

MIT QUALITÄT

PERS- PEKTIVEN SCHAFFEN

GESCHÄFTS-
BERICHT 2023

hamborner
REIT
ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ

INHALT

Editorial

05

QUALITÄT IM PORTFOLIO

Know-how bewegt Werte

06

QUALITÄT IN DEN PROZESSEN

In der digitalen Beschleunigung

10

QUALITÄT IN DER KOMMUNIKATION

Im Dialog in dieselbe Richtung

14

QUALITÄT IN DEN IMMOBILIEN

Nachhaltig besser

18

QUALITÄT IN DER GOVERNANCE

Verbindlichkeit schafft Vertrauen

22

IM ÜBERBLICK

Profil und Kennzahlen	3
Eckdaten 2023	4

UNTERNEHMEN

Bericht des Aufsichtsrats	27
Vorstand und Aufsichtsrat	31
Nachhaltigkeit	32
Die HAMBORNER-Aktie	35
Transparente Berichterstattung nach EPRA	39

LAGEBERICHT

Grundlagen des Unternehmens	44
Wirtschaftsbericht	49
Weitere rechtliche Angaben	60
Risiko- und Chancenbericht	63
Prognosebericht	70

EINZELABSCHLUSS NACH IFRS


Gewinn- und Verlustrechnung	74
Gesamtergebnisrechnung	74
Bilanz	75
Kapitalflussrechnung	76
Eigenkapitalveränderungsrechnung	76
Anhang	77


WEITERE ANGABEN

Versicherung der gesetzlichen Vertreter	104
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	105
REIT-Angaben	110
Immobilien-Bestandsverzeichnis (Stand: 31. Dezember 2023)	111
Glossar	114
Finanzkalender / Impressum	117

Weiterführende Informationen

 Verweis auf ergänzende Inhalte auf der Unternehmenswebsite

 Verweis auf eine andere Seite innerhalb des Geschäftsberichts

 Zurück zum Inhalt



PROFIL

Die HAMBORNER REIT AG ist Bestandshalter eines bundesweit verteilten Gewerbeimmobilienportfolios und setzt den Fokus auf die Erwirtschaftung nachhaltiger und langfristig planbarer Mieterlöse. Langjährige Erfahrung, eine wertorientierte Strategie sowie ein hoch engagiertes und qualifiziertes Team bilden dabei die beste Voraussetzung, um den Wachstumskurs konsequent und zukunftsgerichtet fortzusetzen.

91,1 MIO. €

ERLÖSE AUS MIETEN UND PACHTEN

54,7 MIO. €

FUNDS FROM OPERATION

KENNZAHLEN

IN T€	2023	2022	2021
Aus der Gewinn- und Verlustrechnung			
Erlöse aus Mieten und Pachten	91.121	87.077 ¹	84.360
Nettomieteinnahmen	75.977	72.011	74.627
Betriebsergebnis	11.117	25.514	31.794
Finanzergebnis	-12.306	-12.376	-13.915
EBITDA	67.496	63.531	103.416
EBIT	11.646	25.690	68.175
Funds from Operations (FFO)	54.661	50.979	53.120
Ergebnis der Periode	-660	13.314	54.260
davon Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	529	176	36.381
Aus der Bilanz			
Bilanzsumme	1.160.801	1.288.425	1.285.787
Langfristige Vermögenswerte	1.114.083	1.142.813	1.128.058
Eigenkapital	434.118	473.604	497.374
Eigenkapitalquote	in % 37,4	36,8	38,7
REIT-Eigenkapitalquote	in % 55,1	59,6	61,0
EPRA Loan to Value (LTV)	in % 43,5	39,8 ¹	37,6
Zur HAMBORNER-Aktie			
Anzahl der ausgegebenen Aktien	81.343.348	81.343.348	81.343.348
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie	in € -0,01	0,16	0,67
Funds from Operations (FFO) je Aktie	in € 0,67	0,63	0,65
Börsenkurs je Stückaktie (XETRA)	in €		
Höchstkurs	7,75	10,31	10,22
Tiefstkurs	6,07	6,23	8,66
Jahresschlusskurs	6,81	6,73	10,02
Dividende je Aktie	in € 0,48	0,47	0,47
Dividendenrendite bezogen auf den Jahresschlusskurs	in % 7,0	7,0	4,7
Kurs-FFO-Verhältnis	10,13	10,74	15,34
Marktkapitalisierung	553.948	547.441	815.060
Zum HAMBORNER-Portfolio			
Anzahl der Objekte	67	66	68
Verkehrswert des Immobilienportfolios	1.471.000	1.608.600	1.604.000
EPRA Leerstandsquote	2,7	1,9	2,0
Gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	6,4	6,5	6,1
Sonstige Daten			
Net Asset Value (NAV)	814.929	964.829	984.902
Net Asset Value je Aktie	in € 10,02	11,86	12,11
EPRA Net Tangible Assets (NTA)	814.629	964.383	984.430
EPRA Net Tangible Assets je Aktie	in € 10,01	11,86	12,10
Anzahl der Mitarbeitenden einschließlich Vorstand	49	51	45

¹ Vorjahr angepasst, s. Anhang zu Abschnitt Änderungen im Rahmen von IAS 8 im Einzelabschluss

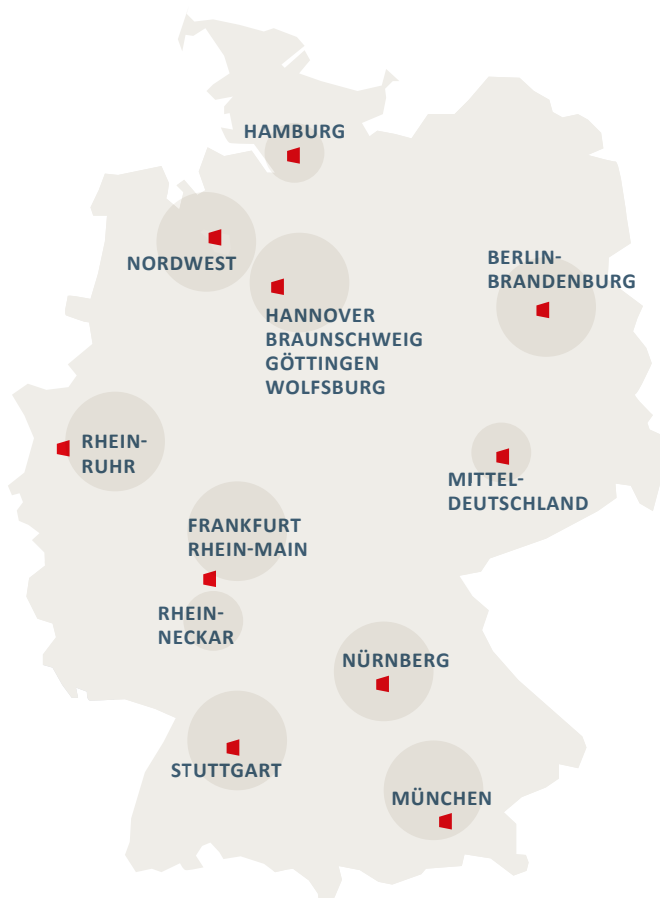


ECKDATEN 2023

INVESTITIONSFOKUS

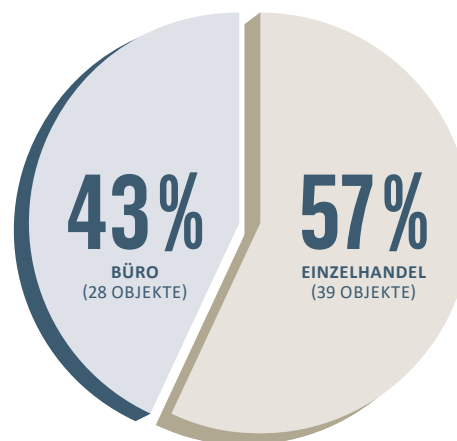
Schwerpunkt auf deutsche
Metropolregionen

📍 Mehr erfahren



PORTFOLIOSTRUKTUR

nach Verkehrswert



VERMIETBARE FLÄCHE

622.932 m²

Ø RESTLAUFZEIT MIETVERTRÄGE

6,4 Jahre

UNSERE STÄRKEN

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

49

MITARBEITENDE



EDITORIAL

Auch wenn das Marktumfeld weiterhin anspruchsvoll ist, stehen wir nicht still. Wir optimieren die Qualität unseres Bestands, verbessern unsere operative Fitness und rücken noch näher an unsere Mieter heran. Mit anderen Worten: Wir stärken umsichtig unsere Position – und damit die Basis, von der aus wir unser Wachstum erfolgreich fortsetzen wollen.

„Mit Qualität Perspektiven schaffen.“ Das Leitmotiv unseres Geschäftsberichts trägt zwei Aspekte in sich, die unsere Gesellschaft auszeichnen. Der erste Aspekt ist Qualität, genauer: die Qualität unseres Immobilienbestands. Sie bildet das Fundament, das unserem Geschäft auch in einem dynamischen Umfeld Stabilität gibt, und sie schafft die Voraussetzungen dafür, dass wir die Umsetzung unserer Vorhaben auch unter schwierigen Bedingungen konzentriert weiterverfolgen können.

Jedoch wollen wir uns darauf nicht ausruhen. Denn die Qualität einer Immobilie ist nichts, was sich ohne umfangreiches Zutun erhalten lässt. Sie ist vielmehr das Ergebnis vieler Entscheidungen und einer kontinuierlichen Begleitung. Aus diesem Verständnis heraus haben wir in den vergangenen Jahren intensiv an unserem Bestand gearbeitet – an der Qualität seiner Substanz, aber auch an der Qualität in der Nutzung: in enger Zusammenarbeit mit unseren Mietern und Partnern.

Der zweite Aspekt, dem sich dieser Bericht widmet, lautet „Perspektiven schaffen.“ Wer etwas Neues erschließen möchte, vorankommen und gestalten will, der benötigt Kraft, Ideen und eine Eigenschaft, die heute besonders wichtig ist: Beweglichkeit. Beweglichkeit bedeutet auch, bestehende Strukturen zu hinterfragen, sein gewohntes Denken aufzugeben und an der einen oder anderen Stelle seine Komfortzone zu verlassen. Ein solcher Umbruch fordert eine Organisation, schafft aber auch neue Perspektiven.

Wir haben im vergangenen Geschäftsjahr diesen Umbruch gestartet und spüren bereits jetzt erste positive Veränderungen. Wir blicken gemeinsam im Team von neuen Seiten auf bislang alltägliche Abläufe, werden gleichzeitig noch offener und fokussierter. Wir nutzen neue technische Möglichkeiten und digitale Ansätze,

die uns hierbei unterstützen. Und wir lernen, dass man auf dem Weg zum Ziel auch dann vorankommt, wenn man seine ursprünglichen Pläne anpassen muss.

In diesem Sinne gehen wir weiter unseren Weg und nutzen auch schwierigere Marktphasen für die Stärkung unserer eigenen Leistungsfähigkeit, ohne unser eigentliches Ziel – ein fortgesetztes Wachstum – aus unserem Fokus zu verlieren.

Duisburg, den 21. Februar 2024

Niclas Karoff

Sarah Verheyen



Im Überblick
Magazin
Unternehmen
Lagebericht
Einzelabschluss
Weitere Angaben

**NEUE
PERSPEKTIVEN**
– wir nutzen sie
auf unserem
weiteren Wachstums-
pfad



QUALITÄT IM PORTFOLIO

KNOW- HOW BEWEGT WERTE

Was bedeutet eine gute Portfolioqualität in dynamischen Zeiten? Stabilität für das Unternehmen, die Freiraum für weitere Optimierung und Wachstum schafft.





In Zeiten, in denen sich die Rahmenbedingungen in der Immobilienbranche ändern, ist der interne Austausch hinsichtlich der weiteren Entwicklung unseres Portfolios umso wichtiger. Dabei gilt es, die Anforderungen von Markt und Regulatorik zu berücksichtigen.

WISSENSTRANSFER –
teamübergreifend aus unterschiedlichen Perspektiven für die Qualität im Portfolio

Mit welchem Fazit blicken Sie auf das Geschäftsjahr 2023 zurück?

KAROFF: Rückblickend ergibt sich ein gemischtes Bild. Aus wirtschaftlicher Sicht können wir insgesamt sehr zufrieden sein. Ausgehend von einer hohen Stabilität des Portfolios konnten wir unsere Ziele sowohl umsatz- als auch ergebnisseitig vollumfänglich erreichen. Unsere Mieterstruktur ist stabil, der Leerstand weiter sehr niedrig. Dies zahlte sich auch im vergangenen Jahr wieder aus. Beim FFO haben wir unser Ziel übertroffen. Durch eine Reihe von erfolgreichen Mietvertragsabschlüssen konnten wir auch portfolio-seitig zusätzliche Stabilität generieren.

Wenn wir in diesem Jahr ein weiteres Mal gute Zahlen präsentieren, bedeutet dies jedoch nicht, dass wir uns den allgemeinen Marktentwicklungen entziehen können. Die Marktstimmung bleibt angespannt und wichtige Themen wie die Zins- und Preisentwicklung betreffen selbstverständlich auch uns. Auf der anderen Seite bestätigt sich gerade in dieser Phase, wie stabil unser Portfolio ist. Dessen Gesamtqualität, nochmals gestärkt durch unsere Portfolio-optimierungen der Vorjahre, zahlt sich hier besonders aus.

Das klingt positiv.

K: Ich denke, das ist es auch. Womit wir allerdings weniger zufrieden sind, ist, dass wir unseren Wachstumskurs unterbrechen mussten. Vor dem Hintergrund des schwierigen Marktumfelds haben sich unsere Akquisitionen auf lediglich zwei Objekte beschränkt. Wenngleich zu attraktiven Konditionen auf der Verkaufsseite, haben wir uns im vergangenen Jahr ebenfalls zurückgehalten. Leider zog der Markt auch im zweiten Halbjahr nicht an, wie wir es noch am Anfang des Jahres erwartet hatten. Wir müssen akzeptieren: Die Wiederbelebung des Transaktionsmarkts verschiebt sich zeitlich weiter nach hinten.

Gleichzeitig ermöglichte die Zurückhaltung auf dem Transaktionsmarkt, dass wir uns neben dem Vermietungsgeschäft verstärkt um die ebenso wichtige interne Weiterentwicklung kümmern konnten. Dies sind insbesondere das weitere Vorantreiben der Digitalisierung sowie eine noch stärkere Ausrichtung der operativen Strukturen auf die Anforderungen der Mieter bzw. der jeweiligen Immobilie.

Wie steht es um die Entwicklung des Portfoliowerts? Viele Immobilienunternehmen mussten substanzielle Wertberichtigungen vornehmen.

K: Vor dem Hintergrund der starken Marktdynamik haben wir unser Portfolio in Ergänzung zur turnusmäßigen Jahresendbewertung im abgelaufenen Geschäftsjahr auch unterjährig extern bewerten lassen. Ungeachtet der Wertminderungen, die wir im Ergebnis sowohl im Einzelhandels- als auch im Büroportfolio verzeichnen mussten, erhielten wir hierfür vom Markt ein durchaus positives Feedback – nicht zuletzt aufgrund der Tatsache, dass wir durch diesen Schritt in einem besonderen Marktumfeld frühzeitig für zusätzliche Transparenz sorgen konnten.

”
Wir wollen unser Portfolio dieses Jahr wieder verstärkt weiterentwickeln.

NICLAS KAROFF



**Was denken Sie beim Blick auf das Marktumfeld?
Wie ordnen Sie sich in diesem Kontext ein?**

K: Der Markt zeigt weiterhin erhebliche Unsicherheiten. Wie wird sich das Zins- sowie das wirtschaftliche Gesamtumfeld entwickeln? Wie lassen sich die weiter gewachsenen regulatorischen Anforderungen möglichst effizient umsetzen? Welchen Aufwand bringt die weitere Verbesserung der Nachhaltigkeitsstandards des Immobilienbestands mit sich und wer kommt für damit verbundene zukünftige Kosten auf? Die Antworten auf diese und weitere wichtige Fragen wird erst die Zeit mit sich bringen. Und so werden einige Unsicherheiten bis auf Weiteres fortbestehen.

Auch für uns erwarte ich spürbare, zugleich aber insgesamt beherrschbare Auswirkungen. Ziel muss es dabei u. a. sein, der steigenden Komplexität innerhalb des Tagesgeschäfts unternehmensintern mit effizienten und anpassungsfähigen Strukturen und Prozessen zu begegnen. Hierbei hilft uns neben der Erfahrung und dem starken Engagement unseres Teams insbesondere auch die Qualität unseres Immobilienportfolios. Die sich hieraus ergebende Stabilität spiegelt sich in den 2023 gestiegenen Mieterträgen und schafft des Weiteren Freiräume für die kontinuierliche Weiterentwicklung der HAMBORNER.

**Ein Teil der Erträge fließt auch wieder in den Bestand –
nicht zuletzt wegen der gestiegenen Nachhaltigkeits-
anforderungen ...**

K: Das ist richtig. Und das erfolgt nicht erst seit dem letzten Jahr. Dem Thema Nachhaltigkeit haben wir uns bereits frühzeitig gestellt. Denn auch das ist ein wert- bzw. qualitätsrelevanter Portfolioaspekt. Auch wenn das Thema gegebenenfalls zeitweise von anderen Nachrichten mit hoher Tagesaktualität überlagert wurde, gehen wir auf unserem Weg konsequent weiter voran. Nachdem wir uns 2022 mit einer detaillierten CO₂-Bilanzierung unseres Bestands beschäftigt hatten, stand im vergangenen Jahr die Entwicklung einer detaillierten Dekarbonisierungsstrategie im Fokus. Dabei war uns wichtig, sich nicht auf die reine Kommunikation einer einzelnen Zielmarke zu be-



schränken, sondern gleichzeitig eine erste Indikation hinsichtlich der mit der Strategieumsetzung verbundenen zusätzlichen Kosten zu geben. Da es sich um ein äußerst komplexes, portfolioübergreifendes und zeitlich lang angelegtes Projekt handelt, ist eine valide langfristige Kostenschätzung derzeit nicht möglich. Aber zumindest für die kurze und mittlere Frist fühlen wir uns in der Lage, den zusätzlichen Aufwand (annähernd) quantifizieren zu können. Die damit verbundenen Maßnahmen auf Objektebene werden uns in den kommenden Jahren intensiv beschäftigen. Dabei werden wir von dem engen und vertrauensvollen Dialog mit unseren Mietern profitieren. Denn es ist auch klar: Eine erfolgreiche Umsetzung unserer Dekarbonisierungsziele ist nur durch die Zusammenarbeit aller Beteiligten möglich.

Wie sieht diese Umsetzung konkret aus?

K: Im Kern beruht sie auf drei Säulen: Die erste ist die Optimierung der Energieversorgung in unseren Bestandsobjekten. Insbesondere mit einem verstärkten Bezug von Strom aus erneuerbaren Energien lässt sich die CO₂-Bilanz einer Immobilie mit vergleichs-

weise geringem Aufwand deutlich verbessern. Die zweite Säule bildet die Erhöhung der Energieeffizienz über konkrete Verbesserungen an und in den Gebäuden. Dazu zählen u. a. Maßnahmen an der Gebäudehülle, die Umstellung der Beleuchtung auf LED oder der Austausch von Heiz- bzw. Kühlsystemen. Parallel hierzu profitieren wir zukünftig von der fortgesetzten Modernisierung bzw. Dekarbonisierung der Strom- und Wärmeversorgung in Deutschland. Aus dieser Entwicklung, die wir als dritte Säule unserer Strategie betrachten, resultieren weitere wichtige positive Effekte auf dem Weg zu einer vollständigen Dekarbonisierung unseres Immobilienbestands.

Wo sehen Sie am Markt zurzeit die Chancen, wo die größten Unsicherheiten?

K: Ich bin zuversichtlich, dass sich für uns in näherer Zukunft wieder attraktive Ankaufsoportunitäten ergeben werden. Dabei können wir uns mit unserem flexiblen Investitionsansatz – Büro und Einzelhandel, jeweils mit unterschiedlichen Rendite-/Risiko-

86 %
MIETER-VERBLEIBQUOTE



profilen – entsprechend breit im Markt umschauen. Auch regional sind wir mit unserer Ausrichtung auf die Metropolregionen beweglich. Im Manage-to-Core-Bereich, aber auch bei unseren Core-Objekten, sehen wir gute Möglichkeiten im Hinblick auf die Optimierung gemäß den Nachhaltigkeitsanforderungen.

Unsicherheiten ergeben sich aus der schwächelnden Konjunktur. Aus heutiger Sicht gehen wir davon aus, dass sich der aktuelle Zustand im Jahr 2024 zunächst fortsetzt. Dies wäre gegebenenfalls verbunden mit Auswirkungen auf unser Vermietungsgeschäft, beispielsweise hinsichtlich eines längeren zeitlichen Vorlaufs im Zusammenhang mit den Mietvertragsabschlüssen sowie der eigentlichen Mietkonditionen. Demgegenüber steht, dass wir bei den Mietverträgen über ein ausgewogenes Auslaufprofil verfügen und auch im vergangenen Jahr bei den Mietern erneut eine hohe Verbleibquote verzeichnen konnten. Bezogen auf die Gesamtmieterträge stehen im Jahr 2024 etwa 4 % der Verträge zur Neu- bzw. Anschlussvermietung an. Mit Blick auf die Qualität unserer Standorte und die über Jahre konstant hohe Verbleibquote erscheinen mir die Unsicherheiten zumindest hinsichtlich unserer Vermietungsaktivitäten überschaubar.

Wie wird sich die HAMBORNER 2024 entwickeln?

K: Ungeachtet der bereits zuvor erwähnten Herausforderungen blicken wir dem Jahr grundsätzlich positiv entgegen. Wir sind sehr zuversichtlich, unsere Miet- und Pachterlöse auf konstant hohem Niveau halten und durch gezielte Investitionen und weitere Indexierungseffekte sukzessive steigern zu können. Auf der Ertragsseite werden wir voraussichtlich unter dem Niveau des Vorjahres bleiben. Die Gründe dafür bilden die positiven Sondereffekte im Geschäftsjahr 2023 einerseits, aber auch zusätzliche geplante Aufwendungen für ESG-, Digitalisierungs- und interne Optimierungsprojekte. Die Qualität unseres Portfolios wird aber weiterhin ein Garant für verlässliche Erträge sein.

Auf der finanziellen Seite beschäftigen wir uns frühzeitig mit den anstehenden Finanzierungsaufgaben mit Fokus auf die beiden

„
Eine erfolgreiche
Umsetzung unserer
Dekarbonisierungs-
ziele ist nur durch
die Zusammenarbeit
aller Beteiligten
möglich.“

NICLAS KAROFF

kommenden Jahre. Dabei gehen wir nicht zuletzt davon aus, auch weiterhin von den guten und etablierten Beziehungen zu unseren Finanzierungspartnern profitieren zu können.

Darüber hinaus wollen wir unser Portfolio in diesem Jahr wieder verstärkt weiterentwickeln. In diesem Zusammenhang werden wir Ankaufsoportunitäten prüfen und nach attraktiven Einstiegsmöglichkeiten suchen. Zur Weiterentwicklung gehört auch die mögliche Trennung von einzelnen Immobilien aus unserem Bestand. Parallel hierzu verfolgen wir unsere internen Optimierungsprojekte konsequent weiter.

So, wie wir kontinuierlich an der Qualität unseres Portfolios arbeiten, werden wir auch beim Thema Nachhaltigkeit nicht nachlassen. Hierfür hält das Jahr 2024 nicht zuletzt hinsichtlich unserer Dekarbonisierungsstrategie eine ganze Reihe von Aufgaben für uns bereit.



QUALITÄTS-CHECK

- ✓ Kontinuierliche Überprüfung und Weiterentwicklung des Portfolios bietet Stabilität in dynamischem Umfeld
- ✓ Fokussierung auf ESG- und Zukunftsthemen in enger Zusammenarbeit mit unseren Mietern



QUALITÄT IN DEN PROZESSEN

IN DER DIGITALEN BESCHLEU- NIGUNG

Schnelligkeit ist ein wesentliches Erfolgskriterium im heutigen Geschäftsleben, in dem neue Anforderungen in kurzer Zeit die richtigen Reaktionen erfordern.



Schnelligkeit basiert heutzutage mehr denn je auf einer ausgeklügelten Digitalisierungsstrategie. HAMBORNER setzt daher unter anderem auf den Cloud-First-Ansatz. Einblicke in den Maschinenraum IT und seine Protagonisten.

Was waren für Ihren Aufgabenbereich die prägenden Themen des vergangenen Jahres? Wie zufrieden sind Sie mit den Resultaten?

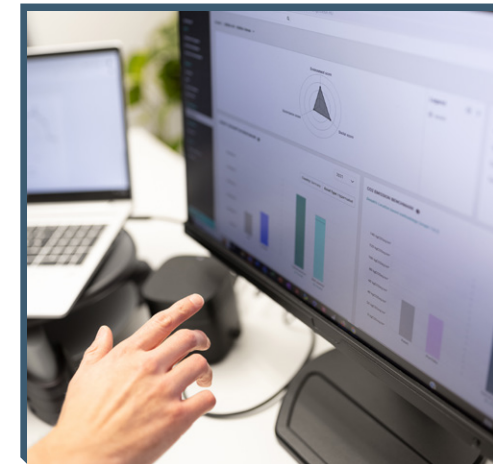
VERHEYEN: Im vergangenen Jahr haben uns im Wesentlichen drei Themen begleitet: die Reorganisation der operativen Geschäftsbereiche hin zu einem 360-Grad-Immobilienmanagement, die weitere Digitalisierung und Transformation unserer Gesellschaft sowie die Entwicklung einer Dekarbonisierungsstrategie auf Unternehmens- und Portfolioebene. Mit der internen Reorganisation begegnen wir der gestiegenen Komplexität im Immobilienmanagement sowie den zunehmenden regulatorischen Anforderungen. Dabei werden wir unsere Immobilien noch stärker in den Mittelpunkt unseres Handelns rücken und unsere Kompetenzen in interdisziplinären Teams bündeln. Gleichzeitig wird unser Immobilienmanagement noch professioneller und digitaler gestaltet sein. Dafür nehmen wir verschiedene organisatorische Anpassungen vor. Das betrifft maßgeblich die drei Kernbereiche kaufmännisches Property Management, technisches Property Management und Buchhaltung.



Welchen Vorteil bringt die Organisation in interdisziplinären Teams mit sich?

V: Durch die Neustrukturierung der operativen Bereiche wird der Einzelne enger vernetzt mit Kollegen arbeiten. Wir formen feste (Teil-)Portfolioteams, bestehend aus Mitarbeitenden der drei Kernbereiche, die sich aus ihren Disziplinen heraus um dieselben Immobilien kümmern. Dabei werden sie auf übergeordneter Ebene durch das Asset Management gesteuert und gleichzeitig durch verschiedene Querschnittsfunktionen, wie beispielsweise Portfolio Management, Recht oder ESG, unterstützt. Ungeachtet dieser Matrixstruktur werden die bestehenden Abteilungen nicht aufgelöst, wohl aber die abteilungsübergreifende Zusammenarbeit ausgebaut. Dies wird die Identifikation der Mitarbeitenden mit den Immobilien und den zugehörigen Aufgaben verstärken und zugleich noch mehr Transparenz im operativen Geschäft schaffen. In Zukunft fokussieren wir uns auf Kollaboration. Die Zusammenarbeit wird verbessert, Prozesse werden optimiert und damit die Basis für effektiveres Arbeiten geschaffen. Mit der Implementierung der angepassten Organisationsstruktur haben wir zu Beginn des laufenden Jahres begonnen.

Das Immobilienmanagement wird digitaler.



Das zweite Thema lautet Digitalisierung und Transformation. Was hat es mit dem Zweiklang auf sich?

V: Ein maßgeblicher Treiber unseres Transformationsprozesses ist der Bedarf an Digitalisierung. Dabei sehen wir, dass sich die Digitalisierung nicht als eigenständiges Thema betrachten lässt, sondern Teil eines ganzheitlichen Transformationsprozesses im Unternehmen sein muss.

Die erfolgreiche Implementierung und Umsetzung eines digitalen Geschäftsmodells steht und fällt mit der Akzeptanz der Mitarbeitenden. Sie sind die Nutzer von digitalen Lösungen. Deshalb sind die Verbesserung der Prozesseffizienz, die Skalierbarkeit oder die Komplexitätsreduzierung, die wir anstreben, immer auch aus Sicht der Mitarbeitenden zu betrachten. So kommt es zur Verknüpfung



„Digitalisierung ist kein Selbstzweck, sondern ein Instrument für bessere Zusammenarbeit.“

SARAH VERHEYEN

mit dem Begriff Transformation. Es ist unabdingbar, dass sich die Mitarbeitenden in dem Prozess weiterentwickeln und sich auf die neuen Möglichkeiten einlassen. Es entwickeln sich neue Denk- und Arbeitsweisen und teils langjährige Gewohnheiten verändern sich.

Wo stehen Sie heute mit der Digitalisierung?

V: 2023 haben wir die erforderlichen vorbereitenden Maßnahmen getroffen. Im laufenden Jahr beginnen wir mit der Umsetzung. Dabei orientieren wir uns an zehn strategischen Leitplanken unserer Digitalisierung, die wir in Workshops mit unserem Team und Beratern entwickelt haben.

Unser neues Kollaborationsmodell gibt uns den Rahmen, wie wir in Zukunft unsere Zusammenarbeit gestalten wollen. Ein erster Meilenstein der Digitalisierung ist die Einrichtung und Etablierung eines Cloud-Ökosystems, das unsere bestehende IT-Infrastruktur ersetzt und künftig einen flexiblen Zugriff auf sämtliche Daten und Anwendungen ermöglicht. Cloudlösungen können – insbesondere im Zusammenhang mit zukünftigen Wachstumsschritten – unsere IT-Ressourcen bei überschaubaren personellen und finanziellen Aufwendungen skalieren.



Als dritten Arbeitsschwerpunkt nannten Sie die Dekarbonisierung ...

V: Im Mittelpunkt unserer Nachhaltigkeitsaktivitäten stand im Jahr 2023 die Entwicklung einer Dekarbonisierungsstrategie. Um eine verlässliche Entscheidungsgrundlage für die Formulierung konkreter Reduktionsziele auf Unternehmens- und Portfolioebene zu schaffen, haben wir in einem ersten Schritt die Methodik festgelegt – das heißt: wesentliche Einflussfaktoren auf die CO₂-Intensität identifiziert und ein einheitliches Verfahren zur Bilanzierung der Treibhausgasemissionen definiert. Im Zuge dessen erfolgten eine erneute Validierung der bereits in den Vorjahren geschaffenen Datengrundlage und ein Abgleich der Erhebungs- und Bilanzierungsmethodik mit aktuellen bzw. zukünftigen regulatorischen Vorgaben sowie markt- und branchenspezifischen Anforderungen.

In einem zweiten Schritt wurden auf Ebene der Immobilien objekt-spezifische Energie- und CO₂-Bilanzen sowie weiterführende Analysen erstellt, auf deren Basis Reduktionspotenziale identifiziert und – unter Berücksichtigung von Kosten-Nutzen-Aspekten – Maßnahmenkataloge abgeleitet wurden.

Diese Analysen bildeten die Grundlage für die Formulierung konkreter mittel- und langfristiger Reduktionsziele sowie die Ermittlung damit verbundener Kosten in den kommenden Jahren. Unsere Instandhaltung haben wir fortan in drei Kategorien eingeteilt. Es wird weiterhin Instandhaltungsbedarf an Objekten geben, die keine Dekarbonisierungseffekte mit sich bringen. Hingegen haben wir Instandhaltung mit Dekarbonisierungskomponenten in zwei Kategorien eingeteilt – reguläre bzw. geplante Instandhaltungen, die ohnehin einen positiven Effekt auf die CO₂-Intensität einer Immobilie haben, wie beispielsweise eine turnusmäßige Erneuerung einer Heizungsanlage, eines Fensters, eines Dachs etc. Diese ziehen aus Dekarbonisierungsperspektive keine Mehrkosten nach sich. Lediglich aus reinen treibhausgasreduzierenden Maßnahmen, z. B. der Installation einer Photovoltaikanlage, resultieren zusätzliche Kosten, die wir künftig gesondert betrachten und kommunizieren werden.





SOLARPANELS
auf dem „NuOffice“
in München,
Domagkstraße

Wie bewerten Sie die aktuelle Marktentwicklung? Wo sehen Sie für HAMBORNER Chancen?

V: Insgesamt bewegen wir uns in einem herausfordernden Umfeld. Nahezu alle Investorengruppen halten sich zurzeit mit Ankäufen zurück. Es ist gut sichtbar, dass die Preisfindung an den Transaktionsmärkten noch nicht abgeschlossen ist. Die Verkaufsbereitschaft von Investoren, die nicht verkaufen müssen, ist weiterhin gering, sodass sich auf der Ankaufsseite weniger Opportunitäten ergeben haben.

Trotzdem konnten wir im vergangenen Jahr zwei großflächige Lebensmittelmärkte erwerben und damit zumindest in begrenztem Umfang am Transaktionsmarkt teilnehmen. Dabei konnten wir erneut von unserem guten Netzwerk profitieren und in diesem Fall die Immobilien von unserem Hauptmieter EDEKA im Rahmen einer Off-Market-Transaktion zu attraktiven Konditionen erwerben. Der Lebensmitteleinzelhandel als Investmentklasse bleibt für uns auch in Zukunft sehr interessant. Zu seinen Stärken zählt, dass er auf die Grundbedürfnisse der Bevölkerung ausgerichtet ist und damit auch in Krisenzeiten für stabile und verlässliche Renditen sorgt.

Wie sieht die Situation auf dem Büromarkt aus?

V: Im Bereich der Büroimmobilien sehen wir eine stärkere Abhängigkeit von wirtschaftlichen Schwankungen. Die allgemeine Bereitschaft, in Büroimmobilien zu investieren, ist vergleichsweise gering. Nichtsdestotrotz bleibt der Bedarf an guten Büroflächen hoch, vor allem an solchen, die das Umsetzen moderner und flexibler Arbeitskonzepte ermöglichen. Für Immobilien in guten Lagen, die hier punkten können, bieten sich weiterhin Chancen. Das sehen wir unter anderem in der Entwicklung der Spitzenmieten, die an den Top-7-Standorten weiter steigen. Die unverändert hohe Qualität unseres Bestandsportfolios spiegelt sich unter anderem in den zahlreichen Vermietungserfolgen des vergangenen Jahres wider.

