

JAHRES- ABSCHLUSS 2024

*nach
Handelsrecht*

LAGEBERICHT UND JAHRABSCHLUSS

LAGEBERICHT UND JAHRABSCHLUSS

Lagebericht	3
Immobilien-Bestandsverzeichnis	29
Bilanz	35
Gewinn- und Verlustrechnung	36
Kapitalflussrechnung	37
Eigenkapitalspiegel	38
Anhang zum Jahresabschluss	39

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER	52
--	-----------

BESTÄTIGUNGSVERMERK	53
----------------------------	-----------

FINANZKALENDER/IMPRESSUM	58
---------------------------------	-----------

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 hinsichtlich der Assetklassen und der regionalen Verteilung diversifiziertes Immobilienportfolio, das sich im Wesentlichen aus 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 nachhaltige und im Wettbewerbsvergleich 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

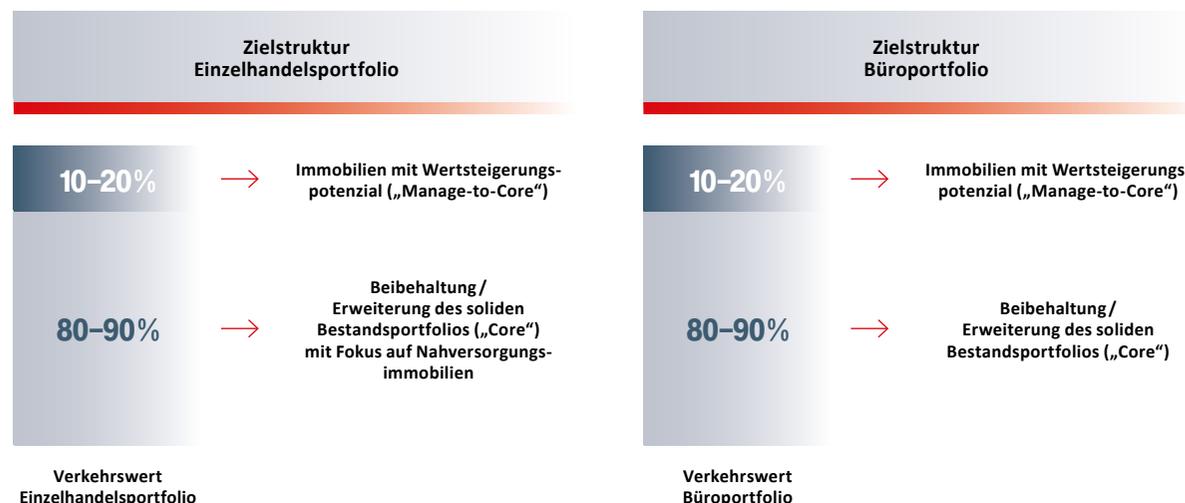
Neben einer effizienten Bewirtschaftung und Weiterentwicklung des Immobilienbestands ist die Unternehmensstrategie der HAMBORNER REIT AG auf den renditeorientierten Ausbau des bestehenden Gewerbeimmobilienportfolios ausgerichtet.

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 im Marktvergleich attraktiven und soliden 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 Nutzung im Bereich des Lebensmittelhandels bzw. 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 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 vorzugsweise 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 Umlands, welche insbesondere im Bereich der Nahversorgung bzw. des Lebensmitteleinzelhandels attraktive Investitionsmöglichkeiten bieten. Hinsichtlich der Investition in Büroimmobilien fokussiert sich die Gesellschaft hingegen vorwiegend auf etablierte Bürostandorte innerhalb der Kernstädte der Metropolregionen.

Die breite regionale Ausrichtung auf die Metropolregionen in Kombination mit der Fokussierung auf zwei Assetklassen 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). Interne Controllingprozesse mit Soll-Ist-Analysen stellen eine frühzeitige Identifikation etwaiger Planabweichungen sicher und sorgen für die erforderliche unternehmensinterne Transparenz hinsichtlich der unterjährigen Entwicklung wesentlicher Kennzahlen.

Die Unternehmensführung richtet sich auf Gesellschaftsebene an dem auf Basis von IFRS-Werten ermittelten Leistungsindikator Funds from Operations (FFO) aus. Wesentliche Einflussgrößen für die Entwicklung des FFO sind insbesondere die Mieterlöse, die Leerstandsquote sowie Instandhaltungs-, Zins-, Personal- sowie weitere operative und betriebliche Aufwendungen. Die hohe Relevanz des FFO im Rahmen der Steuerung des Unternehmens spiegelt sich auch in der variablen Vergütung des Vorstands wider, welche sich unter anderem an der Entwicklung des FFO je Aktie orientiert. Die Berechnung der Kennzahl FFO ist 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 operative Leistungsfähigkeit der Gesellschaft. Er wird im Rahmen der wertorientierten Unternehmenssteuerung zur Darstellung der erwirtschafteten Finanzmittel, die für die Investitionen, Tilgung und Dividendenausschüttungen an Aktionäre zur Verfügung stehen, verwendet. Unter Berücksichtigung der im Berichtsjahr aktivierten und nicht im Aufwand erfassten Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung ergibt sich der Adjusted Funds from Operations (AFFO).

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 621.547 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 Bestandsver-

zeichnis, das als Anlage dem Lagebericht des Geschäftsberichts auf den **Seiten 105 ff.** beigefügt ist.

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

WESENTLICHE PORTFOLIOKENNZIFFERN	EINZEL-HANDEL	BÜRO	GESAMT
Immobilienwert (Mio. €)	823,7	617,3	1.441,0
Anzahl Objekte	39	27	66
Vermietbare Fläche (Tsd. m ²)	393,2	228,3	621,5
Annualisierte Miete (Mio. €)	51,9	38,9	90,8
Annualisierte Mietrendite (%)	6,3	6,3	6,3
EPRA Leerstand (%)	1,6	4,4	2,8
Gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (WALT) in Jahren	7,0	4,3	5,8

Verkäufe aus dem Bestandsportfolio

Im Dezember 2024 erfolgte der Besitzübergang aus dem Verkauf der Immobilie in Hamburg, An der Alster.

Mieterstruktur

Die Grundlage für die erfolgreiche Geschäftsentwicklung im Jahr 2024 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	13,6
Kaufland-Gruppe	7,1
REWE-Gruppe	7,1
OBI Baumärkte	6,6
GLOBUS Fachmärkte	4,3
Bundesagentur für Arbeit / Jobcenter	3,1
BARMER Versicherung	2,6
NETCOLOGNE Gesellschaft für Telekommunikation	2,0
ALDI-Gruppe	1,9
Stadt Mainz	1,9
SUMME	50,2

¹ Anteil an annualisierten Mieterlösen (inkl. Mietgarantien)

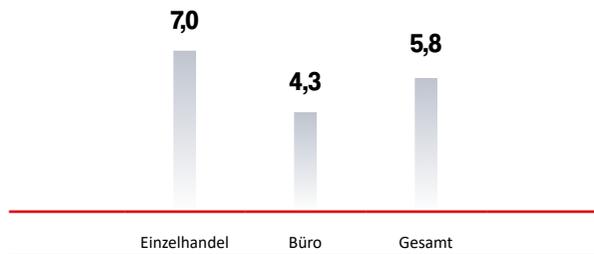
Der Blick auf die Mieterstruktur verdeutlicht, dass ein wesentlicher Anteil der Mieterlöse mit Unternehmen generiert wird, die in vergleichsweise geringerem Maße konjunkturabhängig sind. Hervorzuheben sind hier insbesondere Lebensmitteleinzelhändler, welche im Geschäftsjahr 2024 mit rund einem Drittel zu den Mieterträgen der Gesellschaft beitrugen.

STADT	ADRESSE	GEBÄUDENUTZUNG	RESTBUCHWERT IN T€	VERKAUFSPREIS IN T€	MIETERTRAG P. A. IN T€
Hamburg	An der Alster	Büro	3.078.278	8.000.000	315
GESAMT			3.078.278	8.000.000	315

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

GEWICHTETE RESTLAUFZEIT DER MIETVERTRÄGE

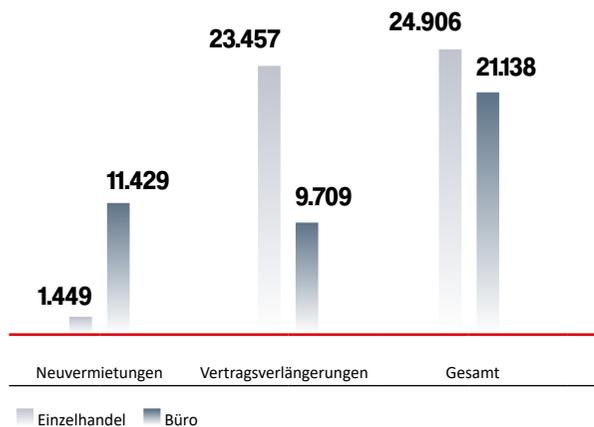
(Stand: 31. Dezember 2024; in Jahren)



Die Vermietungsleistung im Geschäftsjahr 2024 wird in der folgenden Grafik dargestellt:

VERMIETUNGSLEISTUNG

(Geschäftsjahr 2024; in m²)



Im Jahr 2024 erfolgten 25 neue Vertragsabschlüsse, durch die eine Gesamtmietfläche von rund 12.878 m² vermietet werden konnte.

Die flächenmäßig größte Neuvermietung betraf eine Neuvermietung im Objekt Ratingen über rund 2.083 m² mit der ATC EH GmbH & Co. KG.

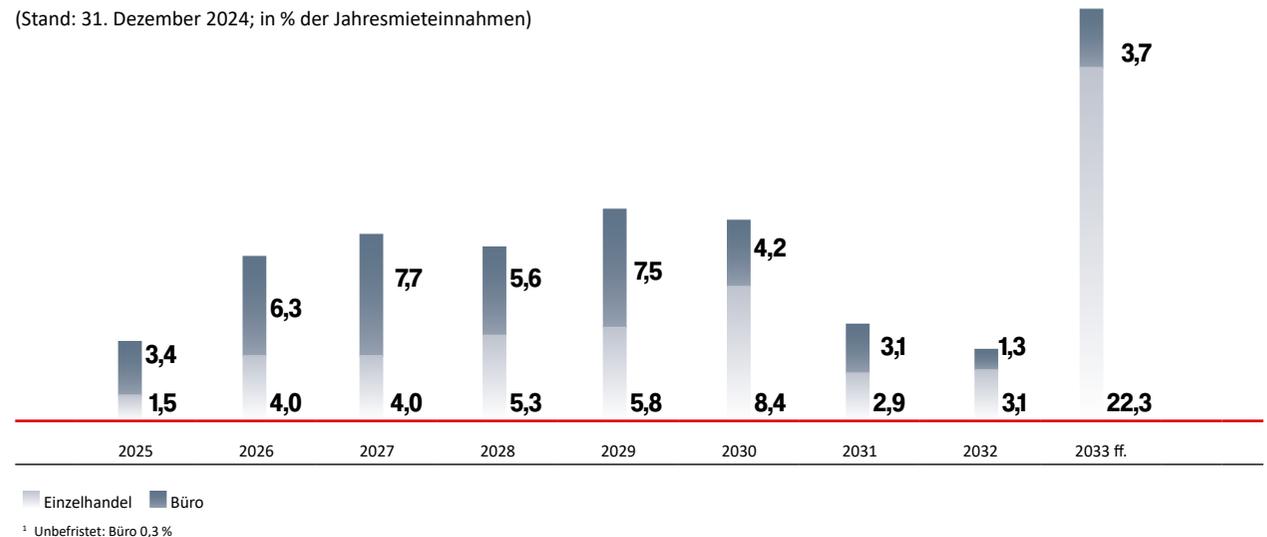
Durch Mietvertragsverlängerungen und Optionsausübungen konnte eine Gesamtfläche von rund 33.170 m² vertraglich fortgeführt werden.

Hervorzuheben sind hier Verlängerungsvereinbarungen mit dem Mieter Giorgio Armani in dem Objekt München mit 2.500 m² und der Fitnessland GmbH im Büroobjekt Celle über insgesamt 2.200 m² Mietfläche.

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 2024; in % der Jahresmieteinnahmen)



WIRTSCHAFTSBERICHT

Wirtschaftliches Umfeld

ENTWICKLUNG DES GESAMTWIRTSCHAFTLICHEN UMFELDS

Die deutsche Wirtschaft war im Geschäftsjahr 2024 weiterhin in einer wirtschaftlichen Stagnation. Dies resultierte u. a. aus den Nachwirkungen geopolitischer Risiken, Kriegen und den damit einhergehenden Kaufkraftverlusten. Darüber hinaus haben hohe Energiekosten, Deglobalisierung und strukturelle Probleme die Wirtschaft negativ beeinflusst. Insgesamt betrug die Inflationsrate im Durchschnitt 2,2 %. Das Bruttoinlandsprodukt für das Gesamtjahr 2024 ist aufgrund verschiedenster struktureller und konjunktureller Herausforderungen, einschließlich der geopolitischen Lage, um 0,2 % gesunken.

Die Arbeitslosenzahl ist 2024 gegenüber dem Vorjahr deutlich um 178.000 gestiegen. Dies führte zu einem Anstieg der Arbeitslosenquote auf 6,0 % zum Jahresende 2024 (Dezember 2023: 5,7 %).

LAGE AUF DEM IMMOBILIENMARKT IN DEUTSCHLAND

Markt für Einzelhandelsflächen

Im Jahr 2024 zeigte sich der Markt für Einzelhandelsflächen in Deutschland insgesamt weiterhin stabil. Differenziert nach Standorten und Konzepten war im Vergleich zum Vorjahr eine positive Entwicklung mit steigenden Vermietungszahlen und einer stabilen Mietpreisentwicklung zu verzeichnen.

Der Einzelhandelsvermietungsmarkt erreichte nach Einschätzung der BNP Paribas Real Estate mit rund 506.000 m² vermieteter Fläche im Gesamtjahr 2024 erstmals seit 2019 wieder die 500.000 m²-Marke, was einer Steigerung von etwa 15 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Das vierte Quartal war mit 147.000 m² das stärkste des Jahres und erzielte ein vergleichbares Volumen wie im gleichen Zeitraum 2019.

JLL konstatierte eine besonders auffällige Nachfrage nach Großflächen. Bis zum dritten Quartal 2024 wurde ein vier Prozent über dem Vorjahreswert liegender Flächenumsatz von insgesamt 350.600 m² verzeichnet. Gut 55 % davon steuerten Anmietungen mit mehr als 1.000 m² bei. Dabei trug vor allem der expansive und wieder deutlich stärker auf den stationären Handel setzende Textilhandel mit einem Flächenumsatzanteil von 36 % bis zum dritten Quartal wesentlich zu den Flächenumsätzen bei. Nach dem Segment Gastronomie/Food mit 20 % Flächenanteil auf dem zweiten Rang erreichten die Branchen Gesundheit/Beauty einen Flächenanteil von 7 %.

Die Spitzenmieten blieben derweil im Jahresvergleich nahezu unverändert. Weiterhin führt in München die Lage Kaufingerstraße-Marienplatz mit 340 €/m² monatlich das Feld vor dem Berliner

Taunentzen mit 290 € und der Frankfurter Zeil sowie der Düsseldorfer Königsallee mit jeweils 270 € an.

Laut Erhebungen des Statistischen Bundesamtes stieg der Einzelhandelsumsatz 2024 nominal (nicht preisbereinigt) um 2,7 % und real (preisbereinigt) um 1,3 % im Vergleich zu 2023. Steigende Umsätze hatte insbesondere der Einzelhandel mit Nicht-Lebensmitteln mit real 2,2 % und nominal 2,5 % gegenüber 2023 zu verzeichnen. Der Lebensmitteleinzelhandel zeigte sich mit einer Steigerung der kalender- und saisonbereinigten Umsätze um nominal 4,1 % und real 1,7 % weiterhin solide. Durch die im Jahresdurchschnitt gesunkene Inflationsrate verbesserte sich das Konsumklima im Vergleich zu den Vorjahren. Allerdings steht die Branche weiterhin vor strukturellen Herausforderungen. Funktionierende Standorte verzeichnen auch anhaltend stabile Frequenzen, während weniger attraktive Lagen mit sinkender Nachfrage und steigendem Leerstand zu kämpfen haben.

Die MEC METRO-ECE Centermanagement GmbH & Co. KG (MEC) stellt fest, dass Fachmarktzentren zunehmend an Bedeutung gewinnen, insbesondere in suburbanen und ländlichen Gebieten, wo sie essenzielle Versorgungsaufgaben übernehmen. Eine verstärkte Integration von Erlebnisaspekten und Gastronomiekonzepten erweist sich hierbei als zukunftsfähige Strategie, um die Kundenbindung zu erhöhen.

Laut dem Immobiliendienstleister Savills Immobilien Beratungs-GmbH (Savills) ist die Tragfähigkeit vieler Handelsstandorte unter anderem von Faktoren wie Zentralität, Erreichbarkeit und Kundenerwartungen abhängig. Nachhaltige Handelskonzepte und flexible Vermietungsstrategien gewinnen an Bedeutung, während die Digitalisierung zunehmend Einzug in den Handel hält.

Markt für Büroflächen

Der deutsche Büroimmobilienmarkt zeigte sich 2024 mit einer differenzierten Entwicklung. Laut dem Immobiliendienstleister Jones Lang LaSalle SE (JLL) stieg der Flächenumsatz in den sieben deutschen Bürometropolen (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart) auf etwa 2,7 Millionen m² an, was einer Steigerung von 6 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Dabei waren in den Städten regional starke Schwankungen beim Flächenumsatz zu verzeichnen. München und Stuttgart verzeichneten Zugewinne von 29 % bzw. 26 %, während in Hamburg, Frankfurt und Düsseldorf Rückgänge von 6 %, 8 % bzw. 16 % im Vergleich zum Vorjahr festgestellt wurden.

Gegenüber dem Vorjahr nahm der Leerstand um ca. 1,1 Millionen m² zu und erreichte mit rund 6,7 Millionen m² einen neuen Hochstand. Die über die sieben deutschen Bürometropolen gemittelte Leerstandsquote lag 2024 bei 6,8 %, was einer Steigerung von 1 % gegenüber 2023 entspricht. Dabei waren deutliche regionale Unterschiede zu beobachten. So reichten die Leerstandsquoten von 4,3 % in Köln bis zu 10,6 % in Düsseldorf.

