungen in Höhe von 1.649 T€ (Vorjahr: 1.253 T€) und langfristig aktienbasierte Vergütungen in Höhe von 233 T€ (Vorjahr: 350 T€). Die Bezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats sind kurzfristig fällig und betragen für das Geschäftsjahr 312 T€ (Vorjahr: 313 T€).

Die Gesamtbezüge ehemaliger Vorstandsmitglieder der Gesellschaft und ihrer Hinterbliebenen beliefen sich im Berichtsjahr auf 210 T€. Die für diesen Personenkreis gebildeten Rückstellungen betragen 3.016 T€. Der sich für ehemalige Vorstandsmitglieder und ihre Hinterbliebenen aufgrund der Erstanwendung des BilMoG ergebende und zum 31. Dezember 2022 noch nicht erfasste Bewertungsunterschied beträgt 96 T€.

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

Nachfolgend werden die im Geschäftsjahr 2022 jeweiligen virtuellen Aktienzusagen mit den beizulegenden Zeitwerten zum Zeitpunkt der Gewährung aufgeführt:

JEWeilIGE AKTIENBASIERTE VERGÜTUNG	ANZAHL	BEIZULEGEN- DER ZEITWERT IN €
Herr Karoff	20.555	200.000
Herr Schmitz	15.794	150.000
Frau Verheyen	3.340	32.500
GESAMT	39.689	382.500

MITARBEITERZAHL

Die Mitarbeiterzahl (ohne Vorstand) betrug im Jahresdurchschnitt:

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

Darüber hinaus hat die Gesellschaft im Berichtsjahr zwei Auszubildende beschäftigt.

MITTEILUNGEN ÜBER DAS BESTEHEN VON BETEILIGUNGEN

Gemäß § 11 Abs. 4 REIT-Gesetz 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 % oder mehr des Grundkapitals und damit der Stimmrechte beträgt.

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

Der Tabelle unten können die zum 21. Februar 2023 meldepflichtigen Beteiligungen entnommen werden, die der Gesellschaft 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 Internetseite der HAMBORNER REIT AG im Bereich Investor Relations/Mitteilungen 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 bzw. aufgrund von nicht ausgeübten Bezugsrechten im Rahmen von Kapitalerhöhungen zwischenzeitlich überholt sein können.

Indirekte Beteiligungen am Kapital der Gesellschaft, die mittelbar 10 % der Stimmrechte erreichen oder überschreiten, wurden zum 31. Dezember 2022 mit einem zuletzt mitgeteilten Stimmrechtsanteil von 12,20 % von der RAG-Stiftung, Essen, gehalten.

STIMMRECHTSMITTEILUNG

Nr.	Meldepflichtiger	Stimmrechte i. S. d. §§ 33, 34 WpHG (neu)	Stimmrechte über Instrumente i. S. d. § 38 Abs. 1 WpHG	Stimmrechtsanteil (neu) in %	Berührte Schwelle	Datum der Schwellen- berührung	Zurechnung von Stimm- rechten i. S. d. § 34 WpHG (neu)
1	RAG-Stiftung, Essen, Deutschland	9.926.280		12,20	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 %

GESCHÄFTE MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN IM GESCHÄFTSJAHR 2022

Berichtspflichtige Vorgänge mit nahestehenden Unternehmen und Personen hat es im Geschäftsjahr 2022 nicht gegeben.

ERKLÄRUNG ZU DEN EMPFEHLUNGEN DER REGIERUNGS- KOMMISSION DEUTSCHER CORPORATE GOVERNANCE KODEX GEMÄSS § 161 AKTG

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

VORGÄNGE VON BESONDERER BEDEUTUNG NACH DEM SCHLUSS DES GESCHÄFTSJAHRES

Es liegen keine besonderen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag vor.