Es bewegt sich viel bei HAMBORNER. Wie geht das Team hier mit?

V: Im Rahmen der laufenden Transformationsprozesse nimmt die Unternehmenskultur eine Schlüsselrolle ein. Sie entscheidet, wie neue Prozesse, Strukturen und Strategien erfolgreich in unsere Organisation umgesetzt werden können. Die Neugestaltung, die nicht zuletzt eine Konsequenz der veränderten Marktbedingungen ist, muss einhergehen mit einem hohen Maß an Anpassungsbereitschaft seitens der Mitarbeitenden. Eine neue Denk- und Arbeitsweise lässt sich nicht durch schlichte Anweisung oder mit einem Workshop verwirklichen. Es ist entscheidend, eine Kultur der Offenheit und des kontinuierlichen Lernens zu fördern, in der Mitarbei-

72%

UNSERER CO₂-EMISSIONEN
LIEGEN IN DEN HÄNDEN
DER MIETER

tende ermutigt werden, innovative Ideen einzubringen und bestehende Prozesse kritisch zu hinterfragen. Auch Teilerfolge und Verbesserungen sind ein wesentlicher Schlüssel.

Denn Transformation erfolgt in Schritten. Aktuelle Zahlen belegen, dass die Innovationsbereitschaft in Deutschland stark gesunken ist, weil sich Menschen überfordert fühlen. Technologische Innovation ist wichtig und sollte in einem Tempo und einer Dosis erfolgen, die ein Unternehmen bewältigen kann.

Wir erkennen: Transformation erfordert eine starke Mitwirkungsbereitschaft. Der Weg durch Veränderungsprozesse kann oft herausfordernd und bisweilen schmerzhaft sein. Es erfordert, gewisse Dinge hinter sich zu lassen, in manchen Bereichen intensiver zu arbeiten und häufiger unbekanntes Gebiet zu erkunden.

Wir geben veraltete Strukturen und Abläufe auf, was jedoch nicht auf Knopfdruck möglich ist. Das wäre auch nicht zielführend, denn Wandel und Innovation erreicht man nur über das Training dynamischer Fähigkeiten: Flexibilität, Neugier und Veränderungsbereitschaft. Hier sehe ich uns auf einem guten Weg.

QUALITÄTS-CHECK

- ✓ Kollaboration und interdisziplinäre Teams machen unsere operative Arbeit effektiver
- ✓ Digitalisierung und Transformation stehen für ein modernes und zukunftsfähiges Unternehmen



QUALITÄT IN DER KOMMUNIKATION

IM DIALOG IN DIESELBE RICHTUNG

Die wichtige Frage ist heute: Wo steht der Mieter und was sind seine Anforderungen?



Jeder Mieter hat Themen, an deren Lösungen wir mitarbeiten können. Deshalb pflegen wir den regelmäßigen Austausch. So wächst die Beziehung zu ihm und zugleich unsere Fähigkeit, am Puls des Marktes zu agieren.

Wie stellt sich die Vermietungslage für HAMBORNER aktuell dar und welche Entwicklung ist zu erwarten?

DE WENDT: Unsere Vermietungslage ist wie auch in der Vergangenheit weiter positiv, meiner Einschätzung nach auch besser als im allgemeinen Marktumfeld. Wir verfügen traditionell über eine sehr niedrige Leerstandsquote. Dabei profitieren wir von unserem stabilen Portfolio und der Qualität der Standorte. Allerdings merken wir auch, dass die Ansprüche steigen. Mit der Ära des „New Work“ verändert sich die Arbeitsorganisation grundlegend. Für uns als Vermieter heißt das, dass wir uns auf ganz neue Erwartungen unserer Mieter einstellen müssen. Die Themen Digitalisierung, neue Arbeitsanforderungen und Mitarbeitererwartungen nach Corona verstärken diesen Trend noch.

Was bedeutet das konkret?

W: Schauen wir z. B. einmal auf die eher jungen Unternehmen. Hier findet das Arbeitsleben heute oft zwischen Homeoffice und Coworking Spaces statt. Das beeinflusst sowohl die Größe als auch den Zuschnitt der Mietgegenstände. In vielen Firmen hat sich ein

„
Die persönliche Kommunikation wird noch wichtiger.“

TORSTEN DE WENDT

„Arbeiten wie im Wohnzimmer“ etabliert. Die Mieter nutzen ihre Flächen als sozialen Begegnungsort. Andere Organisationen bevorzugen weiter vorwiegend Grundrisse, die von Einzel- und Mehrpersonenbüros geprägt sind. Unsere Objekte bieten die Flexibilität dafür.

Wer trägt die Kosten für die „Wohnzimmer“?

W: Ausstattung und Einrichtung sind in der Regel Mietersache. Wir werden aktiv, wenn ein Mietgegenstand an die veränderten Rahmenbedingungen angepasst werden muss. Die Notwendigkeit einer solchen Anpassung prüfen wir in jedem Fall, wenn ein



— **TORSTEN DE WENDT** ist Jurist sowie Prokurist bei HAMBORNER und leitet seit zehn Jahren den Bereich Property Management. Zuvor war er unter anderem in der Geschäftsführungsfunktion bei unterschiedlichen Maklerunternehmen und als selbstständiger Rechtsanwalt tätig.





AN EINEM TISCH –
Der persönliche Austausch mit dem Mieter gibt uns umfassenden Einblick in die Themen, die ihn bewegen.

„
Gemeinsam
mit dem Mieter
erarbeiten wir
individuelle
Lösungen.“

TORSTEN DE WENDT

Mieterwechsel ansteht. Aber auch während eines Mietverhältnisses und bei anstehenden Vertragsverlängerungen sehen wir uns die Immobilie im Hinblick auf ihre Qualität und Aktualität in Bezug auf die Markttauglichkeit an. Wenn der Mieter umgestalten möchte, unterstützen wir ihn mit unserer Einwilligung – wenn der Mehrwert auch für uns substantiell ist, gegebenenfalls auch mit finanziellen Mitteln.

Substantiell gestiegen sind die Anforderungen in Bezug auf ESG ...

W: So ist es. Nachhaltigkeitsstandards der Immobilie, EU-Taxonomie, Green Lease und damit auch grüne Energie – das sind Themen,

GREEN LEASE

Ein „Green Lease“ ist ein auf Nachhaltigkeit ausgerichteter Mietvertrag, welcher durch seine besondere Ausgestaltung den Mieter zu einer möglichst nachhaltigen Nutzung und den Vermieter zu einer möglichst nachhaltigen Bewirtschaftung der Immobilie veranlassen soll. Er bietet zahlreiche Vorteile. Neben einem positiven Beitrag zum Umwelt- und Klimaschutz bilden „grüne“ Mietvertragsklauseln die Basis für eine Steigerung der Transparenz und Kosteneffizienz sowie eine Verbesserung des Arbeitsumfelds in der Immobilie.

zu denen uns Mieter wie Mietinteressenten heute sehr viel mehr in die Pflicht nehmen als in der Vergangenheit, auch weil es Anforderungen sind, die der Markt und die Regulatorik an sie stellt. Dies führt zu einem stetig wachsenden Datenaustausch zwischen uns.

Inwiefern nutzen Sie Analysetools etwa bei der Standortanalyse oder der Entwicklung Ihrer Assets? Wo sind Erfahrung und persönlicher Austausch besonders wichtig?

W: Natürlich bedienen auch wir uns technischer Tools wie Datenbanken, Programmen oder Vermietungsplattformen. Diese ersetzen aber nicht ansatzweise den persönlichen Kontakt oder den Besuch vor Ort. Tools liefern Fakten. Über den Dialog erhalten wir Einschätzungen, die auch in die Zukunft reichen. Zu den wichtigen Gesprächspartnern zählen für uns unter anderem auch die örtlichen Behörden, hier insbesondere die Wirtschaftsförderungen. Aber auch der fachliche Erfahrungsaustausch zu technischen und anderen Themen ist für uns wichtig. Wir pflegen Kontakte mit unterschiedlichen Experten und Marktteilnehmern.



Die für uns mit Abstand wichtigste Informationsquelle ist und bleibt der Mieter. Im Rahmen der regelmäßigen Mietergespräche geht es weniger um das reine Vertragsverhältnis, sondern mehr um die allgemeinen Entwicklungen am Standort und die konkreten Herausforderungen, die ihn in seinem Alltag beschäftigen. So können wir sehen: Welche Veränderungen kommen auf ihn zu? Und in Verbindung damit: An welcher Stelle können wir uns rechtzeitig an der Lösung beteiligen?

Langfristige Verträge bedeuten in Ihrem Geschäft Sicherheit. Wie macht HAMBORNER ihre Standorte für die Mieter möglichst attraktiv?

W: Das tun wir über die Qualität unserer Immobilien und mit der Qualität in der Begleitung: Im Moment beschäftigen wir uns intensiv damit, unsere Standorte hinsichtlich derer CO₂-Bilanz zu optimieren. Maßnahmen während der Begleitung können eine frühzeitige Anpassung des Mietvertrags, eine vorausschauende Flächenanpassung oder die gezielte Erhöhung der Energieeffizienzstandards sein. Früher hat man einfach nur zeitlich Raum überlassen. Man sah sich persönlich nur am Anfang und am Ende eines Mietverhältnisses. Heute gehen Vermieter und Mieter im besten Fall eine intensive Beziehung ein, in der beide Partner in einem regelmäßigen Dialog stehen. Unsere Mieter schätzen, dass wir Antworten auf ihre Fragen haben und hilfreiche Daten und Informationen liefern können. Das können wir, weil wir uns proaktiv mit den Bedürfnissen unserer Mieter auseinandersetzen.

Sie haben zuletzt eine große Mieterbefragung durchgeführt. Was sind Ihre Erkenntnisse?

W: Wir haben im Jahr 2023 erstmals eine umfangreiche Stakeholder-Befragung durchgeführt und im Zuge dessen etwa 80 Mieter um eine Einschätzung der Leistung unseres Asset und Property

ANTWORTEN auf die Fragen und Bedürfnisse unserer Mieter zu geben, ist uns wichtig.



Managements gebeten. Dabei hatten die befragten Bestandsmieter die Möglichkeit, im Rahmen einer anonymen Befragung eine Beurteilung der Qualität und Beschaffenheit des Mietobjekts sowie der Zusammenarbeit mit den Ansprechpartnern der HAMBORNER abzugeben. Für uns ist solch eine Befragung ein wichtiges Instrument, um zu sehen, ob wir weiter auf dem richtigen Kurs sind. Und es ist ein guter Weg, um auch mit kleineren Mietern zu Themen wie Nachhaltigkeit in den Austausch zu kommen. Was die Ergebnisse betrifft, decken diese sich weitestgehend mit unseren Einschätzungen. Aber vereinzelt gab es auch sehr wertvolle Impulse. Was immer deutlich wurde: Unsere Mieter schätzen die enge und sehr individuelle Betreuung. Dies spiegelt sich nicht zuletzt in der erstmals ermittelten hohen Mieterzufriedenheitsquote von 76 % wider.

QUALITÄTS-CHECK

- ✓ Unsere wichtigste Informationsquelle ist der Mieter – ein proaktiver Austausch lässt uns Bedarfe früh erkennen
- ✓ Regelmäßiger Datenaustausch erleichtert die Erfüllung der Anforderungen von Markt und Regulatorik



QUALITÄT IN DEN IMMOBILIEN

NACH- HALTIG BESSER

Wir sehen in der Dekarbonisierung unseres Bestands nicht nur eine Aufgabe, sondern vor allem eine Chance.

Im Überblick
Qualität in den Immobilien | **Magazin**
Unternehmen
Lagebericht
Einzelabschluss
Weitere Angaben



Unsere Zielsetzung lautet, dass unsere Objekte mit ihrer Substanz in der eigenen wie auch in der Nachhaltigkeitsbilanz unserer Kunden ein gutes Bild abgeben. Dies gelingt nicht von heute auf morgen. Aber im vergangenen Jahr sind wir wieder ein großes Stück vorangekommen – auch dank der engen Kooperation mit unseren Mietern.

Frau Höfer, Sie sind erst seit Kurzem bei HAMBORNER. Wie ist Ihr Eindruck?

HÖFER: In diesem Unternehmen herrscht eine hohe Dynamik – und damit ist es hier alles andere als langweilig. Ich bin vor anderthalb Jahren zum Unternehmen gestoßen und seither Teil des Technical-Management-Teams. In der Vergangenheit habe ich viel Erfahrung sammeln können in der Steuerung und Entwicklung von Großprojekten in den Bereichen Einzelhandel und Büro. Das waren gute Voraussetzungen, um zunächst den Auf- bzw. Ausbau eines Entwicklungsteams für Manage-to-Core-Projekte – darunter verstehen wir Immobilien mit Optimierungspotenzial – zu unterstützen.

— **DESIREE HÖFER** ist Co-Head des Technical Managements. Die diplomierte Bauingenieurin ist seit 2022 Teil des HAMBORNER-Teams. Zuvor war sie bei verschiedenen Unternehmen, u. a. einem Projektentwickler, in Projektleitungsfunktionen tätig.

Doch dann war die Entwicklung an den Immobilienmärkten anders als noch vor meiner Einstellung erwartet. Entgegen unserer ursprünglichen Planung haben wir weniger Manage-to-Core-Objekte erworben. Wir haben entsprechend reagiert und dabei auch die Chance genutzt, Prioritäten neu zu definieren. Entsprechend lag der Fokus zunächst auf dem Thema Nachhaltigkeit sowie auf der Optimierung der internen Organisationsstrukturen und damit weiteren Fokussierung auf die Anforderungen eines modernen Immobilienmanagements. Beides sind sehr komplexe und herausfordernde Themenfelder, die wir aktuell für unseren Bereich in Doppelspitze und mit einem erfahrenen Team bearbeiten.



CRREM

Der **Carbon Risk Real Estate Monitor** ist ein System zur Bewertung des aktuellen Zustands einer Immobilie hinsichtlich ihrer Energie- und Emissionsintensität. Es ermöglicht eine Einschätzung, inwieweit die CO₂-Emissionen einer Immobilie reduziert werden sollten, um im Einklang mit den UN-Klimazielen zu stehen.

Kürzlich haben Sie eine Dekarbonisierungsstrategie veröffentlicht ...

H: Diese zu erarbeiten, war im letzten Jahr eine große Aufgabe. Uns war wichtig, nicht nur zu zeigen, welche Ziele wir anstreben. Wir wollten auch in Erfahrung bringen, wie eine konkrete Umsetzung durch Maßnahmen auf Portfolio- und Objektebene erfolgen kann. Meine Abteilung Technical Management hat sich dabei vorwiegend mit den verschiedenen Möglichkeiten zur Optimierung der Nachhaltigkeitssituation einer Immobilie beschäftigt, also letztlich mit Wegen zur CO₂-Reduzierung. Dazu haben wir zunächst etwa ein Drittel unserer Objekte hinsichtlich ihrer aktuellen und historischen Treibhausgasemissionen analysiert und mögliche Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz identifiziert. In einem zweiten Schritt haben wir unsere Erkenntnisse auf vergleichbare Bestandsimmobilien übertragen.

Wie sah das genau aus?

H: Im Rahmen der Untersuchung haben wir die verbleibenden zwei Drittel unseres Portfolios, die nicht im Detail analysiert wurden, unter anderem nach Nutzungsart, Alter sowie der Gebäude- und Mieterstruktur kategorisiert. Die im Rahmen der Detailanalyse



”

Die CO₂-Reduzierung erreichen wir nur im Zusammenspiel mit dem Mieter.

DIPL.-ING. DESIREE HÖFER

gewonnenen Informationen wurden dann auf die vergleichbaren Immobilien übertragen. Im Ergebnis haben wir einen Maßnahmenkatalog erarbeitet, der nun auf Objektebene als Fahrplan für das Erreichen unserer Dekarbonisierungsziele genutzt wird.

Heizungstechnik, Photovoltaik, Wärmepumpen – das erfordert viel Wissen.

H: Das technische Know-how in diesen Bereichen ist in unserem Team bereits weitgehend vorhanden. Bei komplexen Maßnahmen binden wir punktuell auch externe Experten ein, die uns im Rahmen der Planung und Umsetzung begleiten. Dabei stellen wir uns immer wieder die Frage, wie viel CO₂-Reduzierung mit möglichen Maßnahmen erzielt werden kann. Dafür nutzen wir Rechenmodelle, die wir zum Teil über ESG-Schulungen kennengelernt haben. Diese berücksichtigen nicht nur das Einsparpotenzial, sondern natürlich auch die Kosten, die mit potenziellen Maßnahmen einhergehen.

Das hört sich komplex an ...

H: Das ist es auch, denn für jede Immobilie müssen individuelle Konzepte erarbeitet werden. Eine Wärmepumpe kann für ein Büroobjekt eine gute Lösung sein. Bei einer Einzelhandelsimmobilie sind

aber häufig andere Ansätze gefragt. Hier geht es neben dem Heizen zumeist auch ums Kühlen. Das wiederum sind gute Voraussetzungen für hybride Lösungen, weil sich eine Kälteanlage sehr gut mit Wärmerückgewinnung und dann unter Umständen auch mit einer Wärmepumpe verbinden lässt.

Welche Rolle spielt der Mieter für den Zielpfad?

H: Eine große. Viele Potenziale zur CO₂-Reduzierung können wir nur in enger Zusammenarbeit mit dem Mieter heben. Denn er ist es, der mit seinem Verhalten den Energieverbrauch im Alltag bestimmt. Bei einem Einzelhandelsobjekt ist sein Einfluss in der Regel noch größer als bei einem Büroobjekt. Der Einzelhandel bevorzugt eine Raumtemperatur von 21 Grad Celsius. Das ist eine Wohlfühltemperatur, bei der die Kunden gerne und gut einkaufen. Mit dem Senken der Temperatur auf 19 Grad Celsius lässt sich der CO₂-Fußabdruck zwar spürbar senken, genauso spürbar verändert sich aber auch der Temperaturkomfort. Hier hilft, dass nicht nur wir, sondern auch der Mieter sich immer stärker mit dem Thema Nachhaltigkeit

auseinandersetzt und wir somit am Ende gemeinsame Lösungen zur Reduzierung des CO₂-Fußabdrucks erarbeiten.

Gehen denn da alle Mieter mit?

H: Es werden immer mehr. Wenn vor wenigen Jahren noch etwa zwei Drittel der Kunden bei dem Thema ESG eher abgewunken haben, erleben wir heute Schritt für Schritt einen Sinneswandel. Das heißt, die Bereitschaft, über Themen wie „grüne“ Mietvertragsklauseln (Green Leases) und Grünstromverträge zu sprechen, ist deutlich gewachsen. Dabei hilft, dass nicht nur wir, sondern auch unsere Mieter Auflagen erfüllen müssen. Somit stehen wir im Grunde auf derselben Seite. Gerade die institutionellen Mieter, allen voran unsere großen Lebensmittel-Ankermieter, haben das Thema Nachhaltigkeit im Fokus. Bei kleineren Mietern müssen wir an der einen oder anderen Stelle noch etwas mehr Überzeugungsarbeit leisten.

Unabhängig von der Größe der Mieter merken wir allerdings auch: Im aktuellen Inflationsumfeld verhalten sich die Mieter kostenbe-

Im Überblick
Qualität in den Immobilien | **Magazin**
Unternehmen
Lagebericht
Einzelabschluss
Weitere Angaben

Auch der
CO₂-FUSSABDRUCK
der HAMBORNER-
Verwaltung wird
kontinuierlich optimiert.



wusster. Nachhaltigkeit ist für sie ein Thema, das bezahlbar bleiben muss. Die Nebenkosten sind inzwischen ein Kostenfaktor, der vor einiger Zeit noch nicht so stark im Fokus der Mieter lag. Gleichzeitig merken wir, dass bei Nachvermietungen stärker auf die Nachhaltigkeitsstandards einer Immobilie geachtet wird.

Welche Rolle spielt der Austausch mit Dritten?

H: Der Erfahrungsaustausch und der fachliche Dialog sind für uns sehr wichtig. Im Tagesgeschäft sprechen wir viel mit Ingenieuren. Auf Kongressen und Tagungen tauschen wir uns mit Mitbewerbern aus. Auch die Facility Manager, mit denen wir zusammenarbeiten,

sind für uns wichtige Sparringspartner. In der Immobilienwirtschaft ist ESG derzeit ein riesengroßes Thema, zu dem jeder Fragen hat, z. B. im Bereich Datenmanagement. Hier beschäftigen sich alle Marktteilnehmer mit denselben Themen wie Datenzugang, Datenerhebung und -analyse oder auch mit dem Datenschutz.

Arbeiten Sie bereits mit einem Datentool?

H: Ja, wir haben uns im vergangenen Jahr für ein System zur automatisierten Verbrauchsdatenerfassung entschieden. Die erfassten Daten bilden zukünftig die Grundlage für unsere CO₂-Bilanzierung auf Einzelobjekt-, Gesamt- und Teilportfolioebene. Sobald der Aufbau des Systems abgeschlossen ist, werden wir die Daten über Schnittstellen automatisiert einlesen und verwerten können. Dabei werden direkte Schnittstellen zu den regionalen Energieversorgern aufgebaut, die uns einen wesentlichen Teil der benötigten Verbrauchsdaten direkt liefern. Bislang haben wir diese Daten händisch erhoben und ausgewertet. Gleichzeitig schaffen wir derzeit die Voraussetzungen, alle Verbräuche über fernauslesbare Zähler, sogenannte Smart Meter, abzurufen. Hier sind allerdings noch einige datenschutzrechtliche Hürden zu nehmen. Wenn diese überwunden sind, werden unsere Datenmanagementprozesse noch transparenter, schneller und sicherer sein.

Welche Themen haben Sie sich in Ihrem Bereich für 2024 noch vorgenommen?

H: Unser Fokus auf ESG führt zu vielfältigeren Aufgaben, die wir kontinuierlich in unseren Gebäuden umsetzen. Für unser Portfolio schreiben wir aktuell Facility Management Dienstleistungen aus. Hierfür haben wir einen detaillierten Qualifikations-, Kriterien- und Aufgabenkatalog entwickelt. Unser Ziel ist es, durch qualifizierte Dienstleister ein verbessertes und zukunftsorientiertes Facility

E-LADESÄULEN am
Firmensitz in
Duisburg-Hamborn



67

OBJEKTE IN ESG-TOOL
IMPLEMENTIERT

Management zu realisieren, das den Nutzern der Objekte dient und steigende Reportinganforderungen durch intelligente Datenflüsse erfüllt.

Hierfür setzen wir auf eine Art Daten-Drehscheibe als Verbindung zwischen externem Facility Management und internem Property Management. Diese Software agiert als „Spürhund“, der relevante Daten aus den Systemen der Dienstleister extrahiert. Dies ermöglicht es Dienstleistern, in ihren eigenen Systemen zu arbeiten, während wir die benötigten Daten für Steuerung, Monitoring und Reporting erhalten.

Zusätzlich fokussieren wir uns in diesem Jahr auf die Auswahl und Implementierung einer neuen Softwarelösung für das Management und Controlling von Instandhaltungen und Bauprojekten.

QUALITÄTS-CHECK

- ✓ Digitale Datenmanagementsysteme bilden die Basis für eine effiziente und verlässliche CO₂-Bilanzierung
- ✓ Erarbeitung individueller Konzepte zur Reduzierung der Energie- und Emissionsintensität aller Bestandsobjekte



QUALITÄT IN DER GOVERNANCE

VERBIND- LICHKEIT SCHAFFT VERTRAUEN

Verträge sind das Fundament jeder
erfolgreichen Zusammenarbeit.



Im Transaktionsgeschehen, bei den Vermietungen, aber auch in vielen anderen Themen im Unternehmensalltag der HAMBORNER ist die Expertise bzw. die Mitarbeit des Rechtsbereichs unerlässlich. Das folgende Interview mit Marc Rother gewährt einen Einblick.

Herr Rother: Wenn Sie auf die Anforderungen an Ihren Bereich Recht & Corporate Governance schauen: Wie haben Sie sich in der letzten Zeit verändert?

ROTHER: Grundsätzlich kann man sagen: Heute hat nahezu alles irgendeinen Rechtsbezug. Die Frage „Kannst Du diesen Sachverhalt bitte einmal aus rechtlicher Sicht prüfen?“ ist in meinem Alltag inzwischen zu einem treuen Begleiter geworden. Neben der Bearbeitung rechtlicher Themen aus den operativen Geschäftsbereichen begleiten wir regelmäßig die Umsetzung neuer regulatorischer Vorgaben, die insbesondere für börsennotierte Gesellschaften, wie wir es sind, von Jahr zu Jahr umfangreicher und komplexer werden. Im Berichtswesen beschäftigen wir uns beispielsweise derzeit intensiv

— **MARC ROTHER** ist Prokurist und leitet den Bereich Recht & Corporate Governance. Der studierte Jurist arbeitet seit 20 Jahren bei der HAMBORNER REIT AG, wo er sich aktuell auf die Themen Transaktionen, rechtliche Due Diligence, Aufsichtsratsarbeit, Hauptversammlungen und Kapitalmarktrecht konzentriert.



mit den Vorbereitungen für die im Jahr 2025 geforderte erweiterte Nachhaltigkeitsberichterstattung nach CSRD bzw. EU-Taxonomie. Diese Felder treffen zwar nicht im Kern meinen Bereich. Aber natürlich gibt es hier zahlreiche Aspekte, mit denen wir uns aus dem Rechtsbereich heraus beschäftigen müssen. Mehr Aufmerksamkeit erfordert z. B. das Thema Geldwäsche. Das Geldwäschegesetz wurde verschärft und das Transparenzregister- und Finanzinformationsgesetz eingeführt. Die Liste der rechtlichen Anforderungen an die Unternehmen wächst und ließe sich lange fortführen.

Losgelöst von der Regulatorik gibt es zudem noch marktspezifische Anforderungen. Sie werden z. B. von Stakeholdern wie Investoren, Finanzmarktanalysten oder ESG-Ratingagenturen eingefordert. Hier arbeiten wir eng mit den Kollegen aus den Bereichen ESG und Investor Relations zusammen. Und damit haben wir auch die Brücke zum Thema Governance geschlagen: Die Unternehmensführung erfolgt heute nach sehr klaren Spielregeln. Der Markt

”
Regulatorik und Marktstandards sind die Basis unserer internen Governance-Strukturen.

MARC ROTHER

JURIST MARC ROTHER
– involviert in zahlreiche Prozesse und im regelmäßigen Austausch mit den Abteilungen



schaut auf deren Einhaltung – und damit natürlich auch wir bei HAMBORNER. Die Berührungspunkte im Unternehmen mit dem juristischen Bereich sind also sehr vielfältig.

Wie sieht es mit dem Aufwand bei klassischen Verträgen aus?

R: Bei den operativen Themen hält sich die Dynamik in Grenzen. Die Inhalte von Miet- und Kaufverträgen folgen in großen Teilen festen Konventionen. Was hier aber sehr stark zugenommen hat, sind die Dokumentationspflichten. Das hat, wie vieles im Leben, zwei Seiten: Die eine ist, dass damit der Aufwand steigt. Die Dinge niederzuschreiben, braucht Zeit. Dafür gewinnt man aber – und das ist die andere Seite – Verbindlichkeit, Sicherheit und am Ende eben auch Vertrauen. Zu Verbindlichkeit zählt auch, dass theoretisch jeder, der dazu berechtigt ist, einen direkten Zugriff auf das einzige und für alle gültige Dokument hat. Das passt im Übrigen auch in unsere neue Kollaborationsstrategie, über die wir zukünftig digital deutlich stärker miteinander vernetzt sein werden. Ich persönlich freue mich sehr darauf, weil es unsere Zusammenarbeit noch effizienter macht.

Gibt es Unterschiede zwischen Verträgen für Einzelhandels- und Büroimmobilien?

R: Rechtlich gibt es da keine großen Unterschiede. Beides sind Assetklassen, für die das Geschäftsraummietrecht gilt. Bei der Einzelhandelsimmobilie sind wir allerdings deutlich stärker auf das Baurecht angewiesen. Das Bauplanungsrecht wird immer enger und setzt uns entsprechende Grenzen. Der Hintergrund ist, dass die Gemeinden den Handel in den Innenstädten schützen wollen und deshalb den Rahmen bzw. die Grenzen für den Handel auf der „grünen Wiese“ bewusster setzen als früher.



Das ist sehr politisch...

R: Das kann man so sagen. Die Gemeinden entscheiden, was in ihren Gebieten passiert. Bei Baumärkten z. B. haben sie es mit Sondergebietsausweisen mit klaren Quadratmeter- und Sortimentsbeschränkungen zu tun. Wenn Neuvermietungen anstehen oder bei einer Immobilie, bei der wir den Manage-to-Core-Ansatz verfolgen, stehen wir künftig wahrscheinlich noch stärker mit dem Bauplanungsamt im Austausch. Aber das ist durchaus positiv, denn jede Lösung muss so sein, dass sie für alle Beteiligten passt: für unsere Mieter, für ihre Kunden und für das lokale Umfeld.

„Verlässliche Verträge schaffen die Basis für nachhaltige Partnerschaften.“

MARC ROTHER

Bleiben wir beim Thema Regulierung. Wo ist sie aus Ihrer Sicht erforderlich, wo greift sie zu weit?

R: Für den Bereich Wohnraum halte ich es für richtig, dass der Gesetzgeber den Mieter besonders schützt. Im Geschäftsraummietrecht könnte der Gesetzgeber für mein Empfinden mehr auf den Markt vertrauen. Hier haben wir formal zwar mehr Gestaltungsspielraum; dieser wird aber im Alltag über das AGB-Recht bzw. die Gerichte unter Umständen wieder revidiert. Ein Beispiel sind Schönheitsreparatur- bzw. Instandhaltungsklauseln, die laut Bundesgerichtshof nicht nur für Wohn-, sondern auch für Geschäftsräume unzulässig sind. An solchen Stellen braucht es meiner Meinung nach im gewerblichen Bereich den Schutz nicht. Beide Partner sind Profis. Die juristische Tendenz geht aber in eine andere Richtung.



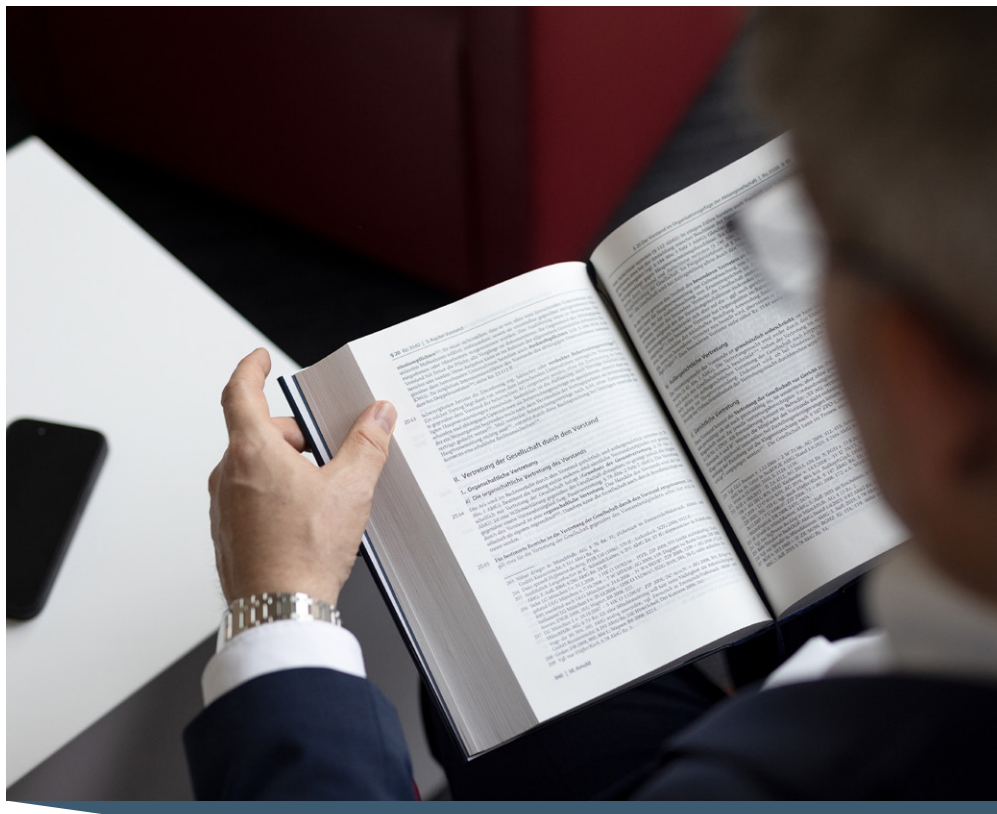
Wie lässt sich in Ihrem Aufgabenbereich der Kauf bzw. Verkauf von Immobilien erleichtern?

R: Bei der rechtlichen Due Diligence und Vertragsgestaltung sind wir bereits gut aufgestellt. Hier haben wir eine gut ausgearbeitete Prüfungs-Checkliste, die wir gezielt auf die individuelle Situation anpassen können. Luft nach oben gibt es beim Zugriff auf die Grundbücher. Mein Wunsch wäre, dass man irgendwann über die Notare einen schnelleren Zugriff auf die Grundakten bekommt.

Wenn wir z. B. Dienstbarkeiten prüfen müssen, laufen wir einer Unterlage auch schon einmal etwas länger hinterher. Fehlt sie, führt der Weg über die Behörden. Die sind vielfach überlastet. Zum Glück arbeitet man auch hier schon an einer elektronischen Grundakte. Aber um das Bild nicht zu verzerren: Bei unseren Transaktionen haben wir es mit professionellen Partnern zu tun, mit denen wir die Prozesse zunehmend effizienter auch über den elektronischen Datenraum abwickeln.

Stichwort Datenraum. Welche Rolle spielt er bei der internen Zusammenarbeit? Und wie sind Sie mit dem Bereich Recht & Corporate Governance in die Prozesse eingebunden?