Während JLL 2023 für die sieben größten Bürostandorte noch ein Neubaubüroflächenvolumen in Höhe von 1,3 Millionen Quadratmetern veröffentlichte, verzeichnete Colliers für 2024 einen Anstieg auf ein Volumen in Höhe von 2,0 Millionen Quadratmetern. Eine Verlangsamung der Neubautwicklung wird seitens dieses Immobiliendienstleisters erst ab 2025 erwartet.

JLL verzeichnete eine Steigerung der Spitzenmieten von durchschnittlich 6 %. Laut dem Immobilienberatungsunternehmen behauptete sich München als teuerster Markt mit einer Spitzenmiete von 54,50 €/m² monatlich, gefolgt von Frankfurt mit 50,00 €/m² monatlich. Die Steigerung der Spitzenmieten steht im Zusammenhang mit einer zunehmend qualitätsorientierten Ausrichtung der Nutzer. Die Nachfrage nach hochwertigen Flächen in zentralen Lagen bleibt hoch, während veraltete und weniger attraktive Flächen vielfach unter Druck stehen. Der Trend zur Flächenreduktion setzt sich fort, getrieben durch hybride Arbeitsmodelle, steigende Betriebskosten und die Forderung nach Nachhaltigkeit.

Ein weiterer zentraler Punkt für die Anmietung von Büroflächen war die gestiegene Bedeutung von ESG-Kriterien. So achteten 2024 viele Unternehmen verstärkt darauf, dass ihre genutzten Immobilien umweltfreundlich und energieeffizient ausgestattet sind. Neben der hierdurch erreichten positiven Wahrnehmung bei Mitarbeitenden und Kunden unterstützt diese Entwicklung die Schaffung von Kostensenkungspotentialen.

Der deutsche Immobilien-Investmentmarkt

Mit dem stärksten Einzelquartal im vierten Quartal 2024 seit zwei Jahren hat der deutsche Investmentmarkt für Immobilien laut JLL das Jahr 2024 beendet. Ein Transaktionsvolumen von 11,8 Mrd. € sorgte für ein Gesamtjahresergebnis von insgesamt 35,3 Mrd. € – was im Vergleich zum Vorjahr einem Zuwachs von 14 % entsprach. Dass das vierte Quartal rund ein Drittel zum Jahresergebnis beisteuerte, könnte als positives Signal für 2025 verstanden werden, wären da nicht zahlreiche geopolitische und wirtschaftliche Unwägbarkeiten, welche auch das laufende Jahr für Investoren herausfordernd machen dürften.

Für die Investmentmärkte bleibt die Zinsentwicklung laut JLL bei allen politischen und konjunkturellen Unwägbarkeiten nach wie vor die stärkste Triebfeder.

Living und Logistik mit jeweils stärkstem Quartalsergebnis seit dem ersten Quartal 2022

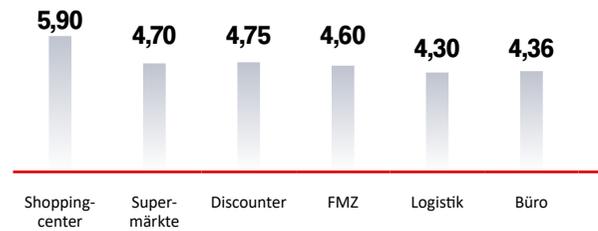
Der Hauptfokus der Investoren lag laut JLL 2024 auf dem Segment Living: Rund 30 % (10,5 Mrd. €) des investierten Kapitals entfielen auf Wohn-, Studenten- oder Seniorenimmobilien. Auch Logistikimmobilien konnten ihr Transaktionsergebnis von 2023 leicht verbessern und stabilisierten sich auf dem zweiten Platz mit einem Volumen von 7,9 Mrd. € (+ 8 %).

Laut JLL gehörten lebensmittelgeankerte Supermärkte und Fachmarktprodukte im Einzelhandelsbereich zu den nachgefragtesten Produkten im Jahr 2024. Diese Nutzungsart machte mit mehr als 2,1 Mrd.€ knapp 40 % des gesamten Transaktionsvolumens dieser Assetklasse aus. Transformation und Repositionierung sind zwei Schlüsselbegriffe, die besonders für innerstädtische Warenhäuser und Shoppingcenter gelten. Die Toplagen erlebten im Jahr 2024 auch aufgrund des internationalen Städtetourismus eine Wiederbelebung, und bei Einkaufszentren versuchten die Eigentümer und

Investoren, mit erlebnisorientierten Konzepten die strukturellen Herausforderungen anzugehen.

NETTOSPITZENRENDITEN ZUM JAHRESENDE 2024¹

(in %)



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

Quelle: Jones Lang LaSalle

Für Büroimmobilien reichte es laut JLL 2024 knapp hinter dem Einzelhandel zu Platz vier. Ein Transaktionsvolumen von 5,5 Mrd. € – immerhin ein kleines Plus von 6 % gegenüber dem Vorjahr. Im gesamten Jahr konnten nur sieben Transaktionen mit einer Volumengröße von über 100 Mio. € registriert werden. Die wieder ansteigenden Belegungsquoten in den Büroimmobilien machen laut JLL allerdings Hoffnung. Bei kleineren Transaktionen war die Entwicklung zu Ende 2024 positiver und mit Blick auf die gesamte Anzahl der deutschlandweiten Bürotransaktionen – plus 19 % gegenüber 2023 – registrierte JLL eine Belebung. Bei gut vermieteten und nachhaltig konzipierten kleineren Büroobjekten hatten vor dem Hintergrund eines höheren Eigenkapitaleinsatzes und eines attraktiven Preises im Jahr 2024 vor allem private Investoren und Family-Offices Einstiegs-Optionen genutzt.

Portfoliotransaktionen unterstützt durch Living und Logistik

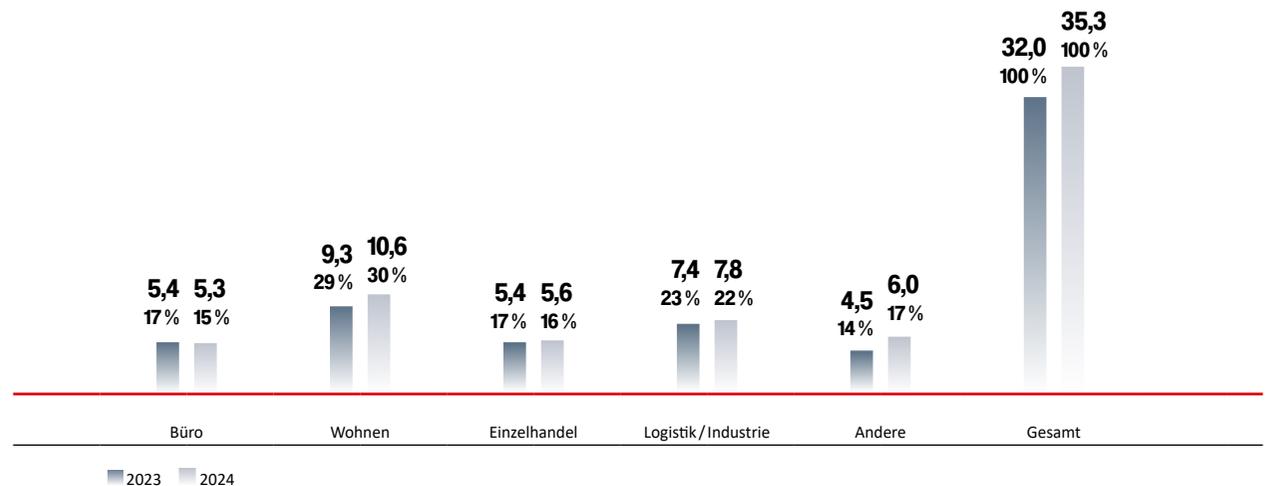
Im Vergleich zu den Vorquartalen konnte sich das Volumen an Portfoliotransaktionen in den letzten drei Monaten des Jahres 2024 deutlich erholen, was vornehmlich an der höheren Dynamik im Segment Living und Logistik lag, die rund 80 % des Portfolioinvestmentvolumens repräsentieren. Im Gesamtjahr wurden Portfolioverkäufe im Volumen von knapp 12 Mrd. € gezählt, ein Minus von nur noch 1 % im Vergleich zu 2023. Deutlich in die andere Richtung zeigten Einzeltransaktionen, die zwei Drittel zum gesamtdeutschen Volumen beitrugen, gleichbedeutend mit einem Anstieg gegenüber 2023 von 23 %.

Anteil der sieben Hochburgen steigt – Berlin und München führen beim Transaktionsvolumen

Mit 16,8 Mrd. € wurden 2024 rund 39 % mehr in Immobilien in den sieben Immobilienhochburgen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart investiert als im Vorjahr. Der Anteil dieser Märkte am deutschlandweiten Transaktionsvolumen stieg damit binnen Jahresfrist von 39 % auf aktuell 48 %. Vor allem Berlin profitierte von zahlreichen Wohnimmobilientransaktionen und steigerte das Transaktionsvolumen um mehr als 50 % auf 6,1 Mrd. €. Dahinter folgen mit deutlichem Abstand München mit rund 3,2 Mrd. € sowie Hamburg mit 2,4 Mrd. €. Erst auf Platz vier findet sich Frankfurt am Main wieder. Immerhin reichten 1,8 Mrd. € noch zu einem Plus von 17 % im Vergleich zu 2023. Im Zehnjahresvergleich liegt das Ergebnis

TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH HAUPTNUTZUNGSART

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



2024 mit minus 77 % allerdings sehr deutlich darunter. Die Diskussionen über Umnutzungen in andere Nutzungsarten dürften vor diesem Hintergrund zunehmen.

Spitzenrenditen stabilisieren sich

Die Spitzenrenditen für Immobilien haben sich laut JLL im Jahresverlauf 2024 weitestgehend stabil gezeigt. In einzelnen Assetklassen gab es jedoch Bewegung, und zwar in beide Richtungen. Der Einzelhandelsbereich war durch große Stabilität gekennzeichnet, bei Fachmarktzentren (4,6 %) blieben die Spitzenrenditen übers Jahr ebenso unverändert wie im Retail-Highstreet-Segment (3,5 %). Nur bei Shoppingcentern kam es im Herbst zu einem Anstieg der Spitzenrendite auf 5,9 %. Ein Wert, der auch zum Jahresende Bestand hat. Stabil war auch die Entwicklung der Spitzenrenditen bei Büroimmobilien, zumindest nach dem letzten kleinen Anstieg der Werte im ersten Quartal in fünf der sieben Metropolen. Auch für das vierte Quartal hat sich keine Veränderung ergeben. München bleibt damit – gemessen an der Spitzenrendite – der teuerste deutsche Bürostandort vor Berlin.

Gesamteinschätzung des Vorstands

Das Geschäftsjahr 2024 wurde verstärkt von einer wirtschaftlichen Stagnation geprägt.

Die Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft ist weiterhin sehr komfortabel. Die Konzentration der Geschäftstätigkeit auf gewerbliche Immobilien sowie die kontinuierliche Weiterentwicklung des Portfolios bilden die Grundlage für eine stabile Geschäftsentwicklung. 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 IN 2024	2024		2023	ZIEL-ERREICHUNG
	SOLL	IST	IST	
Mieten und Pachten	92 Mio. € bis 93 Mio. €	93,0 Mio. €	91,1 Mio. €	→
FFO	50 Mio. € bis 51 Mio. €	51,6 Mio. €	54,7 Mio. €	↑

Die zu Jahresbeginn 2024 formulierte und im weiteren Jahresverlauf konkretisierte Prognose für das abgelaufene Geschäftsjahr (SOLL-Werte) wurde hinsichtlich der Erlöse aus Mieten und Pachten erreicht bzw. in Bezug auf das operative Ergebnis (FFO) leicht übertroffen.

Die im Geschäftsjahr 2024 formulierte Prognose für die Miet- und Pachterlöse wurde somit erreicht.

Der FFO sank im Vergleich zum Vorjahr um 5,6 % auf 51,6 Mio. € und lag damit leicht über der jüngsten Prognose. Der Rückgang resultierte im Wesentlichen aus höheren Instandhaltungsaufwendungen.

Eine weitergehende Erläuterung bzw. Abweichungsanalyse des Leistungsindikators FFO 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 unter Berücksichtigung der im Prognosebericht dargestellten Annahmen zum gegenwärtigen Zeitpunkt insgesamt von einer stabilen und planmäßigen Weiterentwicklung im Geschäftsjahr 2025 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 93,0 Mio. € (Vorjahr: 91,1 Mio. €) erzielt.

Der Anstieg gegenüber dem Jahr 2023 von 1,9 Mio. € bzw. 2,0 % ergibt sich im Wesentlichen aus Mietsteigerungen aus Objektzugängen (1,0 Mio. €) sowie aus Mieterückgängen infolge von Objektverkäufen (0,1 Mio. €). Auf vergleichbarer Basis – d. h. bei Immobilien, die sich 2023 und 2024 ganzjährig im Bestand befanden („like for like“) – liegen die Miet- und Pachterlöse in Höhe von 91,0 Mio. € um 1,4 Mio. € bzw. 1,6 % über dem Niveau des Vorjahres (Vorjahr: 86,9 Mio. €). Dies resultiert im Wesentlichen aus indexbasierten Mietsteigerungen. Aus der Herabsetzung der in den Vorjahren gebildeten Risikovorsorge für Mietminderungen im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie ergibt sich im Berichtsjahr kein Erlös (Vorjahr: 0,4 Mio. €).



Die wirtschaftliche Leerstandsquote liegt unter Berücksichtigung vereinbarter Mietgarantien mit 2,5 % (Vorjahr: 2,6 %) weiterhin auf einem äußerst niedrigen Niveau. Ohne Mietgarantien beträgt die Leerstandsquote 2,6 % (Vorjahr: 2,8 %).

Der Instandhaltungsaufwand beträgt im Geschäftsjahr 10,1 Mio. € (Vorjahr: 8,4 Mio. €). Hinzu kommen aktivierungsfähige Maßnahmen in Höhe von 4,2 Mio. € (Vorjahr: 3,2 Mio. €).

Wie bereits in der Vergangenheit wurden auch im Geschäftsjahr 2024 im Rahmen der geplanten Instandhaltung Einzelmaßnahmen an Dächern und haustechnischen Anlagen genutzt, um die betreffenden Bauteile energetisch zu ertüchtigen und somit die langfristige Vermietbarkeit der Gebäude zu gewährleisten. Zusätzlich wurden Mieteraus- und -umbauten im Zuge von Neu- bzw. Anschlussmietverträgen umgesetzt. Die größten Revitalisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Portfolio wurden im Jahr 2024 an folgenden Standorten vorgenommen:

Die größte Einzelmaßnahme im Berichtsjahr hat die Gesellschaft in dem im Jahr 2016 erworbenen innerstädtischem Einkaufszentrum in Lübeck, Sandstr. 1–15, durchgeführt. Hier wurden im Zuge der Verbesserung der technischen Gebäudeausstattung Instandsetzungsmaßnahmen an den Förderanlagen, der Sicherheitsbeleuchtung, der Brandmeldeanlage, der Sprachalarmierungsanlage, den raumlufttechnischen Anlagen und der Gebäudeleittechnik in Höhe von insgesamt 970 T€ durchgeführt.

Eine weitere größere Einzelinvestition in Höhe von 560 T€ wurde im Objekt in Lüneburg, Am alten Eisenwerk 2, getätigt. Dort wurde im Rahmen der geplanten Instandhaltung die Dämmung des Flachdachs verbessert und die Dachabdichtung erneuert.

Zwei weitere Einzelinvestitionen im Rahmen der geplanten Instandhaltung wurden an den Bürostandorten in Ratingen, Balcke-Dürr-Allee 7 und Erlangen, Wetterkreuz 15, vorgenommen. In Ratingen wurden Oberflächenbeschichtungsarbeiten in der zweigeschossigen

Tiefgarage durchgeführt. Die angefallenen Kosten beliefen sich auf 335 T€. In Erlangen wurden Instandsetzungsarbeiten an der Heiz-/Kühlanlage im laufenden Betrieb durchgeführt. Die Kosten hierfür betragen 312 T€.

Am Fachmarktzentrum in Gießen wurden in der zweiten Jahreshälfte 2024 die Arbeiten zur Nachvermietung einer vormals vom Mieter real genutzten Restfläche (ca. 1.700 m²), durchgeführt. Mit dieser Vermietung an den neuen Mieter Aldi ist die ehemalige Einzelhandelsfläche vollständig nachvermietet. Die Investitionskosten beliefen sich auf 246 T€.

Zwei größere Büro-Mietflächenausbauten wurden an den Standorten in Bremen, Hermann-Köhl-Str. 3, und in Ratingen, Balcke-Dürr-Allee 7, vorgenommen. In Bremen konnten 1.200 m² nachvermietet werden. Die Kosten für den Umbau beliefen sich auf 330 T€, wovon 210 T€ aktivierungsfähig waren. Am Bürostandort in Ratingen wurden in Summe ca. 2.100 m² nachvermietet. Die Gesamtinvestition belief sich auf rund 185 T€.

Darüber hinaus wurden – wie auch in den Vorjahren – im Sinne der Energieeinsparung an mehreren Liegenschaften entsprechende Maßnahmen umgesetzt. In erster Linie wurde in den Allgemeinflächen und Außenbereichen die Beleuchtung auf LED umgestellt. Die Kosten hierfür betragen insgesamt 391 T€.

Die Nettomieteinnahmen haben sich um 1,0 Mio. € bzw. 1,3 % verringert und betragen 75,0 Mio. € (Vorjahr: 76,0 Mio. €).

Die Verwaltungs- und Personalaufwendungen liegen mit insgesamt 8,9 Mio. € (Vorjahr: 8,1 Mio. €) um 0,8 Mio. € bzw. 10,3 % über dem Vorjahr. Die operative Kostenquote, d. h. Verwaltungs- und Personalaufwand bezogen auf die Erlöse aus Mieten und Pachten, ist gegenüber dem Vorjahr gestiegen und beträgt 9,6 % (Vorjahr: 8,8 %).

Die Verwaltungsaufwendungen sind um 314 T€ auf 1.930 T€ gestiegen (Vorjahr: 1.616 T€). Dies resultiert im Wesentlichen aus höheren

Aufsichtsratskosten (108 T€) im Zusammenhang mit der Nachbesetzung eines Aufsichtsratspostens.