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
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 Dreö-Tempsch
Ulrich Graebner

Prüfungsausschuss

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

ESG-Ausschuss

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

Nominierungsausschuss

Dr. Andreas Mattner (Vorsitzender)
Maria Teresa Dreö-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 Rechnungs-
wesen/Steuern, Recht/Corporate Governance, IT,
Versicherungen/Corporate Service, Beteiligungen

Ab 01.10.2022 Vorstand für Assetmanagement, Technik/
Projektsteuerung, 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 verantwortlich für die Bereiche Transaktions-
management, ESG, Assetmanagement, Technik, Projektentwicklung,
IT/Digitalisierung, Datenschutz

Vorschlag zur Gewinnverwendung

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Bilanzgewinn der
HAMBORNER REIT AG in Höhe von 38.231.373,56 € zur Ausschüttung
einer Dividende in Höhe von 0,47 € pro Aktie zu verwenden. Der
Bilanzgewinn setzt sich wie folgt zusammen:

Jahresüberschuss zum 31.12.2022	12.638.716,86 €
Entnahme Kapitalrücklage	10.498.858,86 €
Rücklage nach § 13 Abs. 3 REITG	12.111.149,17 €
Gewinnvortrag	2.982.648,67 €
Bilanzgewinn zum 31.12.2022	38.231.373,56 €

Die Zahl der dividendenberechtigten Aktien kann sich bis zum
Zeitpunkt der Hauptversammlung in dem Umfang erhöhen oder ver-
mindern. In diesem Fall wird der Hauptversammlung bei gleichblei-
bendem Dividendenbetrag je dividendenberechtigter Stückaktie ein
angepasster Gewinnverwendungsvorschlag unterbreitet werden.

Duisburg, den 21. Februar 2023

Der Vorstand

Niclas Karoff

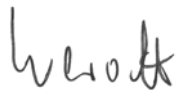
Sarah Verheyen

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

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

Duisburg, den 21. Februar 2023

Der Vorstand



Niclas Karoff



Sarah Verheyen

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die HAMBORNER REIT AG, Duisburg

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Jahresabschluss der HAMBORNER REIT AG, Duisburg, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022, der Gewinn- und Verlustrechnung, der Kapitalflussrechnung und dem Eigenkapitalspiegel für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – 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 Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung 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 Jahresabschluss, 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 lageberichtsfremden 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 Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses 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 Jahresabschlusses 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 Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

BESONDERS WICHTIGE PRÜFUNGSACHVERHALTE IN DER PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses 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 Grundstücke, grundstücksgleichen Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken und der Ermittlung der finanziellen Leistungsindikatoren Net Asset Value (NAV) und NAV je Aktie 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 Jahresabschluss und Lagebericht)
- b) Prüferisches Vorgehen

Bewertung der Grundstücke, grundstücksgleichen Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken und Ermittlung der finanziellen Leistungsindikatoren Net Asset Value (NAV) und NAV je Aktie

- a) Im Jahresabschluss der HAMBORNER REIT AG werden unter dem Bilanzposten „Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken“ insgesamt bebaute Grundstücke (Immobilien) in Höhe von Mio. EUR 1.115,3 ausgewiesen; davon entfallen Mio. EUR 1.112,9 auf den vermieteten Immobilienbestand und Mio. EUR 2,4 auf das durch die HAMBORNER REIT AG selbstgenutzte Verwaltungsgebäude in Duisburg. In der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2022 wurden keine außerplanmäßigen Abschreibungen vorgenommen. Die Bewertung der Immobilien erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten – und sofern abnutzbar – vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer. Außerplanmäßige Abschreibungen werden vorgenommen, sofern der beizulegende Wert, ermittelt auf Basis der Zeitwerte vor Abzug von Transaktionskosten eines fiktiven Erwerbs (Gross Capital Value), den Buchwert unterschreitet und der sich bei planmäßiger Abschreibung innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren ergebende hypothetische Buchwert ebenfalls unterschritten wird. Bei Wegfall des Grundes der Wertminderung wird eine Zuschreibung auf die fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten vorgenommen. Der Zeitwert der vermieteten Immobilien („Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ im Sinne des IAS 40) fließt auch in die im Lagebericht erläuterten und analysierten Kennzahlen Net Asset Value (NAV) und NAV je Aktie ein, die

bedeutsame finanzielle Leistungsindikatoren für die Lagebeurteilung der HAMBORNER REIT AG darstellen.