R: Die Arbeit im Datenraum zählt inzwischen für alle bei HAMBORNER zum Alltag. Hier legen wir alle relevanten Daten ab und tauschen Fragen und Informationen aus. Was den Prozess betrifft, so waren wir mit unserem Bereich von Beginn an dabei. Wir starten stets mit einem Auftakttermin, an dem alle relevanten Akteure teilnehmen. Neben uns sind das das Transaktionsteam, die Technik sowie das Asset Management und das Property Management. Bei größeren Transaktionen binden wir auch externe spezialisierte Kanzleien ein. Gemeinsam sprechen wir über die Transaktionsdetails und stimmen Aufgaben ab. Dann folgen regelmäßige Jour fixes, an denen wir Zwischenerkenntnisse austauschen, bis es dann irgendwann zur Erstellung des Kauf- oder Verkaufsvertrags kommt. Von unserer Seite werden die Dokumente von den Bereichen Transaktion und Recht sowie hinsichtlich steuerlicher Fragen auch durch das Rechnungswesen geprüft und gestaltet. So kommen wir stets zu einem guten Ergebnis.



RECHTLICH EINGEBUNDEN –
die meisten Themen im
Unternehmen haben einen
Rechtsbezug.

QUALITÄTS-CHECK

- ✓ Kombination aus interner und externer rechtlicher Expertise als Grundlage für beste Ergebnisse für uns und unsere Geschäftspartner
- ✓ Vorhalten von breitem Fachwissen in unterschiedlichsten rechtlichen Bereichen für eine optimale Begleitung unternehmensinterner Prozesse



UNTERNEHMEN

Bericht des Aufsichtsrats	27
Vorstand und Aufsichtsrat	31
Nachhaltigkeit	32
Die HAMBORNER-Aktie	35
Transparente Berichterstattung nach EPRA	39



BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Sehr geehrte Damen und Herren,

ungeachtet der unverändert schwierigen gesamtwirtschaftlichen und branchenspezifischen Rahmenbedingungen hat die HAMBORNER REIT AG an das erfolgreiche Jahr 2022 angeknüpft und im vergangenen Jahr eine positive Geschäftsentwicklung verzeichnet.

An den gestiegenen Umsatz- und Ergebniszahlen sollen unsere Aktionäre durch eine erhöhte, im Markt- und Wettbewerbsvergleich überaus attraktive Dividendenausschüttung in Höhe von 0,48 € je Aktie partizipieren. Vorstand und Aufsichtsrat werden der diesjährigen Hauptversammlung am 25. April 2024 einen entsprechenden Dividendenvorschlag unterbreiten.

ÄNDERUNGEN IM VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Mit Wirkung zum 1. Januar 2023 trat die bereits im Vorjahr vom Aufsichtsrat beschlossene Zusammenlegung des Präsidial- und Nominierungsausschusses in Kraft. Über die entsprechende Beschlussfassung hatten wir Sie bereits im vergangenen Jahr informiert.

Im Wege eines Umlaufbeschlusses hat der Aufsichtsrat im März 2023 Herrn Niclas Karoff für weitere fünf Jahre und somit bis zum 28. Februar 2029 zum Vorsitzenden des Vorstands bestellt. Mit der erneuten Bestellung sorgt der Aufsichtsrat für Kontinuität und langfristige Planungssicherheit in der Unternehmensführung.

ÜBERWACHUNG DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND ZUSAMMENARBEIT MIT DEM VORSTAND

Der Aufsichtsrat hat auch im Berichtsjahr 2023 den Vorstand bei der Leitung der Gesellschaft regelmäßig beraten und seine Geschäftsführung kontinuierlich und intensiv überwacht. Dabei haben sich die Mitglieder des Aufsichtsrats über alle wesentlichen Geschäftsvorfälle und anstehenden Entscheidungen eingehend informiert. Der Vorstand ist seiner Informationspflicht stets nachgekommen und hat rechtzeitig und umfassend sowohl schriftlich als auch mündlich über die strategische Ausrichtung des Unternehmens und alle relevanten Aspekte der Unternehmensplanung einschließlich der Finanz-, Investitions- und Personalplanung sowie des Risikomanagements und der Compliance berichtet.

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

Im Geschäftsjahr 2023 fanden vier Sitzungen des Aufsichtsrats statt. Darüber hinaus hat der Aufsichtsrat den Beschluss zur Anschlussbestellung von Herrn Niclas Karoff zum Vorstandsvorsitzenden sowie einen Beschluss zur Anpassung der Geschäftsordnung für den Vorstand jeweils außerhalb einer Sitzung gefasst.



DR. ANDREAS MATTNER

Aufsichtsratsvorsitzender
der HAMBORNER REIT AG



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

Der Aufsichtsrat hat im vergangenen Geschäftsjahr an einer Weiterbildungsmaßnahme zu den Themen Nachhaltigkeitsberichterstattung (Corporate Sustainability Reporting Directive – CSRD) und EU-Taxonomie teilgenommen.

SCHWERPUNKTE DER TÄTIGKEIT IM AUFSICHTSRATSPLENUM

Die Umsatz-, Ergebnis- und Personalentwicklung des Unternehmens, die Finanzlage und die Vermietungs- sowie An- und Verkaufsaktivitäten wurden vom Vorstand in den Sitzungen ausführlich erläutert und anschließend gemeinsam mit den Mitgliedern des Aufsichtsrats erörtert. Darüber hinaus beschloss der Aufsichtsrat die Anschlussbestellung von Herrn Niclas Karoff für weitere fünf Jahre zum Vorstandsvorsitzenden der Gesellschaft. Ferner hat sich der Aufsichtsrat in den Sitzungen zahlreichen Einzelthemen gewidmet und sich unter anderem über die laufenden unternehmensinternen Transformations- und Digitalisierungsprozesse sowie die Nachhaltigkeits- bzw. ESG-Aktivitäten der Gesellschaft informiert.

In der Bilanzsitzung am 9. März 2023 billigte der Aufsichtsrat nach eigener Prüfung und Erörterung wesentlicher Aspekte mit dem Abschlussprüfer Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Niederlassung Düsseldorf, den Einzelabschluss nach IFRS und den handelsrechtlichen Jahresabschluss der HAMBORNER REIT AG zum 31. Dezember 2022. Dem Vergütungsbericht sowie der Erklärung zur Unternehmensführung stimmte der Aufsichtsrat zu, dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands hat sich der Aufsichtsrat angeschlossen. Darüber hinaus verabschiedete der Aufsichtsrat die Tagesordnung für die ordentliche Hauptversammlung am 27. April 2023. Ferner legte der Aufsichtsrat in Abwesenheit des Vorstands auf Basis

des Vorschlags des Präsidial- und Nominierungsausschusses die Zielwerte der variablen Vergütung für das Geschäftsjahr 2023 für den Vorstand fest und gewährte im Rahmen der erfolgsorientierten Vergütung gegenüber dem Vorstand eine Tantieme für das Geschäftsjahr 2022. Darüber hinaus beschäftigte sich der Aufsichtsrat ebenfalls in Abwesenheit des Vorstands mit der Messbarkeit der Kriterien für den Modifier im Zusammenhang mit dem kurzfristigen variablen Vergütungsbestandteil (STI). Zudem wurde die Anpassung des laufenden Dienstvertrags sowie der Abschluss eines Anschlussdienstvertrags für den Vorstandsvorsitzenden Herrn Niclas Karoff beschlossen.

Im März 2023 bestellte der Aufsichtsrat im Wege des Umlaufverfahrens Herrn Niclas Karoff für weitere fünf Jahre bis zum 28. Februar 2029 zum Vorstandsvorsitzenden.

In der Sitzung am 27. April 2023 stimmte der Aufsichtsrat dem Ankauf zweier Investitionsobjekte zu. Des Weiteren haben die Anteilseignervertreter im Aufsichtsrat die Regelungen in Bezug auf ihre Aktienhalteverpflichtung angepasst.

Im Rahmen der Sitzung am 24. August 2023 beschloss der Aufsichtsrat eine Anpassung des Geschäftsverteilungsplans des Vorstands. Ferner beschäftigte sich der Aufsichtsrat intensiv mit der künftig erforderlichen erweiterten Nachhaltigkeitsberichterstattung gemäß der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) sowie der EU-Taxonomie-Verordnung.

Im Mittelpunkt der Sitzung am 15. November 2023 stand die Budget- und Mittelfristplanung der Gesellschaft für die Jahre 2024 bis 2028. Die geplante Umsatz- und Ergebnisentwicklung wurde ausführlich mit dem Vorstand erörtert. Ferner legte der Aufsichtsrat auf Vorschlag des Präsidial- und Nominierungsausschusses für den Vorstand die Zielwerte für die variable Vergütung für das Geschäftsjahr 2024 fest und diskutierte in diesem Zusammenhang in Abwesenheit des Vorstands über Fragen des Vergütungssystems. Des Weiteren wurde die Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance

Kodex gemäß § 161 AktG verabschiedet. Der Aufsichtsrat diskutierte darüber hinaus einen Entwurf zur Änderung der Geschäftsordnung für den Vorstand, welche nach Umsetzung einzelner Anpassungen im Wege des Umlaufverfahrens mit Wirkung zum Januar 2024 beschlossen wurde.

BERICHT AUS DEN AUSSCHÜSSEN

Ein Teil der Aufsichtsrats Tätigkeit findet in Ausschüssen statt. Im Geschäftsjahr 2023 bestanden drei Ausschüsse.

Der Präsidial- und Nominierungsausschuss tagte fünfmal. Die Sitzung am 1. Februar 2023, welche zum Teil in Abwesenheit des Vorstands abgehalten wurde, befasste sich mit der variablen Vorstandsvergütung für das Jahr 2022 sowie den Zielgrößen für die variable Vorstandsvergütung für das Jahr 2023. Des Weiteren beriet der Präsidial- und Nominierungsausschuss über einen Anschlussdienstvertrag für den Vorstandsvorsitzenden Herrn Niclas Karoff.

In seiner Sitzung am 24. August 2023 beriet der Präsidial- und Nominierungsausschuss über Vorschläge zur Anpassung der Geschäftsordnung für den Vorstand. Ferner diskutierte er in Abwesenheit des Vorstands Themen im Zusammenhang mit der variablen Vorstandsvergütung.

Im Rahmen der Sitzung am 18. Oktober 2023 beschloss der Präsidial- und Nominierungsausschuss eine Empfehlung an den Aufsichtsrat zur Änderung der Geschäftsordnung für den Vorstand. Des Weiteren befasste sich der Ausschuss abermals mit Fragen zur variablen Vorstandsvergütung. Hierzu beriet er sich zeitweise auch in Abwesenheit des Vorstands.

In seiner Sitzung am 7. November 2023 verabschiedete der Präsidial- und Nominierungsausschuss Vorschläge an den Aufsichtsrat für Zielgrößen der variablen Vorstandsvergütung für das Jahr 2024. Zudem nahm der Ausschuss die Diskussion der vorangegangenen Sitzungen



zur variablen Vorstandsvergütung noch einmal auf und erörterte die Thematik in Abwesenheit des Vorstands abschließend.

In seiner Sitzung am 18. Dezember 2023 diskutierte der Präsidial- und Nominierungsausschuss unter Einbeziehung der Arbeitnehmervertreter im Aufsichtsrat den Sachstand hinsichtlich des unternehmensseitig laufenden Transformationsprozesses.

Der Prüfungsausschuss tagte 2023 viermal. Hiervon fanden drei Sitzungen unter Beteiligung des Abschlussprüfers statt. An der Sitzung am 7. März 2023, in der sich der Ausschuss schwerpunktmäßig mit der Behandlung der Jahresabschlüsse 2022 befasste, nahmen auch alle übrigen Mitglieder des Aufsichtsrats teil. Im Rahmen der Ausschusssitzungen im weiteren Jahresverlauf, denen der Aufsichtsratsvorsitzende Herr Dr. Andreas Mattner jedes Mal als Gast beiwohnte, wurden der Halbjahresfinanzbericht und die Zwischenmitteilungen zu den Quartalen 2023 vom Vorstand erläutert und ausführlich diskutiert.

Der ESG-Ausschuss tagte im Berichtsjahr zweimal. In seiner Sitzung am 1. Februar 2023 ließ sich der ESG-Ausschuss vom Vorstand über die laufenden ESG-Maßnahmen der Gesellschaft informieren. Daneben diskutierte der Ausschuss über die aktuellen Gesetzesvorhaben der Bundesregierung und die damit verbundenen Implikationen für die Gesellschaft. Im Mittelpunkt der Sitzung am 24. August 2023 stand der Austausch über die Vorbereitungen der Gesellschaft im Hinblick auf die Vorgaben der CSRD bzw. EU-Taxonomie.

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

TEILNAHME AN DEN SITZUNGEN

Von insgesamt 15 Sitzungen des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse im Berichtsjahr wurden acht Sitzungen ausschließlich in virtueller Form durchgeführt.

Die durchschnittliche Teilnahmequote sämtlicher Mitglieder des Aufsichtsrats an den Sitzungen des Plenums und der Ausschüsse lag im Berichtszeitraum bei 95 %. Dabei handelte es sich in durchschnittlich 51 % der Fälle um virtuelle Teilnahmen.

Im Einzelnen haben die Aufsichtsratsmitglieder an den Sitzungen persönlich bzw. in virtueller Form wie folgt teilgenommen:

TEILNAHME DER AUFSICHTSRATSMITGLIEDER AN DEN AUFSICHTSRATS- UND AUSSCHUSSSITZUNGEN IM GESCHÄFTSJAHR 2023

Name	Mitglied seit	Sitzungsteilnahme gesamt (davon virtuelle Teilnahme)	Sitzungsteilnahme Plenum (davon virtuelle Teilnahme)	Sitzungsteilnahme Ausschüsse (davon virtuelle Teilnahme)	Teilnahmequote in % (davon virtuelle Teilnahme in %)
Dr. Andreas Mattner	2017	11 / 11 (4)	4 / 4 (1)	7 / 7 (3)	100 (36)
Claus-Matthias Böge	2015	13 / 13 (10)	4 / 4 (2)	9 / 9 (8)	100 (77)
Maria Teresa Dreo-Tempsch	2020	10 / 11 (4)	3 / 4 (–)	7 / 7 (4)	91 (40)
Rolf Glessing	2018	8 / 8 (6)	4 / 4 (2)	4 / 4 (4)	100 (75)
Ulrich Graebner	2019	11 / 11 (5)	4 / 4 (2)	7 / 7 (3)	100 (45)
Christel Kaufmann-Hocker	2010	8 / 8 (6)	4 / 4 (2)	4 / 4 (4)	100 (75)
Mechthilde Dordel	2010	3 / 4 (1)	3 / 4 (1)	–	75 (33)
Klaus Hogeweg	2020	4 / 4 (1)	4 / 4 (1)	–	100 (25)
Johannes Weller	2020	7 / 8 (4)	4 / 4 (1)	3 / 4 (3)	88 (57)



CORPORATE GOVERNANCE UND ENTSPRECHENSERKLÄRUNG

Aufsichtsrat und Vorstand haben sich im Berichtsjahr erneut intensiv mit der Weiterentwicklung der unternehmensinternen Corporate Governance befasst. In der Erklärung zur Unternehmensführung für 2023 berichtet das Gremium hierüber gemeinsam mit dem Vorstand gemäß Grundsatz 23 des Deutschen Corporate Governance Kodex (nachfolgend kurz „Kodex“ genannt). Interessenskonflikte im Sinne von Ziffer E.1 des Kodex sind bei keinem seiner Mitglieder aufgetreten. Aufsichtsrat und Vorstand haben im November 2023 eine gemeinsame aktualisierte Entsprechenserklärung zum Kodex gemäß § 161 AktG veröffentlicht. Diese Entsprechenserklärung ist auf der Website des Unternehmens unter www.hamborner.de im Bereich Corporate Governance öffentlich zugänglich.

FESTSTELLUNG DES JAHRESABSCHLUSSES NACH HGB UND BILLIGUNG DES IFRS-EINZELABSCHLUSSES 2023

Der handelsrechtliche Jahresabschluss sowie der IFRS-Einzelabschluss der Gesellschaft gemäß § 325 Abs. 2a HGB mit dem Lagebericht und dem Gewinnverwendungsvorschlag wurden am 7. März 2024 unter Teilnahme der Abschlussprüfer im Prüfungsausschuss und in der Aufsichtsratssitzung ausführlich behandelt. Zur Vorbereitung erhielten alle Aufsichtsratsmitglieder frühzeitig Exemplare der Prüfungsberichte. Die testierenden Wirtschaftsprüfer haben zu den Prüfungsergebnissen ausführlich berichtet und standen dem Aufsichtsrat in der Diskussion zur Beantwortung von ergänzenden Fragen und Auskünften zur Verfügung.

Einwendungen zu den vorgelegten Abschlüssen nach HGB und IFRS haben nicht bestanden, sodass der Aufsichtsrat diese in seiner Sitzung am 7. März 2024 nach eingehender Prüfung gebilligt hat.

UNEINGESCHRÄNKTER BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Der vom Vorstand nach den Regeln des Handelsgesetzbuchs, des Aktiengesetzes und des REIT-Gesetzes aufgestellte Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023 sowie der nach Maßgabe der International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellte Abschluss und der Lagebericht sowie der Gewinnverwendungsvorschlag wurden von der PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Niederlassung Düsseldorf, geprüft. Der Prüfauftrag wurde entsprechend dem Beschluss der Hauptversammlung vom 27. April 2023 vergeben. Der Abschlussprüfer erteilte für die jeweiligen Abschlüsse uneingeschränkte Bestätigungsvermerke.

Damit ist der vom Vorstand aufgestellte handelsrechtliche Jahresabschluss 2023 festgestellt. Der Aufsichtsrat hat sich dem Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns angeschlossen.

DANK

Unter weiterhin überaus herausfordernden Rahmenbedingungen haben Vorstand und Belegschaft unter hohem persönlichem Einsatz erneut beachtliche Erfolge erzielt und wichtige Grundlagen für die erfolgreiche Weiterentwicklung der Gesellschaft gelegt. Hierfür spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Dank und Anerkennung aus.

Duisburg, den 7. März 2024

Der Aufsichtsrat

Dr. Andreas Mattner
Vorsitzender



VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Vorstand

NICLAS KAROFF, BERLIN

Vorsitzender

Geboren 1971,

Vorstandsmitglied seit 01.03.2020,
bestellt bis 28.02.2029,

— 01.01.2023 bis 23.08.2023 verantwortlich für Strategie, ESG,
Rechnungswesen / Finanzen / Steuern,
Portfoliomanagement / Controlling / Risikomanagement,
Recht / Corporate Governance,
Unternehmenskommunikation / Investor Relations, Personal /
Organisation, Revision

— Ab 24.08.2023 verantwortlich für Strategy, Finance
& Accounting, Portfolio & Risk Management, Internal Audit,
Legal & Corporate Governance, Investor Relations & Corporate
Communication, Human Resources, Sustainability & ESG,
Executive Office

SARAH VERHEYEN, MÜNCHEN

Geboren 1985,

Vorstandsmitglied seit 01.10.2022,
bestellt bis 30.09.2025,

— 01.01.2023 bis 23.08.2023 verantwortlich für Transaktions-
management, ESG, Assetmanagement, Technik,
Projektentwicklung, IT / Digitalisierung, Datenschutz

— Ab 24.08.2023 verantwortlich für IT & Digital Transformation,
Transaction Management, Asset Management, Technical
Management, Property Management, Sustainability & ESG,
Executive Office

DR. ECKART JOHN VON FREYEND, BAD HONNEF

Ehrenvorsitzender des Aufsichtsrats

Aufsichtsrat

DR. ANDREAS MATTNER, HAMBURG

Vorsitzender

Selbstständiger Unternehmensberater

CLAUS-MATTHIAS BÖGE, HAMBURG

Stellvertretender Vorsitzender

Geschäftsführer der CMB Böge Vermögensverwaltung GmbH

MARIA TERESA DREO-TEMPSCH, WIEN

Mitglied des Vorstands der Berlin Hyp AG

ROLF GLESSING, ILLERKIRCHBERG

Geschäftsführender Gesellschafter der
Glessing Management Beratung GmbH

Sprecher des Vorstands der Kässbohrer Geländefahrzeug AG

ULRICH GRAEBNER, BAD HOMBURG V. D. H.

Senior Advisor der Houlihan Lokey GmbH
Partner der Cara Investment GmbH

CHRISTEL KAUFMANN-HOCKER, DÜSSELDORF

Selbstständige Unternehmensberaterin

MECHTHILDE DORDEL, OBERHAUSEN¹

Angestellte der HAMBORNER REIT AG
(Finance & Accounting)

KLAUS HOGEWEG, MÜLHEIM AN DER RUHR¹

Angestellter der HAMBORNER REIT AG
(IT & Digital Transformation)

JOHANNES WELLER, WILlich¹

Angestellter der HAMBORNER REIT AG
(Portfolio & Risk Management)

¹ Vertreter der Arbeitnehmer



NACHHALTIGKEIT

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

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

Nachhaltigkeitsstrategie

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

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

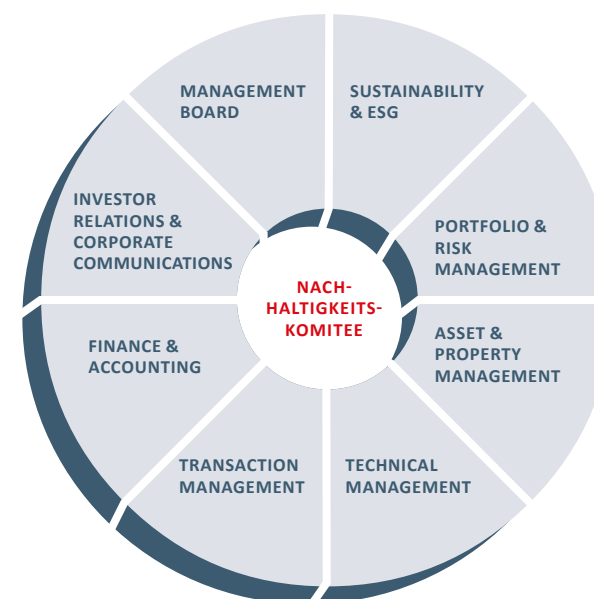
Nachhaltigkeitsmanagement

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

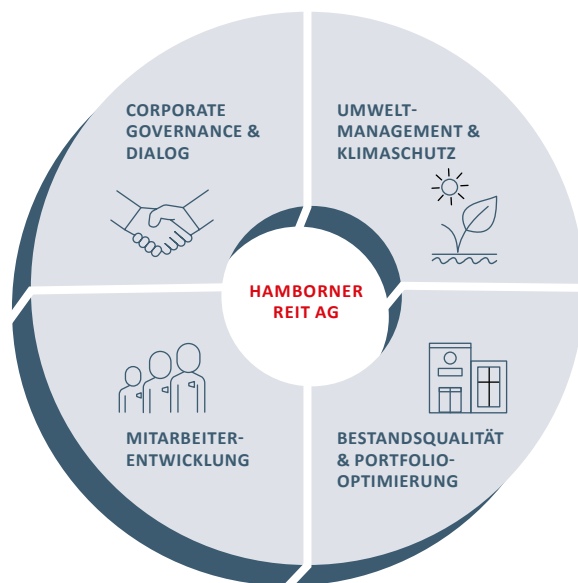
Das Gremium befasst sich regelmäßig mit relevanten Umwelt-, Sozial- und Governance-Fragen, ist unmittelbar in den Strategieentwicklungs- und Materialitätsprozess involviert und formuliert konkrete Themen und Handlungsfelder. Darüber hinaus beaufsichtigt das Komitee die Umsetzung der unternehmensweiten Nachhaltigkeitsaktivitäten.

Auch auf Ebene des Aufsichtsrats wird dem Themenbereich Nachhaltigkeit hohe Bedeutung beigemessen. Aus diesem Grund wurde im Jahr 2022 ein ESG-Ausschuss etabliert, welcher den Vorstand bzw. die Gesellschaft in zentralen Nachhaltigkeitsfragen berät und sich insbesondere mit der Integration von Nachhaltigkeit in die Unternehmensstrategie sowie der Festlegung von Nachhaltigkeitszielen beschäftigt.

INTERNES NACHHALTIGKEITSKOMITEE DER HAMBORNER REIT AG



WESENTLICHE HANDLUNGSFELDER IM RAHMEN DES NACHHALTIGKEITS- MANAGEMENTS



Bei der Definition der geschäftsrelevanten Nachhaltigkeitsthemen orientiert sich HAMBORNER am Prinzip der Wesentlichkeit und folgt dem Grundsatz, verfügbare Ressourcen und Engagement auf die Themen zu lenken, welche die größten Auswirkungen auf Umwelt und Gesellschaft haben. Auf Basis dieser Kriterien wurden folgende zentralen Handlungsfelder definiert:

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

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

Nicht zuletzt aufgrund der hohen Relevanz innerhalb der Immobilienbranche wurde dem Themenbereich Umweltmanagement & Klimaschutz im Geschäftsjahr 2023 erneut besondere Aufmerksamkeit gewidmet. Dabei stand die Entwicklung einer unternehmensübergreifenden Dekarbonisierungsstrategie im Mittelpunkt der Aktivitäten.

Die Grundlage für die Strategieformulierung bildeten die im Jahr 2022 im Rahmen eines CO₂-Bilanzierungsprojekts gewonnenen Erkenntnisse hinsichtlich der Treibhausgasemissionen auf Unternehmens- und Portfolioebene. Nach systematischer Auswertung der historischen CO₂-Bilanzen wurde angesichts der vergleichsweise

hohen Verfügbarkeit von Verbrauchs- und Emissionsdaten das Jahr 2021 als Basisjahr für die Ableitung langfristiger Dekarbonisierungsziele definiert.

Im Ergebnis hat sich die Gesellschaft verpflichtet, bis zum Jahresende 2045 auf Unternehmensebene Netto-Null-Treibhausgasemissionen zu erreichen. Damit verbunden sind geringe, unvermeidbare Restemissionen, die künftig im Wege einer Kompensation neutralisiert werden sollen.

Als wesentlichen Meilenstein für die Zielerreichung strebt die Gesellschaft an, auf Portfolioebene bis Ende des Jahres 2030 eine Reduktion der energiebedingten Emissionen um 50 % gegenüber dem Basisjahr 2021 zu erzielen. Dies entspricht einer Reduktion der Emissionsintensität von 56,4 kgCO₂e/m² im Basisjahr 2021 auf 28,2 kgCO₂e/m² im Jahr 2030. Hierfür ist eine durchschnittliche jährliche Reduktion der energiebedingten Emissionen um 5,6 % erforderlich.

2030

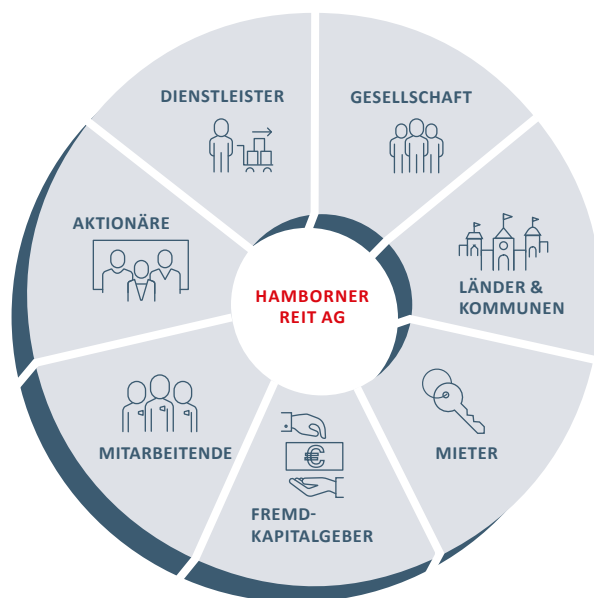
REDUKTION ENERGIE-
BEDINGTER EMISSIONEN
UM 50 % AUF PORTFOLIO-
EBENE

2045

NETTO-NULL-TREIBHAUS-
GASEMISSIONEN AUF
UNTERNEHMENSEBENE



STAKEHOLDER DER HAMBORNER REIT AG



Gleichzeitig wurden auf Basis der CO₂-Bilanzen und der technischen Analyse eines Teilportfolios potenzielle Maßnahmen identifiziert, die künftig auf Objektebene innerhalb des als wesentliches Handlungsfeld definierten Themenbereichs Bestandsqualität & Portfoliooptimierung umgesetzt werden sollen. In diesem Zusammenhang wurde zudem eine erste Kostensimulation erstellt, welche die Gesellschaft in die Lage versetzen soll, eine Indikation für den zu erwartenden zusätzlichen kurz- bis mittelfristigen Investitionsbedarf zu geben.

Im Rahmen des Handlungsfelds Mitarbeiterentwicklung stand im Geschäftsjahr 2023 die Planung und Umsetzung von Fortbildungsmaßnahmen im Fokus. In diesem Zusammenhang wurde ein spezielles Weiterbildungsangebot für Führungskräfte und Stabstellenverantwortliche etabliert. Darüber hinaus wurde ein Potenzial-/Talentförderungsprogramm entwickelt, welches gezielt die Kompetenzen ausgewählter Mitarbeitender fördern soll. Neben der Intensivierung von Weiterbildungsaktivitäten wurden unter anderem Maßnahmen im Bereich Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz sowie zur weiteren Steigerung der Mitarbeiterzufriedenheit und Arbeitgeberattraktivität umgesetzt.

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

So hat die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2023 erstmals eine systematische Stakeholderbefragung zu spezifischen Nachhaltigkeitsthemen durchgeführt und konnte dabei wichtige Erkenntnisse für die Weiterentwicklung ihrer ESG-Strategie gewinnen. Die Ergebnisse der

Umfrage bildeten zudem eine zentrale Grundlage für eine erneute Materialitätsprüfung. Diese wurde in Abstimmung mit dem ESG-Ausschuss des Aufsichtsrats durchgeführt und diente der Verifizierung wesentlicher Themen und Handlungsfelder im Rahmen des Nachhaltigkeitsmanagements.

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



Zum aktuellen
NACHHALTIGKEITSBERICHT
gelangen Sie
[hier](#).



DIE HAMBORNER-AKTIE

ALLGEMEINE LAGE AUF DEM AKTIENMARKT

Das Jahr 2023 wird den Anlegern als ein positives Börsenjahr in Erinnerung bleiben. Obwohl die Entwicklung an den Aktienmärkten von zahlreichen negativen Einflussfaktoren geprägt war, konnten an den nationalen und internationalen Handelsplätzen teils deutliche Kurszuwächse verzeichnet werden.

Die Aktienmärkte zeigten sich von den Folgen des Kriegs in der Ukraine und eines unverändert dynamischen Inflations- und Zinsumfelds weitgehend unbeeindruckt und erreichten im Jahresverlauf 2023 erneut historische Höchststände.

Nachdem der deutsche Leitindex DAX das Jahr 2022 mit einem Minus von 12,4 % bei 13.924 Punkten beendete, stieg der Index in den ersten Monaten des Jahres 2023, unterstützt durch positive Unternehmensmeldungen, deutlich an und erreichte Mitte Juni einen zwischenzeitlichen Höchststand bei rund 16.400 Punkten.

Beeinflusst durch weitere geldpolitische Maßnahmen der Notenbanken und daraus resultierende wachsende Konjunktursorgen setzte in den darauffolgenden Wochen eine Korrekturbewegung ein und der DAX fiel bis Ende Oktober auf einen Wert von rund 14.700 Punkten.

Rückläufige Inflationszahlen und vermehrte Hoffnungen auf sinkende Zinsen bescherten den Börsen im vierten Quartal jedoch erneut Aufwind, wodurch der DAX Mitte Dezember erstmals in seiner Geschichte die Marke von 17.000 Punkten übertraf. Der Leitindex

beendete das Jahr 2023 letztlich bei 16.752 Punkten und lag damit 20,3 % über dem Niveau des Vorjahres.

Auch die beiden auf den DAX folgenden Indizes MDAX und SDAX verzeichneten mit 8,0 % bzw. 17,0 % deutliche Zuwächse.

Unterstützt durch den sinkenden Inflationsdruck sowie die Stabilisierung des Zinsumfelds konnten die Aktien europäischer Immobilien-gesellschaften an die positive Entwicklung des Gesamtmarkts anknüpfen und insbesondere im zweiten Halbjahr 2023 teils deutliche Kurssteigerungen verzeichnen.

Nach einem Minus von 39,2 % im Vorjahr 2022 konnte der von der European Public Real Estate Association (EPRA) veröffentlichte FTSE EPRA/NAREIT Europe ex UK Index das Jahr 2023 mit einem Zuwachs von 14,8 % abschließen.

DIE AKTIE DER HAMBORNER REIT AG

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

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

Infolge der verbesserten Gesamtmarktbedingungen sowie der gestiegenen Nachfrage nach Immobilienaktien lag das Handelsvolumen der HAMBORNER-Aktie im Geschäftsjahr 2023 mit 35,3 Mio. Stück deutlich über Vorjahresniveau (25,3 Mio. Stück). Dementsprechend erhöhte sich das durchschnittliche Handelsvolumen auf rund 138 Tsd. Aktien pro Tag (Vorjahr: rund 99 Tsd.).

20,3%

DAX

17,0%

SDAX



ENTWICKLUNG DER HAMBORNER-AKTIE

Die Aktie der HAMBORNER REIT AG konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr 2023 nicht an die positive Entwicklung des Gesamtmarkts anknüpfen und bewegte sich auf Jahressicht weitgehend seitwärts.

Nachdem die Aktie zum Jahresende 2022 bei 6,73 € notierte, entwickelte sich der Wert im ersten Quartal 2023 dem allgemeinen Markttrend folgend zunächst positiv und markierte Mitte Februar sein Jahreshoch bei 7,75 €.

Infolge des Dividendenabschlags im zweiten Quartal sowie des Negativtrends an den Märkten infolge der Leitzinsanhebung der Europäischen Notenbank entwickelte sich die Aktie rückläufig und erreichte Anfang Oktober ihren Jahrestiefststand von 6,07 €.