Die Personalaufwendungen sind um 516 T€ auf 6.960 T€ (Vorjahr: 6.444 T€) gestiegen. Die Veränderung der Personalaufwendungen resultiert im Wesentlichen aus Personalveränderungen (215 T€) sowie Gehaltsanpassungen der Mitarbeitenden (133 T€) und aus einer gestiegenen Vorstandsvergütung (96 T€).

Die sonstigen betrieblichen Erträge belaufen sich auf 5,4 Mio. € (Vorjahr: 1,8 Mio. €). Diese resultieren im Wesentlichen aus Wertaufholungszuschreibungen in Höhe von 3,9 Mio. € aufgrund der Neubewertung der Objekte in Gießen und Münster. Darüber hinaus entfallen Erträge aus Entschädigungen aus der vorzeitigen Vertragsauflösung eines Mieters in dem Objekt in Ratingen in Höhe von 801 T€. Die Erträge des Vorjahres betrafen unter anderem Entschädigungen von Mietern im Zusammenhang mit Vertragsauflösungen in dem Objekt in Mainz in Höhe von 790 T€.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen belaufen sich auf 3,2 Mio. € (Vorjahr: 2,7 Mio. €) und betreffen im Wesentlichen Aufwendungen für Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 1.815 T€ (Vorjahr: 1.388 T€). Diese enthalten insbesondere Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Ausschreibungsverfahren neuer zentraler Dienstleister für das technische und infrastrukturelle Gebäudemanagement (404 T€), Aufwendungen im Zusammenhang mit IT-Beratungen (303 T€), Nachhaltigkeit (295 T€) sowie Personalvermittlung (202 T€). Weiterhin enthält der Posten Aufwendungen für Investor-Relations- und Öffentlichkeitsarbeit von 577 T€ (Vorjahr: 392 T€) sowie Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 477 T€ (Vorjahr: 620 T€).

Die **Abschreibungen** sind im Geschäftsjahr 2024 um 12,3 Mio. € auf 43,6 Mio. € gesunken. Die Immobilien werden zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bilanziert und weisen daher planmäßige Abschreibungen aus, die im Berichtsjahr 37,1 Mio. € gegenüber 36,8 Mio. € im Vorjahr betragen. Darüber hinaus fielen im Berichtsjahr bei fünf Objekten Wertminderungen in Höhe von insgesamt 6,4 Mio. € (Vorjahr: 19,0 Mio. €) an. Die Wertminderungen betreffen mit 3,3 Mio. € die Einzelhandelsimmobilie in Lübeck sowie Immobilien in Stuttgart, Kempten, Hamburg und Ditzingen.

Hieraus ergibt sich ein um 13,6 Mio. € gestiegenes **Betriebsergebnis** in Höhe von 24,7 Mio. € (Vorjahr: 11,1 Mio. €).

Als **Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien** erzielte die Gesellschaft einen Ertrag in Höhe von 4,3 Mio. € (Vorjahr: 0,5 Mio. €). Details hierzu finden sich auf den [Seiten 43 und 79](#) des Geschäftsberichts.

Das **Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)** ist um 17,4 Mio. € von 11,7 Mio. € auf 29,1 Mio. € gestiegen.

Das **Finanzergebnis** beträgt im Berichtsjahr –12,8 Mio. € gegenüber –12,3 Mio. € im Vorjahr.

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge betragen 1,5 Mio. € (Vorjahr: 1,8 Mio. €). Der Zinsertrag des Berichtsjahres resultiert dabei aus der Anlage von liquiden Mitteln auf Tagesgeldkonten.

Die Zinsaufwendungen in Höhe von –14,3 Mio. € (Vorjahr: –14,1 Mio. €) bestehen hauptsächlich aus Zinsaufwendungen aus Darlehensmitteln in Höhe von –13,2 Mio. € (Vorjahr: –13,1 Mio. €). Diese sind gegenüber dem Vorjahr um 0,1 Mio. € gestiegen. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus refinanzierten Darlehen mit höheren Darlehensvolumina und gestiegenen variablen Zinssätzen (0,9 Mio. €). Dagegen führten planmäßige Tilgungen von Darlehen und Darlehensausläufe zu einem Rückgang der Zinsaufwendungen (0,8 Mio. €).

Nach Abzug des Finanzergebnisses vom EBIT ergibt sich ein Jahresüberschuss von 16,3 Mio. € (Vorjahr: Jahresfehlbetrag 0,7 Mio. €).

Funds from Operations (FFO)

Im Geschäftsjahr 2024 wurde ein FFO in Höhe von 51,6 Mio. € (Vorjahr: 54,7 Mio. €) erwirtschaftet. Dies entspricht einem FFO je Aktie von 0,63 € (Vorjahr: 0,67 €). Der FFO ist im Vergleich zum Vorjahr um 5,6 % gesunken. Im Vorjahresgeschäftsbericht wurde zunächst ein FFO mit einer Spannbreite von 49,0 Mio. € bis 50,5 Mio. € prognostiziert. Unter Berücksichtigung der Geschäftsentwicklung im Berichtsjahr wurde die FFO-Prognose im dritten Quartal 2024 auf ein Niveau von 50,0 Mio. € bis 51,0 Mio. € erhöht. Auch diese Prognose konnte letztendlich leicht übertroffen werden.

Der unterjährige Anstieg der Prognose ist insbesondere auf erhöhte sonstige betriebliche Erträge sowie gestiegene Zinserträge zurückzuführen. Zudem verminderten sich im Jahresverlauf die Aufwendungen für Instandhaltungen durch eine zeitliche Verschiebung ursprünglich für 2024 geplanter Maßnahmen in das Jahr 2025. Der FFO hat sich im Detail wie nachfolgend dargestellt entwickelt:

FUNDS FROM OPERATIONS IN T€	2024	2023
Nettomieteinnahmen	74.977	75.977
– Verwaltungsaufwand	–1.930	–1.616
– Personalaufwand	–6.960	–6.444
+ Sonstige betriebliche Erträge ¹	1.465	1.759
– Sonstige betriebliche Aufwendungen	–3.183	–2.709
+ Zinserträge	1.513	1.792
– Zinsaufwendungen	–14.303	–14.098
FFO	51.579	54.661
– Aktivierte Instandhaltungsausgaben (CapEx)	–4.159	–3.188
AFFO	47.420	51.473
FFO je Aktie in €²	0,63	0,67
AFFO je Aktie in €²	0,58	0,63

¹ unter Abzug von Zuschreibungen

² bezogen auf die Anzahl an Aktien am jeweiligen Stichtag

0,63 €
FFO / Aktie

VERMÖGENSLAGE NACH IFRS

Die Bilanzsumme der Gesellschaft hat sich zum 31. Dezember 2024 um 27,3 Mio. € auf 1.133,5 Mio. € (Vorjahr: 1.160,8 Mio. €) verringert. Dabei entfallen rund 94 % der Aktiva auf Immobilien. Das gesamte zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bilanzierte Immobilienvermögen weist zum 31. Dezember 2024 einen Buchwert von 1.037,9 Mio. € (Vorjahr: 1.100,6 Mio. €) auf und setzt sich wie folgt zusammen:

BILANZIELLES IMMOBILIENVERMÖGEN IN T€	31.12.2024	31.12.2023
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		
Bebautes Immobilienvermögen	1.023.765	1.086.270
Anschaffungsnebenkosten schwebender Erwerbe	29	0
Unbebaute Grundbesitz	219	219
Nutzungsrechte Erbbaugrundstücke	13.912	14.065
Bilanzielles Immobiliengesamtvermögen	1.037.925	1.100.554
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien		
Bebautes Immobilienvermögen	24.693	0
	24.693	0
GESAMT	1.062.618	1.100.554

Einzelheiten zu den Verkäufen von Immobilien im Berichtsjahr sind auf [Seite 43 f.](#) des Geschäftsberichts erläutert.

Neben den Immobilien stellen auf der Aktivseite die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente (51,8 Mio. €) einen weiteren wesentlichen Posten dar. Auf der Passivseite der Bilanz entfallen rund 36 % auf das Eigenkapital (411,2 Mio. €) und rund 60 % auf die Finanzverbindlichkeiten (681,2 Mio. €). Die genannten Posten sind ausführlich in der Finanzlage der Gesellschaft dargestellt.

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

Net Asset Value (NAV)

Der NAV gibt den Wert des materiellen und immateriellen Vermögens eines Unternehmens abzüglich seiner Verbindlichkeiten und Schulden an. Unter Berücksichtigung der stillen Reserven der Immobilien errechnet sich der NAV wie folgt:

NET ASSET VALUE IN T€	31.12.2024	31.12.2023
Bilanzielle langfristige Vermögenswerte	1.043.350	1.109.923
+ Bilanzielle kurzfristige Vermögenswerte	82.513	46.718
- Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-535.869	-665.376
- Kurzfristige Verbindlichkeiten	-186.439	-61.307
Bilanzieller NAV	403.555	429.958
+ Stille Reserven „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“	390.096	384.971
+ Stille Reserven „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“	2.697	0
NAV	796.348	814.929
NAV je Aktie in €	9,79	10,02

Der Rückgang des absoluten NAV um 18,6 Mio. € auf 796,3 Mio. € resultiert insbesondere aus den Wertminderungen des Immobilienportfolios im Rahmen der jährlichen Bewertung durch JLL. Daraus ergibt sich ein NAV je Aktie von 9,79 € (Vorjahr: 10,02 €).

Zur Ermittlung der Marktwerte der Immobilien zum 31. Dezember 2024 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 – 2025 bis 2034 – die jeweils zu erwartenden Zahlungsströme ermittelt. Für das Ende des zehnjährigen Planungshorizonts wurde ein kapitalisierter Restwert auf Basis der jeweils nachhaltigen Einzahlungsüberschüsse prognostiziert. Der Marktwert einer Immobilie ergibt sich aus der Summe der abdiskontierten Zahlungsströme des Gesamtplanungszeitraums zuzüglich 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

9,79 €
NAV / Aktie

mit langfristigen Laufzeiten wurden 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 4,95 % und 9,10 % und berücksichtigen die jeweiligen objektspezifischen Risiken. Die Diskontierungszinssätze haben sich wie folgt entwickelt:

DISKONTIERUNGSZINSSÄTZE IN %	2024	2023
Einzelhandel	4,95–9,10	5,00–9,10
Büro	5,35–8,40	5,25–8,50

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 105 ff.](#) des Geschäftsberichts für jedes Bestandsobjekt separat angegeben. Ebenfalls einzeln aufgeführt sind

die Mieterlöse als wesentliche Größe zur Ermittlung der Nettzahlungströme, die Diskontierungssätze und die Kapitalisierungsraten. In Summe errechnet sich für das im Bestandsverzeichnis aufgelistete Immobilienportfolio ein Gesamtmarktwert in Höhe von 1.441,0 Mio. €, der um 30,0 Mio. € unter dem Vorjahresportfoliowert liegt. Der Unterschied ergibt sich aus Verkehrswertabgängen in Höhe von 5,8 Mio. € durch Verkäufe sowie eine Verkehrswertminderung des Bestandsportfolios gegenüber dem Vorjahr durch Neubewertung in Höhe von 24,1 Mio. € auf Verkehrswertminderungen entfällt. Der „like for like“-Rückgang des Portfoliowerts beträgt unter Berücksichtigung von Investitionen in das bestehende Immobilienvermögen (Nachaktivierungen) in Höhe von 4,2 Mio. € 1,9 % und entspricht 28,3 Mio. €. Den Verkehrswertminderungen von 38,9 Mio. € stehen Verkehrswertsteigerungen von 10,6 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 Objekten in Lübeck, Stuttgart, Kempten, Ditzingen und Hamburg in Höhe von insgesamt 6,4 Mio. € vorgenommen.

Die Finanzlage der Gesellschaft ist weiterhin sehr komfortabel. Die **Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente** betragen zum Bilanzstichtag 51,8 Mio. € nach 43,3 Mio. € zum 31. Dezember 2023. Die Mittelzuflüsse des Geschäftsjahres resultierten dabei insbesondere aus der operativen Geschäftstätigkeit (60,8 Mio. €; Vorjahr: 68,7 Mio. €), aus Refinanzierungen von Finanzkrediten (42,4 Mio. €) sowie Einzahlungen aus dem Verkauf von Immobilien (8,0 Mio. €). Die Mittelabflüsse betreffen im Wesentlichen Investitionen in den Immobilienbestand (4,4 Mio. €), Dividendenzahlungen für das Geschäftsjahr 2023 (39,1 Mio. €) sowie Zins- und Tilgungsleistungen (59,2 Mio. €).

Die Finanzstruktur der Gesellschaft ist weiterhin äußerst solide. Auf der Passivseite der Bilanz beträgt das Eigenkapital 411,2 Mio. € nach 434,2 Mio. € im Vorjahr. Die Gesellschaft verfügt damit über eine bilanzielle Eigenkapitalquote von 36,3 % (Vorjahr: 37,4%). Die Finanzverbindlichkeiten betragen 681,2 Mio. € und sind gegenüber dem Vorjahr (682,9 Mio. €) unter Berücksichtigung der Mittelaufnahmen aus der Refinanzierung, planmäßiger Tilgungsleistungen sowie aufgrund der Darlehensabrufe um 1,6 Mio. € gesunken. Dabei betrafen 42,4 Mio. € Mittelaufnahmen aus der Refinanzierung von Darlehen. Den Mittelabrufen standen im Berichtsjahr planmäßige Tilgungsleistungen in Höhe von 25,3 Mio. € und refinanzierte Darlehen in Höhe von 18,9 Mio. € entgegen. Nach Abzug der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente von den Finanzverbindlichkeiten ergibt sich eine Nettofinanzverschuldung von 629,5 Mio. € (Vorjahr: 639,6 Mio. €). Wird die Nettofinanzverschuldung auf das mit Verkehrswerten bewertete Immobilienportfolio bezogen, ergibt sich ein EPRA LTV (Loan to Value) von 43,7 % (Vorjahr: 43,5 %).

FINANZLAGE NACH IFRS

KAPITALFLUSSRECHNUNG (VERKÜRZT) IN T€	2024	2023
Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit	60.774	68.721
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	3.557	-15.210
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-55.869	-140.319
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	8.462	-86.808
Finanzmittelfonds am 1. Januar	43.304	130.112
Finanzmittelfonds am 31. Dezember	51.766	43.304



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 besichertes Darlehen in Höhe von 45,0 Mio. € ist zu variablen Zinssätzen finanziert. Aufgrund der überschaubaren Laufzeit dieses Darlehens von drei Jahren, welches am 31. Dezember 2025 ausläuft, wurde nach Abwägung von Chancen und Risiken auf eine Absicherung mittels Zinssicherungsgeschäften verzichtet.

Der Durchschnittszinssatz der Darlehen liegt bei 1,9 % (Vorjahr: 1,8 %). Unter Berücksichtigung der bereits abgeschlossenen sowie

der noch anstehenden Refinanzierungen der bestehenden Darlehen wird sich der Durchschnittszinssatz voraussichtlich erhöhen. Die durchschnittliche Restlaufzeit liegt bei 3,3 Jahren (Vorjahr: 4,1 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.

Verpflichtung zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen

Im Zusammenhang mit der verbliebenen Tranche aus dem im Jahr 2018 abgeschlossenen Schuldscheindarlehen in Höhe von 12,5 Mio. € (Vorjahr: 12,5 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

Bei einem Darlehen in Höhe von 15,6 Mio. € darf der Schlusssaldo des Kredits geteilt durch den aktuellen Marktwert des beliebigen Objekts 75 % zu keinem Zeitpunkt überschreiten.

Das Nichteinhalten dieser Bedingungen würde die Gläubiger berechtigen, den Darlehensvertrag zu kündigen. Die Finanzkennzahlen wurden im Berichtsjahr eingehalten.

ABLAUF DER FINANZVERBINDLICHKEITEN



Wirtschaftliche Angaben nach HGB

GRUNDSÄTZLICHES

Die Gesellschaft erstellt sowohl einen Abschluss nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs (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:

- **Erlöse aus Mieten und Pachten:** Der unterschiedliche Ausweis der Mieten und Pachten nach HGB und IFRS resultiert aus dem Ausweis nach IFRS 16. Demnach sind die Erlöse aus Grundsteuer und Versicherungen in Höhe von 2,3 Mio. € (Vorjahr: 2,3 Mio. €) in den Erlösen aus Mieten und Pachten auszuweisen. Nach HGB befinden sich diese im Posten Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter.
- **Erhöhung und Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen:** Der unterschiedliche Ausweis der Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter nach HGB und IFRS resultiert daraus, dass gemäß HGB noch nicht abgerechnete Nebenkosten nicht als Erlöse gezeigt werden dürfen, sondern als erhaltene Anzahlungen ausgewiesen werden. Zugleich werden die weiterbelasteten Betriebskosten über die Erhöhung und Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen unter den Vorräten aktiviert.

- **Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung:** Die unterschiedlichen Aktivierungskriterien im Zusammenhang mit Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen führten im Berichtsjahr im handelsrechtlichen Abschluss zu einem um 1,4 Mio. € höheren Instandhaltungsaufwand von 11,5 Mio. €. 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-Einzelschlusses als eigenständiger Posten ausgewiesene Verwaltungsaufwand (1,9 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 resultiert im IFRS-Abschluss für die Immobilie in Hamburg, An der Alster, ein Buchgewinn in Höhe von 4,7 Mio. €, unter Berücksichtigung der Verkaufskosten in Höhe von 0,2 Mio. €. Handelsrechtlich betragen die Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens als Bestandteil der sonstigen betrieblichen Erträge 4,9 Mio. €. Handelsrechtlich werden die Verkaufskosten unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen. Im Geschäftsjahr 2024 und im Vorjahr wird die unter den Verwaltungsaufwendungen gebuchte Aufsichtsratsvergütung (438 T€; Vorjahr: 438 T€) in den Personalaufwendungen ausgewiesen. Nach HGB bleibt diese Position weiterhin unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen.

- **Wertminderungen:** Die in den Abschreibungen nach IFRS enthaltenen Wertminderungen in Höhe von 6,4 Mio. € betreffen fünf Immobilien. Dagegen waren nach den handelsrechtlichen Vorschriften für zwei Immobilien außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 6,7 Mio. € zu erfassen.