Die HAMBORNER REIT AG lässt die beizulegenden Zeitwerte durch einen unabhängigen externen Gutachter ermitteln und plausibilisiert die Bewertungsergebnisse durch eigenes Fachpersonal. Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu 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 Darstellung der Wertentwicklung des Immobilienportfolios der Gesellschaft im Lagebericht. Sie beeinflussen die Zeitwerte der als Finanzinvestition 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 beizulegenden Zeitwerte grundlegend für die Entscheidung über notwendige außerplanmäßige Abschreibungen auf niedrigere beizulegende Werte im Sachanlagevermögen. Vor diesem Hintergrund wurde dieser Sachverhalt von uns als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt bestimmt.

Angaben zu Bilanzierungsmethoden des Sachanlagevermögens sind im Abschnitt „Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“ des Anhangs enthalten. Die Angaben zum NAV und NAV je Aktie sind im Lagebericht auf S. 15 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 Berichts-

prozesse 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:

- 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 „Aussage zur Wirksamkeit des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems“ des Abschnitts „Risikomanagement und Internes Kontrollsystem“,
- die Versicherung der gesetzlichen Vertreter nach § 264 Abs. 2 Satz 3 bzw. § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB zum Jahresabschluss und zum Lagebericht und
- alle übrigen Teile des Geschäftsberichts,
- aber nicht den Jahresabschluss, nicht die inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben und nicht unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

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 Jahresabschluss 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 Jahresabschluss, 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 JAHRESABSCHLUSS UND DEN LAGEBERICHT

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung 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 in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses 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 Jahresabschlusses 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, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

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 Jahresabschluss 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 Jahresabschlusses und des Lageberichts.

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen 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 Jahresabschluss 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 Jahresabschluss 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 Jahresabschlusses 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 Jahresabschluss 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 Jahresabschlusses 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 Jahresabschluss 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 Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, 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 Jahresabschlusses 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

Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts nach § 317 Abs. 3a HGB

PRÜFUNGSURTEIL

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der Datei, die den SHA-256-Wert 2DA90170F6E762BA8461EA444EA1E4A7F8742D626A0B29A38E73F91A6FC19AA aufweist, enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Jahresabschlusses und des Lageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Jahresabschluss und zum beigefügten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

GRUNDLAGE FÜR DAS PRÜFUNGSURTEIL

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten Datei enthaltenen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (06.2022)) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) angewendet.

VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES AUFSICHTSRATS FÜR DIE ESEF-UNTERLAGEN

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Prozesses der Erstellung der ESEF-Unterlagen als Teil des Rechnungslegungsprozesses.

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DER ESEF-UNTERLAGEN

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die ESEF-Unterlagen frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB sind. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.
- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.
- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d. h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.
- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Jahresabschlusses und des geprüften Lageberichts ermöglichen.

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 Aufsichts-

rat 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.

SONSTIGER SACHVERHALT – VERWENDUNG DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

Unser Bestätigungsvermerk ist stets im Zusammenhang mit dem geprüften Jahresabschluss und dem geprüften Lagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Jahresabschluss und Lagebericht – auch die in das Unternehmensregister einzustellenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Jahresabschlusses und des geprüften Lageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere ist der ESEF-Vermerk und unser darin enthaltenes Prüfungsurteil nur in Verbindung mit den in elektronischer Form bereitgestellten geprüften ESEF-Unterlagen verwendbar.

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

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 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

Satz

Berichtsmanufaktur GmbH
www.berichtsmanufaktur.de

Bildnachweis

HAMBORNER REIT AG