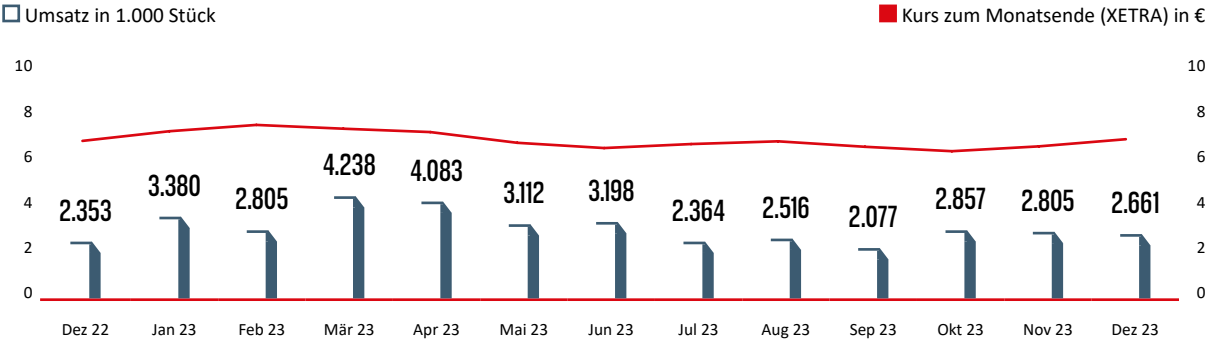
Unterstützt durch sinkende Inflationszahlen sowie die Stabilisierung innerhalb des Zinsumfelds konnte der Wert in den darauffolgenden Wochen jedoch einen Teil der Verluste aufholen. Der Jahresschlusskurs belief sich auf 6,81 € und lag damit 1,2 % über dem Niveau des Vorjahres.

Die Marktkapitalisierung betrug zum Jahresende 2023 553,9 Mio. € (Vorjahr: 547,4 Mio. €).

DIE HAMBORNER-AKTIE IM ÜBERBLICK		2023	2022	2021
Gezeichnetes Kapital	Mio. €	81,3	81,3	81,3
Börsenkapitalisierung ¹	Mio. €	553,9	547,4	815,1
Jahresschlusskurs	€	6,81	6,73	10,02
Höchstkurs	€	7,75	10,31	10,22
Tiefstkurs	€	6,07	6,23	8,66
Dividende je Aktie	€	0,48 ²	0,47	0,47
Dividendensumme	Mio. €	39,0	38,2	38,2
Dividendenrendite ¹	%	7,0	7,0	4,7
Kurs-FFO-Verhältnis ¹		10,1	10,7	15,3

¹ Basis: Jahresschlusskurs XETRA
² Vorschlag an die Hauptversammlung 2024

KURSENTWICKLUNG 2023



DIVIDENDE

Vor dem Hintergrund der erfolgreichen Geschäftsentwicklung im Geschäftsjahr 2023 schlagen Vorstand und Aufsichtsrat der diesjährigen ordentlichen Hauptversammlung am 25. April 2024 die Ausschüttung einer gegenüber dem Vorjahr um 2,1 % erhöhten Dividende in Höhe von 0,48 € je Aktie vor. Bezogen auf den Aktienkurs zum Jahresende 2023 entspräche dies einer attraktiven Dividendenrendite von 7,0 %.

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

INVESTOR RELATIONS UND UNTERNEHMENSKOMMUNIKATION

Eine aktive, kontinuierliche und transparente Kommunikation mit dem Kapitalmarkt hat für HAMBORNER einen hohen Stellenwert. Mit aktiver und umfangreicher Investor-Relations-Arbeit informiert die Gesellschaft regelmäßig über die strategische, operative und finanzielle Geschäftsentwicklung. Ziel ist es, den Anlegern ein verlässliches und transparentes Bild des Unternehmens zu vermitteln, eine faire Unternehmensbewertung zu ermöglichen und das Vertrauen in die Gesellschaft weiter zu festigen.

Im Jahr 2023 hat die Gesellschaft erneut eine Reihe (virtueller) Roadshows in Deutschland sowie an weiteren europäischen Finanzplätzen durchgeführt und an (virtuellen) Kapitalmarkt- und Fachkonferenzen im In- und Ausland teilgenommen. Dabei war im Rahmen von Einzel- und Gruppengesprächen der direkte Austausch zwischen (potenziellen) Investoren und dem Vorstand möglich. Darüber hinaus haben Vorstand und Investor-Relations-Mitarbeiter auf speziellen Veranstaltungen Privataktionäre über die Entwicklung des Unternehmens informiert und standen in zahlreichen weiteren Gesprächen und Telefonaten Rede und Antwort.

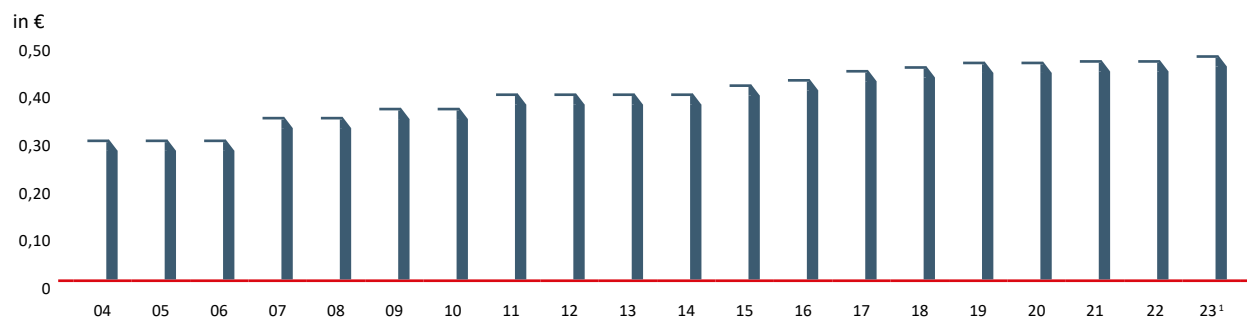
7,0%
DIVIDENDENRENDITE

0,48 €
DIVIDENDENVORSCHLAG

Der Anregung A.6 des Deutschen Corporate Governance Kodex folgend wird auch seitens des Vorsitzenden sowie des stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats regelmäßig der Dialog mit den Investoren der Gesellschaft gesucht. Zuletzt wurde im Jahr 2022 im Rahmen einer sogenannten Governance Roadshow über die aktuelle und zukünftige Entwicklung der Gesellschaft sowie über aufsichtsratspezifische Themen diskutiert. Eine erneute turnusmäßige Roadshow ist für das zweite Halbjahr 2024 geplant.

Nicht nur im direkten Dialog, sondern auch im Internet werden die Investoren und Stakeholder der Gesellschaft regelmäßig mit aktuellen Informationen versorgt. Die Unternehmenswebsite www.hamborner.de bietet neben einem detaillierten Überblick über den Immobilienbestand jederzeit Zugriff auf aktuelle Unternehmensdaten und Publikationen. Interessenten haben zudem die Möglichkeit, sich für die „Investorennews“ zu registrieren und Informationen zur HAMBORNER REIT AG direkt per E-Mail zu erhalten. Darüber hinaus informiert der Finanzkalender über Veröffentlichungstermine sowie Roadshow- und Konferenzplanungen.

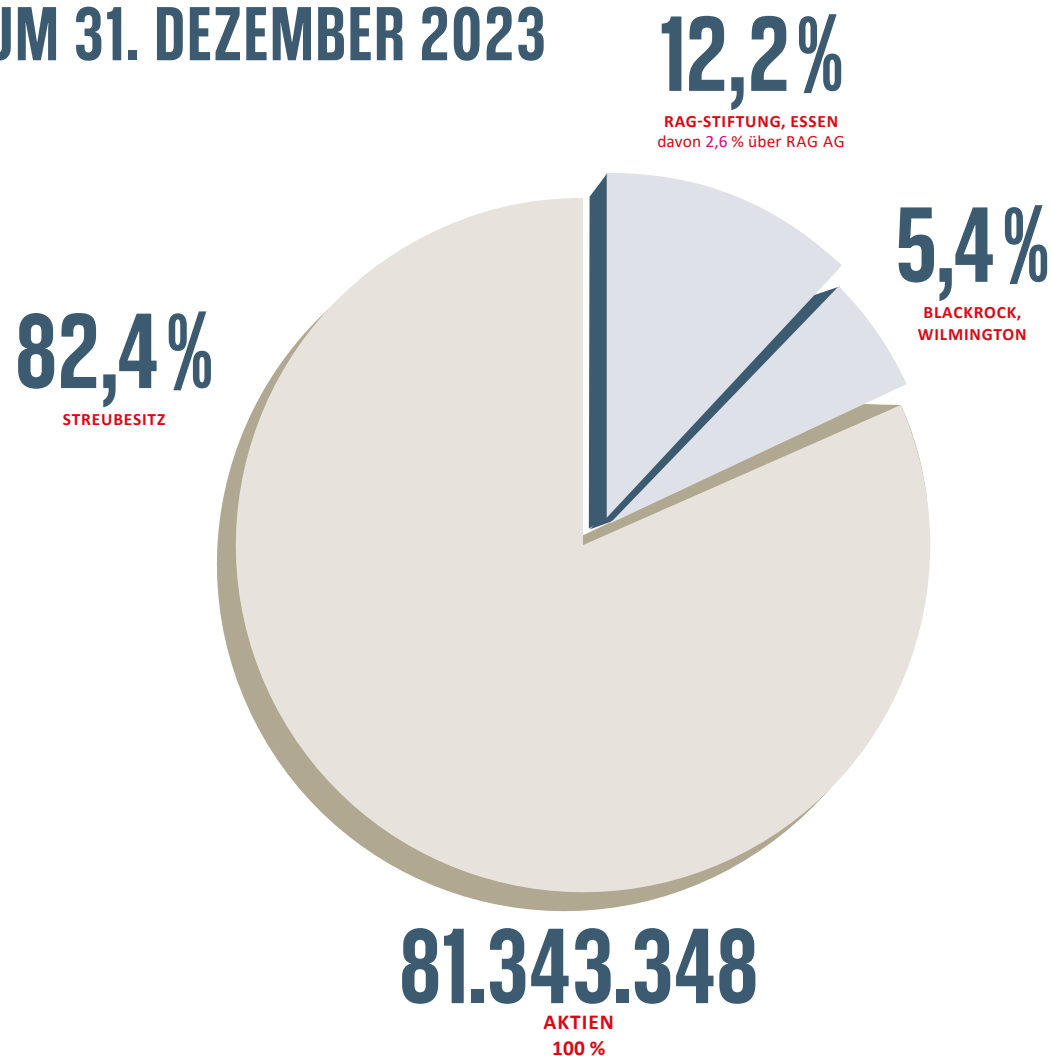
DIVIDENDENENTWICKLUNG 2004-2023



□ Dividende je Aktie
¹ Vorschlag an die HV 2024



AKTIONÄRSSTRUKTUR ZUM 31. DEZEMBER 2023



Nach wie vor ist auch die Public-Relations-Arbeit wichtiger Bestandteil des Kommunikationskonzepts der Gesellschaft. Der kontinuierliche Dialog mit der Finanz-, Fach- und Wirtschaftspresse sowie mit relevanten Verbänden wurde auch im Geschäftsjahr fortgesetzt. Im Rahmen von Presseartikeln und Interviews informieren Vorstand und Mitarbeitende der Gesellschaft stets offen, zeitnah und verlässlich über aktuelle unternehmens- und branchenbezogene Entwicklungen bzw. Ereignisse.

Auch im Jahr 2024 wird die Investor-Relations-Arbeit der Gesellschaft fortgesetzt und aktiv über die Entwicklung der HAMBORNER REIT AG informiert.

ANSPRECHPARTNER INVESTOR UND PUBLIC RELATIONS

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



TRANSPARENTE BERICHTERSTATTUNG NACH EPRA

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

EPRA KENNZAHLEN IM ÜBERBLICK

ÜBERBLICK EPRA KENNZAHLEN IN T€	31.12.2023	31.12.2022
EPRA NRV	923.729	1.082.839
EPRA NTA	814.629	964.383
EPRA NDV	871.187	1.036.064
EPRA Überschuss	54.661	50.979
EPRA Nettoanfangsrendite	5,2 %	4,6 %
EPRA „topped-up“ Nettoanfangsrendite	5,2 %	4,6 %
EPRA Leerstandsquote	2,7 %	1,9 %
EPRA Kostenquote (inklusive der direkten Leerstandskosten)	26,4 %	27,3 %
EPRA Kostenquote (exklusive der direkten Leerstandskosten)	25,5 %	26,7 %
EPRA LTV	43,5 %	39,8 % ¹

¹ Vorjahr angepasst, s. Anhang zu Abschnitt Änderungen im Rahmen von IAS 8 im Einzelabschluss

EPRA NRV, EPRA NTA UND EPRA NDV

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

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

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



31.12.2023 IN T€	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS-Eigenkapital der Aktionäre	429.958	429.958	429.958
Verwässerter NAV	429.958	429.958	429.958
Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (bei Anwendungen des Anschaffungskostenmodells nach IAS 40)	384.971	384.971	384.971
Verwässerter NAV zum Marktwert	814.929	814.929	814.929
Marktwert von Finanzinstrumenten	0	0	–
Immaterielle Vermögenswerte gemäß der IFRS-Bilanz	–	–300	–
Zeitwert der festverzinslichen Schulden	–	–	56.258
Grunderwerbsteuer / Akquisitionskosten	108.800	–	–
NAV	923.729	814.629	871.187
Anzahl der Aktien (voll verwässert) in Tsd. Stück	81.343	81.343	81.343
NAV je Aktie in €	11,36	10,01	10,71

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

Im Rahmen der Kennzahlenermittlung verwendet die Gesellschaft den verwässerten NAV zum Marktwert nach der vorstehenden EPRA Berechnungsmethode.

EPRA ÜBERSCHUSS

Der EPRA Überschuss gibt die Ausschüttungsfähigkeit einer Immobiliengesellschaft aus den nachhaltigen operativen Erträgen an, indem das Jahresergebnis etwa um Bewertungseffekte oder das Ergebnis aus Verkaufsaktivitäten bereinigt wird. Insofern ist die Kennzahl vergleichbar mit dem durch die Gesellschaft kommunizierten Funds from Operations (FFO, vgl. [Seite 46 ff.](#)).

EPRA ÜBERSCHUSS IN T€	31.12.2023	31.12.2022
Ergebnis nach IFRS	–660	13.314
+ Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ¹	55.850	37.841
– Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	–529	–176
EPRA Überschuss = FFO	54.661	50.979
Anzahl der Aktien in Tsd. Stück	81.343	81.343
EPRA Überschuss je Aktie in € = FFO je Aktie in €	0,67	0,63

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

EPRA NETTOANFANGSRENDITE

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



EPRA NETTOANFANGSRENDITE IN T€	31.12.2023	31.12.2022
Verkehrswert des Immobilienportfolios (netto)	1.471.000	1.608.600
+ Erwerbsnebenkosten	108.800	118.010
Verkehrswert des Immobilienportfolios (brutto)	1.579.800	1.726.610
Annualisierte Mieterträge	92.002	88.629 ²
– Nicht umlegbare Objektkosten	–10.341	–9.183
Annualisierte Nettomietträge	81.661	79.446
+ Anpassungen für Vermietungsanreize ¹	521	490
Topped-up annualisierte Mieterträge	82.182	79.936
Nettoanfangsrendite in %	5,2	4,6
Topped-up-Nettoanfangsrendite in %	5,2	4,6

¹ Die Laufzeit der Vermietungsanreize beträgt im Durchschnitt 11,2 Jahre (im Vorjahr 12,2 Jahre)² Vorjahr angepasst, s. Anhang zu Abschnitt Änderungen im Rahmen von IAS 8 im Einzelabschluss

EPRA LEERSTANDSQUOTE

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

EPRA LEERSTANDSQUOTE IN T€	31.12.2023	31.12.2022
Annualisierte marktübliche Miete für Leerstandsflächen	2.600	1.705
Annualisierte marktübliche Miete für das Gesamtportfolio	95.123	90.823 ¹
Leerstandsquote in %	2,7	1,9

¹ Vorjahr angepasst, s. Anhang zu Abschnitt Änderungen im Rahmen von IAS 8 im Einzelabschluss

Die Leerstandsquote zum 31. Dezember 2023 hat sich mit 2,7 % gegenüber dem Vorjahr leicht erhöht. Dies resultiert im Wesentlichen aus den annualisierten Mieten für Leerstandsflächen, welche überproportional gegenüber der annualisierten Miete für das Gesamtportfolio gestiegen sind. Dies ist insbesondere auf neu hinzugekommene Leerstände in den Objekten Bremen Hermann-Köhl-Straße 3, Erlangen Allee-am-Röthelheimpark 11–17 und Regensburg zurückzuführen.

EPRA KOSTENQUOTE

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

EPRA KOSTENQUOTE IN T€	31.12.2023	31.12.2022
Administrative / betriebliche Aufwendungen gemäß Gewinn- und Verlustrechnung nach IFRS	75.672	58.083
+ Betriebskosten abzüglich Erträgen aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter	3.812	3.263
– Sonstige Erträge aus der Weiterbelastung von Kosten an Dritte / Kostenerstattungen	–288	–351
–/+ als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	–55.850	–37.841
EPRA Kosten (inklusive direkter Leerstandskosten)	23.347	23.154
– Direkte Leerstandskosten	–792	–553
EPRA Kosten (exklusive direkter Leerstandskosten)	22.554	22.601
Bruttomieteinnahmen (ohne Erbbauzinsen)	88.592	84.723
EPRA Kostenquote in % (inklusive direkter Leerstandskosten)	26,4	27,3
EPRA Kostenquote in % (exklusive direkter Leerstandskosten)	25,5	26,7

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



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

EPRA CAPEX-MAßNAHMEN

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

EPRA CAPEX-MASSNAHMEN IN T€	2023	2022
Ankäufe	24.603	50.415
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		
Ohne Schaffung zusätzlicher Mietflächen	2.837	418
Instandhaltungsmaßnahmen im Zusammenhang mit Neuerwerben	351	686
Summe (Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien)	3.188	1.104
Summe CapEx	27.791	51.519
Überleitung von der periodengerechten Zuordnung zu den Ausgaben	-346	-288
SUMME CAPEX NACH MITTELABFLÜSSEN	27.445	51.231

Die Ankäufe von 24,6 Mio. € (Vorjahr: 50,4 Mio. €) sind auf die im Geschäftsjahr 2023 neu erworbenen Objekte in Hanau und Offen- burg zurückzuführen. Im Vorjahr gingen die Objekte in Kempten und Freiburg in den Besitz der HAMBORNER über.

Bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind im Geschäftsjahr 2023 Investitionsausgaben von insgesamt 3.188 T€ (Vorjahr: 1.104 T€) angefallen.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden Investitionsausgaben für bestehende Mietflächen von Bestandsmietern oder für Neuvermietungen in Höhe von 2.837 T€ (Vorjahr: 418 T€) getätigt. Diese betreffen im Wesentlichen Umbaumaßnahmen in dem Objekt in Mainz (2.479 T€).

Werden im Rahmen von Ankaufsprüfungen Mängel an den Kaufobjekten festgestellt, die vom Verkäufer nicht beseitigt werden, führen diese bei einem Erwerb in der Regel zu Kaufpreisreduzierungen. Im Geschäftsjahr 2023 wurden zur Beseitigung dieser Mängel nach Besitzübergang 351 T€ (Vorjahr: 686 T€) aufgewendet. Davon entfielen 2023 mit 143 T€ auf Dach- und Stützensanierungen am Objekt in Dietzenbach sowie Revitalisierungsmaßnahmen am Objekt in Mainz mit 129 T€. Die Maßnahmen im Vorjahr betrafen im Wesentlichen mit 557 T€ die Tiefgaragen- und Parkierungssanierungen sowie Revitalisierungsmaßnahmen am Objekt in Stuttgart.

In Summe betrugen die CapEx-Maßnahmen im Jahr 2023 27,8 Mio. € (Vorjahr: 51,5 Mio. €), die zu Mittelabflüssen in Höhe von 27,5 Mio. € (Vorjahr: 51,2 Mio. €) führten. Der Unterschiedsbetrag ergibt sich aus den zum 31. Dezember 2023 gebildeten Rückstellungen in Höhe von 0,3 Mio. € (Vorjahr: 0,3 Mio. €).

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

EPRA LTV

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

LOAN TO VALUE GEM. EPRA IN T€	31.12.2023	31.12.2022
Langfristige Finanzverbindlichkeiten ohne Derivate	641.403	668.150
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	41.457	102.555
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-43.304	-130.112 ¹
Nettofinanzverbindlichkeiten	639.556	640.593 ¹
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zu Fair Value gem. Bewertung JLL	1.471.000	1.608.600
Verkehrswert des unbebauten Grundbesitzes	460	460
Aktivierte Erwerbsnebenkosten auf noch nicht übergegangene Objekte	0	4
	1.471.460	1.609.064
Loan to value gem. EPRA	43,5 %	39,8 % ¹

¹ Vorjahr angepasst, s. Anhang zu Abschnitt Änderungen im Rahmen von IAS 8 im Einzelabschluss



LAGEBERICHT

Grundlagen des Unternehmens	44
Wirtschaftsbericht	49
Weitere rechtliche Angaben	60
Risiko- und Chancenbericht	63
Prognosebericht	70



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 regionaler 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.

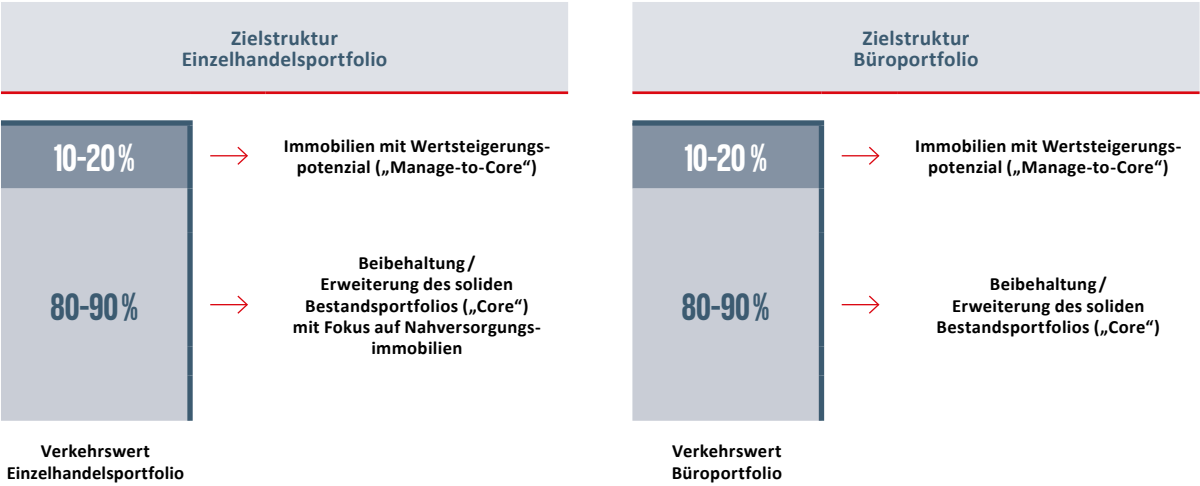
Die Gesellschaft verfolgt eine aktive Portfoliostrategie, die auf einem „Zwei-Säulen-Modell“ basiert und Investitionen in Büro- und Einzelhandelsimmobilien bei gleichzeitiger regionaler Diversifizierung vorsieht. Durch den Erwerb von Objekten mit einem im Marktvergleich attraktiven und soliden Rendite-Risiko-Profil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

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

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

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

„ZWEI-SÄULEN“-PORTFOLIOSTRUKTUR DER HAMBORNER REIT AG



Neben dem Ausbau des bestehenden Kernportfolios sieht die Portfoliostrategie die ergänzende Investition in sogenannte „Manage-to-Core“-Immobilien vor, welche 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 Ankaufovolumen 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 des Lebensmitteleinzelhandels attraktive Investitionsmöglichkeiten bieten. Hinsichtlich der Investition in Büroimmobilien fokussiert sich die Gesellschaft hingegen vorwiegend auf etablierte Bürostandorte innerhalb der Kernstädte der Metropolregionen.

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

Aktives Portfoliomanagement

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

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

Finanzierungsstrategie

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

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

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

Unternehmenssteuerung

STEUERUNG

Das Steuerungssystem der Gesellschaft ist darauf ausgerichtet, einen Beitrag zur Zielerreichung zu leisten. Es reicht von standardisierten Investitionsrechnungen für Einzelobjekte bis hin zu einer integrierten Budget- und Mittelfristplanung auf Unternehmensebene (Ergebnis-, Vermögens- und Cashflow-Planung). 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 kurzfristigen 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.

In den vergangenen Geschäftsjahren wurde neben dem FFO auch der Nettovermögenswert (Net Asset Value, NAV) als wesentlicher Leistungsindikator für die Unternehmensteuerung herangezogen. Der NAV gibt den Wert des materiellen und immateriellen Vermögens eines Unternehmens abzüglich seiner Verbindlichkeiten und Schulden an. Die Kennzahl ist in hohem Maße von externen Faktoren und dabei insbesondere von der Entwicklung des Verkehrswerts des Immobilienportfolios abhängig. Dementsprechend hat sich die Verwendbarkeit des NAV als Steuerungsgröße zuletzt aufgrund des volatilen und dynamischen Marktumfelds reduziert. Die aktuelle Marktlage schränkt die Möglichkeiten einer Einflussnahme der Gesellschaft auf den NAV deutlich ein, sodass diese im Geschäftsjahr 2024 nicht mehr als Steuerungsgröße herangezogen wird.



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).

Net Asset Value je Aktie

Der Net Asset Value (NAV) je Aktie stellt einen Maßstab für die Substanzstärke eines Unternehmens dar und wurde im Geschäftsjahr 2023 im Rahmen der wertorientierten Unternehmenssteuerung als Leistungsindikator herangezogen. Die Gesellschaft verfolgte das Ziel, den NAV je Aktie durch wertsteigernde Maßnahmen zu erhöhen. Da die Kennzahl in hohem Maße von externen Faktoren (insbesondere der Entwicklung des Verkehrswerts des Immobilienportfolios) abhängig ist und zuletzt nur eingeschränkt beeinflusst werden konnte, wird der NAV künftig nicht mehr als Steuerungsgröße herangezogen.

Portfolio

Das Immobilienportfolio zum Ende des Berichtsjahres umfasste 67 Bestandsimmobilien. Die Objekte befinden sich überwiegend in großen und mittelgroßen Städten an 46 Standorten in Deutschland und verfügen über eine Gesamtnutzfläche von 622.932 m², die nahezu vollständig gewerblich genutzt wird. Nähere Einzelheiten zu Anschaffungsjahr, Standort, Größe und Art der jeweiligen Nutzung sowie zum Fair Value aller Objekte finden sich im Bestandsverzeichnis, das als Anlage dem Lagebericht beigelegt ist. Im Geschäftsbericht findet sich die Anlage auf [Seite 108 ff.](#)

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

WESENTLICHE PORTFOLIOKENNZIFFERN	EINZEL- HANDEL	BÜRO	GESAMT
Immobilienwert (Mio. €)	836,5	634,5	1.471,0
Anzahl Objekte	39	28	67
Vermietbare Fläche (Tsd. m²)	393,2	229,7	622,9
Annualisierte Miete (Mio. €)	51,5	38,7	90,2
Annualisierte Mietrendite (%)	6,2	6,1	6,1
EPRA Leerstand (%)	1,6	4,2	2,7
Gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (WALT) in Jahren	7,6	4,8	6,4

Erfolgreiche Neuinvestitionen

Im Geschäftsjahr 2023 wurden zwei Neuinvestitionen im Einklang mit der strategischen Ausrichtung der Gesellschaft getätigt. Ohne Erwerbsnebenkosten betrug das Investitionsvolumen 23,6 Mio. € (Vorjahr: 48,6 Mio. €). Der Verkehrswert dieser Immobilien belief sich zum 31. Dezember 2023 auf 25,8 Mio. € und lag somit um 2,2 Mio. € über den Kaufpreisen. Im Einzelnen erfolgte im Berichtsjahr der Besitzübergang folgender Immobilien:

STADT	ADRESSE	OBJEKTNUTZUNG	FLÄCHE IN M²	MIETERTRAG P. A. IN T€	KAUFPREIS IN MIO. €
Offenburg	Isaak-Blum-Straße 18	Einzelhandel	13.897	1.170	18,3
Hanau	Oderstraße 12	Einzelhandel	4.030	404	5,3
GESAMT			17.927	1.574	23,6



Verkäufe aus dem Bestandsportfolio

Im Mai 2023 erfolgte der Besitzübergang aus dem Verkauf der Immobilie in Mosbach.

STADT	ADRESSE	GEBÄUDENUTZUNG	RESTBUCHWERT IN T€	VERKAUFSPREIS IN T€	MIETERTRAG P. A. IN T€
Mosbach	Hauptstraße 96	Einzelhandel	964	1.500	0
GESAMT			964	1.500	0

Mieterstruktur

Die Grundlage für die erfolgreiche Geschäftsentwicklung im Jahr 2023 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	13,3
Kaufland-Gruppe	7,1
REWE-Gruppe	6,9
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	1,8
SUMME	49,7

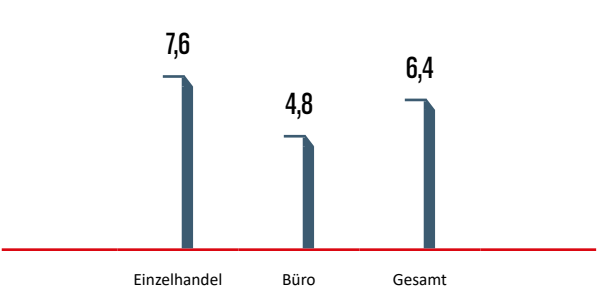
¹ Anteil an annualisierten Mieterlösen (inkl. Mietgarantien)

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 2023 mit rund einem Drittel zu den Mieterträgen der Gesellschaft beitrugen.

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

GEWICHTETE RESTLAUFZEIT
DER MIETVERTRÄGE

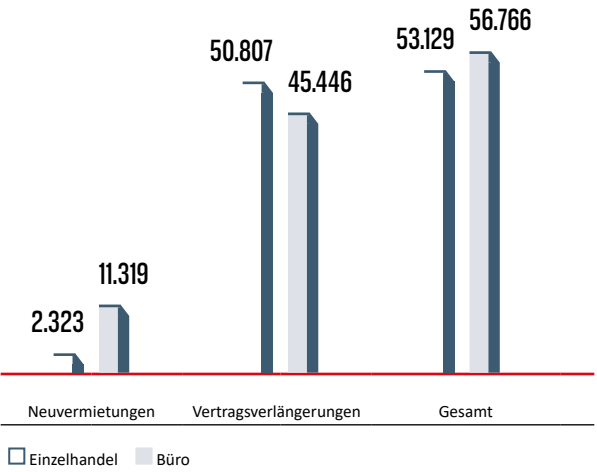
(Stand: 31. Dezember 2023; in Jahren)



Die Vermietungsleistung im Geschäftsjahr 2023 wird in der folgenden Grafik dargestellt:

VERMIETUNGSLEISTUNG

(Geschäftsjahr 2023; in m²)



Im Jahr 2023 erfolgten 28 neue Vertragsabschlüsse, durch die eine Gesamtmietfläche von rund 14.000 m² vermietet werden konnte.

Die flächenmäßig größte Neuvermietung betraf einen Mietvertrag im Objekt Mainz über rund 7.750 m² mit der Stadt Mainz.

Darüber hinaus wurde eine Neuvermietung im Objekt Karlsruhe mit der Stadt Karlsruhe über eine Fläche von rund 1.750 m² realisiert.



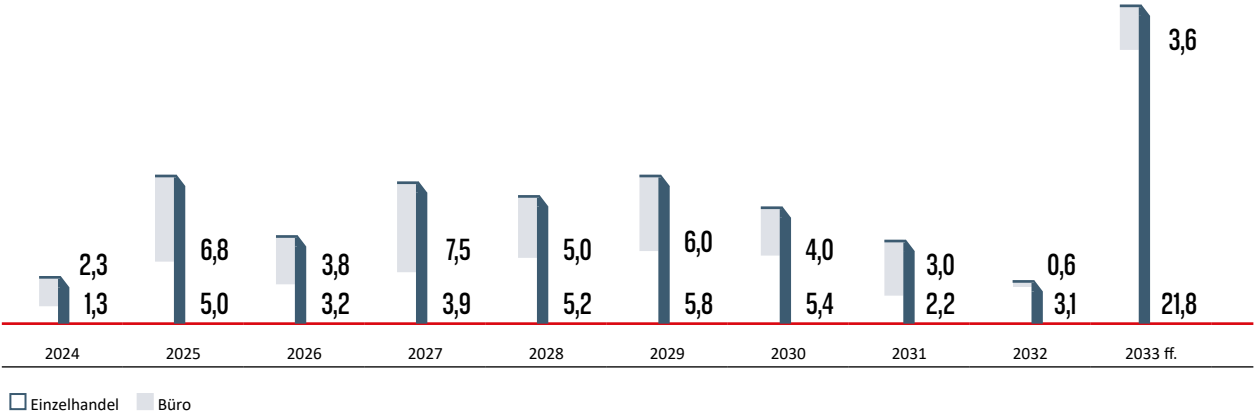
Durch Mietvertragsverlängerungen und Optionsausübungen konnte eine Gesamtfläche von rund 96.000 m² vertraglich fortgeführt werden.

Hervorzuheben sind hier Verlängerungsvereinbarungen mit dem Mieter OBI in den Objekten in Hilden, Leipzig und Aachen mit zusammen über 33.000 m² und der Fachhochschule Münster im Büroobjekt Münster (Johann-Krane-Weg 21–27) über insgesamt 6.150 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 2023; in % der Jahresmieteinnahmen)



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



WIRTSCHAFTSBERICHT

Wirtschaftliches Umfeld

ENTWICKLUNG DES GESAMTWIRTSCHAFTLICHEN UMFELDS

Die deutsche Wirtschaft war im Geschäftsjahr 2023 von einer wirtschaftlichen Stagnation und hohen Inflationsraten beeinflusst. Dies resultiert insbesondere aus den Nachwirkungen geopolitischer Risiken und Kriege und den damit einhergehenden Kaufkraftverlusten. Darüber hinaus haben die geringere Wachstumsdynamik der Weltwirtschaft sowie der Ukraine-Krieg und die Nahostkrise die Gesamtwirtschaft negativ geprägt. Insgesamt betrug die Inflationsrate im Durchschnitt 5,9 %. Das Bruttoinlandsprodukt für das Gesamtjahr 2023 ist aufgrund des krisengeprägten Umfelds um 0,3 % gegenüber dem Vorjahr gesunken.

Die Arbeitslosenzahl ist 2023 gegenüber dem Vorjahr deutlich um 183.000 gestiegen. Dies führte zu einem Anstieg der Arbeitslosenquote auf 5,7 % zum Jahresende 2023 (Dezember 2022: 5,3 %).