- **Zuschreibungen:** Die Wertaufholungszuschreibungen nach HGB (3.389 T€) und IFRS (3.928 T€) weichen in Höhe von 539 T€ voneinander ab, auch aufgrund der abweichenden Behandlung der Wertminderungen. Die Wertaufholungszuschreibungen resultieren in beiden Rechenwerken aus der Neubewertung der Objekte in Gießen und Münster im Rahmen der Jahresendbewertung, im Wesentlichen beeinflusst durch angepasste Vermietungsfaktoren sowie aufgrund geänderter Diskontierungs- bzw. Kapitalisierungszinssätze.

- **Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte/Bilanzielles Immobilienvermögen:** Der Buchwert der Immobilien beträgt handelsrechtlich 1.052,4 Mio. € und liegt damit um 10,4 Mio. € über dem Buchwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im IFRS-Abschluss. Die Immobilien in Lübeck und Osnabrück sind gemäß IFRS 5 zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2024 mit 24,9 Mio. € in die als zur Veräußerung gehaltenen Immobilien umgegliedert. Unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien nach den Vorschriften der IFRS sind die Nutzungsrechte für Erbbaurechte enthalten. Diese sind im HGB-Abschluss bilanziell nicht zu aktivieren. Zum 31. Dezember 2024 beträgt der im IFRS-Abschluss unter den Immobilien ausgewiesene Wert der Nutzungsrechte 13,9 Mio. €. Des Weiteren entfällt ein Betrag von 2,2 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 außerplanmäßige Abschreibungen sowie unterschiedliche Aktivierungsvorschriften zu einem Unterschiedsbetrag zulasten des Buchwerts nach IFRS.

- **Eigenkapital:** Das handelsrechtliche Eigenkapital liegt zum Bilanzstichtag mit 411,6 Mio. € um 0,4 Mio. € über 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 3,9 Mio. € in der Gewinnrücklage enthaltenen kumulativen versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste der Pensionsrückstellungen. Insgesamt liegt die bilanzielle Eigenkapitalquote nach HGB mit 36,1 % um 0,2 Prozentpunkte unter der bilanziellen Eigenkapitalquote nach IFRS.

— **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten/Finanzverbindlichkeiten:** Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten des HGB-Jahresabschlusses betragen 681,8 Mio. €. Nach IFRS werden Finanzverbindlichkeiten dagegen in Höhe von 681,2 Mio. € ausgewiesen. Der Unterschiedsbetrag betrifft mit 0,6 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 Mieten und Pachten** betragen im Berichtsjahr 90,7 Mio. € (Vorjahr: 88,8 Mio. €). Der leichte Anstieg der Erlöse hat im Wesentlichen seine Ursache in einem Anstieg aus den Bestandsmieten („like for like“) in Höhe von 1,4 Mio. € sowie in der Veränderung des Immobilienbestands (0,9 Mio. €). Aus der Herabsetzung der in den Vorjahren gebildeten Risikovorsorge für Mietminderungen im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie ergibt sich ein geringerer Erlös in Höhe von 0,4 Mio. €. Die **Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter** betragen 9,3 Mio. € (Vorjahr: 0,5 Mio. €). Diese beinhalten die im Geschäftsjahr abgerechneten Nebenkosten der Vorjahre unter Berücksichtigung der im Geschäfts-

jahr 2023 angepassten Behandlung von Mietnebenkosten im handelsrechtlichen Abschluss.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** sind um 8,7 Mio. € gegenüber dem Vorjahr gestiegen und betragen 11,3 Mio. € (Vorjahr: 2,6 Mio. €). Dies resultiert im Wesentlichen durch die Veräußerung der Immobilie in Hamburg, An der Alster (4,9 Mio. €) sowie Wertaufholungszuschreibungen (3,4 Mio. €) aus der Neubewertung der Objekte in Gießen und Münster im Rahmen der Jahresendbewertung.

Aufwendungen für die Bewirtschaftung der Immobilien sind in Höhe von 33,2 Mio. € (Vorjahr: 30,8 Mio. €) angefallen. Die **Abschreibungen** liegen mit 43,2 Mio. € um 6,1 Mio. € unter dem Vorjahr (49,3 Mio. €) aufgrund geringerer außerplanmäßiger Abschreibungen. Hieraus ergibt sich ein gegenüber dem Vorjahr um 11,3 Mio. € höheres **Betriebsergebnis** von 26,6 Mio. € (Vorjahr: 15,3 Mio. €).

Das **Finanzergebnis** ist im Saldo um 0,3 Mio. € auf –11,7 Mio. € (Vorjahr: –11,4 Mio. €) gestiegen. Dies resultiert im Wesentlichen aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen und Darlehensausläufen.

Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr 2024 mit einem **Jahresüberschuss** von 14,9 Mio. € (Vorjahr: 3,9 Mio. €) ab.

Der **Bilanzgewinn** beläuft sich auf 39,0 Mio. € (Vorjahr: 39,0 Mio. €). Die Entnahme aus der Kapitalrücklage beträgt 24,2 Mio. € (Vorjahr: 35,1 Mio. €).

VERMÖGENS- UND FINANZLAGE NACH HGB

Die **Bilanzsumme** der Gesellschaft ist gegenüber dem Vorjahr um 24,6 Mio. € auf 1.138,9 Mio. € gesunken. Das bilanzielle **Anlagevermögen** lag mit 1.052,8 Mio. € um 39,4 Mio. € unter dem Vorjahreswert (1.092,3 Mio. €) im Wesentlichen aufgrund der planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen durch Wertminderungen. Das **Umlaufvermögen** einschließlich der Posten der Rechnungsabgrenzung ist um 14,9 Mio. € gestiegen und beträgt

86,1 Mio. €. Dies resultiert im Wesentlichen aus erhöhter Liquidität. Das Eigenkapital beträgt 411,6 Mio. € nach 435,8 Mio. € im Vorjahr. Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** sind im Saldo um 1,8 Mio. € gesunken und betragen 681,8 Mio. €. Das Eigenkapital sowie die mittel- und langfristigen Fremdmittel decken das Anlagevermögen in voller Höhe.

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

VORSCHLAG ZUR GEWINNVERWENDUNG

Basis der Dividendenausschüttung ist der handelsrechtliche Bilanzgewinn. Der nach den Vorschriften des HGB ermittelte Jahresüberschuss betrug im Berichtsjahr 14.862 T€. Unter Berücksichtigung der Entnahme aus der Kapitalrücklage in Höhe von 24.183 T€ ergibt sich ein Bilanzgewinn von 39.045 T€.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Bilanzgewinn der HAMBORNER REIT AG für das Geschäftsjahr 2024 in Höhe von 39.044.807,04 € wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 0,48 € je Aktie auf das dividendenberechtigte Grundkapital. Unter Berücksichtigung der Anzahl dividendenberechtigter Aktien von 81.343.348 ergibt sich eine Gesamtausschüttung in Höhe von 39.044.807,04 €.

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 gleichbleibendem 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 2024 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.

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 Aktienausgabe

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 27. April 2023 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/Bereich Nachhaltigkeit/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 sowie im Bereich Investor Relations/Finanzberichte abrufbar.

RISIKO- UND CHANCENBERICHT

Risikobericht

GRUNDSÄTZE DER RISIKOPOLITIK

Als deutschlandweit tätiges Immobilienunternehmen ist HAMBORNER unterschiedlichen Risiken ausgesetzt, welche die Vermögens-, Finanz und Ertragslage des Unternehmens beeinflussen können. Das übergeordnete Ziel der Risikostrategie der HAMBORNER besteht darin, potenzielle Risiken zu minimieren. Damit einhergehend hat HAMBORNER ihre Geschäftspolitik darauf ausgerichtet, Geschäftsfelder mit einem besonders hohen Risikopotenzial von vornherein zu meiden. Für Risiken, die mit der Geschäftstätigkeit der HAMBORNER einhergehen und nicht vermieden werden können, werden geeignete Maßnahmen ergriffen, um mögliche Risikoauswirkungen daraus bzw. deren Eintrittswahrscheinlichkeiten zu eliminieren oder zumindest zu reduzieren. Insoweit hat sich HAMBORNER im Jahr 2024, wie in den Vorjahren auch, nicht an hochspekulativen Finanzgeschäften beteiligt. Angemessene 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. Das Risikofrüherkennungssystem wird im Rahmen der Jahresabschlussprüfung vom Abschlussprüfer nach § 317 Abs. 4 HGB geprüft. Organisatorisch agiert das Risikomanagement unabhängig und orientiert sich direkt an der Unternehmensstrategie. 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 relevanten Risiken durch die Risikoverantwortlichen im Rahmen der in der Regel zweimal wöchentlich stattfindenden Führungskräfte-sitzungen. In diesem Zusammenhang ist jede/r Mitarbeitende dazu angehalten, die Führungskräfte über das Bestehen von relevanten Risiken umgehend zu informieren. Zum anderen erfolgt die Meldung sämtlicher relevanter Risiken an den Fachbereich Risikomanagement im Rahmen einer vierteljährlichen Risikoinventur. Im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit werden dort 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 identifizierten Risikopotenziale bewertet und 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 durch die 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.

Schlanke Organisationsstrukturen und transparente Entscheidungsweisen stellen sicher, dass der Vorstand in 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 entsprechende Funktionstrennungen. Darüber hinaus werden interne regelmäßige Berichte über die Geschäftsentwicklung erstellt und den Entscheidungsträgern vorgelegt. Sie dienen u. a. als Grundlage, um Abweichungen von operativen Zielen zu er-

kennen und gegebenenfalls Steuerungsmaßnahmen einzuleiten. Im Finanz- und Rechnungswesen kommt eine standardisierte und zertifizierte Software zum Einsatz. Entsprechend den individuellen Aufgabenbereichen der jeweiligen Mitarbeitenden bestehen für die internen IT-Systeme dezidierte Zugriffsregelungen für Schreib- und Leseberechtigungen. Das interne Kontrollsystem wird im Zuge einer an eine externe Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ausgelagerten 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 als gering, mittel und hoch klassifiziert. In den folgenden Gliederungspunkten wird detailliert auf die Risiken sowie auf deren Umgang von Seiten der Gesellschaft eingegangen.

¹ Dieser Absatz ist als Lageberichtsfremder Bestandteil nicht geprüft.

STRATEGISCHE RISIKEN

Nationales und internationales Marktumfeld

Das nationale und internationale Marktumfeld wird schwerpunktmäßig durch drei Themenfelder bestimmt: die Inflationsentwicklung, die Entwicklung der Leitzinsen und die aktuellen geopolitischen Risiken, insbesondere im Zusammenhang mit den Kriegen in der Ukraine und Nahost sowie die Maßnahmen der neuen US-Administration. Laut dem Statistischen Bundesamt hat sich die durchschnittliche Inflation in Deutschland im Jahr 2024 gegenüber dem Vorjahr um 2,2 % erhöht und fiel damit deutlich geringer aus als in den drei vorangegangenen Jahren. Laut der Landesbank Baden-Württemberg besteht auch für das Jahr 2025 nur verhaltener Optimismus, so dass mit einer

Inflationsrate um die 2,0 % gerechnet wird. Aufgrund konjunktureller und struktureller Belastungen betrug der Rückgang der deutschen Wirtschaftsleistung in 2024 0,2 % im Vergleich zum Vorjahr. Auch für das Jahr 2025 wird mit Hinblick auf die Geldpolitik der Europäischen Zentralbank, auf die Arbeitsmarktpolitik sowie auf die Investitions- und Exportrückgänge mit einer weiteren Verringerung des BIP von 0,2 % seitens des Bankinstituts gerechnet. Die weltweite Wirtschaftsleistung ist im Jahr 2024 gegenüber dem Vorjahr um 3,2 % gestiegen. Für 2025 erwarten der internationale Währungsfonds IWF und das Institut für Weltwirtschaft (IfW) Kiel ein Wachstum der Weltwirtschaft in gleicher Höhe im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Die möglichen Folgen des nationalen bzw. internationalen Marktumfelds werden im Folgenden in den entsprechenden Risikokategorien thematisiert.

SCHADENSHÖHE	SCHADENERWARTUNGSWERT (SCHADENSHÖHE X EINTRITTSWAHRSCHEINLICHKEIT)				
	Gering	Mittel	Mittel	Hoch	Sehr hoch
Sehr hoch (> 20 Mio. €)		Mittel	Mittel	Hoch	Hoch
Hoch (5 Mio. € bis 20 Mio. €)		Gering	Mittel	Hoch	Hoch
Mittel (1 Mio. € bis 5 Mio. €)		Gering	Mittel	Mittel	Hoch
Gering (250 T€ bis 1 Mio. €)		Gering	Gering	Gering	Mittel
Sehr gering (< 250 T€)		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 %)

Risiken aus den Veränderungen des regulatorischen Umfelds

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 der Taxonomie-Verordnung und in Bezug auf Berichterstat-



tung gemäß der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD), welche unter Berücksichtigung des aktuellen Sachstandes auf EU-Ebene zukünftig ab 2026 für das Geschäftsjahr 2025 verpflichtend für HAMBORNER werden könnte.

Am 26. Februar 2025 hat die EU-Kommission einen Gesetzesvorschlag (Omnibus-Verfahren) u. a. zur Reduzierung der Berichtspflichten nach CSRD und der EU-Taxonomie veröffentlicht, um die Nachhaltigkeitstransformation unter neuen Rahmenbedingungen zu fördern.

Es erfolgt eine laufende Überprüfung und Abstimmung der einzuhaltenden Berichtspflichten, bei Bedarf durch externe Beratung von Wirtschaftsprüfungsgesellschaften. Mit dem Thema Nachhaltigkeit sind bei der HAMBORNER zwei Vollzeitkräfte betraut, die gezielt durch externe Dienstleister unterstützt werden.

Darüber hinaus bildet sich das Personal, das mit diesen Bereichen betraut ist, regelmäßig weiter, sodass das Risiko der Nichtbeachtung oder Änderungen an den regulatorischen Anforderungen minimiert wird. Ebenfalls wird 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 einen externen Wirtschaftsprüfer. 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 bei Immobilien weiterhin mit längeren Vermarktungszeiten der Flächen zwischen 9 und 18 Monaten gerechnet werden. Im Bereich der Büroimmobilien ändern sich die Anforderungen an die Flächenbeschaffenheit aufgrund der Auswirkungen des mobilen Arbeitens. Allgemein können steigende Anforderungen von Mietinteressenten in Bezug auf ESG-Kriterien zu längeren Vermarktungszeiten und ungünstigeren Mietkonditionen für weniger energieeffiziente Gebäude 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 2,6 % (2023: 2,8 %) und wies damit weiterhin ein vergleichsweise niedriges Niveau auf.

Mietausfallrisiken

Vor dem Hintergrund der aktuellen wirtschaftlichen Lage 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 2024 gebildeten Wertberichtigungen betragen jedoch lediglich 0,8 Mio. €. Aufgrund des breitgefächerten

Mieterportfolios und regelmäßigen Austauschs mit den Mietern wird das Risiko als gering eingeschätzt.

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, beispielsweise aufgrund der Entwicklung im Zusammenhang mit dem mobilen Arbeiten, substantielle Umbaukosten auslösen, welche zusätzlich aufgrund höherer Aufwendungen für externe Dienstleister vor dem Hintergrund des Fachkräftemangels steigen können. Die in den vergangenen beiden Jahren zu beobachtenden Preissteigerungen und Lieferkettenproblematik bei Baumaterialien sowie die starke Auslastung der Handwerksbetriebe haben sich stabilisiert.

Um dem Instandhaltungsrisiko entgegenzuwirken, erfolgt innerhalb der Unternehmensplanung jährlich eine detaillierte Planung auf Maßnahmenebene unter Einbezug der oben genannten Risiken. Basierend auf dieser 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 Ankaufsprozess abteilungsüber-

greifend ausgestaltet. Darüber hinaus werden nach Bedarf externe Dienstleister (Rechtsanwälte, Gutachter, etc.) eingebunden. Außerdem ist bei Ankauf eine ESG-Prüfung Teil der Due Diligence und deren Ergebnisse werden bei der Ankaufsentscheidung berücksichtigt.

Desinvestitionen bergen 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 den einzelnen Fachabteilungen. Analog zum Ankaufsprozess ist auch der Verkaufsprozess abteilungsübergreifend organisiert.

Auf Basis dieser intensiven Zusammenarbeit der Abteilungen werden substantielle Risiken aus Immobilientransaktionen hinsichtlich Investitionen und 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. Die verwendeten Systeme werden

ebenfalls regelmäßig aktualisiert und auf ihre Resilienz überprüft. 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. Aus den zuvor genannten Sachverhalten können zusätzliche Kosten für externe Dienstleister / Berater resultieren.

Diesem Risiko wird u. a. mittels regelmäßiger Führungskräfte- und Abteilungsmeetings vorgebeugt. Gleichzeitig werden kurz- bis mittelfristige Personalbedarfsanalysen durchgeführt. Zudem werden zwischen den Mitarbeitenden und Vorgesetzten wiederkehrende Mitarbeiter- und Feedbackgespräche geführt, regelmäßig anonymisierte Mitarbeiterbefragungen durchgeführt sowie bestehendes Personal nach Bedarf geschult und weitergebildet. Des Weiteren werden zur Steigerung der Arbeitgeberattraktivität unterschiedliche Vergünstigungen angeboten. Gleichzeitig besteht eine enge Zusammenarbeit mit qualifizierten Personalvermittlern. Im Ergebnis wird das Risiko als mittel 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 Preis- und 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 entsprechende 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 des aus Immobiliensicht positiven Zinsentwicklungskurses der Zentralbanken kann derzeit von einer Bodenbildung der Immobilienmarktwerte im Jahr 2025 ausgegangen werden, wobei Standort, Nutzungsart und Qualität der Immobilien maßgeblichen Einfluss auf die Wertentwicklung haben. Aufgrund des diversifizierten Portfolios der HAMBORNER und der bei Büroimmobilien oftmals mit öffentlichen bzw. halböffentlichen Trägern langfristig abgeschlossenen Mietverträge sowie der regelmäßigen Analyse unabhängiger Bewerter wird das Risiko von weiteren Abwertungen des Bestandsportfolios für HAMBORNER als mittel eingestuft.

Steuerliche Risiken

Steuerliche Risiken liegen im Wesentlichen im Wegfall der Körperschaft- 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. Ab 2025 wird die Berechnungsgrundlage für die Grundsteuer geändert. Die Änderung soll für Unternehmen aufkommensneutral erfolgen. Auf Seiten der HAMBORNER kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass es infolge von mietvertraglich nicht zulässiger Umlagefähigkeit auf die Mieter zu Aufwandserhöhungen kommen könnte.