LAGE AUF DEM IMMOBILIENMARKT IN DEUTSCHLAND

Markt für Einzelhandelsflächen

Nach vorläufigen Ergebnissen des Statistischen Bundesamtes erzielte der Einzelhandel in Deutschland 2023 mit real (preisbereinigt) –3,3 % weniger Umsatz und nominal (nicht preisbereinigt) mit +2,3 % mehr Umsatz als 2022. Im Vergleich zu 2021, dem bislang höchsten Umsatz seit 1994, sank der reale Jahresumsatz um 3,9 %. Die rückläufige Umsatzentwicklung und die Differenz zwischen realer und nominaler Entwicklung ist hauptsächlich mit den hohen Preissteigerungen 2022

und 2023 zu begründen, wobei sich der Preisauftrieb im zweiten Halbjahr 2023 deutlich verlangsamt hat. Besonders im Lebensmittel-einzelhandel hat sich das hohe Preisniveau negativ auf die Umsätze ausgewirkt. Die realen Umsätze im Lebensmitteleinzelhandel bewegten sich auf dem niedrigsten Niveau der vergangenen Jahre.

Auch die Umsatzentwicklung im Non-Food-Einzelhandel sank 2023 real um 3,1 % gegenüber dem Vorjahr. Im Internet- und Versandhandel hat sich der Umsatz mit real –3,9 % gegenüber dem Vorjahr deutlich verschlechtert. Dagegen erzielte der Einzelhandel mit Textilien, Bekleidung und Schuhen ein reales Umsatzplus von 2,6 % zum Vorjahr.

Jones Lang LaSalle (JLL) hat 2023 einen leicht sinkenden Einzelhandelsumsatz beobachtet, wobei insbesondere im Gastgewerbe Einbrüche zu verzeichnen waren. Der Kaufkraftverlust führte 2023 zu einem angespannten Konsumklima und belastete den Einzelhandelsumsatz. In den Innenstädten war dennoch eine leichte Zunahme der Vermietungsaktivitäten zu beobachten (+7 %). Bei den Neuanmietungen dominierte mit 41 % die Textilbranche, mit Abstand gefolgt von Gastronomie mit 22 %.

Die Anmietungen der Textilbranche konzentrierten sich insbesondere auf Bekleidungshäuser mit 46 % und Young Fashion mit 30 %. In den 1a-Lagen der Städte nahm das Flächenangebot immer weiter ab. Aus Mangel an für Einzelhändler geeigneten Flächen waren schwächer werdende Vermietungsmärkte in nahezu allen Städten zu beobachten. Insgesamt war der Markt 2023 von großer Unsicherheit und einer Vielzahl an Insolvenzen geprägt.

Markt für Büroflächen

Die weiterhin bestehende allgemeine Verunsicherung durch Pandemienachwirkungen, Krieg, Inflation und Energiekrise führt dazu, dass Unternehmen weiterhin abwarten und ein großer Anmietstau fortbesteht. In der Folge schwächelte der Büromarkt und blieb weit hinter den Vorjahren zurück. Das Beratungsunternehmen JLL hat ermittelt, dass der Flächenumsatz (neu vermietete Fläche pro Jahr) trotz eines leicht erstarkten vierten Quartals 2023 um 28 % unter dem Vorjahresniveau lag. Der Flächenumsatz lag in den sieben TOP-Städten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) insgesamt leicht über 2,5 Mio. m² und lieferte damit das schwächste Ergebnis seit dem Krisenjahr 2009 ab. Die Umsatzrückgänge waren dabei in allen sieben TOP-Städten zu beobachten, wobei Frankfurt zusammen mit Düsseldorf das Jahresminus im einstelligen Prozentbereich halten konnte. Der größte Rückgang mit 49 % war in Stuttgart zu beobachten.

Durch die konjunkturellen Schwierigkeiten und die vermehrte Möglichkeit mobiler Arbeitsmodelle reduziert sich der Flächenbedarf der Unternehmen weiter. In den sieben TOP-Städten standen Ende 2023 5,64 Mio. m² kurzfristig zur Verfügung, was einer Leerstandsquote von 5,8 % entspricht. Die Leerstandsquoten liegen dabei laut JLL zwischen 3,3 % in Köln und 9,7 % in Düsseldorf. Auch JLL beobachtet den Trend, dass sich Neuanmietungen auf gut ausgestattete Flächen konzentrieren und die Vermietbarkeit weniger guter Flächen stark eingeschränkt ist.



Positive Signale wurden in allen TOP-Städten bei der Entwicklung der Spitzenmieten beobachtet. Die Spitzenmiete in München lag erstmals bei 50 €/m² (+14 % gegenüber dem Vorjahr). Insgesamt ist die Spitzenmiete in den sieben TOP-Städten 2023 um 6,8 % angestiegen. Das geringste Wachstum der Spitzenmiete hatte mit leicht über 1 % Frankfurt zu verzeichnen.

Savills meldete für 2023 einen Flächenumsatz in den sechs TOP-Städten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln und München) von 2,2 Mio. m². Dies bedeutet einen Einbruch gegenüber dem Vorjahr um 26 %. Die Leerstandsquote stieg auf 5,6 %. Dagegen wurde ein Anstieg der Spitzenmieten um 6 % gesehen. Den sinkenden Flächenumsatz begründet Savills damit, dass im derzeitigen unsicheren Marktumfeld überdurchschnittlich viele Unternehmen von einer Neuvermietung absehen und ihren bestehenden Mietvertrag im Bestand verlängern.

Auch BNP Paribas Real Estate (BNPPRE) bewertete den Vermietungs- markt 2023 aufgrund der schwachen konjunkturellen Entwicklung als unterdurchschnittlich. Der Flächenumsatz in den acht TOP-Städten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Essen, Hamburg, Köln, Leipzig und München) wurde im Zehnjahresdurchschnitt um rund ein Viertel verfehlt. Die Ursache für das schwache Ergebnis sah BNPPRE im Mangel an Großabschlüssen. Im kleinen und mittleren Segment war mit 77 % der Abschlüsse weiterhin eine hohe Dynamik festzustellen. Trotz positiver Signale stieg der Leerstand auf 6 Mio. m² an, allerdings mit verlangsamtem Tempo (+13,4 % gegenüber dem Vorjahr). Für das vierte Quartal 2023 stellte BNPPRE einen Umsatzanstieg fest und geht davon aus, dass zunehmend Sicherheit zurückkehren wird.

Berlin war mit einem Flächenumsatz von 541.000 m² nach wie vor der wichtigste deutsche Büromarkt, gefolgt von München mit einem Flächenumsatz von 467.000 m². Laut Colliers ist insbesondere der großflächige Umsatz über 5.000 m² 2023 gegenüber dem langfristigen Mittelwert seit 2006 um 56 % eingebrochen und wird auch weiterhin von geringer Nachfrage geprägt sein. Dagegen steht eine moderate Zunahme der kleinen bis mittleren Flächengesuche.

Die Projektentwickler standen 2023 vor zahlreichen Herausforderungen. Hohe Baukosten, Fachkräftemangel, Materialknappheit und hohe Zinsen führten dazu, dass zahlreiche Projekte verzögert oder sogar ganz gestoppt wurden. JLL hat ermittelt, dass 2023 knapp 1,3 Millionen m² neu erstellte Fläche auf den Markt gekommen sind. Damit sank das Neubauvolumen im Vergleich zum Vorjahr um knapp 27 %. Lediglich in Frankfurt kam etwas mehr Fläche als im Vorjahr neu auf den Markt. An allen anderen sieben TOP-Standorten waren rückläufige Fertigstellungen zu beobachten.

Der deutsche Immobilien-Investmentmarkt

Der deutsche Immobilien-Investmentmarkt inklusive Wohnen hat das Jahr 2023 laut JLL mit einem Transaktionsvolumen von insgesamt rund 32 Mrd. € abgeschlossen. Das bedeutet ein Minus von rund 52 % gegenüber dem Vorjahr und ein Minus von rund 58 % gegenüber dem Zehnjahresdurchschnitt. Das Investmentjahr 2023 war damit das schlechteste seit 2011.

Vom Rückgang beim Transaktionsvolumen waren Portfolio- und Einzeltransaktionen gleichermaßen betroffen. Mit Einzeltransaktionen wurde laut JLL 2023 ein Volumen von knapp 20 Mrd. € erzielt (–49 %), auf Portfoliodeals entfielen 12 Mrd. € (–56 %). Laut BNP Paribas Real Estate lag der Anteil ausländischer Käufer mit rund 37 % weiter deutlich unter dem langjährigen Durchschnitt.

Gemäß der Analyse von JLL wurde mit rund 9 Mrd. € das meiste Kapital in Wohnimmobilien investiert (29 % des Transaktionsvolumens). Es folgt das Segment Logistikimmobilien mit rund 7,3 Mrd. € (Anteil 23 %), Einzelhandels- und Büroimmobilien kamen auf jeweils rund 17 %. Mit einem Minus von rund 73 % gegenüber 2022 verringerte sich laut BNPPRE das Ergebnis des Transaktionsvolumens bei Büroimmobilien so stark wie in keiner anderen Assetklasse, was sich auch im niedrigsten Investmentvolumen seit der Finanzkrise ausdrückt. Die Preisanpassung war in keinem anderen Marktsegment so ausgeprägt wie bei Büroimmobilien, u. a. auch, weil der Büroflächenumsatz üblicherweise sehr schnell und deutlich auf rückläufige Konjunkturentwicklungen reagiert und somit auch vonseiten der Nutzermärkte eher negative Signale ausgingen.

Gemäß BNPPRE wurde im Einzelhandelssegment mit Abstand am meisten in Fach- und Supermärkte investiert, die knapp 3,3 Mrd. € zum Umsatz beisteuerten. Im Vorjahresvergleich entsprach dies einem Rückgang um 21 %. Bezogen auf das Retail-Transaktionsvolumen insgesamt kamen sie auf einen Anteil von fast 58 %. Der Trend, dass Investoren Objekten mit einem Schwerpunkt im Lebensmittel-



bereich selbst in schwierigen gesamtwirtschaftlichen Zeiten großes Vertrauen entgegenbringen, hat sich damit fortgesetzt.

Auf die sieben Immobilienhochburgen entfielen laut JLL mit 12,8 Mrd. € insgesamt 40 % des deutschlandweiten Transaktionsvolumens. Der Rückgang im Vergleich zum Vorjahr fiel mit 60 % etwas stärker aus als außerhalb der Metropolen (–45 %). Der Hauptgrund war das schwache Abschneiden der Assetklasse Büro, bei der die sieben A-Städte üblicherweise eine große Rolle spielen. Gemäß BNPPRE wurde mit gut 3,2 Mrd. € (–62 %) mit Abstand am meisten erneut in Berlin investiert, vor München, Hamburg und Frankfurt mit jeweils rund 1,2–1,3 Mrd. € (Rückgänge München –69 % bis Frankfurt –76 %).

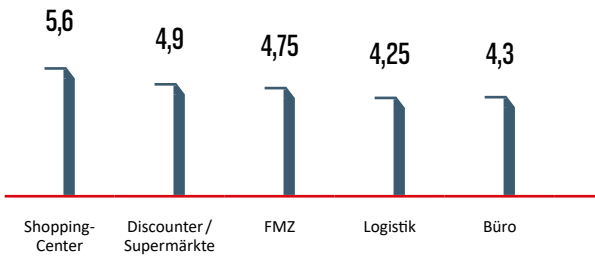
Laut BNPPRE sind die Netto-Spitzenrenditen im Jahr 2023 wie erwartet noch einmal leicht gestiegen. Teuerster Büro-Standort bleibt München mit einer Spitzenrendite von 4,20 %. Dicht dahinter folgen gleichauf Berlin und Hamburg mit jeweils 4,25 %. In Köln und Stuttgart stiegen die Renditen auf 4,40 %, und in Frankfurt und Düsseldorf wurden zum Jahresende 4,50 % notiert. Für Logistikobjekte legte die Spitzenrendite auf 4,25 % zu.

Innerstädtische Geschäftshäuser erzielten aktuell im Durchschnitt eine Netto-Spitzenrendite von 3,76 % und zeigten sich nahezu unverändert. Grund hierfür war, dass in diesem Marktsegment vielfach private Anleger aktiv sind, die mit mehr Eigenkapital agieren und weniger zinsabhängig sind als institutionelle Investoren. Bei Fach-

marktzentren ging es um fünf Basispunkte (4,75 %) nach oben. Einen Anstieg um jeweils zehn Basispunkte verzeichneten Discounter / Supermärkte (4,90 %) und Shopping-Center (5,60 %).

NETTOANFANGSRENDITEN ZUM JAHRESENDE 2023¹

(in %)

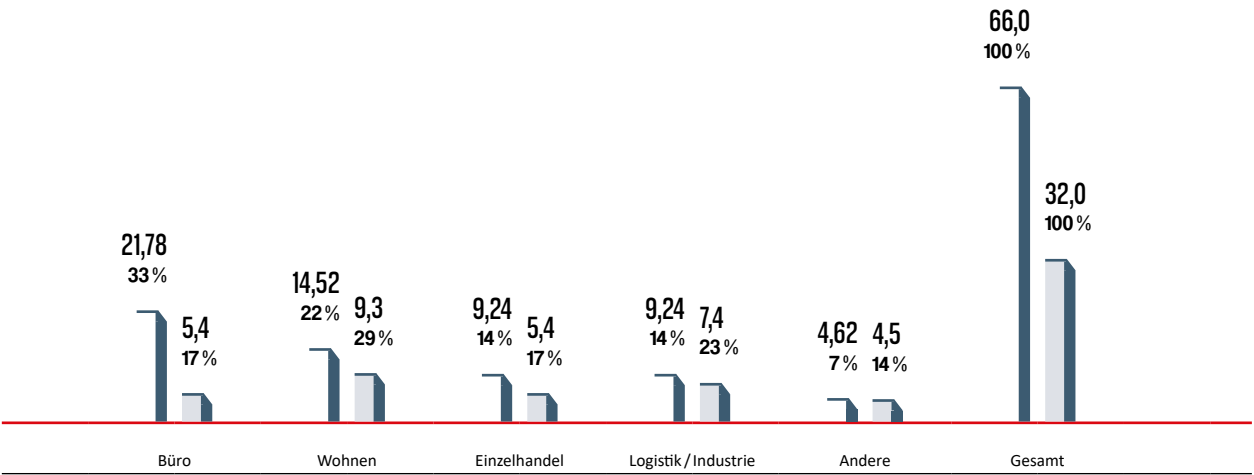


¹ im Mittel aller TOP-Städte
(Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart)

Quelle: Jones Lang LaSalle

TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH HAUPTNUTZUNGSART

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



■ 2022 ■ 2023

Quelle: Jones Lang LaSalle



Gesamteinschätzung des Vorstands

Das Geschäftsjahr 2023 wurde verstärkt von einer wirtschaftlichen Stagnation sowie hohen Inflationsraten 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 2023	2023		2022	ZIEL- ERREI- CHUNG
	SOLL	IST	IST	
Mieten und Pachten	88 Mio. € bis 89,5 Mio. €	91,1 Mio. € ¹	87,1 Mio. € ¹	→
FFO	50 Mio. € bis 52 Mio. €	54,7 Mio. €	51,0 Mio. €	↑
NAV je Aktie	leicht unter Vorjahresniveau	10,02 Mio. €	11,86 Mio. €	↓

¹ Berücksichtigung einer Umgliederung in Höhe von rund 2,3 Mio. € in 2023 bzw. 2,1 Mio. € in 2022

Die zu Jahresbeginn 2023 formulierte und im weiteren Jahresverlauf konkretisierte Prognose für das abgelaufene Geschäftsjahr (SOLL-Werte) wurde hinsichtlich der Erlöse aus Mieten und Pachten sowie des NAV je Aktie erreicht bzw. in Bezug auf das operative Ergebnis (FFO) leicht übertroffen.

In Abstimmung mit ihrem erstmals für das Geschäftsjahr 2023 bestellten Abschlussprüfer hat die Gesellschaft Umgliederungen inner-

halb der Gewinn- und Verlustrechnung vorgenommen. So wurden die bislang unter den Erlösen aus Weiterberechnung von Nebenkosten erfassten mieterseitigen Vorauszahlungen für Grundsteuern und Versicherungen im Geschäftsjahr 2023 gemäß IFRS 16 unter den Umsatzerlösen ausgewiesen. Dies führte im Geschäftsjahr 2023 zu einer Erhöhung der Erlöse aus Mieten und Pachten in Höhe von rund 2,2 Mio. €.

Die im Geschäftsjahr 2023 formulierte Prognose für die Miet- und Pächterlöse wurde somit erreicht, wobei der Wert ohne Berücksichtigung der Erhöhung infolge der Umgliederung am oberen Ende der Prognosespannweite läge.

Der FFO stieg im Vergleich zum Vorjahr um 7,2 % auf 54,7 Mio. € und lag damit leicht über der jüngsten Prognose. Der Anstieg resultierte neben den Mietzuwächsen im Wesentlichen aus Zinserträgen sowie geringeren Instandhaltungsaufwendungen, deren Rückgang auf eine zeitliche Verschiebung von Maßnahmen in das laufende Geschäftsjahr 2024 zurückzuführen ist.

Die zuletzt im Rahmen der Veröffentlichung der Geschäftszahlen zum 30. September 2023 angepasste NAV-Prognose wurde zum 31. Dezember 2023 erreicht. Die Entwicklung des NAV wurde insbesondere durch den Rückgang der „like for like“-Portfoliobewertung zum 30. Juni 2023 bzw. zum 31. Dezember 2023 beeinflusst. Die Anpassung des Portfoliowerts ist auf Wertminderungen im Einzelhandelsbestand sowie in insgesamt stärkerem Maße auf eine negative Entwicklung innerhalb des Büroportfolios bedingt durch nicht beeinflussbare Faktoren zurückzuführen.

Eine weitergehende Erläuterung bzw. Abweichungsanalyse der Leistungsindikatoren FFO bzw. NAV zur Prognose ist im Abschnitt „Ertragslage“ bzw. „Vermögenslage“ 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 2024 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 91,1 Mio. € (Vorjahr: 87,1 Mio. €) erzielt.

Der Anstieg gegenüber dem Jahr 2022 von 4,0 Mio. € bzw. 4,6 % ergibt sich im Wesentlichen aus Mietsteigerungen aus Objektzugängen (1,6 Mio. €) sowie aus Mietrückgängen infolge von Objektverkäufen (0,5 Mio. €). Auf vergleichbarer Basis – d. h. bei Immobilien, die sich 2022 und 2023 ganzjährig im Bestand befanden („like for like“) – liegen die Miet- und Pächterlöse in Höhe von 86,8 Mio. € um 2,6 Mio. € bzw. 3,1 % über dem Niveau des Vorjahres (Vorjahr: 84,2 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 ein um 0,3 Mio. € höherer Ertrag unter den Erlösen aus Mieten und Pachten gegenüber dem Vorjahr.

Die wirtschaftliche Leerstandsquote liegt unter Berücksichtigung vereinbarter Mietgarantien mit 2,6 % (Vorjahr: 2,1 %) weiterhin auf einem äußerst niedrigen Niveau. Ohne Mietgarantien beträgt die Leerstandsquote 2,8 % (Vorjahr: 2,4 %).

Der Instandhaltungsaufwand beträgt im Geschäftsjahr 8,4 Mio. € (Vorjahr: 9,0 Mio. €). Hinzu kommen aktivierungsfähige Maßnahmen in Höhe von 3,2 Mio. € (Vorjahr: 1,1 Mio. €).

Wie bereits in der Vergangenheit wurden auch im Geschäftsjahr 2023 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. Anschluss-



mietverträgen umgesetzt. Die größten Revitalisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Portfolio wurden im Jahr 2023 an folgenden Standorten vorgenommen:

Die größte Einzelmaßnahme im Berichtsjahr hat die Gesellschaft in der im Jahr 2021 erworbenen Büroimmobilie in Mainz, Isaac-Fulda-Allee 3, durchgeführt. Nach Auszug des Bestandsmieters im Januar 2023 wurde im Februar 2023 mit den Umbauarbeiten für den neuen Hauptmieter, die Stadt Mainz, begonnen. Nach einer Bauzeit von sechs Monaten wurde die Fläche vertragsgemäß zum 1. August 2023 an die Stadt Mainz übergeben. Die aktivierungsfähigen Umbaukosten beliefen sich auf 2,48 Mio. € brutto.

Am Standort des Fachmarktzentrums in Gießen wurden die in der zweiten Jahreshälfte 2022 begonnenen Umbauarbeiten zur Nachvermietung der vormals vom Mieter real genutzten Flächen an den neuen Mieter Kaufland im ersten Halbjahr des Berichtsjahres abgeschlossen. Die Kosten beliefen sich auf 1,47 Mio. €, wovon ein größerer Teil vom ehemaligen Mieter real aufgrund nicht durchgeführter Instandhaltungsmaßnahmen getragen wurde.

Zwei weitere, größere Büro-Mietflächenausbauten wurden an den Standorten in Karlsruhe und Darmstadt durchgeführt. In Karlsruhe wurden in dem Büroteil der Liegenschaft rund 1.800 m² an die Stadt Karlsruhe nachvermietet. Die Kosten für den Umbau beliefen sich auf rund 730 T€. Von der Gesamtinvestition entfiel ein Anteil in Höhe von rund 105 T€ auf vom Mieter zu tragende Positionen. Die angefallenen Kosten werden HAMBORNER erstattet. An dem Bürostandort in Darmstadt konnten in Summe ca. 1.700 m², verteilt auf drei Mietflächen, nachvermietet werden. Die Gesamtinvestition belief sich auf rund 375 T€, wovon 70 T€ aktivierungsfähig waren. Im Sinne der Energieoptimierung wurde an mehreren Liegenschaften in den Allgemeinflächen und Außenbereichen die Beleuchtung auf LED umgestellt. Die Kosten hierfür betrugen 183 T€. Am Standort des Ärztehauses in Regensburg, Hildegard-von-Bingen-Straße 1, wurde im Zuge der geplanten Instandhaltung die bestehende Kälteanlage erneuert. Durch den Einbau einer für den Verwendungszweck effizien-

ten Kompressionstechnik werden zukünftig rund 20 % weniger Strom verbraucht. Die Gesamtkosten für die neue Kälteanlage beliefen sich auf 284 T€ und wurden vollständig aktiviert.

Die Nettomieteinnahmen haben sich im Wesentlichen aufgrund der gestiegenen Erlöse aus Mieten und Pachten um 4,0 Mio. € bzw. 5,5 % erhöht und betragen 76,0 Mio. € (Vorjahr: 72,0 Mio. €).

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

Für das Geschäftsjahr 2023 sowie das Vorjahr wird die bislang unter den Verwaltungsaufwendungen gebuchte Aufsichtsratsvergütung (438 T€; Vorjahr: 322 T€) in den Personalaufwendungen ausgewiesen. Die Verwaltungsaufwendungen sind um 106 T€ auf 1.616 T€ gesunken (Vorjahr: 1.722 T€).

Die Personalaufwendungen sind um 268 T€ auf 6.444 T€ (Vorjahr: 6.176 T€) gestiegen. Die Veränderung der Personalaufwendungen resultiert insbesondere aus der Erhöhung der Aufsichtsratsvergütung um 116 T€ auf 438 T€ (Vorjahr: 322 T€).

Die sonstigen betrieblichen Erträge belaufen sich auf 1,8 Mio. € (Vorjahr: 1,9 Mio. €). Diese betreffen mit 1,1 Mio. € Entschädigungen von Mietern im Zusammenhang mit Vertragsauflösungen. Hiervon entfallen 790 T€ auf die vorzeitige Vertragsauflösung eines Mieters in dem Objekt in Mainz. Die Erträge des Vorjahres betrafen unter anderem eine Ausgleichszahlung in Höhe von 550 T€ des ehemaligen Mieters Real in Celle und Gießen für nicht erbrachte Instandhaltungsmaßnahmen sowie Erträge aus abgeschriebenen und wertberichtigten Forderungen im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie (301 T€).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen belaufen sich auf 2,7 Mio. € (Vorjahr: 2,6 Mio. €) und betreffen im Wesentlichen Aufwendungen für Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 1.388 T€ (Vorjahr: 1.087 T€). Diese enthalten insbesondere Aufwendungen im Zusammenhang mit Strategieprojekten (575 T€) sowie Aufwendungen im Zusammenhang mit der Rekrutierung von Mitarbeitenden (285 T€). Weiterhin enthält der Posten Aufwendungen für Investor-Relations- und Öffentlichkeitsarbeit von 392 T€ (Vorjahr: 455 T€) sowie Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 620 T€ (Vorjahr: 450 T€).

Die **Abschreibungen** sind im Geschäftsjahr 2023 um 18,0 Mio. € auf 55,8 Mio. € gestiegen. Die Immobilien werden zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bilanziert und weisen daher planmäßige Abschreibungen aus, die im Berichtsjahr 36,8 Mio. € gegenüber 36,2 Mio. € im Vorjahr betrugen. Darüber hinaus fielen im Berichtsjahr bei sieben Objekten außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von insgesamt 19,0 Mio. € (Vorjahr: 1,6 Mio. €) an. Die außerplanmäßigen Abschreibungen betreffen mit 8,0 Mio. € die Einzelhandelsimmobilie in Lübeck sowie Immobilien in Hamburg, Stuttgart, Kempten, Freiburg, Münster und Neu-Isenburg.

Hieraus ergibt sich ein um 14,4 Mio. € gesunkenes **Betriebsergebnis** in Höhe von 11,1 Mio. € (Vorjahr: 25,5 Mio. €).

Als **Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien** erzielte die Gesellschaft einen Ertrag in Höhe von 0,5 Mio. € (Vorjahr: 0,2 Mio. €). Details hierzu finden Sie auf den [Seiten 47 und 85](#) des Geschäftsberichts.

Das **Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)** ist um 14,0 Mio. € von 25,7 Mio. € auf 11,7 Mio. € gesunken.

Das **Finanzergebnis** beträgt im Berichtsjahr –12,3 Mio. € gegenüber –12,4 Mio. € im Vorjahr.



Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge betragen 1,8 Mio. € (Vorjahr: 0,6 Mio. €). Der Zinsertrag des Berichtsjahres resultiert dabei aus der Anlage von liquiden Mitteln auf Tages- und Festgeldkonten mit einer Laufzeit von einer Woche bis zwei Monaten in Höhe von 1,7 Mio. €.

Die Zinsaufwendungen in Höhe von –14,1 Mio. € (Vorjahr: –13,0 Mio. €) bestehen hauptsächlich aus Zinsaufwendungen aus Darlehensmitteln in Höhe von –13,1 Mio. € (Vorjahr: –12,2 Mio. €). Diese sind gegenüber dem Vorjahr um 0,9 Mio. € gestiegen. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus refinanzierten Darlehen mit höheren Darlehensvolumina und gestiegenen variablen Zinssätzen (1,9 Mio. €). Dagegen führten planmäßige Tilgungen von Darlehen und Darlehensausläufe zu einem Rückgang der Zinsaufwendungen (1,0 Mio. €).

Nach Abzug des Finanzergebnisses vom EBIT ergibt sich ein Jahresfehlbetrag von 0,7 Mio. € (Vorjahr: Jahresüberschuss 13,3 Mio. €).

0,67 €
FFO / AKTIE

Funds from Operations (FFO)

Im Geschäftsjahr 2023 wurde ein FFO in Höhe von 54,7 Mio. € (Vorjahr: 51,0 Mio. €) erwirtschaftet. Dies entspricht einem FFO je Aktie von 0,67 € (Vorjahr: 0,63 €). Der FFO ist im Vergleich zum Vorjahr um 7,2 % gestiegen. Im Vorjahresgeschäftsbericht wurde zunächst ein FFO mit einer Spannbreite von 50,0 Mio. € bis 52,0 Mio. € prognostiziert. Unter Berücksichtigung der Geschäftsentwicklung im Berichtsjahr wurde die FFO-Prognose zum Halbjahr auf eine Spannbreite von 51,0 Mio. € bis 53,0 Mio. € und im dritten Quartal 2023 ein weiteres Mal auf ein Niveau von 53,0 Mio. € bis 54,0 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 2023 geplanter Maßnahmen in das Jahr 2024. Der FFO hat sich im Detail wie nachfolgend dargestellt entwickelt:

FUNDS FROM OPERATIONS IN T€	2023	2022
Nettomieteinnahmen	75.977	72.011
– Verwaltungsaufwand	–1.616	–1.722 ³
– Personalaufwand	–6.444	–6.176 ³
+ Sonstige betriebliche Erträge ¹	1.759	1.895
– Sonstige betriebliche Aufwendungen	–2.709	–2.653
+ Zinserträge	1.792	641
– Zinsaufwendungen	–14.098	–13.017
FFO	54.661	50.979
– Aktivierte Instandhaltungsausgaben (CapEx)	–3.188	–1.104
AFFO	51.473	49.875
FFO je Aktie in € ²	0,67	0,63
AFFO je Aktie in € ²	0,63	0,61

¹ unter Abzug möglicher Zuschreibungen
² bezogen auf die Anzahl an Aktien am jeweiligen Stichtag
³ Vorjahr angepasst, s. Abschnitt zu Änderungen im Rahmen von IAS 8

VERMÖGENSLAGE NACH IFRS

Die Bilanzsumme der Gesellschaft hat sich zum 31. Dezember 2023 um 127,6 Mio. € auf 1.160,8 Mio. € (Vorjahr: 1.288,4 Mio. €) verringert. Es entfallen rund 95 % der Aktiva auf Immobilien. Das gesamte zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bilanzierte Immobilienvermögen weist zum 31. Dezember 2023 einen Buchwert von 1.100,6 Mio. € (Vorjahr: 1.129,2 Mio. €) auf und setzt sich wie folgt zusammen:

BILANZIELLES IMMOBILIENVERMÖGEN IN T€	31.12.2023	31.12.2022
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		
Bebautes Immobilienvermögen	1.086.270	1.114.417
Anschaffungsnebenkosten schwebender Erwerbe	0	4
Unbebauter Grundbesitz	219	219
Nutzungsrechte Erbbaugrundstücke	14.065	14.520
Bilanzielles Immobiliengesamtvermögen	1.100.554	1.129.160
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	0	0
GESAMT	1.100.554	1.129.160

Einzelheiten zu den An- und Verkäufen von Immobilien im Berichtsjahr sind auf [Seite 46 f.](#) des Geschäftsberichts erläutert.



Neben den Immobilien stellen auf der Aktivseite die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente (43,3 Mio. €) einen weiteren wesentlichen Posten dar. Auf der Passivseite der Bilanz entfallen rund 37 % auf das Eigenkapital (434,2 Mio. €) und rund 59 % auf die Finanzverbindlichkeiten (682,9 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. Aus einem bereits im Dezember 2023 abgeschlossenen Kreditvertrag im Zusammenhang mit einer Refinanzierung stehen der Gesellschaft zum Abschlussstichtag darüber hinaus noch nicht abgerufene Finanzierungsmittel in Höhe von 20 Mio. € zur Verfügung. Der Betrag kann kurzfristig abgerufen werden.

Net Asset Value (NAV)

Unter Berücksichtigung der stillen Reserven der Immobilien errechnet sich der NAV wie folgt:

NET ASSET VALUE IN T€	31.12.2023	31.12.2022
Bilanzielle langfristige Vermögenswerte	1.109.923	1.139.613
+ Bilanzielle kurzfristige Vermögenswerte	46.718	145.612
- Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-665.376	-691.859
- Kurzfristige Verbindlichkeiten	-61.307	-122.962
Bilanzieller NAV	429.958	470.404
+ Stille Reserven „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“	384.971	494.425
NAV	814.929	964.829
NAV je Aktie in €	10,02	11,86

Der Rückgang des absoluten NAV um 149,9 Mio. € auf 814,9 Mio. € resultiert insbesondere aus den Wertminderungen des Immobilien-

portfolios im Rahmen der jährlichen Bewertung durch JLL. Daraus ergibt sich ein NAV je Aktie von 10,02 € (Vorjahr: 11,86 €). In der Prognose des Vorjahresgeschäftsberichts wurde unter der Annahme eines weitgehend wertstabilen Bestandsportfolios von einem leichten Rückgang des NAV je Aktie ausgegangen.

Zur Ermittlung der Marktwerte der Immobilien zum 31. Dezember 2023 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 – 2024 bis 2033 – 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 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 5,00 % und 9,10 % und berücksichtigen die jeweiligen objektspezifischen Risiken. Die Diskontierungszinssätze haben sich wie folgt entwickelt:

DISKONTIERUNGSZINSSÄTZE IN %	2023	2022
Einzelhandel	5,00–9,10	4,80–14,50
Büro	5,25–8,50	4,55–7,75

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.

10,02 €
NAV / AKTIE



Die von JLL ermittelten Verkehrswerte sind im Immobilien-Bestandsverzeichnis auf [Seite 109 ff.](#) des Geschäftsberichts für jedes Bestandsobjekt separat angegeben. Ebenfalls einzeln aufgeführt sind die Mieterlöse als wesentliche Größe zur Ermittlung der Nettzahlungströme, die Diskontierungssätze und die Kapitalisierungsraten. In Summe errechnet sich für das im Bestandsverzeichnis aufgelistete Immobilienportfolio ein Gesamtmarktwert in Höhe von 1.471,0 Mio. €, der um 137,6 Mio. € unter dem Vorjahresportfoliowert liegt. Der Unterschied ergibt sich aus Verkehrswertzugängen durch Erwerbe und Investitionen in das bestehende Immobilienvermögen (Nachaktivierungen) in Höhe von 29,0 Mio. €, Verkehrswertabgängen in Höhe von 1,0 Mio. € durch Verkäufe sowie eine Verkehrswertminderung des Bestandsportfolios gegenüber dem Vorjahr durch Neubewertung in Höhe von –167,4 Mio. €. Dies entspricht einem „like for like“-Rückgang des Portfoliowerts von –10,5 %, der mit 171,2 Mio. € auf Verkehrswertminderungen entfällt. Den Verkehrswertminderungen stehen Verkehrswerterhöhungen von 1,8 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, Hamburg, Stuttgart, Kempten, Freiburg, Münster und Neu-Isenburg in Höhe von insgesamt 19,0 Mio. € vorgenommen.

FINANZLAGE NACH IFRS

KAPITALFLUSSRECHNUNG (VERKÜRZT) IN T€	2023	2022
Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit	68.721	62.788
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	–15.210	11.915 ¹
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	–140.319	–28.569 ¹
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	–86.808	46.134
Finanzmittelfonds am 1. Januar	130.112	83.978
Finanzmittelfonds am 31. Dezember	43.304	130.112

¹ Vorjahr angepasst, s. Abschnitt zu Änderungen im Rahmen von IAS 8

Die Finanzlage der Gesellschaft ist trotz des Rückgangs des Finanzmittelfonds weiterhin sehr komfortabel. Die **Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente** betragen zum Bilanzstichtag 43,3 Mio. € nach 130,1 Mio. € zum 31. Dezember 2022. Die Mittelzuflüsse des Geschäftsjahres resultierten dabei insbesondere aus der operativen Geschäftstätigkeit (68,7 Mio. €; Vorjahr: 62,8 Mio. €), aus der Refinanzierung eines Finanzkredits (13,5 Mio. €) sowie Einzahlungen aus dem Verkauf von Immobilien (1,5 Mio. €). Die Mittelabflüsse betreffen im Wesentlichen Investitionen in den Immobilienbestand (28,6 Mio. €), Dividendenzahlungen für das Geschäftsjahr 2022 (38,2 Mio. €) sowie Zins- und Tilgungsleistungen (115,6 Mio. €).

Die Finanzstruktur der Gesellschaft ist weiterhin äußerst solide. Auf der Passivseite der Bilanz beträgt das Eigenkapital 434,2 Mio. € nach 473,6 Mio. € im Vorjahr. Die Gesellschaft verfügt damit über eine bilanzielle Eigenkapitalquote von 37,4 % (Vorjahr: 36,8 %). Die Finanzverbindlichkeiten betragen 682,9 Mio. € und sind gegenüber dem Vorjahr (770,7 Mio. €) unter Berücksichtigung der Mittelaufnahmen aus der Refinanzierung, planmäßiger Tilgungsleistungen sowie aufgrund der Darlehensabrufe um 87,8 Mio. € gesunken. Dabei betrafen 13,5 Mio. € Mittelaufnahmen aus der Refinanzierung von Darlehen. Den Mittelabrufen standen im Berichtsjahr planmäßige Tilgungsleistungen in Höhe von 21,5 Mio. € sowie aus der Rück-



zahlung von Schuldscheindarlehen in Höhe von 62,5 Mio. € und refinanzierter Darlehen in Höhe von 17,9 Mio. € entgegen. Nach Abzug der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente von den Finanzverbindlichkeiten ergibt sich eine Nettofinanzverschuldung von 639,6 Mio. € (Vorjahr: 640,6 Mio. €). Wird die Nettofinanzverschuldung auf das mit Verkehrswerten bewertete Immobilienportfolio bezogen, ergibt sich ein EPRA LTV (Loan to Value) von 43,5 % (Vorjahr: 39,8 %).

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 wurde nach Abwägung von Chancen und Risiken auf eine Absicherung mittels Zinssicherungsgeschäften verzichtet.

Der Durchschnittszinssatz der Darlehen liegt bei 1,8 % (Vorjahr: 1,7 %). Unter Berücksichtigung der bereits abgeschlossenen sowie der noch anstehenden Refinanzierungen der bestehenden Darlehen wird sich der Durchschnittszinssatz voraussichtlich erhöhen. Die durchschnittliche Restlaufzeit liegt bei 4,1 Jahren (Vorjahr: 4,6 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.

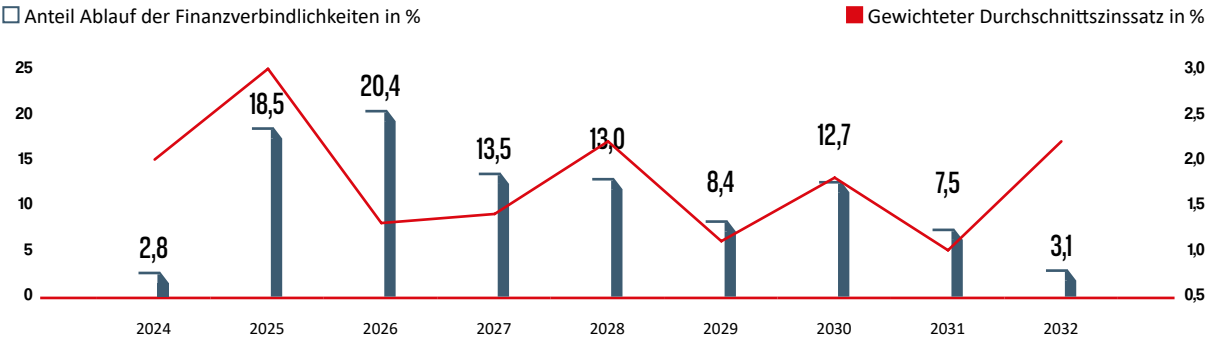
Verpflichtung zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen

Im Zusammenhang mit der verbliebenen Tranche aus dem im Jahr 2018 abgeschlossenen Schuldscheindarlehen in Höhe von 12,5 Mio. € (Vorjahr: 75,0 Mio. €), hat sich die Gesellschaft gegenüber den Gläubigern verpflichtet, die nachfolgend aufgeführten Bedingungen während der Laufzeit jeweils zum Ende eines jeden Geschäftsjahres zu erfüllen:

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

Das Nichteinhalten dieser Bedingungen würde die Gläubiger berechtigen, den Darlehensvertrag zu kündigen. 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: 2,1 Mio. €) in den Erlösen aus Mieten und Pachten auszuweisen. Nach HGB befinden sich diese im Posten Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter.
- **Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung:** Die unterschiedlichen Aktivierungskriterien im Zusammenhang mit Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen führten im Berichtsjahr im handelsrechtlichen Abschluss zu einem um 0,9 Mio. € höheren Instandhaltungsaufwand von 9,3 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-Einzelabschlusses als eigenständiger Posten ausgewiesene Verwaltungsaufwand (1,6 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 Mosbach ein Buchgewinn in Höhe von 0,5 Mio. €. Handelsrechtlich betragen die Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens als Bestandteil der sonstigen betrieblichen Erträge 0,3 Mio. €. Im Geschäftsjahr 2023 und im Vorjahr wird die bislang unter den Verwaltungsaufwendungen gebuchte Aufsichtsratsvergütung (438 T€; Vorjahr: 322 T€) in den Personalaufwendungen ausgewiesen. Nach HGB bleibt diese Position weiterhin unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen.

- **Außerplanmäßige Abschreibungen:** Die in den Abschreibungen nach IFRS enthaltenen außerplanmäßigen Abschreibungen in Höhe von 19,0 Mio. € betreffen sieben Immobilien. Dagegen waren nach den handelsrechtlichen Vorschriften für zwei Immobilien außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 13,0 Mio. € zu erfassen.

- **Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte/Bilanzielles Immobilienvermögen:** Der Buchwert der Immobilien beträgt handelsrechtlich 1.091,8 Mio. € und liegt damit um 8,8 Mio. € unter dem Buchwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im IFRS-Abschluss. Unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien nach den Vorschriften der IFRS sind die Nutzungsrechte für Erbbaurechte enthalten. Diese sind im HGB-Abschluss bilanziell nicht zu aktivieren. Zum 31. Dezember 2023 beträgt der im IFRS-

Abschluss unter den Immobilien ausgewiesene Wert der Nutzungsrechte 14,1 Mio. €. Des Weiteren entfällt ein Betrag von 2,3 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 435,8 Mio. € um 1,7 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 3,7 Mio. € in der Gewinnrücklage enthaltenen kumulativen versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste der Pensionsrückstellungen. Insgesamt liegt die bilanzielle Eigenkapitalquote nach HGB mit 37,5 % um 0,5 Prozentpunkte über der bilanziellen Eigenkapitalquote nach IFRS.
- **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten/Finanzverbindlichkeiten:** Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten des HGB-Jahresabschlusses betragen 683,5 Mio. €. Nach IFRS werden Finanzverbindlichkeiten dagegen in Höhe von 682,9 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 Effektivzinismethode im IFRS-Abschluss.
- **Sonstige Verbindlichkeiten:** Die Verpflichtung zur Zahlung des Baukostenzuschusses gegenüber ALDI in Gießen in Höhe von 1,4 Mio. € ist nach IFRS in den sonstigen Verbindlichkeiten aus-



gewiesen. Im Handelsrecht wird diese im Anhang unter den sonstigen finanziellen Verpflichtungen aufgeführt, da diese schwebend wirksam sind.

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

ERTRAGSLAGE NACH HGB

Die **Erlöse aus der Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung** betragen im Berichtsjahr 104,6 Mio. € (Vorjahr: 99,3 Mio. €). Der leichte Anstieg der Erlöse hat im Wesentlichen seine Ursache in einem Anstieg aus den Bestandsmieten („like for like“) in Höhe von 2,5 Mio. € sowie in der Veränderung des Immobilienbestands (1,0 Mio. €). Die **sonstigen betrieblichen Erträge** sind um 0,5 Mio. € gegenüber dem Vorjahr gestiegen und betragen 2,6 Mio. € (Vorjahr: 2,1 Mio. €). **Aufwendungen für die Bewirtschaftung der Immobilien** sind in Höhe von 30,8 Mio. € (Vorjahr: 28,8 Mio. €) angefallen. Die **Abschreibungen** liegen mit 49,3 Mio. € um 13,6 Mio. € über dem Vorjahr (35,6 Mio. €). Hieraus ergibt sich ein gegenüber dem Vorjahr um 9,6 Mio. € geringeres **Betriebsergebnis** von 15,3 Mio. € (Vorjahr: 24,9 Mio. €).

Das **Finanzergebnis** hat sich im Saldo um 0,9 Mio. € auf –11,4 Mio. € (Vorjahr: –12,3 Mio. €) verbessert. Dies resultiert im Wesentlichen aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen und Darlehensausläufen.

Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr 2023 mit einem **Jahresüberschuss** von 3,9 Mio. € (Vorjahr: 12,6 Mio. €) ab.

Der **Bilanzgewinn** beläuft sich auf 39,0 Mio. € (Vorjahr: 38,2 Mio. €), unter Berücksichtigung der Rücklagenauflösung gemäß § 13 Abs. 3 REITG in Höhe von 12,1 Mio. €. Die Entnahme aus der Kapitalrücklage beträgt 35,1 Mio. € (Vorjahr: 10,5 Mio. €).

VERMÖGENS- UND FINANZLAGE NACH HGB

Die **Bilanzsumme** der Gesellschaft ist gegenüber dem Vorjahr um 108,7 Mio. € auf 1.163,5 Mio. € gesunken. Das bilanzielle **Anlagevermögen** lag mit 1.092,3 Mio. € um 23,7 Mio. € unter dem Vorjahreswert (1.116,0 Mio. €). Das **Umlaufvermögen** einschließlich der Posten der Rechnungsabgrenzung ist um 85,0 Mio. € gesunken und beträgt 71,2 Mio. €. Das Eigenkapital beträgt 435,8 Mio. € nach 470,1 Mio. € im Vorjahr. Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** sind im Saldo um 88,0 Mio. € gesunken und betragen 683,5 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 3.926 T€. Unter Berücksichtigung der Entnahme aus der Kapitalrücklage in Höhe von 35.119 T€ ergibt sich ein Bilanzgewinn von 39.045 T€.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Bilanzgewinn der HAMBORNER REIT AG für das Geschäftsjahr 2023 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 2023 belief sich das gezeichnete und voll eingezahlte Kapital der Gesellschaft auf 81.343.348 €. Das Grundkapital ist eingeteilt in 81.343.348 nennwertlose, auf den Namen lautende Stückaktien, auf die ein rechnerischer Betrag von 1 € je Aktie entfällt. Die Gesellschaft ist berechtigt, Sammelurkunden über Aktien auszustellen. Der Anspruch des Aktionärs auf Verbriefung seines Anteils ist ausgeschlossen.

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

Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen

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

Beteiligungen am Kapital, die 10 % der Stimmrechte überschreiten

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

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen

Sämtliche von der Gesellschaft ausgegebenen Aktien beinhalten keine derartigen Sonderrechte.

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

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

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

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

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



Befugnisse des Vorstands zur Aktienaussgabe

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

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

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

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

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

Auch mit Mitarbeitenden der Gesellschaft liegen keine Entschädigungsvereinbarungen vor.



Erklärung zur Unternehmensführung

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

Die Erklärung zur Unternehmensführung kann auf der Internetseite der Gesellschaft unter www.hamborner.de im Bereich HAMBORNER REIT AG/Corporate Governance 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 negativ beeinflussen können. Das übergeordnete Ziel der Risikostrategie der HAMBORNER besteht darin, potenzielle Risiken zu eliminieren bzw. zu minimieren. Damit einhergehend hat HAMBORNER ihre Geschäftspolitik darauf ausgerichtet, Geschäftsfelder mit einem besonders hohen Risikopotenzial von vornherein zu meiden.

Für Risiken, die mit der Geschäftstätigkeit der HAMBORNER einhergehen und nicht vermieden werden können, werden geeignete Maßnahmen identifiziert und realisiert, um mögliche Risiken entweder zu eliminieren oder mögliche Risikoauswirkungen bzw. deren Eintrittswahrscheinlichkeiten zu reduzieren. Insoweit hat sich HAMBORNER im Jahr 2023 – wie in der Vergangenheit – nicht an hochspekulativen Finanzgeschäften beteiligt. Angemessene, überschaubare und beherrschbare Risiken werden eingegangen, sofern die ihnen gegenüberstehenden Chancen eine hinreichende Wertsteigerung erwarten lassen. Der Deutsche Corporate Governance Kodex („DCGK“) sieht Angaben zum internen Kontroll- und Risikomanagementsystem vor, die über die gesetzlichen Anforderungen an den Lagebericht hinausgehen und somit von der inhaltlichen Prüfung des Lageberichts durch den Abschlussprüfer ausgenommen sind („lageberichtsfremde Angaben“).

RISIKOMANAGEMENT UND INTERNES KONTROLLSYSTEM

Um die Risikobelastungen einzugrenzen, hat HAMBORNER zur rechtzeitigen Identifizierung und Bewältigung von Risiken, die für die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft von Bedeutung sein könnten, ein Risikomanagementsystem gemäß § 91 Abs. 2 und 3 AktG implementiert. Bei sich ändernden Rahmenbedingungen werden entsprechende Anpassungen bzw. Erweiterungen vorgenommen. Das Risikofrüherkennungssystem wird im Rahmen der Jahresabschlussprüfung vom Abschlussprüfer nach § 317 Abs. 4 HGB geprüft. Organisatorisch agiert das Risikomanagement unabhängig 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 Risiken durch die Risikoverantwortlichen im Rahmen der zweimal wöchentlich stattfindenden Führungskräfte-sitzungen. In diesem Zusammenhang ist jeder Mitarbeitende dazu angehalten, die Führungskräfte über das Bestehen von Risiken umgehend zu informieren. Zum anderen erfolgt die Meldung relevanter Risiken an den Fachbereich Risikomanagement im Rahmen einer vierteljährlichen Risikoinventur. In der Risikoinventur werden, bezogen auf die Geschäftstätigkeit und die damit einhergehenden Geschäftsaktivitäten, Risikopotenziale erfasst, denen die Gesellschaft ausgesetzt ist.

Diese Risikopotenziale werden in folgende Kategorien untergliedert: Strategische Risiken, Betriebliche Risiken, Compliance-Risiken, Finan-

zielle Risiken. Im Rahmen der quartalsweisen Risikoberichterstattung an den Vorstand und Aufsichtsrat werden die identifizierten Risikopotenziale bewertet und gegebenenfalls 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 Schadensmaßes und einer Wahrscheinlichkeitseinschätzung quantifiziert. Die Beurteilung erfolgt von den jeweilig 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 alle wesentlichen risikorelevanten Vorgänge unmittelbar eingebunden ist. Die Prozesse des Rechnungswesens werden ausschließlich von eigenen qualifizierten Mitarbeitenden ausgeführt. HAMBORNER erstellt und kommuniziert Jahres- und Halbjahresfinanzberichte sowie Quartalsmitteilungen. Bei der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie der Ermittlung der Pensionsverpflichtungen der Gesellschaft werden im Rahmen der Jahresabschlüsse sachverständige Gutachter hinzugezogen.

Grundsätzlich wird bei allen wesentlichen Vorgängen das Vieraugenprinzip unter Beachtung angemessener Unterschriftenregelungen gewahrt. Innerhalb des Unternehmens bestehen zwischen den jeweiligen Fachbereichen entsprechende Funktionstrennungen. Darüber hinaus werden interne Berichte über die Geschäftsentwicklung erstellt und den Entscheidungsträgern vorgelegt. Sie dienen u. a. als



Grundlage, um Abweichungen von operativen Zielen zu erkennen und gegebenenfalls Steuerungsmaßnahmen einzuleiten. Im Finanz- und Rechnungswesen kommt 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 in gering, mittel und hoch klassifiziert. Die derzeitige Risikoeinschätzung der HAMBORNER erfolgt vor dem Hintergrund der zuletzt schrumpfenden Wirtschaft, der Kriege in der Ukraine und im

Nahen Osten sowie des anhaltend hohen Preisgefüges und deren Auswirkungen auf die nationale und internationale Wirtschaftslage. In den folgenden Gliederungspunkten wird detailliert auf die Risiken sowie auf deren Umgang vonseiten der Gesellschaft eingegangen.

STRATEGISCHE RISIKEN

Nationales und internationales Marktumfeld

2023 wurde das nationale Marktumfeld im Wesentlichen von der weiterhin hohen Inflation, den steigenden Zinsen und der lahmen Weltkonjunktur bestimmt. Die daraus resultierende Konsumzurückhaltung der Verbraucher schwächt die deutsche Konjunktur zusätzlich. Für 2023 lag die durchschnittliche Inflation in Deutschland

gegenüber dem Vorjahr bei 5,9 %. Für 2024 wird eine gemäßigte Inflation unter 3,0 % erwartet. Die Entwicklung des BIP von 2022 auf 2023 betrug –0,3 %. Infolge der anhaltend schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der aktuellen Haushaltskrise im Zusammenhang mit der weiteren Entwicklung der Kriege variieren die Prognosen für 2024 zwischen –0,5 % (IWF Köln – Institut der deutschen Wirtschaft) und +0,9 % (IfW Kiel – Institut für Weltwirtschaft). Die weltweite Wirtschaftsleistung ist 2023 gegenüber dem Vorjahr um 3,0 % gestiegen. Für 2024 erwartet der Internationale Währungsfonds IWF ein Wachstum der Weltwirtschaft in Höhe von ebenfalls 3,0 % 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)				
Sehr hoch (> 20 Mio. €)	Mittel	Mittel	Hoch	Hoch	Hoch
Hoch (5 Mio. € bis 20 Mio. €)	Gering	Mittel	Hoch	Hoch	Hoch
Mittel (1 Mio. € bis 5 Mio. €)	Gering	Mittel	Mittel	Mittel	Hoch
Gering (250 T€ bis 1 Mio. €)	Gering	Gering	Gering	Mittel	Mittel
Sehr gering (< 250 T€)	Gering	Gering	Gering	Gering	Gering
Eintrittswahrscheinlichkeit	Sehr gering (0 % bis 5 %)	Gering (6 % bis 25 %)	Mittel (26 % bis 50 %)	Hoch (51 % bis 75 %)	Sehr hoch (76 % bis 100 %)

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 im Zusammenhang mit der

¹ Dieser Absatz ist als lageberichtsfremder Bestandteil nicht geprüft.



EU-Taxonomie-Verordnung und der CSRD-Berichterstattung (Corporate Sustainability Reporting Directive), welche ab 2026 für 2025 verpflichtend ist.

Seit 2022 ist bei der HAMBORNER ein Nachhaltigkeitsmanager beschäftigt und es werden ebenfalls Dienstleister für den Themenkomplex hinzugezogen. 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. Zudem werden bei komplexeren Änderungen von Vorschriften gegebenenfalls externe Berater zu Rate gezogen. 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 aufseiten 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 Dritten. Basierend auf dem intensiven Austausch unter den verantwortlichen Funktionsträgern werden mögliche Ineffizienzen bzw. Probleme schnell identifiziert. Daher wird vonseiten 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 weiterhin mit längeren Vermarktungszeiten der Flächen gerechnet werden. Diese belaufen sich auf bis zu 12 bis 24 Monate. 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 Asset-Managements 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 2,8 % (2022: 2,1 %) 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 2023 gebildeten Wertberichtigungen betreffen jedoch lediglich 0,6 Mio. €. Aufgrund des breitgefächerten

Mieterportfolios und regelmäßigen Austauschs mit den Mietern wird das Risiko als gering eingeschätzt, wenngleich das Risiko vor dem Hintergrund des aktuellen Marktumfelds insgesamt leicht gestiegen ist.

Instandhaltungsrisiko

Immobilien, welche langfristig im Bestand gehalten werden, bergen altersbedingt ein steigendes Risiko für hohe Instandhaltungsaufwendungen. Zudem werden zusätzliche Maßnahmen, insbesondere zur energetischen Sanierung bzw. nachhaltigen Modernisierung der Immobilien vor dem Hintergrund der zunehmenden Relevanz von ESG-Kriterien, erforderlich sein. Bei Büroimmobilien können geänderte Anforderungen an die Flächenbeschaffenheit aufgrund der Entwicklung mobilen Arbeitens substanzielle Umbaukosten auslösen, welche sich zusätzlich aufgrund höherer Aufwendungen für externe Dienstleister vor dem Hintergrund des Fachkräftemangels erhöhen können. Darüber hinaus sind weiterhin Preissteigerungen der Materialkosten sowie eine starke Auslastung der Handwerksbetriebe zu beobachten. Die Engpässe in den Lieferketten haben sich im Vergleich zum Vorjahr weitgehend aufgelöst, sodass sich die Versorgung mit Baumaterialien deutlich verbessert hat.

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

Dekarbonisierungsrisiko

Mit der Formulierung von mittel- und langfristigen Dekarbonisierungszielen für die Jahre 2030 und 2045 geht das Risiko einher, diese Ziele oder ein daraus abgeleitetes jährliches Ziel zu verfehlen. Im Fall einer Verfehlung dieser Ziele ist von einem Imageschaden auszugehen, je nach Entwicklung des regulatorischen Rahmens sind auch Pönalen möglich.



Die Zielerreichung der Dekarbonisierung unterliegt auch dem Einfluss exogener Faktoren. Hierzu zählen Anpassungen und Weiterentwicklungen regulatorischer Vorgaben und Dekarbonisierungsambitionen weiterer Sektoren, insbesondere der Energieerzeugung und -versorgung. Zusätzlich ist die Gesellschaft bei der Erreichung eigener Ziele auf die fortschreitende technologische Entwicklung angewiesen, insbesondere bei erneuerbaren Energien, Energieeffizienztechnologien und Baustoffen. Die erfolgreiche Durchführung von Maßnahmen setzt zudem die technische Machbarkeit und die Unterstützung von Geschäftspartnern, insbesondere Mietern und Dienstleistern, voraus. Da die unternehmensinterne Methodik zur Emissionsbilanzierung auf bewährten wissenschaftlichen Bilanzierungsmethodiken basiert, kann eine Änderung dieser Vorgaben die bilanzierten Emissionen aus Basis- und Zieljahr und damit indirekt die Zielerreichung beeinflussen.

Um diesem Risiko zu begegnen, steht die HAMBORNER in intensivem Austausch mit ihren Mietern, führt regelmäßige Befragungen durch und berücksichtigt nachhaltigkeitsrelevante Leistungen in ihren Dienstleistungs- und Mietverträgen. Daneben wird die nationale und europäische Gesetzgebung hierzu eng verfolgt, um auf regulatorische Änderungen kurzfristig reagieren zu können. Aus diesem Grund 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 aufseiten der HAMBORNER führen kann. Um diese Risiken zu reduzieren, werden Szenarioberechnungen mithilfe eines Investitionsmodells durchgeführt. Zudem ist der Ankaufsprozess abteilungsübergreifend ausgestaltet. Darüber hinaus werden nach Bedarf externe Dienstleister (Rechtsanwälte, Gutachter etc.) eingebunden. Außer-

dem ist bei Ankauf eine ESG-Prüfung Teil der Due Diligence und deren Ergebnisse werden bei der Ankaufsentscheidung berücksichtigt.

Im Jahr 2023 bewegte sich das Transaktionsvolumen für Büro- und Einzelhandelsimmobilien am Markt weiterhin auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau. Dennoch wird aufgrund des hohen potenziellen Schadensausmaßes das Risiko in Bezug auf Investitionen, trotz geringer Eintrittswahrscheinlichkeit und aktueller Exponierung, als mittel eingestuft.

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 substanzielle Risiken aus Immobilientransaktionen hinsichtlich Desinvestitionen als gering eingestuft.

IT-Risiken

Die Geschäftsabläufe der HAMBORNER sind mehrheitlich an die Nutzung von IT-Systemen gekoppelt. Störungen oder Ausfälle der verwendeten IT-Systeme können zu Beeinträchtigungen der Geschäftstätigkeit führen. Mögliche IT-Risiken umfassen im Wesentlichen Beschädigungen oder Störungen der Hardware, die Manipulation oder das unbefugte Eindringen in IT-Systeme (Cyber-Security) 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 gering eingeschätzt.



FINANZIELLE RISIKEN

Bewertungsrisiken

Die Bewertung der Immobilien erfolgt durch unabhängige Gutachter und spiegelt dabei den Marktwert wider. HAMBORNER hat auf die exogenen Faktoren wie beispielsweise sinkende 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 der aktuellen wirtschaftlichen Lage, der anhaltend hohen Energie- und Verbraucherpreise sowie der damit einhergehenden restriktiven Geldpolitik der Europäischen Zentralbank ist nicht auszuschließen, dass sich die Marktwerte der Immobilien auch im Jahr 2024 weiter vermindern, wobei hierbei Standort, Nutzungsart und Qualität der Immobilien maßgeblichen Einfluss auf die Wertentwicklung haben werden. Infolgedessen hatte die Gesellschaft ihr Portfolio zum 30. Juni 2023 zusätzlich zum 31. Dezember 2023 bewerten lassen. 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 einer erneuten Korrektur 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. Aufseiten der HAMBORNER kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass es infolge 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 vorbehalten. 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 bestehen insbesondere für die 2018 aufgelegten Schuld-scheindarlehen, von welchen zum 31. Dezember 2023 noch 12,5 Mio. € bestehen. So dürfen Netto-Finanzverbindlichkeiten bezogen auf den beizulegenden Zeitwert des Immobilienportfolios einen Anteil von 60 % nicht überschreiten (LTV). Weiterhin muss das EBITDA bezogen auf das Zinsergebnis mindestens 1,8 betragen. Das Nichteinhalten dieser Bedingungen würde die Gläubiger berechtigen, den Darlehensvertrag zu kündigen.

Mit 43,5 % liegt der LTV zum 31. Dezember 2023 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.

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 gegebenenfalls 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 gegebenenfalls zu begrenzen oder zu vermeiden.



Die durchschnittliche Restlaufzeit der Darlehen bezogen auf den Stichtag 31. Dezember 2023 beläuft sich auf 4,1 Jahre. Aus einer auslaufenden Objektfinanzierung resultieren geringfügige Zinsänderungsrisiken mit Ergebniseffekt im Jahr 2024, da die relevante Refinanzierung bereits abgeschlossen wurde, die Zinssicherung jedoch aussteht.

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

Im Geschäftsjahr erfolgte eine Teilrückzahlung der im Jahr 2018 abgeschlossenen Schuldscheindarlehen in Höhe von 62,5 Mio. €. Zeitpunkt und Umfang einer möglichen Refinanzierung der auslaufenden Objektfinanzierungen oder Schuldscheindarlehen werden auf Basis des unterjährigen Liquiditätsbedarfs gesteuert und hängen maßgeblich von sich bietenden Ankaufsoportunitäten ab.

Das Finanzierungsrisiko wird als gering eingeschätzt.

Bergschadensrisiken

Aus der ehemaligen Bergbautätigkeit der HAMBORNER bestehen potenzielle Risiken, z. B. wegen Bergschäden aus einer möglicherweise in Zukunft vorgenommenen Einstellung der großflächigen Wasserhaltungsmaßnahmen im Ruhrrevier oder aus Schachtsicherungen. Das mit den Wasserhaltungsmaßnahmen verbundene wirtschaftliche Risiko wurde 2005 gutachterlich bewertet. Aktuell betragen die bergbaubedingten Rückstellungen 2,8 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 aufseiten der beauftragten Dienstleister, wie z. B. Vorschriften zum Mindestlohn. Diese Risiken erachtet HAMBORNER grundsätzlich für nicht ausgeschlossen, 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 rechtliche Fehleinschätzungen, welche im weiteren Verlauf zu einem Schaden oder erhöhten Kosten aufgrund 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 rechtlicher Auseinandersetzungen zu minimieren, werden die Fachabteilungen seitens des Fachbereichs Recht unterstützt. Die Summe potenzieller Schäden aus diversen Einzelrechtsstreitigkeiten beläuft sich zum Ende des Geschäftsjahres auf 118 T€. Hierbei variieren die Eintrittswahrscheinlichkeiten sehr stark, die Schadenssumme ist gering. Aus diesem Grund werden 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 Klimarisikoprüfung unterzogen. Wesentliche Effekte auf die Geschäftstätigkeit oder auf 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 resultieren nicht nur Risiken für HAMBORNER, sondern auch mögliche Chancen.

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

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

Aus dem zunehmenden Einsatz digitaler Technologien ergeben sich u. a. Chancen zur weiteren Verbesserung interner Abläufe und Prozesse, beispielsweise durch Automatisierung von Routineaufgaben, elektronische Dokumentenverwaltung sowie die Bereitstellung spezifischer Kommunikationstools.

Im Zusammenhang mit der angestrebten Dekarbonisierung des Portfolios ergeben sich u. a. Chancen zur nachhaltigen Senkung der Energie- und CO₂-Kosten sowie der Identifikation und Hebung weiterer Optimierungspotenziale im Immobilienbetrieb.

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 weiterhin hohe Inflation, das Zinsniveau und die lahmende Weltkonjunktur zu benennen. Diese Faktoren und deren Entwicklung werden sich auch auf das Geschäftsjahr 2024 auswirken. Allerdings sind die deutsche Wirtschaft und der Immobiliensektor aufgrund von sinkender Inflation, Lohneinkommenserhöhungen und sehr hohen Beschäftigungsraten ebenfalls auf Erholung eingestellt.

Aufgrund des Bestehens langfristiger Mietverträge mit verlässlichen und bonitätsstarken Mietern hat sich das Geschäftsmodell der HAMBORNER als sehr stabil erwiesen. Die Erlöse aus Mieten und Pachten konnten im abgelaufenen Geschäftsjahr gegenüber 2022 um 4,6 % gesteigert und die Leerstandsquote mit 2,8 % (Vorjahr: 2,1 %) auf einem erneut sehr niedrigen Niveau gehalten werden. Der FFO stieg erwartungsgemäß aufgrund des verbesserten Betriebsergebnisses um 7,2 %.

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 weltweiter Krisen und des derzeitigen Streits um den Bundeshaushalt rechnet das Institut der deutschen Wirtschaft für 2024 mit einer leichten Rezession und erwartet einen Rückgang des Bruttoinlandsprodukts um 0,5 % im Jahr 2024. Dagegen rechnet das ifo Institut mit einem leichten Wachstum, senkt seine Prognose allerdings von 0,9 % auf 0,7 %.

Gemäß der Analyse des Instituts der deutschen Wirtschaft hat insbesondere der Streit über den Bundeshaushalt die Unternehmen verunsichert, sodass viele ihre Investitionen zurückstellen.

Die Bundesbank rechnet mit einem Rückgang der Inflation im Jahresdurchschnitt 2024 auf 2,7 % nach 5,9 % im Jahresdurchschnitt 2023. In den Folgejahren soll die Inflation sich dann weiter abschwächen. Aufgrund der Prognosen, dass die Inflation schneller zurückgeht als bisher erwartet, dürfte die Europäische Zentralbank laut einer

Bloomberg-Umfrage unter Ökonomen ihre Zinssätze voraussichtlich ab Mitte 2024 senken.

Der Arbeitsmarkt und die Nachfrage nach Arbeitskräften durch die Unternehmen bleibt unverändert hoch.

BRANCHENUMFELD

Vermietungsmarkt

Durch die Verlangsamung der Inflation im Jahr 2024 dürften auch die Büro- und Einzelhandelsmärkte wieder leicht anziehen.

Die Colliers International Deutschland GmbH (Colliers) blickt ebenfalls vorsichtig optimistisch in die Zukunft und erwartet ab etwa Mitte des Jahres 2024 eine Belebung der Nachfrage auf den Büromärkten im kleinen und mittleren Segment. Insbesondere gut ausgebaute und moderne Flächen, die zu den Nachhaltigkeitszielen der Unternehmen passen, sollten steigendes Interesse generieren. Für das Segment über 5.000 m² wird jedoch weiterhin eine nur geringe Nachfrage erwartet.

Dabei wird davon ausgegangen, dass sich der Büromarkt noch weiter polarisiert. Während für gut angebundene Objekte mit einer hohen Ausstattungsqualität nach wie vor eine große Nachfrage bestehen dürfte, werden sich für qualitativ schlechtere Objekte in geringerwertigen Lagen schwer Mieter finden. In der Folge sollten die Spitzenmieten für hochwertige und ESG-konforme Objekte weiter steigen. Es ist zu erwarten, dass energieeffiziente Neubauprojekte den Druck auf die Bestandsmieten weiter erhöhen.



Auch Jones Lang LaSalle (JLL) rechnet für 2024 mit einer leichten gesamtwirtschaftlichen Erholung und geht in der Folge von um 10 % steigenden Büroflächenumsätzen aus. Weiterhin prognostiziert JLL steigende Spitzenmieten in den sieben TOP-Städten. Für Objekte in schlechteren Lagen und von geringerer Qualität sieht JLL jedoch ebenfalls zunehmend Schwierigkeiten, diese zu vermieten. In der Folge dürften die Durchschnittsmieten sinken und Eigentümer bereit sein, höhere Mietanreize zu gewähren.

Wie bereits im Vorjahr bringen die Projektentwicklungen große Unsicherheit. Die Marktlage dürfte noch angespannt bleiben. Dies dürfte für Verschiebungen und teilweise sogar für Stornierungen geplanter Neubauprojekte sorgen. Aufgrund fehlender Neubau- und umfassender Sanierungsprojekte dürften immer weniger moderne Büroflächen neu auf den Markt kommen. Hierdurch würden die Mieten für hochwertige Bestands- und Neubauflächen noch weiter ansteigen.