Das Risiko wird aufgrund des konsequenten Monitorings und der Fortbildung der Mitarbeitenden als auch der Mitgliedschaft in Interessenvereinigungen 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 HAMBORNER mit der regelmäßigen Erstellung einer zwölfmonatigen Liquiditätsplanung, welche an alle Führungskräfte sowie den Vorstand kommuniziert wird. Darüber hinaus wird der Liquiditätsstand durchgehend überwacht und eine Liquiditätsreserve vorgehalten. Im Rahmen der Risikoberichterstattung werden zudem liquiditätswirksame Risiken in einer Risikotragfähigkeitsanalyse berücksichtigt. Eine etwaige Gefährdung der Liquidität wird als gering eingeschätzt.

Risiken aus Verstößen gegen Darlehensvereinbarungen (Covenants)

Covenants existieren insbesondere für die 2018 aufgelegten Schuldscheindarlehen. Diesbezüglich 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.

Zum Geschäftsjahresende hat das Schuldscheindarlehen noch ein Volumen von 12,5 Mio. €, wird jedoch zum 31.03.2025 planmäßig zurückgeführt. Mit 43,7 % liegt der LTV zum 31. Dezember 2024 deutlich unter dem Maximalwert von 60 %. Ferner liegt das Verhältnis zwischen EBITDA bezogen auf das Zinsergebnis mit 5,4 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.

Bei einem weiteren Darlehen in Höhe von 15,6 Mio. € darf der Schlusssaldo des Kredits geteilt durch den aktuellen Marktwert des beliebigen Objekts 75 % zu keinem Zeitpunkt überschreiten.

Das Nichteinhalten dieser Bedingungen würde die Gläubiger berechtigen, den Darlehensvertrag zu kündigen. Die Finanzkennzahlen wurden im Berichtsjahr eingehalten.

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 fremdfinanzierten Immobilien müssen ggf. Vorfälligkeitsentschädigungen gezahlt werden. Diese können je nach Höhe der Belastung substantiell sein und einen Teil des Verkaufserlöses aufzehren. Daher werden im Rahmen von Verkäufen mit Banken möglichst Umschuldungen auf andere Bestandsobjekte vereinbart, um so Vorfälligkeitsentschädigungen ggf. zu begrenzen oder zu vermeiden.

Die durchschnittliche Restlaufzeit der Darlehen bezogen auf den Stichtag 31. Dezember 2024 beläuft sich auf 3,3 Jahre.

Im Jahr 2025 laufen Darlehen mit einer kumulierten Restvaluta in Höhe von rund 123,3 Mio. € aus. Falls die entsprechenden Finanzierungen zur Fälligkeit nicht regulär oder im Rahmen eines Objektverkaufs zurückgeführt werden, ist für benötigte Darlehensprolongationen – trotz der von der EZB im Jahr 2024 durchgeführten Zinssenkungen – von deutlich höheren Kosten auszugehen, da der Großteil dieser Bestandsdarlehen in einem Niedrigzinsumfeld abgeschlossen wurden. Dies wurde jedoch in der Planung berücksichtigt.

Das Finanzierungsrisiko wird als mittel 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 3,1 Mio. € (nach IFRS). Nach aktueller Einschätzung besteht darüber hinaus kein finanzielles Risiko. Aus diesem Grund wird das Risiko aus Bergschäden als gering klassifiziert.

COMPLIANCE-RISIKEN

Neben den strategischen, betrieblichen und finanziellen Risiken besteht für HAMBORNER das Risiko des Verlusts des REIT-Status aufgrund von Verstößen gegen das REIT-Gesetz oder Risiken aus Verstößen gegen Compliance-Anforderungen. Dies betrifft auch die Verletzung der Arbeitsgesetze auf Seiten der beauftragten Dienstleister, wie zum Beispiel Vorschriften zum Mindestlohn. Diese Risiken werden grundsätzlich für nicht ausgeschlossen erachtet, aktuell und in naher Zukunft allerdings als unwahrscheinlich bzw. von nicht erheblicher wirtschaftlicher Relevanz. Die Risiken werden dementsprechend als gering bewertet.

Risiken aus Rechtsstreitigkeiten

Risiken aus Rechtsstreitigkeiten bestehen aufgrund der damit verbundenen Prozesskosten sowie möglicher anderweitiger Zahlungen, welche grundsätzlich zu einer negativen Abweichung der Planung führen können. Ebenfalls beziehen sich diese Risiken auf rechtlichen Fehleinschätzungen, welche im weiteren Verlauf zu einem Schaden oder erhöhten Kosten aufgrund von notwendiger externer rechtlicher Beratung führen. HAMBORNER nutzt die selektive Unterstützung durch externe Rechtsanwaltskanzleien als auch regelmäßige Schulungen, um das Risiko rechtlicher Fehleinschätzungen zu minimieren.

Um das Risiko von rechtlichen Auseinandersetzungen zu minimieren, werden die Fachabteilungen seitens des Fachbereichs Recht unterstützt. Die Summe potenzieller Schäden aus diversen Einzelrechtsstreitigkeiten und möglichen Fehleinschätzungen belaufen sich auf rd. 1,2 Mio. €. Hierbei variieren die Eintrittswahrscheinlichkeiten sehr stark. Insgesamt werden die Risiken aus Rechtsstreitigkeiten 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. Beschädigung oder Zerstörung der Immobilien können durch extreme Wetterereignisse als Folge des Klimawandels, Brände oder Terroranschläge hervorgerufen werden.

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. Ebenfalls wird der Immobilienbestand seit 2022 einer wiederkehrenden Klimarisikoanalyse unterzogen. Wesentliche Effekte auf die Geschäftstätigkeit oder das Geschäftsmodell werden nicht erwartet. Unter Einbezug der in den anderen Risikokategorien bereits berücksichtigten transitorischen Risiken bezogen auf Umwelt und Klima sind die Risiken als mittel zu bewerten.

Chancenbericht

Aus der aktuellen gesamtwirtschaftlichen Lage mit Herausforderungen wie geopolitischen Unwägbarkeiten, Inflation und dem strukturellen Wandel resultieren nicht nur Risiken, sondern können sich auch Chancen für HAMBORNER ergeben. Während die Inflation ggf. abnehmen wird, können sinkende Zinsen für eine weitere Belebung des Transaktionsmarktes sorgen, was auch zum Vorteil der HAMBORNER wäre. Wertpotenziale könnten durch die Durchführung einer kontinuierlichen Portfoliooptimierung und eine selektive Umsetzung von Manage-to-Core-Strategien gehoben werden, auch vor dem Hintergrund von bereits eingeführten oder zukünftigen Nachhaltigkeitsregulierungen.

Gesamteinschätzung zur Risikosituation

Die Risiko- und Chancensituation der HAMBORNER ist maßgeblich vom nationalen Marktumfeld und den aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen bestimmt. Hierbei sind im Wesentlichen die Inflationsentwicklung, das Zinsniveau und die nach wie vor schwächelnde Weltkonjunktur zu nennen, die ebenfalls Auswirkungen auf das Geschäftsjahr 2025 haben werden. Sollte die Inflation trotz der geopolitischen Unsicherheiten eingedämmt werden können und der positive Zinssenkungskurs der EZB weitergehen, könnte dies für eine moderate Belebung der deutschen Wirtschaft und des Immobilienmarktes sorgen.

Aufgrund des Bestehens langfristiger Mietverträge mit verlässlichen und bonitätsstarken Mietern hat sich das Geschäftsmodell der HAMBORNER als insgesamt stabil erwiesen. Die Erlöse aus Mieten und Pachten konnten im abgelaufenen Geschäftsjahr gegenüber 2023 um 2,0 % gesteigert und die Leerstandsquote mit 2,6 % (Vorjahr: 2,8 %) auf einem erneut sehr niedrigen Niveau gehalten werden. Der FFO reduzierte sich aufgrund erhöhter Aufwendungen, u. a. für Instandhaltung und Verwaltung, im Vergleich zum Vorjahr um 5,6 %.

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.

PROGNOSEBERICHT

Ausrichtung der Gesellschaft

Die Gesellschaft beabsichtigt, die im Abschnitt „Grundlagen des Unternehmens“ dargestellte strategische Ausrichtung im laufenden Geschäftsjahr unter Berücksichtigung der gesellschaftsrechtlichen und kapitalbezogenen Anforderungen des REIT-Gesetzes beizubehalten. Wesentliche Elemente der Unternehmensstrategie werden bedarfsbezogen überprüft und gegebenenfalls unter Berücksichtigung der aktuellen Marktbedingungen sowie in enger Abstimmung mit dem Aufsichtsrat angepasst.

Erwartete Entwicklung des Umfelds

WIRTSCHAFTLICHES GESAMTUMFELD

Unter anderem wegen der nachlassenden Inflation erwartet die Bundesregierung für 2025 derzeit einen leichten Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts um 0,3 %.

Laut dem Bundesministerium für Wirtschaft wird zunehmend deutlich, dass Deutschland mit grundlegenden strukturellen Problemen konfrontiert ist. Ein Mangel an Arbeits- und Fachkräften, eine übermäßige Bürokratie sowie die Schwäche bei privaten und öffentlichen Investitionen sind deutlich spürbar.

Die Bundesbank rechnet mit einem Rückgang der Inflation im Jahresdurchschnitt 2025 auf 2,4 % nach 2,5 % im Jahresdurchschnitt 2024. In den Folgejahren soll sich die Inflation dann weiter abschwächen.

Nach Aussage von Experten der Deutschen Bundesbank wird auch für 2025 ein leichter Rückgang der Beschäftigung und ein weiterer

Anstieg der Arbeitslosigkeit prognostiziert. Erst ab 2026 erwarten die Fachleute der Bundesbank eine Erholung des Arbeitsmarktes.

BRANCHENUMFELD

Vermietungsmarkt

Der deutsche Immobilienmarkt blickt auf eine herausfordernde, aber auch Chancen bietende Zukunft. Laut dem Immobiliendienstleister Colliers International Deutschland GmbH (Colliers) wird die Polarisierung zwischen Premiumstandorten und weniger gefragten Lagen weiter zunehmen.

Die Nachfrage nach hochwertigen Flächen in zentralen Lagen dürfte stark bleiben, während periphere Standorte möglicherweise weiter an Attraktivität verlieren dürften. Gleichzeitig gehen Experten davon aus, dass innovative Konzepte und flexible Mietmodelle weiterhin an Bedeutung gewinnen werden.

Im Einzelhandel wird eine Stabilisierung erwartet, gestützt durch die Rückkehr des Konsumentenvertrauens und steigende Umsätze. Dennoch bleibt der Strukturwandel spürbar, insbesondere durch den demografischen Wandel und sich ändernde Konsumgewohnheiten. Handelsimmobilien, die innovative Konzepte wie One-Stop-Shopping, Gesundheitsdienstleistungen oder Erlebnisaspekte bieten, dürften in der Regel bessere Zukunftsaussichten haben als Fachmarktzentren, die keine zusätzlichen Services bieten. Insbesondere Fachmarktzentren, die sich auf die Bedürfnisse der alternden Bevölkerung einstellen, können in den kommenden Jahren ggf. hiervon profitieren.

Vor dem Hintergrund anhaltender Flächenkonsolidierungen sowie des fortgeschrittenen Strukturwandels und der Stabilisierung der Flächennachfrage kann angenommen werden, dass bisher funktionierende Standorte auch in Zukunft gute Chancen haben sollten.

Für den Büroimmobilienmarkt wird 2025 insgesamt ein weiterer Anstieg der Spitzenmieten erwartet, getrieben durch die Knappheit an Premiumflächen und steigende ESG-Anforderungen. Gleichzeitig könnte der Leerstand, insbesondere in weniger attraktiven Segmenten, weiter steigen. Die Bautätigkeit dürfte sich verlangsamen, was langfristig zu einer Verknappung moderner Flächen führen würde.

Ein entscheidender Faktor sollte die Anpassung an hybride Arbeitsmodelle sein. Unternehmen suchen verstärkt nach Flächen, die sowohl eine moderne technologische Anbindung als auch flexible Nutzungskonzepte bieten. Gleichzeitig wird erwartet, dass Bürogebäude, die diesen Anforderungen nicht gerecht werden in verstärktem Umfang einer Umnutzung oder umfangreichen Sanierung unterzogen werden müssen.

Auch im Jahr 2025 dürfte sich die Phase der Transformation im deutschen Immobilienmarkt fortsetzen. Innovative Konzepte, Nachhaltigkeit und Flexibilität bilden hierbei Schlüsselfaktoren für langfristigen Erfolg. Während Herausforderungen bestehen bleiben, bietet die Anpassung an neue Realitäten auch Chancen für Akteure in der Branche. Unternehmen, die aktiv auf Nachhaltigkeit und moderne Nutzungskonzepte setzen, können langfristig Wettbewerbsvorteile sichern.

Investmentmarkt

Die Entwicklung des Investmentmarktes verlief laut JLL im Jahr 2024 bei Büroimmobilien in fünf der sieben Metropolen stabil. München bleibt – gemessen an der Spitzenrendite – der teuerste deutsche Bürostandort vor Berlin. Für das aktuelle Jahr könnte jedoch Druck auf die Renditen entstehen. Deutlich verbesserte Finanzierungsbedingungen – der Fünfjahres-Euro-Swap liegt derzeit rund 40 Basispunkte unter dem Wert von vor einem Jahr – dürften dafür sorgen, dass der Wettbewerb um Topimmobilien unter den Käufern in Assetklassen insgesamt zunehmen wird und die Renditen insbesondere im Bereich Living, Logistik-Industrie und in den lebensmittelgeankerten Einzelhandelsimmobilien in der Tendenz nach unten zeigen, vor allem dann, wenn die Zentralbank die aktuelle Entwicklung der Zinsenkungsschritte fortführt. Das Fundament und die Basis der Investmentmärkte bilden allerdings die Vermietungsmärkte. Deren Entwicklung gilt 2025 besondere Aufmerksamkeit, gerade wenn der Hauptertrag einer Investition aus der Mietentwicklung kommen soll. Positive Mietprognosen sieht JLL im Bürosektor für alle sieben Städte. Gepaart mit einer leichten Renditekompression in München und Berlin würden die Kapitalwerte in den sieben größten Immobilienmärkten 2025 im Schnitt um knapp 4 % steigen. Die Erholung verläuft laut JLL aktuell noch auf einem niedrigen Niveau, dennoch könnte 2025 gegebenenfalls ein günstiger Zeitpunkt sein, um in gut positionierte und nachhaltige Immobilien zu investieren und um von einem möglichen Aufwärtspotenzial zu profitieren.

Erwartete Entwicklung des Unternehmens

KENNZIFFER	2025 PLAN	2024
Erlöse aus Mieten und Pachten	87,5 Mio. € bis 89 Mio. €	93,0 Mio. €
FFO	44 Mio. € bis 46 Mio. €	51,6 Mio. €

Angesichts ihres qualitativ hochwertigen Immobilienportfolios, der soliden Finanz-, Ertrags- und Liquiditätssituation und ungeachtet der unverändert schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, blickt die Gesellschaft dem Jahresverlauf 2025 grundsätzlich positiv entgegen.

Die Geschäftsentwicklung im laufenden Geschäftsjahr 2025 wird voraussichtlich von den anhaltenden Unsicherheiten hinsichtlich der weiteren Entwicklung an den Immobilienmärkten beeinflusst.

Zeitpunkt und Volumen möglicher Immobilienakquisitionen bzw. selektiver Objektverkäufe sowie daraus resultierender Effekte auf Umsatz und operatives Ergebnis sind weiterhin nur schwer prognostizierbar. Aus diesem Grund hat die Gesellschaft im Rahmen der Prognoseerstellung auf eine Berücksichtigung weiterer Immobilienan- und -verkäufe verzichtet.

Nach derzeitigen Erwartungen werden die Miet- und Pächterlöse im Geschäftsjahr 2025 zwischen 87,5 Mio. € und 89,0 Mio. € liegen. Die erwartete Verminderung gegenüber dem Vorjahr ist im Wesentlichen auf die zuletzt erfolgten Veräußerungen von Bestandsimmobilien zurückzuführen.

Das operative Ergebnis (FFO) wird sich im Geschäftsjahr 2025 voraussichtlich zwischen 44,0 Mio. € und 46,0 Mio. € bewegen. Der prognostizierte Rückgang resultiert zum einen aus den verminderten Mieterlösen aufgrund der Objektveräußerungen, zum anderen aus gegenüber dem Vorjahr erhöhten Instandhaltungs- und Personalaufwendungen sowie Kosten im Zusammenhang mit der Umsetzung regulatorisch und strategisch indizierter Projekte. Dabei werden sich die Kostensteigerungen im Bereich Instandhaltung, Personal und Verwaltung voraussichtlich zwischen 10 % und 20 % bewegen. Auf Ebene der sonstigen betrieblichen Aufwendungen erwartet die Gesellschaft gegenwärtig einen prozentual höheren Anstieg, wobei dieser anteilig auf unterjährige Einmaleffekte zurückzuführen ist.

Ungeachtet der derzeit erwarteten rückläufigen Entwicklung der für die Bemessung der Dividendenausschüttung maßgeblichen Steuerungskennzahl FFO beabsichtigt die Gesellschaft, auch für das Geschäftsjahr 2025 eine attraktive Dividendenzahlung darstellen zu können. Dies setzt voraus, dass HAMBORNER von größeren, nicht vorhersehbaren Ertragsminderungen verschont bleibt und die beabsichtigte kontinuierliche Weiterentwicklung des Immobilienportfolios planmäßig umgesetzt wird.