Auch 2024 werden Büros weiterhin unverzichtbarer Bestandteil einer Unternehmenskultur sein. Obwohl das hybride Arbeiten Einzug in den Arbeitsalltag gefunden hat, belegen steigende Rückkehraten ins Büro den nach wie vor großen Stellenwert des Büroarbeitsplatzes.

JLL prognostiziert einen weitestgehend stabilen Arbeitsmarkt und eine Arbeitslosenquote von 5,8 %. Aufgrund der Alterung der Bevölkerung sollte jedoch die Anzahl der Erwerbstätigen rückläufig sein. In der Folge dürfte sich der „War for Talents“ noch verstärken und der Faktor Bürofläche neu gedacht werden. In diesem Zusammenhang wird die Fokussierung auf eine hohe Qualität der Büroflächen eine entscheidende Rolle spielen. Der Markt für Büroflächen dürfte sich weiter ausdifferenzieren. Während die Spitzenmieten für Top-Flächen weiter steigen sollten, ist mit starken Mietpreiseinbußen für nicht mehr zeitgemäße Büros zu rechnen.

Auch die BNPPRE erwartet für Anfang 2024 weiterhin herausfordernde Rahmenbedingungen, geht jedoch ab etwa Mitte des Jahres von zunehmend positiven Entwicklungen auf den Büromärkten aus. In der Folge erwartet BNPPRE höhere Flächenumsätze, sinkende Leerstandsquoten und besonders im Premiumsegment weiter steigende Spitzenmieten.

Die Savills Immobilien Beratungs-GmbH (Savills) erwartet ein durch die Insolvenzwellen bei der Projektentwicklern reduziertes Angebot an modernen Flächen. Anfang 2024 wird zunächst eine gehemmte Nachfrage erwartet, die sich bei Verbesserung des allgemeinen wirtschaftlichen Umfelds steigern wird. Der sich in den vergangenen Jahren aufgebaute Umzugsstau der Unternehmen dürfte langsam rückläufig sein und einen steigenden Flächenumsatz bewirken. Auch Savills erwartet einen Nachfrageüberhang nach modernen Mietflächen.

Für den Einzelhandel erwartet Colliers, dass durch die sinkenden Inflationsraten das Konsumbedürfnis wieder ansteigen wird und sich der Handel langsam von den Herausforderungen der vergangenen Jahre erholen kann. Durch die Verlangsamung des Kaufkraftverlusts und das wieder anziehende Konsumklima kann angenommen werden, dass sich die Umsatzsituation 2024 für die Händler leicht verbessern wird. Weiter sinkende Mieten abseits des Nahversorgungssegments und der Premiumlagen infolge steigender Leerstands- und Mietausfallrisiken vor dem Hintergrund zunehmender Insolvenzen seien jedoch nicht auszuschließen.

JLL sieht für 2024 insgesamt einen geringeren Vermietungsumsatz im Einzelhandel, da es an geeigneten Flächen mangle. Die Einzelhändler würden sich auf gute und sehr gute Standorte konzentrieren. JLL sieht insbesondere die Textilbranche sehr aktiv bei den Anmietungen, die Gastronomie dürfte sich dagegen weiterhin rückläufig entwickeln. Darüber hinaus erwartet JLL für 2024 weitere Insolvenzen, die zu Mietausfällen und höheren Leerstandsquoten führen können.

Investmentmarkt

Je nachdem, wie sich die Zentralbanken in ihrer Zinspolitik positionieren, könnte sich im Laufe des Jahres 2024 eine Aufwärtsentwicklung ergeben. Aus der aktuellen Marktsituation heraus erachten die großen Maklerhäuser für das Jahr 2024 ein Transaktionsplus von 20 bis 30 % gegenüber 2023 als möglich. Es wird davon ausgegangen, dass einige institutionelle Anleger insbesondere ab dem zweiten Halbjahr 2024 in den Markt zurückkehren, die nahezu das gesamte Jahr 2023 weitgehend im Beobachtungsmodus operiert haben. Immobilien würden wieder attraktiver, weil die Renditen von Staatsanleihen stark gesunken und bei realer Betrachtung nach Abzug der Inflation in den negativen Bereich zurückgefallen sind.

Die Preisfindungsphase scheint in Teilen weitgehend abgeschlossen zu sein, sodass die mittlerweile erreichten Preisniveaus weitere Marktteilnehmer zurück in den Markt holen dürften. In Verbindung mit der Tatsache, dass der Zinsgipfel vermutlich erreicht ist, sollte die Planungssicherheit und damit vermutlich auch die Zuversicht der Investoren steigen. Gleichzeitig zeichnet sich laut der Maklerhäuser eine spürbare Ausweitung des Angebots ab. Unter der Prämisse einer Verbesserung der Finanzierungskonditionen im Laufe des Jahres 2024 bei gleichzeitig weiter steigenden Mieten könnten sich attraktive Chancen für Investoren eröffnen.



Erwartete Entwicklung des Unternehmens

ZENTRALE STEUERUNGS- KENNZIFFERN	2024 PLAN	2023
FFO	49 Mio. € bis 50,5 Mio. €	54,7 Mio. €
Mieten und Pachten	91 Mio. € bis 92,5 Mio. €	91,1 Mio. €

Angesichts ihres qualitativ hochwertigen Immobilienportfolios, der soliden Finanz-, Ertrags- und Liquiditätssituation und ungeachtet der unverändert schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, blickt die Gesellschaft dem Jahresverlauf 2024 grundsätzlich positiv entgegen.

Die Geschäftsentwicklung im laufenden Geschäftsjahr 2024 dürfte von den anhaltenden Unsicherheiten hinsichtlich der weiteren Entwicklung an den Immobilienmärkten geprägt bleiben. Zeitpunkt und Volumen möglicher Immobilienakquisitionen bzw. selektiver Objektverkäufe sowie daraus resultierender Effekte auf Umsatz und operatives Ergebnis sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nur schwer prognostizierbar. Aus diesem Grund hat die Gesellschaft im Rahmen der Prognoseerstellung auf eine Berücksichtigung weiterer Immobilienan- und verkäufe verzichtet.

Die Erlöse aus Mieten und Pachten werden sowohl durch die im Geschäftsjahr 2023 getätigten Akquisitionen als auch durch weitere indexbasierte Mieterhöhungen infolge der gestiegenen Inflation positiv beeinflusst. Nach derzeitigen Erwartungen werden die Miet- und Pachterlöse im Jahr 2024 zwischen 91,0 Mio. € und 92,5 Mio. € liegen.

Das operative Ergebnis (FFO) wird weiterhin durch Unsicherheiten auf dem Vermietungsmarkt, das unverändert dynamische Inflationsgeschehen sowie die damit einhergehende Entwicklung des Zinsumfelds beeinflusst. Gleichzeitig ist von Kostensteigerungen insbesondere im Bereich der Instandhaltungsaufwendungen auszugehen. Ursächlich hierfür ist unter anderem die zeitliche Verschiebung

ursprünglich für das Jahr 2023 geplanter Maßnahmen. Des Weiteren ist von erhöhten sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Zusammenhang mit der Umsetzung strategischer Projekte sowie zusätzlichem Personalaufwand infolge von Neueinstellungen und der Nachbesetzung vakanter Stellen auszugehen.

Unter Berücksichtigung der dargestellten Einflussfaktoren wird im Geschäftsjahr 2024 voraussichtlich ein operatives Ergebnis (FFO) zwischen 49,0 Mio. € und 50,5 Mio. € erzielt.

Vor dem Hintergrund des anhaltend dynamischen und volatilen Marktumfelds und daraus resultierender externer Einflüsse auf die Verkehrswertentwicklung des Portfolios hat sich die Verwendbarkeit des Nettovermögenswerts (Net Asset Value, NAV) als zentrale Steuerungsgröße zuletzt deutlich reduziert. Angesichts dessen wird die Gesellschaft die Kennziffer künftig nicht mehr als Leistungsindikator heranziehen und im Geschäftsjahr 2024 auf die Formulierung einer entsprechenden NAV-Prognose verzichten.

Angesichts der derzeitigen Einschätzungen hinsichtlich der Entwicklung der zentralen, für die Bemessung der Dividendenausschüttung maßgeblichen, Steuerungskennzahl FFO beabsichtigt die Gesellschaft, auch für das Geschäftsjahr 2024 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 5. März 2024

Niclas Karoff

Sarah Verheyen



EINZELABSCHLUSS

NACH IFRS

Gewinn- und Verlustrechnung	74
Gesamtergebnisrechnung	74
Bilanz	75
Kapitalflussrechnung	76
Eigenkapitalveränderungsrechnung	76
Anhang	77



Gewinn- und Verlustrechnung
FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2023

IN T€	ANHANG	31.12.2023	31.12.2022
Erlöse aus Mieten und Pachten		91.121	87.077¹
Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter		13.440	12.157 ¹
Laufende Betriebsaufwendungen		-20.224	-18.185
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung		-8.360	-9.038
Nettomieteinnahmen	(1)	75.977	72.011
Verwaltungsaufwand	(2)	-1.616	-1.722 ¹
Personalaufwand	(3)	-6.444	-6.176 ¹
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(4)	-55.850	-37.841
Sonstige betriebliche Erträge	(5)	1.759	1.895
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(6)	-2.709	-2.653
		-64.860	-46.497
Betriebsergebnis		11.117	25.514
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	(7)	529	176
Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)		11.646	25.690
Zinsaufwendungen		-14.098	-13.017
Zinserträge		1.792	641
Finanzergebnis	(8)	-12.306	-12.376
Ergebnis der Periode		-660	13.314
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	(9)	-0,01	0,16

¹ Vorjahr angepasst, s. Anhang zu Abschnitt Änderungen im Rahmen von IAS 8 im Einzelabschluss

Gesamtergebnisrechnung
FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2023

IN T€	ANHANG	31.12.2023	31.12.2022
Ergebnis der Periode laut Gewinn- und Verlustrechnung		-660	13.314
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:			
Versicherungsmathematische Gewinne / Verluste (-) aus leistungsorientierten Pensionszusagen	(18)	-595	1.147
Sonstiges Ergebnis		-595	1.147
GESAMTERGEBNIS		-1.255	14.461



Bilanz Aktiva

ZUM 31. DEZEMBER 2023

IN T€	ANHANG	31.12.2023	31.12.2022
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	(10)	300	446
Sachanlagen	(10)	2.739	2.833
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	(11)	1.100.554	1.129.160
Finanzielle Vermögenswerte	(12)	2.093	1.930
Sonstige Vermögenswerte	(13)	8.397	8.444
		1.114.083	1.142.813
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(13)	2.240	2.090 ¹
Finanzielle Vermögenswerte	(12)	478	12.405 ¹
Sonstige Vermögenswerte	(13)	696	1.005 ¹
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	(14)	43.304	130.112 ¹
		46.718	145.612
SUMME VERMÖGENSWERTE		1.160.801	1.288.425

Bilanz Passiva

IN T€	ANHANG	31.12.2023	31.12.2022
Eigenkapital			
	(16)		
Gezeichnetes Kapital		81.343	81.343
Kapitalrücklage		335.573	346.071
Gewinnrücklage		17.202	46.190
		434.118	473.604
Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen			
Finanzverbindlichkeiten	(17)	641.403	668.150
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	(18)	16.203	16.317
Rückstellungen für Pensionen	(19)	4.649	4.250
Sonstige Rückstellungen	(20)	3.121	3.142
		665.376	691.859
Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen			
Finanzverbindlichkeiten	(17)	41.457	102.555
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	(18)	17.151	17.540
Sonstige Rückstellungen	(20)	2.699	2.867
		61.307	122.962
SUMME EIGENKAPITAL, VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN		1.160.801	1.288.425

¹ Vorjahr angepasst, s. Anhang zu Abschnitt Änderungen im Rahmen von IAS 8 im Einzelabschluss



Kapitalflussrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2023

IN T€	ANHANG	2023	2022
Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit	(24)		
Ergebnis der Periode		-660	13.314
Finanzergebnis		13.307	12.438
Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-)		55.849	37.841
Veränderung der Rückstellungen		-383	-378
Buchgewinne (-) / -verluste (+) (saldiert) aus dem Abgang von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-536	-194
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		289	-598
Veränderung der Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		855	365
		68.721	62.788
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	(25)		
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		-28.556	-54.056
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		1.500	18.388
Einzahlungen (+) aus Barsicherheiten für Finanzverbindlichkeiten		11.846	53.743 ¹
Auszahlungen (-) für Barsicherheiten für Finanzverbindlichkeiten		0	-6.160 ¹
		-15.210	11.915¹
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	(26)		
Dividendenzahlungen		-38.231	-38.231
Mittelzufluss aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten		13.500	119.071
Mittelabfluss aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten		-101.882	-96.198
Mittelabfluss aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten		-392	-377 ¹
Zinsauszahlungen		-13.314	-12.834 ¹
		-140.319	-28.569¹
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds		-86.808	46.134
Finanzmittelfonds am 1. Januar		130.112	83.978
Finanzmittelfonds am 31. Dezember		43.304	130.112

¹ Vorjahr angepasst, s. Anhang zu Abschnitt Änderungen im Rahmen von IAS 8 im Einzelabschluss

Eigenkapitalveränderungsrechnung

IN T€	GEZEICHNETES KAPITAL	KAPITALRÜCKLAGE	GEWINNRÜCKLAGEN			EIGENKAPITAL GESAMT
			Rücklage für die Absicherung von Zahlungsströmen	Rücklage IAS 19 Pensionsrückstellungen	Andere Gewinnrücklagen	
Stand 1. Januar 2022	81.343	346.071	0	-4.324	74.284	497.374
Gewinnausschüttung für 2021 (0,47 € je Aktie)					-38.231	-38.231
Periodenergebnis 01.01.–31.12.2022					13.314	13.314
Sonstiges Ergebnis 01.01.–31.12.2022			0	1.147		1.147
Gesamtergebnis 01.01.–31.12.2022			0	1.147	13.314	14.461
Stand 31. Dezember 2022	81.343	346.071	0	-3.177	49.367	473.604
Entnahme aus der Kapitalrücklage		-10.498			10.498	0
Gewinnausschüttung für 2022 (0,47 € je Aktie)					-38.231	-38.231
Periodenergebnis 01.01.–31.12.2023					-660	-660
Sonstiges Ergebnis 01.01.–31.12.2023				-595		-595
Gesamtergebnis 01.01.–31.12.2023				-595	-660	-1.255
Stand 31. Dezember 2023	81.343	335.573	0	-3.772	20.974	434.118



ANHANG

Grundlagen der Abschlusserstellung

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

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

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

Der Einzelabschluss zum 31. Dezember 2023 wurde nach den am Bilanzstichtag gültigen International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 325 Abs. 2a HGB zu beachtenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt. Die IFRS umfassen die vom International Accounting Standards Board (IASB) erlassenen IFRS, die International Accounting Standards (IAS), die Interpretationen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC)

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

Der Abschluss wurde unter Berücksichtigung der Unternehmensfortführung aufgestellt, da der Vorstand keine wesentlichen Unsicherheiten sieht, die dem entgegenstehen könnten.

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

Der Vorstand hat den Einzelabschluss für den 31. Dezember 2023 und den Lagebericht für das Jahr 2023 am 5. März 2024 aufgestellt und zur Vorlage an den Aufsichtsrat freigegeben.

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



Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der vorliegende Einzelabschluss zum 31. Dezember 2023 basiert grundsätzlich auf den gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Berechnungsgrundsätzen wie der Einzelabschluss des Vorjahres. Die Bilanz zum 31. Dezember 2023 ist gemäß IAS 1.60 nach Fristigkeiten gegliedert. In der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung zusammengefasste Posten werden im Anhang erläutert.

STANDARD / INTERPRETATION	BEZEICHNUNG	ART DER ÄNDERUNG
IFRS 17	Versicherungsverträge	Der Standard regelt die Bilanzierung von Versicherungsverträgen und ersetzt den bisher gültigen Übergangsstandard IFRS 4
IAS 1	Darstellung des Abschlusses / Rechnungslegungsmethoden	Angabe von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden; Konkretisierung des Begriffs der Wesentlichkeit
IAS 8	Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen	Änderungen Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen
IAS 12	Ertragsteuern	Änderungen Latente Steuern, die sich auf Vermögenswerte und Schulden beziehen, die aus einer einzigen Transaktion entstehen sowie Änderungen zur Globalen Mindestbesteuerung (Pillar 2)

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

Gegenüber dem Einzelabschluss zum 31. Dezember 2022 haben sich die nachfolgend genannten Standards und Interpretationen geändert oder waren aufgrund der erfolgten Übernahme in EU-Recht oder des Inkrafttretens der Regelung erstmals anzuwenden:

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

Die folgenden, bereits durch das IASB verabschiedeten geänderten bzw. neu erlassenen Standards und Interpretationen waren im Geschäftsjahr 2023 noch nicht verpflichtend anzuwenden. Von der Möglichkeit, die Standards und Interpretationen vorzeitig anzuwenden, wurde kein Gebrauch gemacht.

STANDARD / INTERPRETATION	BEZEICHNUNG	ART DER ÄNDERUNG	DATUM DES INKRAFTTRETENS	ERWARTETE WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN
IFRS 16	Leasing	Leasingverbindlichkeit in einer Sale-and-Leaseback-Transaktion	1. Januar 2024	keine
IAS 21	Fehlende Umtauschbarkeit	Fehlende Umtauschbarkeit	1. Januar 2025	keine
IAS 7 und IFRS 7:	Reverse-Factoring-Transaktionen	Reverse-Factoring-Transaktionen	1. Januar 2024	keine
IAS 1	Darstellung des Abschlusses / Rechnungslegungsmethoden	Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig sowie als langfristige Schulden mit Nebenbedingungen, Verschiebung des verpflichtenden Erstanwendungszeitpunkts, Langfristige Verbindlichkeiten mit Covenants	1. Januar 2024	keine

ÄNDERUNGEN IM RAHMEN VON IAS 8

Im Berichtsjahr wurden vereinzelt Anpassungen gemäß IAS 8.42 vorgenommen und hierbei wurde retrospektiv das Vorjahr angepasst.

Die zum 31. Dezember 2022 unter den liquiden Mitteln ausgewiesenen verfügungsbeschränkten Mittel in Höhe von 11,9 Mio. € wurden in die finanziellen Vermögenswerte umgegliedert, da diese Beträge gemäß IAS 7 definitionsgemäß nicht unter Zahlungsmittel- und Zahlungsmitteläquivalente fallen. Zum 1. Januar 2022 betrugen die verfügungsbeschränkten Mittel 59,4 Mio. €. Zum 31. Dezember 2023 bestehen keine verfügungsbeschränkten Mittel mehr.

Gemäß IAS 7 ergeben sich ebenfalls Änderungen in der Kapitalflussrechnung. Da der Ausweis der verfügungsbeschränkten Mittel in Form der Barsicherheiten nicht die Definition des IAS 7.6 für Finanzierungsaktivitäten erfüllt, werden die Einzahlungen aus Barsicherheiten für Finanzverbindlichkeiten (53,7 Mio. €) und Auszahlungen aus Barsicherheiten (–6,2 Mio. €) nun unter dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit ausgewiesen. Hierdurch verändern sich für das Geschäftsjahr 2022 der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von 19,0 Mio. € auf –28,6 Mio. € und der Cashflow aus Investitionstätigkeit von –35,7 Mio. € auf 11,9 Mio. €. Es entfällt die Überleitungsrechnung vom Finanzmittelfonds zu den in der Bilanz ausgewiesenen Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten.

Darüber hinaus wurden gemäß IAS 1.54(d) die nicht finanziellen Vermögenswerte insbesondere in Form der abgegrenzten Baukostenzuschüsse (31. Dezember 2022: 1,0 Mio. €, 1. Januar 2022: 0,6 Mio. €) gesondert von den finanziellen Vermögenswerten ausgewiesen.

Nach IAS 7.31 sind in der Kapitalflussrechnung bei den Leasingverbindlichkeiten der Tilgungs- und Zinsanteil separat zu zeigen. Die Zinszahlungen auf die Leasingverbindlichkeiten in Höhe von 542 T€ (Vorjahr: 525 T€) werden nun in den Zinsauszahlungen ausgewiesen. In diesem Zusammenhang wurde auch Tabelle nach IAS 7.44A unter der Note (26) angepasst.



Gemäß IFRS 16.12 werden die im Vorjahr unter dem Posten Erlöse aus der Weiterberechnung aus Nebenkosten ausgewiesenen Erlöse von Grundsteuern und Versicherungen in Höhe von 2,1 Mio. € in die Erlöse aus Mieten und Pachten umgegliedert. Hierdurch verminderten sich die Erlöse aus der Weiterberechnung aus Nebenkosten von 14,3 Mio. € auf 12,2 Mio. € und erhöhten sich die Erlöse aus Mieten und Pachten von 85,0 Mio. € auf 87,1 Mio. €. IFRS 16.B32 schließt dabei Erlöse aus Aktivitäten und Kosten, die keine Waren oder Dienstleistungen auf den Leasingnehmer übertragen, aus der Definition von Nicht-Leasingkomponenten aus. Damit stellt die Weiterbelastung von Grundsteuern und Versicherungsaufwendungen an die Mieter keine separate Vertragskomponente dar, sondern ist als Teil des gesamten Entgelts zu betrachten, das den separat identifizierten Vertragskomponenten zugeordnet werden muss.

Entsprechend IAS 1 i. V. m. IAS 24 stellt die Vergütung des Aufsichtsrats Personalaufwendungen im Sinne von IAS 19 dar. Die im Vorjahr unter den Verwaltungsaufwendungen erfassten Vergütungen des Aufsichtsrats in Höhe von 322 T€ wurden in die Personalaufwendungen umgegliedert. Hierdurch verringerten sich die Verwaltungsaufwendungen von 2,0 Mio. € auf 1,7 Mio. €, der Personalaufwand erhöhte sich von 5,9 Mio. € auf 6,2 Mio. €.

Aus den durchgeführten Anpassungen ergeben sich keine Ergebniseffekte.

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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

Mit der EDEKA-Gruppe erzielte HAMBORNER im Geschäftsjahr 2023 mit einem Anteil von 12,3 % (Vorjahr: 12,1 %) bzw. 10,9 Mio. € (Vorjahr: 10,3 Mio. €) mehr als 10 % ihrer Mieterlöse.

ANNAHMEN UND SCHÄTZUNGEN

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

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

Wesentliche Parameter der Bewertung sind die im Betrachtungszeitraum erzielbaren Mieten sowie die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze. Die erzielbaren Mieten ergeben sich dabei zum einen aus den bestehenden Mietverhältnissen und für Leerstandsflächen bzw. unterstellte Anschlussvermietungen aus den Marktmieten. Die Marktmieten bilden dabei das aktuell zum Stichtag bestehende Mietpotenzial an den jeweiligen Standorten ab. Bei der Bemessung der Marktmieten werden bekannte Vergleichsmieten am Standort und aus aktuellen Flächennachfragen angesetzt. Zukunftsgerichtete Annahmen und Erwartungen in Bezug auf eine mögliche Entwicklung der Marktmieten an den jeweiligen Standorten werden im Rahmen der Bewertung nicht berücksichtigt. Die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze ergeben sich im Wesentlichen aus den am Stichtag

am Markt zu beobachtenden Ankaufsfaktoren entsprechend der Art und dem Standort der jeweiligen Immobilien. Hierbei wird das aktuelle Preisniveau aus vergleichbaren Transaktionen berücksichtigt und gegebenenfalls angepasst an immobilien spezifische Risiko- oder -abschläge. Hierbei werden keine Annahmen und Erwartungen zur zukünftigen Entwicklung der Transaktionspreise berücksichtigt, da gemäß Fair-Value-Definition das Stichtagsprinzip zugrunde gelegt wird. Etwaige Szenarien, nach denen sich die Marktmieten und Transaktionspreise in der Zukunft wieder erholen werden, gehen nicht mit in die Bewertung ein.

Zukunftsgerichtete Annahmen und Schätzungen in der Bewertung betreffen hingegen im Wesentlichen Parameter wie Inflation (Annahme 2024: 3,0 %; 2025: 2,2 %, 2026 ff.: 2,0 %), Vermarktungszeiträume von Leerständen bzw. auslaufende Mietverträge sowie mögliche Optionsausübungen / Mietvertragsverlängerungen. Letztere Annahme wird in Abhängigkeit von dem jeweiligen Standort, der Mietfläche sowie dem jeweiligen Bestandsmieter mit entsprechenden Wahrscheinlichkeiten hinterlegt. Die zukunftsgerichteten Annahmen und Schätzungen basieren auf den zum Wertermittlungsstichtag vorherrschenden Gegebenheiten. Bestehende Unsicherheiten in Bezug auf die zukünftigen Cashflows werden über Risikoadjustierungen in den Diskontierungszinssätzen berücksichtigt.

IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

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

SACHANLAGEN

Die Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen, bewertet. Unter den Sachanlagen weist HAMBORNER das Verwaltungsgebäude der Gesellschaft in Duisburg sowie die Betriebs- und Geschäftsausstat-



tung aus. Der Abschreibungsermittlung des Verwaltungsgebäudes liegt eine Gesamtnutzungsdauer von 33 Jahren zugrunde. Die Betriebs- und Geschäftsausstattung hat eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer zwischen drei und 15 Jahren.

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

ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Investment Properties) werden in Ausübung des Wahlrechts nach IAS 40 (30) i. V. m. (56) zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten unter Berücksichtigung linearer Abschreibungen bewertet. Als Investment Properties werden alle unbebauten und bebauten Grundstücke sowie Gebäude und Gebäudeteile angesehen, die zur Erzielung künftiger Mieteinnahmen, zur Erzielung von Gewinnen aus Wertsteigerungen und/oder für eine gegenwärtig unbestimmte Nutzung gehalten werden. Sie sind nicht für eigene Verwaltungszwecke oder zum kurzfristigen Handel im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit bestimmt. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die wirtschaftliche Nutzungsdauer. Der Immobilienbestand wird zwischen 33 und 50 Jahren abgeschrieben. 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.

Das Ergebnis aus dem Verkauf von „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ wird in der Gewinn- und Verlustrechnung in einem gesonderten Posten dargestellt.

Zur Ermittlung des nach IAS 40 im Anhang anzugebenden beizulegenden Zeitwerts (Fair Value) hat die Gesellschaft ihr bebautes

Immobilienportfolio Ende 2023 von einem unabhängigen Sachverständigen bewerten lassen. Die Ermittlung der Immobilienmarktwerte erfolgt nach international anerkannten Standards mittels der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) (Stufe 3 der Bemessungshierarchie gemäß IFRS 13). Der Marktwert einer Immobilie ergibt sich nach diesem Verfahren aus der Summe der diskontierten Zahlungsströme des Gesamtplanungszeitraums, der sich regelmäßig auf zehn Jahre (2024 bis 2033) erstreckt, zuzüglich des ebenfalls auf den Bewertungsstichtag abgezinsten Restwerts der Immobilie, der auf Basis der nachhaltigen Einzahlungsüberschüsse unter Berücksichtigung von Veräußerungskosten ermittelt wird. Bei der Ermittlung der Restwerte kamen Kapitalisierungszinssätze zwischen 3,85 % und 7,15 % (Vorjahr: 3,6 % und 7,4 %) zur Anwendung. Die Zahlungsströme und Restwerte wurden mit risikoadjustierten Zinssätzen zwischen 5,00 % und 9,10 % (Vorjahr: 4,55 % und 14,50 %) abgezinst.

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

Den beizulegenden Zeitwert des unbebauten Grundbesitzes hat die Gesellschaft nach Stufe 2 über den marktbasierten Ansatz ermittelt. Grundsätzlich wurden hierzu die von Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerte vergleichbarer Grundstücke und Lagen herangezogen und Risikoabschläge entsprechend den besonderen Gegebenheiten der Grundstücke berücksichtigt. Im Durchschnitt lag der beizulegende Zeitwert der unbebauten Grundstücke Ende 2023 unverändert zum Vorjahr bei 2,69 €/m² (Vorjahr: 2,69 €/m²).

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

Bei allen immateriellen Vermögenswerten, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wird die Werthaltigkeit der Bilanzansätze turnusmäßig überprüft. Daneben findet eine Prüfung

der Wertansätze statt, wenn Ereignisse oder Änderungen der Umstände vermuten lassen, dass der bilanzierte Buchwert nicht mehr erzielbar sein könnte. Soweit der erzielbare Betrag dieser Vermögenswerte am Abschlussstichtag den Buchwert unterschreitet, wird dem durch außerplanmäßige Abschreibungen Rechnung getragen.

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

LEASINGVERHÄLTNISSE

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

Für drei Erbbaurechte sowie in geringem Umfang für Gegenstände aus dem Bereich der Betriebs- und Geschäftsausstattung ist HAMBORNER Leasingnehmer im Sinne des IFRS 16. Für die abgezinsten zukünftigen finanziellen Verpflichtungen aus den Leasingverhältnissen ist eine Leasingverbindlichkeit zu passivieren. Diese vermindert sich im Zeitablauf unter Berücksichtigung der gezahlten Leasingraten. Der Ausweis der Leasingverbindlichkeiten erfolgt unter den kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten. Gleichzeitig ist mit Passivierung der Verbindlichkeit für den jeweiligen Leasinggegenstand ein Nutzungsrecht zu aktivieren. Der Ausweis der Nutzungsrechte



erfolgt jeweils innerhalb des Bilanzpostens, in dem der zugrunde liegende Vermögenswert auszuweisen wäre. Demnach werden die Nutzungsrechte für die Erbbaurechte unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und die Nutzungsrechte für Betriebs- und Geschäftsausstattung unter den Sachanlagen ausgewiesen. Die Nutzungsrechte werden planmäßig über die Dauer des Leasingvertrags abgeschrieben.

Die Höhe der Leasingzahlungen für Erbbaugrundstücke ist von vertraglich festgelegten Indexwerten abhängig. Die zu den jeweiligen Stichtagen eingetretenen Indexwertveränderungen werden bei der Bewertung der Leasingverbindlichkeit berücksichtigt.

FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE

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

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

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

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

Die im Berichtsjahr zum 31. Dezember 2023 ausgewiesenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung hinsichtlich erwarteter Höhe und Wahrscheinlichkeit des Ausfalls geschätzt. Den Ausfallrisiken werden in Form von Wertberichtigungen Rechnung getragen. Die Bemessung der Ausfallhöhe sowie der Eintrittswahrscheinlichkeit wurde insbesondere davon abhängig gemacht, ob Mietminderungsanfragen vorliegen, sich Mieter in einem Insolvenzverfahren befinden und welche Bonität die Mieter aufweisen.

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

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

ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

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

Als finanzielle Vermögenswerte werden die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente bei erstmaligem Ansatz mit ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten. Eine Wertberichtigung auf Basis des „Expected Credit Loss“-Modells erfolgte nicht, da aufgrund der erstklassigen Bonität der Banken, bei denen die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente hinterlegt sind, nicht mit Ausfällen zu rechnen ist.

ZUR VERÄUßERUNG GEHALTENE LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

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



RÜCKSTELLUNGEN

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

RÜCKSTELLUNGEN FÜR PENSIONEN

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

Folgende Parameter wurden angewandt:

PARAMETER P. A. IN %	2023	2022
Rechnungszins	3,47	3,89
Rententrend	2,35	2,35

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

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

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

SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

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

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

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

FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN

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

ERLÖSE AUS VERTRÄGEN MIT KUNDEN

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

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

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

AUFWANDS- UND ERTRAGSREALISIERUNG

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

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



Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

(1) NETTOMIETEINNAHMEN

Die Nettomieteinnahmen gliedern sich wie folgt:

IN T€	2023	2022
Erlöse aus Mieten und Pachten	91.121	87.077 ¹
Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter	13.440	12.157 ¹
Laufende Betriebsaufwendungen	-20.224	-18.185
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung	-8.360	-9.038
NETTOMIETEINNAHMEN	75.977	72.011

¹ Vorjahr angepasst, s. Anhang zu Abschnitt Änderungen im Rahmen von IAS 8 im Einzelabschluss

Die Erlöse aus Mieten und Pachten der gemäß IAS 40 bilanzierten Immobilien sind um 4.044 T€ gestiegen und betragen im Berichtsjahr 91.121 T€ (Vorjahr: 87.077 T€). Die Veränderung ergibt sich aus Mietsteigerungen aus Objektzugängen des Berichtsjahres und des Vorjahres (1.624 T€), aus Mietrückgängen infolge von Objektverkäufen (-528 T€) sowie aus einem Anstieg bei den Bestandsmieten („like for like“) in Höhe von 2.638 T€. Aus der Herabsetzung der in den Vorjahren gebildeten Risikovorsorge für Mietminderungen im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie ergibt sich ein um 310 T€ (Vorjahr: 154 T€) höherer Ertrag gegenüber dem Vorjahr.

Die Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter umfassen hauptsächlich Vorauszahlungen auf abrechenbare Heiz- und Betriebskosten sowie Abrechnungsspitzen auf im Geschäftsjahr abgerechnete Heiz- und Betriebskosten. Die entsprechenden Erlöse nahmen im Berichtsjahr um 1.283 T€ zu. Ein Zugang der Weiterbelastungserlöse ergibt sich mit 5 T€ aus der Veränderung im Objekt-

bestand. Bei den übrigen im Bestand befindlichen Immobilien nahmen die Erlöse aus der Weiterbelastung von Nebenkosten um insgesamt 1.278 T€ zu.

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

IN T€	2023	2022
Laufende Betriebsaufwendungen		
Verbrauchs-kosten (Strom, Wasser, Abwasser, Heizung)	6.077	4.463
Infrastrukturelles Gebäudemanagement	3.980	3.998
Technisches Gebäudemanagement (Wartung)	3.410	3.232
Grundsteuer	2.998	3.081
Sonstige Betriebskosten	1.399	1.276
Versicherung	1.062	853
Centermanagement	557	543
Kosten Werbebeitrag	309	410
Übrige	431	329
GESAMT	20.224	18.185

Die Aufwendungen für die Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung betragen 8.360 T€ nach 9.038 T€ im Vorjahr. Die Ausgaben betreffen in Höhe von 3.087 T€ ungeplante bzw. laufende Instandhaltungen, mit 2.985 T€ geplanten Instandhaltungen und mit 2.288 T€ Mieterumbauten.

Die direkten betrieblichen Aufwendungen der vermieteten Immobilien betragen im Berichtsjahr 28.584 T€ (Vorjahr: 27.223 T€). Der gesamte Bestand war – von vorübergehenden Teilleerständen in einzelnen Objekten abgesehen – während der Berichtsperiode vermietet.