Duisburg, den 31. März 2025



Niclas Karoff



Sarah Verheyen

Immobilien-Bestandsverzeichnis (Stand: 31. Dezember 2024)

Jahr des Erwerbs	Objekt	Objektnutzung	Grundstücksgroße in m²	Nutzfläche in m²	Mieten 2024 (inkl. Mietgarantien) 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	1.571.039	119	22.790.000	6,20	5,00	Erbbaugrundstück
1981	Köln	Von-Bodelschwingh-Str. 6	Einzelhandel	7.890	3.050,00	482.413	84	8.980.000	5,15	4,25	
1986	Frankfurt am Main	Königsteiner Str. 73–77	Einzelhandel	6.203	2.640,30	408.960	46	9.350.000	5,45	4,25	
1988	Dortmund	Westfalendamm 84–86	Büro	1.674	2.683,61	286.511	60	3.200.000	6,90	6,15	
1991	Dortmund	Königswall 36	Büro	1.344	2.989,97	463.476	28	5.440.000	6,90	5,90	
2007	Münster	Johann-Krane-Weg 21–27	Büro	10.787	9.540,15	1.593.468	16	21.260.000	6,75	6,10	
2007	Neuwied	Allensteiner Str. 15	Einzelhandel	8.188	3.500,57	471.763	36	4.030.000	9,10	6,90	
2007	Freital	Wilsdruffer Str. 52	Einzelhandel	15.555	7.940,36	760.113	106	7.580.000	6,85	5,65	
2007	Geldern	Bahnhofstr. 8	Einzelhandel	12.376	8.748,55	755.027	90	11.110.000	5,80	4,70	
2007	Lüneburg	Am Alten Eisenwerk 2	Einzelhandel	13.319	4.610,64	500.320	82	7.870.000	6,00	5,15	
2007	Meppen	Am neuen Markt 1	Einzelhandel	13.111	10.204,73	974.408	114	13.860.000	5,70	4,45	
2008	Bremen	Hermann-Köhl-Straße 3	Büro	9.994	7.195,38	441.392	52	7.900.000	8,30	6,45	
2008	Bremen	Linzer Straße 7, 9, 9a	Büro	9.276	10.270,32	1.326.735	37	15.470.000	7,70	6,40	
2008	Osnabrück	Sutthausen Str. 285–287	Büro	3.701	3.831,33	594.369	31	6.540.000	8,05	6,95	
2008	Freiburg	Robert-Bunsen-Str. 9a	Einzelhandel	26.926	9.253,00	1.299.668	66	12.290.000	6,60	5,25	Erbbaugrundstück
2009	Münster	Martin-Luther-King-Weg 18–28	Büro	17.379	13.795,30	2.056.954	47	29.950.000	6,50	5,75	
2010	Erlangen	Wetterkreuz 15	Büro	6.256	7.328,14	1.348.182	76	17.750.000	7,25	6,05	
2010	Hilden	Westring 5	Einzelhandel	29.663	10.845,88	955.504	110	12.340.000	7,60	6,15	
2010	Stuttgart	Stammheimer Str. 10	Einzelhandel	6.853	6.362,98	1.379.197	42	23.010.000	5,35	4,30	
2010	Ingolstadt	Despagstr. 3	Büro	7.050	5.361,79	937.618	17	10.300.000	7,10	6,05	
2011	Leipzig	Brandenburger Str. 21	Einzelhandel	33.917	11.130,98	943.433	118	13.330.000	6,85	5,65	
2011	Regensburg	Hildegard-von-Bingen-Str. 1	Büro	3.622	8.945,42	1.654.077	40	24.160.000	6,80	5,60	
2011	Erlangen	Allee-am-Röthelheimpark 11–17	Büro	10.710	11.648,68	2.094.985	51	32.270.000	6,65	5,65	
2011	Freiburg	Lörracher Str. 8	Einzelhandel	8.511	4.127,26	987.697	58	18.060.000	5,00	4,20	
2012	Aachen	Debyestraße 20	Einzelhandel	36.177	11.431,00	1.328.519	147	19.720.000	7,05	5,80	
2012	Tübingen	Eugenstraße 72–74	Einzelhandel	16.035	13.000,00	2.243.681	60	33.320.000	5,95	5,00	
2012	Karlsruhe	Rüppurrerstr. 1	Einzelhandel	10.839	15.152,35	2.993.870	134	52.850.000	5,85	4,50	



JAHR DES ERWERBS	OBJEKT	OBJEKTNUTZUNG	GRUNDSTÜCKSGRÖSSE IN M ²	NUTZFLÄCHE IN M ²	MIETEN 2024 (INKL. MIETGARANTIE) IN €	GEWICHTETE RESTLAUFZEIT DER MIETVERTRÄGE IN MONATEN	FAIR VALUE IN € ¹	DISKONTIERUNGSZINS IN %	KAPITALISIERUNGSZINS IN %	SONSTIGE HINWEISE
2013	München	Domagkstr. 10–16	Büro	5.553	12.257,12	2.967.581	42	60.540.000	5,35	4,50
2013	Berlin	EUREF-Campus 12/13	Büro	3.100	12.641,71	2.988.386	36	59.430.000	6,65	5,65
2013	Bayreuth	Spinnereistr. 5a, 5b, 6–8	Büro	8.297	9.035,62	1.521.955	58	17.770.000	6,90	6,15
2013	Hamburg	Kurt-A-Körber-Chaussee 9, 11	Einzelhandel	20.330	10.407,88	1.387.017	47	10.590.000	7,30	5,60
2015	Aachen	Gut-Dämme-Str.14 / Krefelder Str. 216	Büro	3.968	10.058,93	1.773.807	60	31.310.000	6,25	5,55
2015	Celle	Friedenstr. 64	Einzelhandel	56.699	25.493,19	1.984.264	97	38.250.000	5,60	4,15
2015	Gießen	Gottlieb-Daimler-Str. 27	Einzelhandel	46.467	18.378,51	1.189.499	84	21.480.000	5,40	4,45
2015	Berlin	Tempelhofer Damm 198–200	Einzelhandel	6.444	6.290,03	1.579.492	54	29.120.000	5,45	4,10
2015	Neu-Isenburg	Schleussnerstr. 100–102	Einzelhandel	9.080	4.249,43	896.780	73	16.150.000	5,70	4,40
2016	Lübeck	Königstraße 84–96	Einzelhandel	4.412	13.522,32	2.480.810	37	20.850.000	8,85	7,15
2016	Ditzingen	Dieselstr. 18	Einzelhandel	22.095	10.036,00	1.251.585	135	10.830.000	8,25	6,75
2016	Mannheim	Spreewaldallee 44–50	Einzelhandel	103.386	28.381,66	3.986.640	126	74.500.000	5,40	4,60
2016	Münster	Martin-Luther-King-Weg 30, 30a	Büro	4.986	3.317,20	545.686	16	7.390.000	6,75	6,10
2017	Köln	Am Coloneum 9 / Adolf-Grimme-Allee 3	Büro	15.461	26.517,26	3.069.553	85	55.300.000	6,75	6,00
2017	Hallstadt	Michelinstr. 142	Einzelhandel	41.829	21.710,91	2.797.238	37	38.600.000	6,50	4,75
2017	Berlin	Märkische Allee 166–172	Einzelhandel	17.264	6.528,70	1.042.278	15	18.400.000	5,20	3,80
2017	Ratingen	Balcke-Dürr-Allee 7	Büro	4.476	10.388,79	2.122.140	27	28.600.000	6,65	5,85
2017	Hanau	Otto-Hahn-Str. 18	Einzelhandel	37.525	14.318,47	2.270.116	93	44.280.000	5,60	4,20
2017	Kiel	Kaistraße 90	Büro	2.049	6.737,56	1.560.212	66	21.060.000	6,75	5,75
2017	Passau	Steinbachstr. 60/62	Einzelhandel	6.797	4.476,17	943.572	68	14.420.000	6,30	4,85
2018	Bonn	Basketsring 3	Einzelhandel	10.823	4.934,08	793.215	120	17.000.000	5,45	4,45
2018	Düsseldorf	Harffstr. 53	Einzelhandel	10.360	5.342,85	635.563	36	11.220.000	4,95	4,00
2018	Köln	Unter Linden 280–286	Einzelhandel	21.873	6.533,30	1.193.806	74	23.150.000	5,30	3,95
2018	Darmstadt	Gräfenhäuserstr. 85, 85a, 85b	Büro	7.641	8.192,45	701.970	30	10.650.000	8,40	6,85
2018	Darmstadt	Leydheckerstr. 16	Einzelhandel	27.819	11.000,00	1.973.726	62	33.600.000	5,80	4,30
2018	Berlin	Landsberger Allee 360–362	Einzelhandel	37.875	16.390,41	2.093.456	66	31.150.000	6,15	4,95
2019	Bamberg	Starkenfeldstr. 21	Büro	6.574	6.160,25	951.013	51	14.200.000	6,30	5,65
2019	Lengerich	Alwin-Klein-Str. 1	Einzelhandel	9.436	4.611,34	747.947	98	14.300.000	5,25	4,55

Jahr des Erwerbs	Objekt	Objektnutzung	Grundstücksgröße in m²	Nutzfläche in m²	Mieten 2024 (inkl. Mietgarantien) in €	Gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Monaten	Fair Value in € ¹	Diskontierungszins in %	Kapitalisierungszins in %	Sonstige Hinweise	
2020	Neu-Isenburg	Siemensstr. 10a	Büro	3.604	4.542,00	1.078.971	72	14.500.000	6,55	6,00	
2020	Bonn	Soenneckenstraße 10, 12	Büro	6.902	6.500,48	1.729.263	88	28.300.000	5,70	4,65	
2020	Aachen	Gut-Dämme-Str./Grüner Weg	Büro	8.383	8.322,65	2.387.356	82	38.500.000	5,80	5,00	
2020	Dietzenbach	Masayapplatz 3	Einzelhandel	14.667	5.056,75	875.243	60	16.600.000	5,45	4,05	
2021	Mainz	Isaac-Fulda-Allee 3	Büro	5.940	7.748,00	1.721.508	36	19.700.000	7,55	5,80	
2021	Stuttgart	Schockenriedstraße 17	Büro	2.813	5.929,09	693.003	18	13.500.000	6,90	5,25	
2021	Münster	Robert-Bosch-Straße 17	Büro	2.108	6.361,47	1.138.064	64	22.300.000	5,50	4,90	
2022	Freiburg	Munziger Straße 6	Einzelhandel	27.723	10.658,78	1.409.784	99	16.300.000	7,35	5,65	Erbbaugrundstück
2022	Kempten	Ulmer Straße 21	Einzelhandel	24.303	17.067,36	1.630.533	96	27.700.000	7,00	5,55	
2023	Hanau	Oderstraße 12	Einzelhandel	12.878	4.030,00	436.492	132	5.440.000	6,30	5,30	
2023	Offenburg	Isaak-Blum-Straße 18	Einzelhandel	33.225	13.897,00	1.231.174	76	19.300.000	6,25	5,15	
				1.049.865	621.547	92.634.076		1.441.010.000			

¹ gem. Wertgutachten JLL zum 31. Dezember 2024

Bilanz Aktiva
ZUM 31. DEZEMBER 2024

IN T€	ANHANG	31.12.2024	31.12.2023
A. Anlagevermögen	(1)		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		258	300
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken		1.052.377	1.091.777
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		210	208
		1.052.587	1.091.985
		1.052.845	1.092.285
B. Umlaufvermögen	(2)		
I. Vorräte			
Unfertige Leistungen		20.013	15.259
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		2.584	2.240
2. Sonstige Vermögensgegenstände, davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr 2.355 T€ (Vorjahr: 2.093 T€)		2.755	2.574
		5.339	4.814
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	(3)	51.766	43.304
		77.118	63.377
C. Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	(4)	8.976	7.832
SUMME AKTIVA		1.138.939	1.163.494

Bilanz Passiva

IN T€	ANHANG	31.12.2024	31.12.2023
A. Eigenkapital	(5)		
I. Gezeichnetes Kapital		81.343	81.343
II. Kapitalrücklage		291.235	315.418
III. Bilanzgewinn		39.045	39.045
		411.623	435.806
B. Rückstellungen	(6)		
1. Rückstellungen für Pensionen		5.388	5.585
2. Rückstellungen für Bergschäden		3.370	3.273
3. Sonstige Rückstellungen		9.643	9.641
		18.401	18.499
C. Verbindlichkeiten	(7)		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		681.772	683.522
2. Erhaltene Anzahlungen		19.335	15.259
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.070	281
4. Sonstige Verbindlichkeiten, davon aus Steuern 735 T€ (Vorjahr: 2.029 T€)		5.450	9.272
		707.627	708.334
D. Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	(8)	1.288	855
SUMME PASSIVA		1.138.939	1.163.494

Gewinn- und Verlustrechnung
FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2024

IN T€	ANHANG	2024	2023
1. Erlöse aus der Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung	(9)		
a) Erlöse aus Mieten und Pachten		90.653	88.842
b) Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter		9.294	460
		99.947	89.302
2. Erhöhung und Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen	(10)	5.460	15.259
3. Sonstige betriebliche Erträge	(11)	11.309	2.616
SUMME BETRIEBLICHE ERTRÄGE		116.716	107.177
4. Aufwendungen für Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung	(12)		
a) Laufende Betriebsaufwendungen		-21.627	-21.507
b) Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung		-11.531	-9.286
		-33.158	-30.793
5. Personalaufwand	(13)		
a) Löhne und Gehälter		-5.825	-5.283
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung, davon für Altersversorgung – 235 T€ (Vorjahr: – 362 T€)		-917	-1.259
		-6.742	-6.542
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	(14)	-43.155	-49.280
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	(15)	-7.051	-5.258
SUMME BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN		-90.106	-91.873
BETRIEBSERGEBNIS		26.610	15.304
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	(16)	1.513	1.792
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen, davon Aufwendungen aus Aufzinsung –45 T€ (Vorjahr: –12 T€)	(16)	-13.261	-13.170
SUMME FINANZERGEBNIS	(16)	-11.748	-11.378
10. Jahresüberschuss		14.862	3.926
11. Entnahme aus der Kapitalrücklage		24.183	35.119
12. Bilanzgewinn		39.045	39.045

Kapitalflussrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2024

IN T€	2024	2023
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	14.862	3.926
Finanzergebnis	11.757	11.410
Abschreibungen / Zuschreibungen (-)	39.767	49.280
Zunahme / Abnahme der Rückstellungen (-)	-82	1.623
Buchgewinne (-) / -verluste (saldiert) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-4.927	-306
Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-6.456	-13.734
Veränderung der Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	3.481	12.451
	58.402	64.650
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Investitionen in das Sachanlagevermögen und immaterielle Anlagevermögen	-4.504	-27.188
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens und immateriellen Anlagevermögens	8.000	1.500
Auszahlungen für Barsicherheiten für Finanzverbindlichkeiten	0	11.846
Erhaltene Zinsen	1.436	1.735
	4.932	-12.107
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Dividendenauszahlung	-39.045	-38.231
Mittelzufluss aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	42.400	13.500
Mittelabfluss zur Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-44.152	-101.882
Zinsauszahlungen	-14.075	-12.738
	-54.872	-139.351
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	8.462	-86.808
Finanzmittelfonds am 1. Januar	43.304	130.112
Bankguthaben und Kassenbestände (mit einer Laufzeit bis zu drei Monaten)	43.304	130.112
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten am 1. Januar	43.304	130.112
Finanzmittelfonds am 31. Dezember	51.766	43.304
Bankguthaben und Kassenbestände (mit einer Laufzeit bis zu drei Monaten)	51.766	43.304
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten am 31. Dezember	51.766	43.304

Eigenkapitalspiegel

IN T€	GEZEICHNETES KAPITAL	KAPITAL- RÜCKLAGE	BILANZGEWINN				EIGENKAPITAL GESAMT
			Vortrag	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	Entnahme aus der Kapitalrücklage	Einstellung/ Entnahme in die Rücklage nach § 13 Abs. 3 REITG	
Stand 1. Januar 2023	81.343	350.537	2.983	12.638	10.499	12.111	470.111
Vortrag auf neue Rechnung			35.248	-12.638	-10.499	-12.111	0
Gezahlte Dividende			-38.231				-38.231
Einstellung/Entnahme aus der Kapitalrücklage		-35.119			35.119		35.119
Jahresüberschuss 01.01.–31.12.2023				3.926			3.926
Stand 31. Dezember 2023	81.343	315.418	0	3.926	35.119	0	435.806
Vortrag auf neue Rechnung			39.045	-3.926	-35.119	0	0
Gezahlte Dividende			-39.045				-39.045
Einstellung/Entnahme aus der Kapitalrücklage		-24.183			24.183		0
Jahresüberschuss 01.01.–31.12.2024				14.862			14.862
STAND 31. DEZEMBER 2024	81.343	291.235	0	14.862	24.183	0	411.623

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 (€) nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB), des Aktiengesetzes (AktG) 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 und Zwischensummen berechnet. Darüber hinaus sind einzelne Posten weiter untergliedert. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt worden.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die entgeltlich erworbenen Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten 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. Beim Erwerb einer Immobilie wird die Nutzungsdauer in Abstimmung mit den Abteilungen Technical Management und Transaction Management ermittelt. Die Nutzungsdauer ist unter anderem von Alter, Beschaffenheit oder wirtschaftlicher Nutzungsmöglichkeit des Gebäudes abhängig. Eine Überprüfung der Restnutzungsdauer erfolgt darüber hinaus anlassbezogen im Rahmen größerer Modernisierungsmaßnahmen.

Den Abschreibungen des beweglichen Sachanlagevermögens liegt eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer zwischen drei und 15 Jahren zugrunde.

Außerplanmäßige Abschreibungen werden bei Vorliegen einer dauerhaften Wertminderung vorgenommen.

Zuschreibungen werden vorgenommen, wenn die Gründe für eine außerplanmäßige Abschreibung nicht mehr bestehen. Die Zuschreibungen erfolgen bis maximal zu den fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten.

Als unfertige Leistungen werden seit dem Berichtsjahr 2023 die an die Mieter der Gesellschaft weiterbelastbaren Betriebskosten angesetzt. Den weiterbelastbaren Betriebskosten stehen erhaltene Anzahlungen gegenüber. Der Ausweis der angefallenen Betriebskosten erfolgt – unsaldiert mit den entsprechenden Umlagen – unter dem Posten Aufwendungen für Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung. In der Gewinn- und Verlustrechnung werden gemäß § 252 Abs. 1 Nr. 5 HGB nur die Aufwendungen und Erträge der Berichtsperiode – unabhängig von den entsprechenden Zahlungen – erfasst.

Die unfertigen Leistungen werden zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der Aufwendungen bewertet, die den Mietern als umlagefähige Betriebskosten in Rechnung gestellt werden. Das Niederstwertprinzip wird beachtet.

Die Posten Forderungen aus Lieferung und Leistungen, sonstige Vermögensgegenstände sowie liquide Mittel sind zu Nennwerten bzw. zu Anschaffungskosten angesetzt. Erkennbaren Risiken werden durch Bildung von Wertberichtigungen angemessen Rechnung getragen. Uneinbringliche Forderungen werden in vollem Umfang ausgebucht.

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.

Das gezeichnete Kapital ist zum Nennwert bilanziert.

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 P.A. IN %	31.12.2024	31.12.2023
Rechnungszins	1,60	1,47
Rententrend p. a.	2,05	2,35

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 erkennbaren 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 beträgt, werden mit dem von der Bundesbank ver-

öffentlichten, 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 und erhaltene Anzahlungen 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 01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2024	Stand 01.01.2024	Zugänge (Abschreibungen des Geschäfts- jahres)	Zuschreibung	Abgänge	Stand 31.12.2024	Stand 31.12.2024	Stand 31.12.2023
Immaterielle Vermögensgegenstände											
Entgeltlich erworbene Lizenzen und ähnliche Rechte	1.101	3	0	1.104	801	45	0	0	846	258	300
Sachanlagen											
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	1.432.760	3.319	4.000	1.432.079	340.983	43.033	3.389	925	379.702	1.052.377	1.091.777
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	845	78	10	913	636	77	0	10	703	210	208
	1.433.605	3.397	4.010	1.432.992	341.619	43.110	3.389	935	380.405	1.052.587	1.091.985
GESAMT	1.434.706	3.400	4.010	1.434.096	342.420	43.155	3.389	935	381.251	1.052.845	1.092.285

IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Die entgeltlich erworbenen Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten umfassen im Wesentlichen mit 201 T€ ein im Zusammenhang mit dem Erwerb einer Immobilie erworbenes Namensrecht sowie mit 57 T€ entgeltlich erworbene Nutzungsrechte für System- und Anwendersoftware der EDV-Anlage.

SACHANLAGEN

Die Anschaffungskosten für Nachaktivierungen auf Bestandsimmobilien belaufen sich auf insgesamt 3,3 Mio. €. Der Buchwertabgang für eine verkaufte Immobilie beträgt 3,1 Mio. €. Im Geschäftsjahr wurden planmäßige Abschreibungen auf die Immobilien in Höhe von 36,3 Mio. € vorgenommen.

Zum 31. Dezember 2024 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.

HAMBORNER nutzt die Werte der externen Fair-Value-Bewertung nach IAS 40 als beizulegender Zeitwert zur Berechnung der außerplanmäßigen Abschreibungen. Auf Grundlage dieser Bewertung ergab sich für zwei Immobilien eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 6,7 Mio. € (Vorjahr: 13,0 Mio. €).

(2) UMLAUFVERMÖGEN

Die unfertigen Leistungen resultieren aus umlagefähigen Betriebskosten, die in den Jahren 2023 und 2024 geleistet wurden. Die Abrechnungen für die Jahre 2023 und 2024 wurden noch nicht abgeschlossen, sodass die Kosten zum Bilanzstichtag unter den Vorräten ausgewiesen werden. Im Geschäftsjahr 2024 werden unter den Unfertigen Erzeugnissen erstmals auch die Spitzabrechnungen der an Mieter weiterbelastbaren Nebenkosten ausgewiesen. Hierin ist ein Effekt aus Vorjahren in Höhe von –706 T€ enthalten, der im Geschäftsjahr keinen Effekt auf die Gewinn- und Verlustrechnung hatte.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betragen 2.584 T€ (Vorjahr: 2.240 T€) und resultieren im Wesentlichen aus der Vermietung und Verpachtung des Grundstücksvermögens. Die Restlaufzeit der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beträgt bis zu einem Jahr.

Auf die zum Stichtag bestehenden Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurden Wertberichtigungen in Höhe von 0,8 Mio. € (Vorjahr: 0,6 Mio. €) erfasst.

Die sonstigen Vermögensgegenstände belaufen sich auf 2.755 T€ (Vorjahr: 2.574 T€) und enthalten mit 2.355 T€ (Vorjahr: 2.093 T€) im Wesentlichen Barkautionen von Mietern. Die Restlaufzeit der sonstigen Vermögensgegenstände von mehr als einem Jahr beträgt 2.355 T€ (Vorjahr: 2.093 T€).

(3) KASSENBESTAND, GUTHABEN BEI KREDITINSTITUTEN

Zum 31. Dezember 2024 verfügte die Gesellschaft über liquide Mittel in Höhe von 51.766 T€ (Vorjahr: 43.304 T€).

(4) AKTIVER RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten enthält im Wesentlichen gewährte Baukostenzuschüsse aufgrund von Anschlussvermietungen an den Standorten in Celle, Gießen und Mannheim in Höhe von 8,1 Mio. €. 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. Davon entfallen 787 T€ (Vorjahr: 693 T€) auf eine Laufzeit von bis zu einem Jahr.

(5) EIGENKAPITAL

Die Entwicklung des Eigenkapitals vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2024 ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt. Zum 31. Dezember 2024 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 27. 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 25. April 2024 wurde beschlossen, dass 39,1 Mio. € des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2023 zur Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 0,48 € je Aktie verwendet werden. Im Rahmen der Ausschüttung der Dividende 2023 erfolgte eine Entnahme aus der Kapitalrücklage in Höhe von 35,1 Mio. €.

(6) RÜCKSTELLUNGEN

Die Rückstellungen für Pensionen betragen zum Bilanzstichtag 5.388 T€ und liegen damit um 197 T€ unter 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 (1,73 %) entsprechend der alten Vorschrift hätte die Rückstellung zum Bilanzstichtag 5.319 T€ betragen und somit um 69 T€ (Vorjahr: 12 T€) niedriger gelegen. Dieser Unterschiedsbetrag unterliegt somit keiner Ausschüttungssperre.

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 Artikels 67 Abs. 1 Einführungsgesetz zum Handelsgesetzbuch (EGHGB) wurde von diesem Bewertungsunterschied im Berichtsjahr ein Betrag in Höhe von 79 T€ (= ein Fünfzehntel) zugeführt. Zum 31. Dezember 2024 verbleibt kein Unterschiedsbetrag mehr. Die Verpflichtungen aus Pensionszusagen bestehen ausschließlich gegenüber Pensionsempfängern und Hinterbliebenen.

Die Rückstellungen für Bergschäden haben sich gegenüber dem Vorjahr im Saldo um 97 T€ auf 3.370 T€ erhöht. Die Steigerung resultiert im Wesentlichen aus angepassten gutachterlichen Werten für geplante Sanierungsmaßnahmen und aus der Berücksichtigung leicht gesunkener Inflationswerte bei der Berechnung der Rückstellungen in Höhe von insgesamt 114 T€, welche in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen werden. Zinseffekte der bereits im Vorjahr enthaltenen Beträge aufgrund von Laufzeitveränderungen sowie

Zinssatzänderungen sind im Zinsertrag in Höhe von 17 T€ (Vorjahr Zinsaufwand: 42 T€) ausgewiesen. In Abhängigkeit von ihrer jeweiligen Restlaufzeit (zwischen drei und sechs Jahren; Vorjahr: zwischen vier und sieben Jahre) werden dabei als Abzinsungsfaktor Zinssätze zwischen 1,5 % und 1,8 % (Vorjahr: zwischen 1,1 % und 1,6 %) zugrunde gelegt.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

IN T€	31.12.2024	31.12.2023
Ausstehende Rechnungen	5.682	5.543
Rückstellungen für Personalaufwand	1.684	1.616
Satzungsgebundene und gesetzliche Verpflichtungen (AR-Vergütung, Prüfungsaufwendungen etc.)	795	595
Maklerhonorare	683	23
Rechts- und Beratungsaufwand	641	316
Übrige	158	1.548
GESAMT	9.643	9.641

Die Rückstellung für ausstehende Rechnungen beläuft sich auf 5.682 T€ (Vorjahr: 5.543 T€). Sie resultiert insbesondere aus im Geschäftsjahr 2024 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 796 T€ (Vorjahr: 806 T€) kurz- und langfristige Vorstandstantiemen sowie mit 556 T€ (Vorjahr: 521 T€) Tantieme-Verpflichtungen gegenüber Mitarbeitenden.

Die Rückstellungen für satzungsgebundene und gesetzliche Verpflichtungen enthalten in Höhe von 438 T€ (Vorjahr: 438 T€) die im Geschäftsjahr 2025 fällige Vergütung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2024.

Die übrigen Rückstellungen enthalten im Wesentlichen Kosten für die Erstellung des Geschäftsberichts in Höhe von 112 T€ (Vorjahr: 120 T€).

(7) VERBINDLICHKEITEN

Die gesamten Verbindlichkeiten in Höhe von 707.627 T€ hatten am 31. Dezember 2024 folgende Restlaufzeiten:

IN T€	2024					2023				
	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
	davon					davon				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	142.353	539.419	401.993	137.426	681.772	41.633	641.889	453.093	188.796	683.522
Erhaltene Anzahlungen	19.335	0	0	0	19.335	15.259	0	0	0	15.259
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.014	56	56	0	1.070	233	48	48	0	281
Sonstige Verbindlichkeiten	3.095	2.355	0	2.355	5.450	7.174	2.098	0	2.098	9.272
GESAMT	165.797	541.830	402.049	139.781	707.627	64.299	644.035	453.141	190.894	708.334

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 681.772 T€ (Vorjahr: 683.522 T€) betreffen mit 681.286 T€ (Vorjahr: 682.124 T€) Darlehen, die zur Finanzierung von Immobilieninvestitionen aufgenommen wurden, sowie mit 486 T€ (Vorjahr: 1.398 T€) abgegrenzte Zinsleistungen.

Mit Ausnahme eines unbesicherten Schuldscheindarlehens mit einem Volumen von 12,5 Mio. € (Vorjahr: 12,5 Mio. €) sind sämtliche Darlehen grundbuchlich besichert. Im Vorjahr erfolgte eine Teilrückzahlung der im Jahr 2018 abgeschlossenen Schuldscheindarlehen in Höhe von 62,5 Mio. €.

Als erhaltene Anzahlungen werden die von den Mietern erhaltenen Betriebskostenvorauszahlungen angezeigt.

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich zum 31. Dezember 2024 wie folgt zusammen:

IN T€	31.12.2024	31.12.2023
Mietkautionen	2.355	2.098
Kaufpreiseinbehalte	955	1.445
Erstattung vorausgezahlter Nebenkosten	813	340
Umsatzsteuerzahllast	619	1.336
Gewährte Baukostenzuschüsse	100	2.950
Ausstehende Grunderwerbsteuer	18	615
Übrige	590	488
GESAMT	5.450	9.272

(8) PASSIVER RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Dieser Posten enthält im Wesentlichen Mietvorauszahlungen in Höhe von 1.127 T€ (Vorjahr: 776 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 90.653 T€ (Vorjahr: 88.842 T€) und liegen damit um 1.811 T€ über dem Vorjahreswert. Die Veränderung ergibt sich durch Mietsteigerungen aus Objektzugängen im Vorjahr (897 T€) sowie aus Mietrückgängen infolge von Objektabgängen (23 T€). Auf vergleichbarer Basis – d. h. bei Immobilien, die sich 2023 und 2024 ganzjährig im Bestand befanden – liegen die Miet- und Pachterlöse um 1.400 T€ über dem Niveau des Vorjahres. Dies resultiert im Wesentlichen aus indexbasierten Mietsteigerungen.

Aus der Herabsetzung der in den Vorjahren gebildeten Risikovorsorge für Mietminderungen im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie ergibt sich ein geringerer Erlös in Höhe von –463 T€ (Vorjahr: 463 T€).

Die Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter betragen 9.294 T€ (Vorjahr: 460 T€). Diese beinhalten im Wesentlichen die im Geschäftsjahr mit den Mietern abgerechneten Nebenkosten der Vorjahre unter Berücksichtigung der im Geschäftsjahr 2023 angepassten Behandlung von Mietnebenkosten im handelsrechtlichen Abschluss.

(10) ERHÖHUNG UND VERMINDERUNG DES BESTANDS AN UNFERTIGEN LEISTUNGEN

Soweit die laufenden Betriebsaufwendungen auf umlegbare Betriebskosten entfallen, werden diese Effekte aus den Geschäftsjahren 2023 und 2024 über die Bestandsveränderung als unfertige Leistungen 5.460 T€ (Vorjahr: 15.259 T€) ebenda aktiviert. Von dem Vorjahresbestand in Höhe von 15.259 T€ sind 9.799 T€ endabgerechnet worden.

(11) SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens betragen im abgelaufenen Geschäftsjahr 4.926 T€ und resultieren aus der Veräußerung der Immobilie in Hamburg, An der Alster.

Die übrigen sonstigen betrieblichen Erträge betragen im abgelaufenen Geschäftsjahr 6.383 T€ und gliedern sich wie folgt:

IN T€	2024	2023
Wertaufholungszuschreibungen	3.389	0
Vereinnahmungen von Entschädigungen und Erstattungen	1.026	1.238
Rückstellungsauflösung	789	303
Weiterbelastungen an Mieter und Pächter	274	279
Eingang abgeschriebener Forderungen / Einzelwertberichtigungen	97	110
Sonstige Erträge	808	379
GESAMT	6.383	2.309

Die Wertaufholungszuschreibungen in Höhe von 3.389 T€ resultieren aus der Neubewertung der Objekte in Gießen und Münster im Rahmen der Jahresendbewertung, im Wesentlichen beeinflusst durch angepasste Vermietungsfaktoren sowie aufgrund geänderter Diskontierungs- bzw. Kapitalisierungszinssätze.

Die Vereinnahmung von Entschädigungen und Erstattungen enthält im Wesentlichen mit 799 T€ Entschädigungen von Mietern im Zusammenhang mit Vertragsauflösungen. Hiervon entfallen gemäß § 285 (31) HGB 750 T€ auf die vorzeitige Vertragsauflösung eines Mieters in dem Objekt in Ratingen.

Periodenfremde Erträge betreffen Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens 4.926 T€ (Vorjahr: 307 T€), der Auflösung von Rückstellungen 789 T€ (Vorjahr: 303 T€) und der Auflösung von Wertberichtigungen 97 T€ (Vorjahr: 110 T€).

(12) AUFWENDUNGEN FÜR GRUNDSTÜCKS- UND GEBÄUDEBEWIRTSCHAFTUNG

Die Aufwendungen für Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung sind gegenüber dem Vorjahr um 2.364 T€ auf 33.158 T€ gestiegen.

Die laufenden Betriebsaufwendungen erhöhten sich um 120 T€ auf 21.627 T€. Sie umfassen unter anderem den Aufwand für Energie, Grundbesitzabgaben, Versicherungsprämien, Wartungen, Hausmeister und Erbbauzinsen. Darüber hinaus enthält der Posten Grundsteuern in Höhe von 3.141 T€ (Vorjahr: 2.998 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 2.245 T€ gestiegen und beträgt 11.531 T€ (Vorjahr: 9.286 T€). Die Aufwendungen betreffen laufende Instandhaltungen sowie diverse geplante Instandhaltungsmaßnahmen.

(13) PERSONALAUFWAND

Der Personalaufwand beträgt insgesamt 6.742 T€ und ist damit gegenüber dem Vorjahr um 200 T€ gestiegen.

Die Löhne und Gehälter sind um 542 T€ auf 5.825 T€ gestiegen. Dies resultiert im Wesentlichen aus Personalveränderungen (215 T€) sowie Gehaltsanpassungen der Mitarbeiter (133 T€) und aus einer gestiegenen Vorstandsvergütung (96 T€).



Die Aufwendungen für Altersversorgung sind im Vergleich zum Vorjahr aufgrund der Bewertung der Pensionsrückstellungen um 343 T€ auf 917 T€ gesunken.

(14) ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE DES ANLAGEVERMÖGENS UND SACHANLAGEN

Die Abschreibungen sind im Berichtsjahr um 6.125 T€ auf 43.155 T€ gesunken. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus Objektzugängen in Höhe von 400 T€, Objektabgängen in Höhe von 23 T€ sowie der Berücksichtigung der außerplanmäßigen Abschreibungen für die Objekte in Lübeck und Stuttgart in Höhe von 6.689 T€ (Vorjahr: 13.026 T€). Die außerplanmäßigen Abschreibungen auf die Immobilien wurden vorgenommen, da deren beizulegende Zeitwerte, vor Abzug von Transaktionskosten eines fiktiven Erwerbs (Gross Capital Value), sowie die sich bei planmäßiger Abschreibung innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren ergebenden hypothetischen Buchwerte unterschritten wurden.

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

IN T€	2024	2023
Immaterielle Vermögensgegenstände	45	147
Sachanlagen	43.110	49.133
GESAMT	43.155	49.280

(15) SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen im Berichtsjahr 7.051 T€ (Vorjahr: 5.258 T€) und setzen sich wie folgt zusammen:

IN T€	2024	2023
Rechts- und Beratungskosten	1.827	1.413
Sachliche Aufwendungen der Verwaltung	1.185	977
Aufwand aus dem Verkauf von Gegenständen des Anlagevermögens	589	7
Kosten des Aufsichtsrats	585	477
Aufwendungen für Investor Relations und Öffentlichkeitsarbeit	577	392
Wertberichtigung und Abschreibungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	477	529
Kosten der Hauptversammlung	249	253
Gebühren für Abschlussprüfer	210	133
Kosten Geschäftsbericht	139	133
Bankspesen und Bankgebühren	18	49
Sonstige Aufwendungen	1.195	895
GESAMT	7.051	5.258

Die Aufwendungen für Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 1.827 T€ (Vorjahr: 1.413 T€) enthalten insbesondere Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Ausschreibungsverfahren neuer zentraler Dienstleister für das technische und infrastrukturelle Gebäudemanagement (404 T€), Aufwendungen im Zusammenhang mit IT-Beratungen (303 T€), Nachhaltigkeit (295 T€) sowie Personalvermittlung (202 T€).

Die sachlichen Aufwendungen der Verwaltung enthalten unter anderem Lizenzgebühren für Software (410 T€), Energie- und Instandhaltungskosten der Verwaltung (202 T€) sowie Reisekosten der Mitarbeitenden (82 T€).

Die Aufwendungen aus dem Verkauf von Gegenständen des Anlagevermögens in Höhe von 589 T€ (Vorjahr: 7 T€) betreffen Verkaufskosten im Zusammenhang mit der Veräußerung der Immobilien in Hamburg, An der Alster, und Lübeck.

Die in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthaltenen Honorare für den Abschlussprüfer (210 T€; Vorjahr: 133 T€) betreffen mit 190 T€ Abschlussprüferleistungen und mit 20 T€ vorgezogene Prüfungsleistungen im Zusammenhang mit der künftigen CSRD-Berichterstattung.

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

(16) FINANZERGEBNIS

Das Finanzergebnis enthält im Berichtsjahr Zinsaufwendungen und Zinserträge. Die Zinserträge in Höhe von 1.513 T€ (Vorjahr: 1.792 T€) resultieren im Wesentlichen aus der Anlage von liquiden Mitteln auf Tagesgeldkonten. Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

IN T€	2024	2023
Kreditzinsen	13.159	13.111
Zinsanteil der Abzinsung zu Pensionsrückstellungen	6	12
Zinsanteil der Zuführungen zu den Rückstellungen für Bergschäden	39	0
Sonstige	57	47
GESAMT	13.261	13.170



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. Zum 31. Dezember 2024 ist der Finanzmittelbestand im Vergleich zum Vorjahr um 8,5 Mio. € auf 51,8 Mio. € gestiegen.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt 58,4 Mio. € (Vorjahr: 64,7 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 und Geldanlage 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 4,9 Mio. € (Vorjahr: –12,1 Mio. €) und enthält Mittelzuflüsse aus den Objektabgängen des Geschäftsjahres in Höhe von 8,0 Mio. € sowie –4,5 Mio. € Mittelabflüsse aus der Nachaktivierung von durchgeführten Baumaßnahmen.

Die Ein- und Auszahlungen 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 –54,9 Mio. € (Vorjahr: –139,4 Mio. €).

Den Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen in Höhe von 42,4 Mio. € stehen im Wesentlichen Auszahlungen aus den Zins- und Tilgungszahlungen in Höhe von 44,2 Mio. € für die zur anteiligen Finanzierung von Immobilien aufgenommenen Darlehen gegenüber. Die Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2023 betrug 39,1 Mio. € (Vorjahr: 38,2 Mio. €).

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

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 2033 (zzgl. 2 x 10 Jahre Verlängerungsoption)	323	0
31. Dezember 2054	277	277
15. März 2115	253	0
GESAMT	853	277

Es bestehen weiterhin finanzielle Verpflichtungen für Leasinggegenstände für Pkw sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von 119 T€ (Vorjahr: 231 T€).

Weitere finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage der Gesellschaft von wesentlicher Bedeutung sind, bestehen zum 31. Dezember 2024 nicht.

VERGÜTUNG VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstands betragen im Geschäftsjahr 1.667 T€ (Vorjahr: 1.580 T€). Sie beinhalten kurzfristig fällige Leistungen in Höhe von 1.372 T€ (Vorjahr: 1.220 T€) und langfristig aktienbasierte Vergütungen in Höhe von 295 T€ (Vorjahr: 360 T€). Die Bezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats sind kurzfristig fällig und betragen für das Geschäftsjahr 438 T€ (Vorjahr: 438 T€).



Der Vorstand erhält eine Festvergütung in Höhe von 731 T€ (Vorjahr: 635 T€), Nebenleistungen in Höhe von 47 T€ (Vorjahr: 48 T€) sowie jährliche Barleistungen zur freien Verwendung (Versorgungsentgelt) in Höhe von 94 T€ (Vorjahr: 90 T€).

Darüber hinaus erhält der Vorstand eine kurzfristig fällige Vergütung (STI) in Höhe von 500 T€ (Vorjahr: 447 T€). Diese kurzfristige variable Vergütung (STI) setzt Anreize zur operativen Umsetzung der Unternehmensstrategie in einem konkreten Geschäftsjahr. Der Aufsichtsrat hat neben finanziellen Leistungskriterien auch nicht finanzielle Leistungskriterien implementiert, die über einen kriterienbasierten Anpassungsfaktor (Modifier) bei der Ermittlung der Auszahlung Berücksichtigung finden. Der STI-Auszahlungsbetrag errechnet sich, indem der Zielbetrag in € mit der Gesamtzielerreichung multipliziert wird. Die Gesamtzielerreichung wiederum errechnet sich aus den beiden finanziellen Leistungskriterien Funds from Operations (FFO) je Aktie (60 % Gewichtung) und Vermietungsquote (40 % Gewichtung), deren jeweilige Zielerreichung gewichtet addiert sowie mit dem festgesetzten Modifier (Spannbreite 0,8 bis 1,2) multipliziert wird. Die Bandbreite der Zielerreichung der finanziellen Leistungskriterien sowie der Gesamtzielerreichung im Vergütungssystem 2020 beträgt 0 bis 150 %. Ein kompletter Ausfall des STI ist somit möglich. Gleichzeitig ist der Auszahlungsbetrag auf 150 % des Zielbetrags begrenzt.

Die Rückstellungen und Verbindlichkeiten für Vergütungen aktiver Vorstandsmitglieder betragen 796 T€ (Vorjahr: 806 T€), davon sind 574 T€ kurzfristig zur Auszahlung fällig.

Die Gesamtbezüge ehemaliger Vorstandsmitglieder der Gesellschaft und ihrer Hinterbliebenen beliefen sich im Berichtsjahr auf 247 T€. Die für diesen Personenkreis gebildeten Rückstellungen betragen 3.061 T€. Der sich für ehemalige Vorstandsmitglieder und ihre Hinterbliebenen aufgrund der Erstanwendung des BilMoG ergebende und zum 31. Dezember 2024 noch nicht erfasste Bewertungsunterschied beträgt 0 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 2024 jeweiligen virtuellen Aktienzusagen mit den beizulegenden Zeitwerten zum Zeitpunkt der Gewährung aufgeführt:

JEWELIGE AKTIENBASIERTE VERGÜTUNG	ANZAHL	BEIZULEGENDER ZEITWERT IN €
Herr Karoff	42.716	288.333
Frau Verheyen	20.740	140.000
GESAMT	63.456	428.333

MITARBEITERZAHL

Die Mitarbeiterzahl (ohne Vorstand) betrug im Jahresdurchschnitt:

	2024	2023
Administration	32	21
Kfm. Objektverwaltung	14	17
Techn. Objektverwaltung	7	9
GESAMT	53	47

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 2024 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 31. März 2025 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 31. März 2025 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 nicht ausgeübter Bezugsrechte 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 2024 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 %
3	BlackRock, Inc., Wilmington, DE, USA	4.063.454	559.964	5,68	Unterschreitung 5 %	19.11.2024	nein

**GESCHÄFTE MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND
PERSONEN IM GESCHÄFTSJAHR 2024**

Weitere berichtspflichtige Vorgänge mit nahestehenden Unternehmen und Personen, außer mit Vorstand und Aufsichtsrat, hat es im Geschäftsjahr 2024 nicht gegeben.

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

Im November 2024 haben Vorstand und Aufsichtsrat eine aktualisierte Entsprechenserklärung abgegeben und im Internet unter <https://www.hamborner.de/unternehmensfuhrung/> im Bereich HAMBORNER REIT AG/Nachhaltigkeit/Erklärung zur Unternehmensführung dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht.

**VORGÄNGE VON BESONDERER BEDEUTUNG NACH DEM
SCHLUSS DES GESCHÄFTSJAHRES**

Am 1. April 2025 wird der Übergang von Nutzen und Lasten an den Erwerber der Immobilie in Lübeck erwartet. Am 27. Januar 2025 wurde der Kaufvertrag für die Immobilie in Osnabrück unterzeichnet. Der Besitzübergang wird voraussichtlich am 1. April 2025 erfolgen.

Organe der Gesellschaft und deren Mandate

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

AUFSICHTSRAT

Dr. Andreas Mattner, Hamburg
Vorsitzender
Selbstständiger Unternehmensberater,
geschäftsführender Gesellschafter der Drachen GmbH
Externe Mandate:
Mitglied des Aufsichtsrats der neoshare AG¹
Mitglied des Beirats der ECE Group GmbH & Co. KG²
Mitglied des Beirats der ECE Group Verwaltung GmbH²

Claus-Matthias Böge, Hamburg
Stellvertretender Vorsitzender
Geschäftsführer der CMB Böge Vermögensverwaltung GmbH
Externe Mandate:
Bijou Brigitte modische Accessoires AG, Hamburg¹

Maria Teresa Dreo-Tempsch, Wien
Mitglied des Vorstands der Berlin Hyp AG
Externe Mandate:
Mitglied des Aufsichtsrats der neoshare AG¹

Rolf Glessing, Illerkirchberg
Geschäftsführender Gesellschafter der
Glessing Management Beratung GmbH
Externe Mandate:
FCF Fox Corporate Finance GmbH²
Mitglied im Stiftungsrat der Josef H. Boquoi-Stiftung²
Mitglied im Stiftungsrat der bofrost-Stiftung²
Mitglied im Stiftungsrat der Stiftung Mein Wohnen²

Ulrich Graebner, Bad Homburg v. d. H.
Senior Advisor der Houlihan Lokey Germany AG
Partner der Cara Investment GmbH
Externe Mandate:
Keine

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

Mechthilde Dordel³, Oberhausen
Angestellte der HAMBORNER REIT AG
(Finance & Accounting)

Klaus Hogeweg³, Mülheim an der Ruhr
Angestellter der HAMBORNER REIT AG
(IT & Digital Transformation)

Johannes Weller³, Willich (bis 14.08.2024)
Angestellter der HAMBORNER REIT AG
(Portfolio & Risk Management)

Ulrike Glasik³, Oberhausen (ab 15.08.2024)
Angestellte der HAMBORNER REIT AG
(Finance & Accounting)

¹ Mitgliedschaft in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten

² Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien

³ Aufsichtsratsmitglied der Arbeitnehmer

AUSSCHÜSSE DES AUFSICHTSRATS

Präsidial- und Nominierungsausschuss

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

Prüfungsausschuss

Claus-Matthias Böge (Vorsitzender)
Rolf Glessing
Christel Kaufmann-Hocker
Johannes Weller (bis 14.08.2024)
Klaus Hogeweg (ab 29.08.2024)

ESG-Ausschuss

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

VORSTAND

Niclas Karoff, Berlin

Vorsitzender,
verantwortlich für Strategy, Finance & Accounting, Portfolio & Risk
Management, Internal Audit, Legal & Corporate Governance,
Investor Relations & Corporate Communications, Human Resources,
Sustainability & ESG, Executive Office

Sarah Verheyen, München

verantwortlich für IT & Digital Transformation, Transaction
Management, Asset Management, Technical Management,
Property Management, Sustainability & ESG, Executive Office

Vorschlag zur Gewinnverwendung

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Bilanzgewinn der HAMBORNER REIT AG in Höhe von 39.044.807,04 € zur Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 0,48 € je Aktie zu verwenden. Der Bilanzgewinn setzt sich wie folgt zusammen:

Jahresüberschuss zum 31.12.2024	14.861.698,74 €
Entnahme Kapitalrücklage	24.183.108,30 €
Bilanzgewinn zum 31.12.2024	39.044.807,04 €

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

Duisburg, den 31. März 2025

Der Vorstand



Niclas Karoff



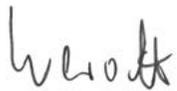
Sarah Verheyen

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 31. März 2025

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 2024, der Gewinn- und Verlustrechnung, der Kapitalflussrechnung und dem Eigenkapitalpiegel für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der HAMBORNER REIT AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen 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 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 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.

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 2024 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.

Aus unserer Sicht war folgender Sachverhalt am bedeutsamsten in unserer Prüfung:

1 Bewertung des Immobilienvermögens

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

1 Sachverhalt und Problemstellung

2 Prüferisches Vorgehen und Erkenntnisse

3 Verweis auf weitergehende Informationen

Nachfolgend stellen wir den besonders wichtigen Prüfungssachverhalt dar:

1 Bewertung des Immobilienvermögens

① Im Jahresabschluss der HAMBORNER REIT AG wird zum 31. Dezember 2024 ein Immobilienvermögen in Höhe von 1.052,3 Mio. € (92 % der Bilanzsumme) unter dem Bilanzposten „Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken“ ausgewiesen. Die Bewertung des Immobilienvermögens erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, die, sofern abnutzbar, um planmäßige lineare Abschreibungen entsprechend der wirtschaftlichen Nutzungsdauer vermindert werden. Außerplanmäßige Abschreibungen werden vorgenommen, sofern der beizulegende Wert im Sinne von § 253 HGB, ermittelt auf Basis der beizulegenden Zeitwerte, den Buchwert unterschreitet und der sich bei planmäßiger Abschreibung innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren ergebende hypothetische Buchwert ebenfalls unterschritten wird. Die Bewertung des Immobilienvermögens erfolgte durch einen externen Gutachter zum Bilanzstichtag mittels Discounted Cashflow-Modellen. Hierfür werden von dem externen Gutachter die von den gesetzlichen Vertretern zur Verfügung gestellten Ausgangsdaten (z. B. Mieterbasisliste, geplante Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen, nicht-umlegbare Nebenkosten und weitere erteilte Auskünfte) sowie weitere bewertungsrelevante Annahmen (z. B. die aktuellen und zukünftigen Marktmieten) verwendet. Zusätzlich beurteilte der Gutachter die Rahmenbedingungen des jeweiligen Immobilienobjekts, bestehende Chancen und Risiken sowie die Situation des lage- und objektartenspezifischen Immobilienmarkts, um angemessene Diskontierungssätze bzw. Vergleichsrenditen festzulegen. Auf Basis der ermittelten Werte ergab sich für das Geschäftsjahr ein Abwertungsbedarf von insgesamt 6,7 Mio. € sowie ein Zuschreibungsbedarf von insgesamt 3,4 Mio. €.

Das Ergebnis der Bewertung ist in hohem Maße von den Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter abhängig und dadurch mit erheblichen Schätzunsicherheiten behaftet. Bereits geringe Änderungen der bewertungsrelevanten Annahmen können zu

wesentlichen Änderungen der beizulegenden Zeitwerte und der Wertentwicklung des Immobilienvermögens der Gesellschaft führen. Vor diesem Hintergrund und aufgrund der Komplexität der Bewertung sowie der wesentlichen Bedeutung für die Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaft war dieser Sachverhalt im Rahmen unserer Prüfung von besonderer Bedeutung.

② Im Rahmen unserer Prüfung haben wir insbesondere die von dem externen Gutachter durchgeführten Bewertungen in Bezug auf ihre Aktualität, die darin angewendete Methodik und die darin angewendeten Modelle sowie die Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung gewürdigt. Darüber hinaus haben wir die Qualifikation und Objektivität sowie die Unabhängigkeit des von der Gesellschaft beauftragten externen Gutachters beurteilt. Wir haben uns zudem ein Verständnis über die den Wertgutachten zugrundeliegenden bedeutsamen Ausgangsdaten, Wertparameter und getroffenen Annahmen verschafft und insbesondere deren Angemessenheit für die Vornahme der Bewertungen gewürdigt und nachvollzogen, ob die Wertparameter innerhalb vertretbarer Bandbreiten liegen. In diesem Zusammenhang haben wir auch eigene internen Bewertungsspezialisten hinzugezogen. Ergänzend haben wir uns bei unserer Einschätzung der von den gesetzlichen Vertretern getroffenen Zahlungsstrom-, Vermietungs- und Vermarktungsannahmen unter anderem auf einen Abgleich mit allgemeinen und branchenspezifischen Markterwartungen sowie vorgelegten Unterlagen und Erläuterungen der gesetzlichen Vertreter zu den erwarteten Zahlungsströmen gestützt. Für eine Stichprobe von Immobilienobjekten haben wir eine Besichtigung vorgenommen und die Bewertungen der Gesellschaft anhand eigener Vergleichsbewertungen mittels Discounted Cashflow-Modellen nachvollzogen.

Die von den gesetzlichen Vertretern angewandten Bewertungsparameter und zugrunde gelegten Bewertungsannahmen sind unter Berücksichtigung der verfügbaren Informationen aus unserer Sicht insgesamt für die Bewertung des Immobilienvermögens geeignet.

③ Die Angaben der Gesellschaft zum Immobilienvermögen sind im Abschnitt „Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“ sowie im Unterabschnitt „Erläuterungen zur Bilanz“ unter dem Abschnitt „Anlagevermögen“ des Anhangs enthalten.

SONSTIGE INFORMATIONEN

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich.

Die sonstigen Informationen umfassen

- die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB
- die Publikation „HGB Jahresabschluss 2024“ – ohne weitergehende Querverweise auf externe Informationen –, mit Ausnahme des geprüften Jahresabschlusses, des geprüften Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks

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 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 anzu-

wendenden 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen 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 Unternehmens-

tätigkeit 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 in internen Kontrollen, 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 Hamborner_Reit_JA+LB_ESEF-2024-12-31 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 2024 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)) und des International Standard on Assurance Engagements 3000 (Revised) 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 Qualitätsmanagementsystem des IDW Qualitätsmanagementstandards: Anforderungen an das Qualitätsmanagement in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QMS 1 (09.2022)) 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 25. April 2024 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 30. Dezember 2024 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2023 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.

HINWEIS AUF EINEN SONSTIGEN 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 über-

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

Düsseldorf, den 31. März 2025

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Uwe Rittmann
Wirtschaftsprüfer

gez. Esra Cansiz
Wirtschaftsprüferin

HINWEIS

Der vorliegende Bericht enthält auf die Zukunft gerichtete Aussagen, z. B. zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland, zur künftigen Situation der Immobilienbranche und zur voraussichtlichen Gesamtentwicklung der HAMBORNER REIT AG. Diese Aussagen beruhen auf aktuellen Annahmen und Einschätzungen der Gesellschaft, die sorgfältig auf Basis aller zum derzeitigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen getroffen wurden. Sollten die den Aussagen und Prognosen zugrunde liegenden Annahmen nicht eintreffen, können die tatsächlichen Ergebnisse von den derzeit erwarteten Ergebnissen abweichen.

FINANZKALENDER 2025/2026

17.04.2025	Geschäftsbericht 2024
08.05.2025	Zwischenmitteilung 31. März 2025
26.06.2025	Ordentliche Hauptversammlung 2025
05.08.2025	Halbjahresfinanzbericht 30. Juni 2025
06.11.2025	Zwischenmitteilung 30. September 2025
26.02.2026	Vorläufige Zahlen für das Geschäftsjahr 2025
22.04.2026	Geschäftsbericht 2025
07.05.2026	Zwischenmitteilung 31. März 2026
11.06.2026	Ordentliche Hauptversammlung 2026

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

Grafik und Satz

Berichtsmanufaktur GmbH
www.berichtsmanufaktur.de

www.hamborner.de