(2) VERWALTUNGS-AUFWAND

Der Posten Verwaltungsaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

IN T€	2023	2022
Lizenzgebühren für Software	323	221
Kosten der Hauptversammlung	253	194
Energie- und Instandhaltungskosten der Verwaltung	182	148
Gebühren für Abschlussprüfer	133	129
Reisekosten der Mitarbeitenden	51	63
Bankspesen und Bankgebühren	49	347
Übrige	625	620
GESAMT	1.616	1.722¹

¹ Vorjahr angepasst, s. Anhang zu Abschnitt Änderungen im Rahmen von IAS 8 im Einzelabschluss

Die im Verwaltungsaufwand enthaltenen Honorare für den Abschlussprüfer (133 T€; Vorjahr: 129 T€) betreffen wie im Vorjahr ausschließlich Abschlussprüfungsleistungen.



(3) PERSONALAUFWAND

Der Personalaufwand liegt mit 6.444 T€ leicht über dem Niveau des Vorjahres (6.176 T€).

IN T€	2023	2022
Löhne und Gehälter	5.272	5.166
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Unterstützung	633	599
Aufwendungen für Altersversorgung / Pensionsaufwendungen	101	89
Vergütung des Aufsichtsrats	438	322 ¹
GESAMT	6.444	6.176¹

¹ Vorjahr angepasst, s. Anhang zu Abschnitt Änderungen im Rahmen von IAS 8 im Einzelabschluss

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

Die Abschreibungen liegen um 18.009 T€ über dem Vorjahreswert und betragen 55.850 T€. Davon entfallen 55.432 T€ auf „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ (Vorjahr: 37.475 T€). Hierin enthalten sind planmäßige Abschreibungen von 36.444 T€ (Vorjahr: 35.843 T€) sowie außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 18.989 T€ (Vorjahr: 1.632 T€) auf sieben Immobilien (Vorjahr: drei Immobilien) aufgrund geänderter Diskontierungs- bzw. Kapitalisierungszinssätze und Vermietungsfaktoren.

OBJEKT	2023	31.12.2023	31.12.2022
	außerplanmäßige Abschreibung	erzielbarer Betrag (Gross Capital Value)	Diskontierungszinssatz
Lübeck, Sandstr. 1	8.014	24.830.000	9,05
Hamburg, Kurt-A.-Körber-Chaussee 9	3.450	11.870.000	7,30
Stuttgart, Schockenriedstr. 17	2.587	16.200.000	6,65
Kempten, Ulmer Str. 21	2.105	27.500.000	6,75
Freiburg, Munzinger Str. 6	1.650	17.700.000	7,35
Münster, Robert-Bosch-Str. 17	614	24.100.000	5,50
Neu-Isenburg, Siemensstr. 10	569	15.700.000	6,55

Der Posten enthält darüber hinaus Abschreibungen auf Nutzungsrechte im Sinne des IFRS 16 in Höhe von 557 T€. Hiervon entfallen auf die unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ausgewiesenen Nutzungsrechte 456 T€ und auf Sachanlagen 101 T€.

(5) SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

IN T€	2023	2022
Entschädigungen und Erstattungen	1.238	610
Weiterbelastungen an Mieter und Pächter	279	343
Auflösung von Rückstellungen und Accruals	0	258
Erträge aus abgeschriebenen / wertberichtigten Forderungen i. Z. m COVID-19	165	301
Übrige	77	383
GESAMT	1.759	1.895

Die Vereinnahmung von Entschädigungen und Erstattungen betreffen mit 1,1 Mio. € Entschädigungen von Mietern im Zusammenhang mit Vertragsauflösungen. Hiervon entfallen 790 T€ auf die vorzeitige Vertragsauflösung eines Mieters in dem Objekt in Mainz. Die Erträge des Vorjahres betrafen unter anderem eine Ausgleichszahlung in Höhe von 550 T€ des ehemaligen Mieters real in Celle und Gießen für nicht erbrachte Instandhaltungsmaßnahmen. Im Vorjahr wurden Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (258 T€) unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen. Im Berichtsjahr wurden die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in den jeweiligen Aufwandsposten saldiert.



(6) SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

IN T€	2023	2022
Rechts- und Beratungskosten	1.388	1.087
Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	620	450
Kosten für Investor-Relations- und Öffentlichkeitsarbeit	392	455
Übrige	309	661
GESAMT	2.709	2.653

Die Aufwendungen für Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 1.388 T€ (Vorjahr: 1.087 T€) enthalten insbesondere Aufwendungen im Zusammenhang mit Strategieprojekten (575 T€) sowie Aufwendungen für die Rekrutierung von Mitarbeitenden (285 T€). Weiterhin enthält der Posten Aufwendungen für Investor-Relations- und Öffentlichkeitsarbeit von 392 T€ (Vorjahr: 455 T€) sowie Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 620 T€ (Vorjahr: 450 T€).

(7) ERGEBNIS AUS DER VERÄUßERUNG VON IMMOBILIEN

Aus der Veräußerung von Immobilien erzielte die Gesellschaft im Berichtsjahr ein Ergebnis in Höhe von 529 T€ nach 176 T€ im Vorjahr. Das Ergebnis des Berichtsjahres betrifft den Erlös und die Verkaufskosten im Zusammenhang mit dem Verkauf der Immobilie in Mosbach.

(8) FINANZERGEBNIS

Das Finanzergebnis umfasst im Berichtsjahr Zinserträge und Zinsaufwendungen. Die Zinserträge betragen 1.792 T€ (Vorjahr: 641 T€) und betreffen im Wesentlichen Tagesgeld- und Festgeldzinsen in Höhe von 1.735 T€.

Die Zinsaufwendungen haben sich um 1.081 T€ auf 14.098 T€ erhöht und betreffen mit 13.309 T€ (Vorjahr: 12.438 T€) finanzielle Verbindlichkeiten. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus refinanzierten Darlehen mit höheren Darlehensvolumina und gestiegenen variablen Zinssätzen in Höhe von 1.871 T€. Dagegen führten planmäßige Tilgungen von Darlehen und Darlehensausläufe zu einem Rückgang der Zinsaufwendungen in Höhe von 910 T€.

Die Zinsaufwendungen im Zusammenhang mit der Bewertung der Leasingverbindlichkeiten betragen 542 T€ (Vorjahr: 525 T€).

(9) ERGEBNIS JE AKTIE

Das Periodenergebnis beträgt –660 T€ und liegt damit um 13.974 T€ unter dem Vorjahreswert. Der Rückgang ist dabei insbesondere auf die außerplanmäßigen Abschreibungen im Rahmen der Jahresbewertung des Immobilienvermögens zurückzuführen.

Das Ergebnis je Aktie beträgt –0,01 € und wird in Übereinstimmung mit IAS 33 ermittelt. Danach ergibt sich das Ergebnis je Aktie, indem das den Aktionären zustehende Periodenergebnis durch die zeitlich gewichtete durchschnittliche Zahl der Aktien im Geschäftsjahr dividiert wird.

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

	2023	2022
Gewichtete durchschnittliche Zahl der im Umlauf befindlichen Aktien in Tsd. Stück	81.343	81.343
Nettoergebnis / Jahresüberschuss in T€	–660	13.314
Ergebnis je Aktie in €	–0,01	0,16



Erläuterungen zur Bilanz

ANLAGESPIEGEL

IN T€	ERLÄUTERUNG ANHANG	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN				WERTBERICHTIGUNGEN				RESTBUCHWERTE	
		Stand 01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2023	Stand 01.01.2023	Zugänge (Abschreibungen des Geschäftsjahres)	Abgänge	Stand 31.12.2023	Stand 31.12.2022	Stand 31.12.2023
Immaterielle Vermögenswerte	(10)	1.099	2	0	1.101	653	148	0	801	446	300
Sachanlagen	(10)	4.618	176	49	4.745	1.785	270	49	2.006	2.833	2.739
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(11)	1.434.408	27.790	9.787	1.452.411	305.248	55.432	8.823	351.857	1.129.160	1.100.554
INSGESAMT		1.440.125	27.968	9.836	1.458.257	307.686	55.850	8.872	354.664	1.132.439	1.103.593

IN T€	ERLÄUTERUNG ANHANG	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN				WERTBERICHTIGUNGEN				RESTBUCHWERTE	
		Stand 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2022	Stand 01.01.2022	Zugänge (Abschreibungen des Geschäftsjahres)	Abgänge	Stand 31.12.2022	Stand 31.12.2021	Stand 31.12.2022
Immaterielle Vermögenswerte	(10)	1.023	76	0	1.099	551	102	0	653	472	446
Sachanlagen	(10)	4.526	165	73	4.618	1.594	263	72	1.785	2.932	2.833
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(11)	1.391.178 ¹	60.445	17.215	1.434.408	275.928 ¹	37.476	8.156	305.248	1.115.250	1.129.160
INSGESAMT		1.396.727	60.686	17.288	1.440.125	278.073	37.841	8.228	307.686	1.118.654	1.132.439

¹ Anfangsbestand 01.01.2022 angepasst wegen Darstellungskorrektur aus 2021



(10) IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE UND SACHANLAGEN

Die immateriellen Vermögenswerte umfassen im Wesentlichen mit 209 T€ ein im Zusammenhang mit der Immobilie in Lübeck stehendes Namensrecht. Darüber hinaus werden insbesondere entgeltlich erworbene Nutzungsrechte für System- und Anwendersoftware der EDV-Anlage der Gesellschaft ausgewiesen.

Der unter den Sachanlagen ausgewiesene Buchwert des Verwaltungsgebäudes der Gesellschaft in Duisburg beträgt zum Abschlussstichtag 2.310 T€ (Vorjahr: 2.399 T€).

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

IN T€	2023	2022
Stand 1. Januar	179	148
+/- Zugänge / Abgänge	143	112
- Abschreibungen	-101	-81
Stand 31. Dezember	221	179

(11) ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN/ GELEISTETE ANZAHLUNGEN

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

IN T€	2023	2022
Stand 1. Januar	1.129.160	1.115.250
+ Zugänge wegen Erwerb	24.602	59.337
+ Zugänge Anschaffungsnebenkosten schwebende Erwerbe	0	4
+ Zugänge wegen Nachaktivierungen	3.188	1.104
	27.790	60.445
- Abgänge wegen Verkauf	-964	-9.059
	-964	-9.059
- Planmäßige Abschreibungen Gebäude des Geschäftsjahres	-35.988	-35.395
- Außerplanmäßige Abschreibungen des Geschäftsjahres	-18.989	-1.632
	-54.977	-37.027
+/- Veränderung Bewertung Nutzungsrechte	-455	-449
Stand 31. Dezember	1.100.554	1.129.160

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

IN T€	2023	2022
Stand 1. Januar	14.520	7.459
+/- Zugang / Neubewertung	0	8.389
- Abgang	0	-879
- Abschreibungen	-455	-449
Stand 31. Dezember	14.065	14.520

Unter Berücksichtigung von Zu- und Abgängen im Berichtsjahr ergab sich zum 31. Dezember 2023 ein beizulegender Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien von 1.485.525 T€ (Vorjahr: 1.623.584 T€).



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

IN T€	2023	2022
Bebauter Immobilienbestand	1.471.000	1.608.600
Anschaffungsnebenkosten auf schwebende Erwerbe	0	4
Unbebaute Grundbesitz	460	460
Nutzungsrechte Leasing	14.065	14.520
GESAMT	1.485.525	1.623.584

(12) FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Die langfristigen finanziellen Vermögenswerte in Höhe von 2.093 T€ (Vorjahr: 1.930 T€) betreffen Barkautionen von Mietern. Die kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte betragen 478 T€. Der Vorjahreswert in Höhe von 12.405 T€ beinhaltet verfügbarsbeschränkte Mittel mit 11.846 T€ zur Ablösung grundpfandrechtlich besicherter Darlehen für veräußerte Immobilien an die finanzierende Bank. Aufgrund der Stellung von Ersatzsicherheiten durch neu erworbene Objekte sind die Mittel wieder frei verfügbar.

(13) FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE

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

IN T€	2023	2022
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Rückständige Mieten und abgerechnete Nebenkosten	2.067	1.541
Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-637	-325
Abgegrenzte Forderungen aus zukünftigen Nebenkostenabrechnungen (Vertragsvermögenswert)	707	604
Übrige	103	270
	2.240	2.090
Sonstige Vermögenswerte		
Übrige	696	1.005
	696	1.005
GESAMT	2.936	3.095¹

¹ Vorjahr angepasst, s. Anhang zu Abschnitt Änderungen im Rahmen von IAS 8 im Einzelabschluss

Im Rahmen der Bewertung der Restforderungen zum Bilanzstichtag wurden Wertberichtigungen in Höhe der erwarteten Forderungsausfälle von 637 T€ (Vorjahr: 325 T€) erfasst.

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

IN T€	2023	2022
Stand 1. Januar	325,0	901,0
Zugang	499,0	103,0
Neubewertung	-187,0	-679,0
Stand 31. Dezember	637,0	325,0

Die Fälligkeiten der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zum 31. Dezember 2023 stellen sich wie folgt dar:

FRISTIGKEIT DER FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN IN T€

	Gesamt	überfällig				nicht fällig
		< 30 Tage	> 30 Tage	> 60 Tage	> 90 Tage	
Bruttoforderung	2.067	341	172	223	842	489
Wertberichtigung	-637	-52	-50	-63	-472	0
Nettoforderung	1.429	289	122	159	370	489



In den sonstigen Vermögenswerten sind im Wesentlichen gewährte Baukostenzuschüsse aufgrund der Anschlussvermietung der ehemaligen real-Standorte in Celle, Gießen und Mannheim in Höhe von 8,5 Mio. € enthalten. Die vereinbarten Beträge werden als Reduzierung der Mieten linear über die Laufzeit der Mietverträge verteilt.

(14) ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTEL-ÄQUIVALENTE

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente setzen sich wie folgt zusammen:

IN T€	2023	2022
Bankguthaben	43.299	130.110 ¹
Kassenbestände	5	2
GESAMT	43.304	130.112¹

¹ Vorjahr angepasst, s. Anhang zu Abschnitt Änderungen im Rahmen von IAS 8 im Einzelabschluss

Von den Bankguthaben waren 36.926 T€ (Vorjahr: 106.954 T€) auf Tages- oder Festgeldkonten angelegt

(15) ZUR VERÄUßERUNG GEHALTENE LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

Zum 31. Dezember 2023 wurden keine Immobilien in dem Posten „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ ausgewiesen.

(16) EIGENKAPITAL

Die Entwicklung des Eigenkapitals vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2023 ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt. Zum 31. Dezember 2023 beträgt das gezeichnete Kapital der Gesellschaft 81.343 T€ (Vorjahr: 81.343 T€) und ist in 81.343 Tsd. (Vorjahr: 81.343 Tsd.) Namensaktien eingeteilt. Der rechnerische Wert jeder Stückaktie beträgt 1 €.

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

Weiterhin wurde der Vorstand am 28. April 2022 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 27. April 2027 auf den Inhaber und/oder auf den Namen lautende Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen bzw. Kombinationen dieser Instrumente („Schuldverschreibungen“) im Gesamtnennbetrag von bis zu 150.000 T€ mit oder ohne Laufzeitbegrenzung auszugeben und den Inhabern bzw. Gläubigern („Inhabern“) von Schuldverschreibungen Wandlungsrechte auf neue auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu 8.134 T€ nach näherer Maßgabe der Options- bzw. Wandelanleihebedingungen („Anleihebedingungen“) zu gewähren.

Im Rahmen der Ausgabe der Options- bzw. Wandelschuldverschreibungen ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesell-

schaft 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.

Die Kapitalrücklage beträgt zum Bilanzstichtag 335.573 T€. Die Kapitalrücklage enthält Beträge, die bei der Ausgabe neuer Aktien im Rahmen von Kapitalerhöhungen den Nennwert übersteigen. Im Rahmen der Ausschüttung der Dividende 2022 erfolgte eine Entnahme aus der Kapitalrücklage in Höhe von 10.498 T€.

Die Gewinnrücklagen betragen zum 31. Dezember 2023 17.202 T€ (Vorjahr: 46.190 T€). Der Hauptversammlung wird für das Geschäftsjahr 2023 eine Dividendenausschüttung in Höhe von 0,48 € je Aktie auf das dividendenberechtigte Grundkapital vorgeschlagen. Dies ergibt bei 81.343.348 dividendenberechtigten Aktien eine Verteilung an die Aktionäre von 39.044.807 T€.



Die in den Gewinnrücklagen in Höhe von –3.772 T€ (Vorjahr: –3.177 T€) enthaltene „Rücklage IAS 19 Pensionsrückstellungen“ betrifft die kumulierten versicherungsmathematischen Gewinne aus leistungsorientierten Pensionszusagen.

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

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

IN T€	2023	2022	VER- ÄNDERUNG
Eigenkapital	434.118	473.604	–8,3 %
Bilanzsumme	1.160.801	1.288.425	–9,9 %
Bilanzielle Eigenkapitalquote in %	37,4	36,8	1,7 %

Daneben ist die Gesellschaft an die Einhaltung der nach § 15 REITG kodifizierten Eigenkapitalquote von mindestens 45 % für den Statuserhalt als Real Estate Investment Trust (REIT) gebunden. Die Einhaltung der REIT-Eigenkapitalquote unterliegt daher einer laufenden Überwachung. Zum 31. Dezember 2023 betrug die Kennzahl 55,1 % (Vorjahr: 59,6 %).

Eine wesentliche Kennzahl im Zusammenhang mit der Schulden- tilgungsfähigkeit ist der EPRA Loan to Value (LTV). Diese Kennziffer definiert das Verhältnis zwischen Nettofinanzverbindlichkeiten und dem ermittelten Wert der Immobilien. Zum 31. Dezember 2023 be- trägt der LTV 43,5 % (Vorjahr: 39,1 %).

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

Die Ziele des Kapitalmanagements wurden im Geschäftsjahr erreicht.

(17) FINANZVERBINDLICHKEITEN

Die Finanzverbindlichkeiten sanken um 87,8 Mio. € auf 682,9 Mio. €. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus der Rückzahlung eines im ersten Quartal 2023 fällig gewordenen Schulscheindarlehens in Höhe von 62,5 Mio. € sowie aus der planmäßigen Tilgung der Darle- hen in Höhe von 21,5 Mio. €. Den bestehenden Immobilienkrediten liegen in der Regel langfristige Festzinsvereinbarungen zugrunde.

Bei einem variabel verzinslichen Darlehen in Höhe von 45,0 Mio. € mit einer Laufzeit von drei Jahren wurde dagegen nach Abwägung der Chancen und Risiken aufgrund der überschaubaren Laufzeiten auf den Abschluss von Zinssicherungsgeschäften verzichtet. Das Darlehen ist ebenfalls grundbuchlich besichert.

Die Finanzverbindlichkeiten gliedern sich nach Fristigkeit wie folgt:

IN T€	31.12.2023			31.12.2022		
	Kurzfristig		Langfristig	Kurzfristig		Langfristig
	bis 1 Jahr	2 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	bis 1 Jahr	2 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Finanzverbindlichkeiten	41.457	452.693	188.710	102.555	409.340	258.810
GESAMT	41.457	452.693	188.710	102.555	409.340	258.810



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

IN T€	31.12.2023			31.12.2022		
	bis 1 Jahr	2 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	bis 1 Jahr	2 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Finanzverbindlichkeiten	52.521	480.961	194.208	114.372	445.839	280.296
GESAMT	52.521	480.961	194.208	114.372	445.839	280.296

Mit Ausnahme des unbesicherten Schuldscheindarlehens mit einem Volumen von 12,5 Mio. € sind sämtliche Kredite grundbuchlich besichert. Für die zum 31. Dezember 2023 ausgewiesenen Finanzverbindlichkeiten sind Grundschulden im Umfang von 834,6 Mio. € zulasten der Gesellschaft eingetragen. Daneben sind die Mietforderungen der besicherten Objekte in Form einer in der Regel stillen Zession an die kreditgebenden Banken abgetreten. Die langfristigen Immobilienkredite werden mit Zinssätzen zwischen 0,88 % und 5,25 % (Durchschnittsverzinsung: 1,83 %) verzinst. Entsprechend den Darlehensvereinbarungen erfolgen die Tilgungen monatlich oder quartalsweise.

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

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

Die beizulegenden Zeitwerte der Finanzverbindlichkeiten entsprechen den Barwerten der mit den Schulden verbundenen Zahlungen unter Berücksichtigung der aktuellen laufzeitäquivalenten Zinsparameter (Level 2) zum Bilanzstichtag. In dieser Level-Zuordnung ist das eigene Ausfallrisiko berücksichtigt.

IN T€	31.12.2023		31.12.2022	
	Buchwert	Beizulegender Zeitwert	Buchwert	Beizulegender Zeitwert
Finanzverbindlichkeiten	682.860	626.601	770.705	699.470

(18) VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

IN T€	2023	2022
Finanzielle Verbindlichkeiten		
Leasingverbindlichkeiten (IFRS 16)	14.938	15.187
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.083	4.981
Gewährte Baukostenzuschüsse	4.350	5.885
Mietkautionen	2.098	1.930
Kaufpreiseinbehalte	880	1.239
Sicherheitseinbehalte für Mietgarantien	565	682
Aufsichtsratsvergütung	438	312
Prüfungsgebühren	117	80
Übrige	714	763
	30.183	31.059
Übrige Verbindlichkeiten		
Umsatzsteuerverbindlichkeiten	1.336	866
Miet- und Pachtvorauszahlungen	777	937
Verbindlichkeiten aus Grunderwerbsteuer	615	615
Grundsteuerverpflichtungen	122	126
Abgegrenzte Investitionszuschüsse	71	82
Übrige	250	172
	3.171	2.798
GESAMT	33.354	33.857

Von den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten sind 17.152 T€ (Vorjahr: 17.540 T€) innerhalb eines Jahres fällig.

Die langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten (2.146 T€; Vorjahr: 1.966 T€) haben eine Restlaufzeit von weniger als fünf Jahren.



Die gewährten, aber noch nicht fälligen Baukostenzuschüsse in Höhe von 4.350 T€ resultieren im Wesentlichen aus der Anschlussvermietung der ehemaligen real-Standorte in Celle, Gießen, Mannheim.

Die Fälligkeit der Leasingverbindlichkeiten stellt sich wie folgt dar:

IN T€	31.12.2023	31.12.2022
Innerhalb von einem Jahr	1.019	914
Innerhalb von zwei bis fünf Jahren	3.441	3.420
Über fünf Jahre	29.721	31.310
GESAMT	34.181	35.644

(19) RÜCKSTELLUNGEN FÜR PENSIONEN

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

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

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

Zum 31. Dezember 2023 verteilen sich die Pensionsverpflichtungen auf vier Pensionsempfänger und drei Hinterbliebene. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl der Leistungsempfänger gleich geblieben.

Die gewichtete durchschnittliche Laufzeit der leistungsorientierten Verpflichtungen beläuft sich zum Bilanzstichtag auf ca. 8,0 Jahre (Vorjahr: ca. 9,0 Jahre).

Die Entwicklung der Pensionsrückstellungen stellt sich wie folgt dar:

IN T€	2023	2022
Bilanzwert 1. Januar (= Barwert 1. Januar)	4.250	5.700
Zinsaufwand	159	51
Für das laufende Jahr erfasste versicherungsmathematische Gewinne (-)/Verluste	595	—1.147
(aus der Veränderung bei den finanziellen Annahmen)	(+173)	(-1.278)
(aus erfahrungsbedingten Anpassungen)	(+421)	(+131)
Pensionszahlungen	—355	—354
GESAMT	4.649	4.250

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

VERÄNDERUNG DER PENSIONS-RÜCKSTELLUNG IN T€	ANSTIEG	RÜCKGANG
Diskontierungszinssatz (-1,0 %-Punkte / +1,0 %-Punkte) (Vorjahr: (-0,5 %-Punkte / +0,5 %-Punkte))	464 (204)	—394 (-188)
Rententrend (+0,25 %-Punkte / -0,25 %-Punkte) (Vorjahr)	94 (107)	—91 (-103)
Abweichung der Sterblichkeit vom Standard (-7,5 % / +7,5 %) (Vorjahr)	153 (132)	—139 (-121)

Den Sensitivitätsberechnungen liegt die durchschnittliche Laufzeit der zum 31. Dezember 2023 ermittelten Versorgungsverpflichtungen zugrunde. Die Berechnungen wurden für die als wesentlich eingestuften versicherungsmathematischen Parameter isoliert vorgenommen, um die Auswirkungen auf den Barwert der Pensionsverpflichtungen separat aufzuzeigen.

Im Geschäftsjahr 2024 werden Pensionszahlungen aus den leistungsorientierten Pensionszusagen in Höhe von 397 T€ erwartet.

HAMBORNER hat im Berichtsjahr 302 T€ (Vorjahr: 287 T€) an Beiträgen zur gesetzlichen Rentenversicherung gezahlt, die als beitragsorientierter Versorgungsplan anzusehen sind. Daneben wurden von der Gesellschaft Beiträge zu Direktversicherungen in Höhe von 5 T€ (Vorjahr: 6 T€) sowie Beiträge zu arbeitgeberfinanzierten Leistungszusagen in Höhe von 0 T€ (Vorjahr: 30 T€) übernommen. Bei beitragsorientierten Plänen entstehen für das Unternehmen über die Entrichtung der Beiträge hinaus keine weiteren Verpflichtungen. Die Aufwendungen werden im Personalaufwand erfasst.



(20) SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

IN T€	01.01.2023	INANSPRUCH- NAHME	AUFLÖSUNGEN	ZUFÜHRUNGEN	ZINSEFFEKTE	31.12.2023	DAVON LANGFRISTIG	DAVON KURZFRISTIG
Rückstellungen für								
Bergschäden	2.716	0	0	65	48	2.829	2.829	0
Tantiemen Mitarbeitende	531	525	6	521	–	521	0	521
Tantiemen Vorstand (STI)	473	473	0	447	–	447	0	447
Tantiemen Vorstand (LTI)	783	408	127	112	–1	359	292	67
Erstattungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	807	132	14	702	–	1.363	0	1.363
Risiko Mietminderung Corona	500	37	463	0	–	0	0	0
Übrige	199	178	22	302	–	301	0	301
GESAMT	6.009	1.753	632	2.149	47	5.820	3.121	2.699

Die Rückstellungen für Bergschäden betreffen potenzielle Risiken aus ehemaliger Bergbautätigkeit. Hierzu verweisen wir auf die weiterführenden Erläuterungen im Risikobericht, der Bestandteil des Lageberichts ist. Bergbaubedingte Rückstellungen sind langfristige Rückstellungen, die mit ihrem am Bilanzstichtag wahrscheinlichen Erfüllungsbetrag anzusetzen sind. In Abhängigkeit von ihrer jeweiligen Restlaufzeit (zwischen vier und elf Jahren; Vorjahr: zwischen fünf und zwölf Jahren) werden dabei als Abzinsungsfaktor Zinssätze zwischen 3,6 % und 3,9 % (Vorjahr: zwischen 3,5 % und 4,0 %) zugrunde

gelegt. Die Rückstellungen für Bergschäden haben sich gegenüber dem Vorjahr im Saldo um 113 T€ auf 2.829 T€ erhöht. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus Zinseffekten der bereits im Vorjahr enthaltenen Beträge aufgrund von Laufzeitveränderungen sowie Zinssatzänderungen. Diese sind im Zinsaufwand in Höhe von 48 T€ ausgewiesen. Die höheren Inflationswerte bei der Berechnung der Rückstellungen in Höhe von insgesamt 65 T€ werden in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen.

Die Rückstellung für Tantiemenverpflichtungen der Mitarbeitenden liegt unter Zugrundelegung der voraussichtlichen Tantiemen für 2023 um 10 T€ unter dem Vorjahreswert und beträgt 521 T€. Daneben bestehen Rückstellungen für Vorstandstantiemen aus langfristigen aktienbasierten Vergütungen (LTI) in Höhe von 359 T€ (Vorjahr: 783 T€), von denen auf Basis der Bewertung zum Stichtag 66 T€ im Jahr 2024 ausbezahlt werden, sowie aus der kurzfristigen Vergütung (STI) in Höhe von 447 T€ (Vorjahr: 473 T€). Die Laufzeiten der langfristigen aktienbasierten Vergütung betragen zum Abschlussstichtag noch drei Monate, 15 Monate, 27 Monate bzw. 39 Monate.

Die Rückstellung für Rückerstattungsbeträge an Mieter aus noch abzurechnenden Betriebskosten 1.363 T€ (Vorjahr: 807 T€) resultiert im Wesentlichen aus voraussichtlichen Verpflichtungen zur Rückzahlung überhöhter Vorauszahlungen in Höhe von 778 T€.

Für mögliche Mietrückzahlungsansprüche von Mietern im Zusammenhang mit den behördlich angeordneten Schließungsmaßnahmen aufgrund der COVID-19-Pandemie konnte die Rückstellung zum Abschlussstichtag aufgelöst werden (Vorjahr: 500 T€).



(21) ZUSATZANGABE FINANZINSTRUMENTE

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

31.12.2023	BILANZANSATZ	BEWERTUNG NACH IFRS 9	NICHT FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE / VERBINDLICHKEITEN
in T€	Zu fortgeführten Anschaffungskosten		
Aktiva			
Finanzielle Vermögenswerte	2.571	2.571	
Kurzfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	2.936	2.240	696
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	43.304	43.304	
	48.811	48.115	696
Passiva			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	641.403	641.403	
Langfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	16.203	2.146	14.057
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	41.457	41.457	
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	17.151	14.030	3.121
	716.214	699.036	17.178

31.12.2022	BILANZANSATZ	BEWERTUNG NACH IFRS 9	NICHT FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE / VERBINDLICHKEITEN
in T€	Zu fortgeführten Anschaffungskosten		
Aktiva			
Finanzielle Vermögenswerte	14.335	14.335	¹
Kurzfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	3.095	2.090	1.005 ¹
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	130.112	130.112	¹
	147.542	146.537	1.005¹
Passiva			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	668.150	668.150	
Langfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	16.317	1.966	14.351
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	102.555	102.555	
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	17.540	14.820	2.720
	804.562	787.491	17.071

¹ Vorjahr angepasst, s. Anhang zu Abschnitt Änderungen im Rahmen von IAS 8 im Einzelabschluss



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

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

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

Der Liquiditätsbedarf wird regelmäßig im Rahmen von Planungsrechnungen ermittelt.

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

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

Zinsrisiken bei originären Finanzinstrumenten mit fester Verzinsung wirken sich bilanziell nur aus, wenn sie zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Bei zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzinstrumenten wirken sich Zinsänderungen bilanziell nicht aus. Bei Finanzverbindlichkeiten mit variabler Verzinsung wirken sich Zinsrisiken unmittelbar auf den Gewinn und Verlust aus, soweit diese Risiken nicht durch geeignete Finanzinstrumente abgesichert wurden. HAMBORNER hat für ein grundpfandrechtlich besichertes Darlehen (45,0 Mio. €) variable Zinssätze vereinbart, für die keine Zinsswaps abgeschlossen wurden. Für das grundpfandrechtlich besicherte Darlehen würde sich der Zinsaufwand bei einer Verminderung oder Erhöhung des Basiszinssatzes um einen Prozentpunkt auf Basis des aktuellen Zinsniveaus pro Jahr um 445 T€ verringern bzw. erhöhen.

(22) EVENTUALVERBINDLICHKEITEN UND FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Im Rahmen eines Generalübernehmer- und Projektentwicklungsvertrags beauftragte HAMBORNER die Planung, Beschaffung der Baugenehmigung und schlüsselfertige Herstellung eines Neubaus für ein KFC-Restaurant in Kempten neben dem bereits erworbenen toom-Baumarkt sowie den Abschluss eines Mietvertrags mit dem Betreiber. Hierfür wurde ein Pauschalpreis in Höhe von 3,5 Mio. € vereinbart. Mit der Durchführung der Baumaßnahme wurde zum Abschlussstichtag noch nicht begonnen.

Weitere wesentliche Eventualverbindlichkeiten, Haftungsverhältnisse oder sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen am Abschlussstichtag nicht.

(23) LEASINGVERHÄLTNISSE

HAMBORNER als Leasinggeber

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

Im Rahmen von Operating Leasing waren per 31. Dezember 2023 Anlageimmobilien zum Buchwert von 1.086,3 Mio. € (Vorjahr: 1.114,4 Mio. €) vermietet.

Die im Wesentlichen für Büro- und Einzelhandelsflächen bestehenden Mietverträge werden in der Regel mit Laufzeiten zwischen drei und 20 Jahren abgeschlossen. Rund 98 % der Mietverträge sind mit Wertsicherungsklauseln versehen, die eine Kopplung der Mieten an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex vorsehen. Die Mietzahlungen werden mit dem vereinbarten Mietindex erfasst. Bei Änderung der Leasingrate aufgrund einer Indexierung erfolgt erst dann die Anpassung der Mietzahlung. In der Regel werden Mietsicherheiten



vereinbart. Es wird eine vollständige Umlage der Nebenkosten angestrebt. Mietverträge mit umsatzabhängigen Mieten wurden in Höhe von 394 T€ (Vorjahr: 282 T€) erzielt. Aus bestehenden gewerblichen Mietverhältnissen wird HAMBORNER folgende vertraglich gesicherte Mietzahlungen erhalten:

IN T€	31.12.2023	31.12.2022
im 1. Jahr	87.011	82.691
im 2. Jahr	80.408	75.496
im 3. Jahr	72.391	66.544
im 4. Jahr	65.409	61.121
im 5. Jahr	54.410	53.901
ab dem 6. Jahr	258.261	263.304
GESAMT	617.890	603.057

Die Leasingzahlungen beinhalten Mieterlöse bis zum wahrscheinlichen Vertragsende des Mieters, abhängig davon, ob eine Kündigung oder Nichtinanspruchnahme einer Verlängerungsoption tatsächlich zu erwarten ist. Sobald eine Veränderung der angenommenen Option ersichtlich wird, wird diese entsprechend berücksichtigt.

Die Leasingzahlungen werden linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses als Ertrag in den Erlösen aus Mieten und Pachten erfasst. Anfängliche direkte Kosten, die direkt den Verhandlungen und dem Abschluss eines Leasingverhältnisses zugerechnet werden können, werden mit dem dazugehörigen Leasinggegenstand in den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien erfasst und über die Laufzeit des dazugehörigen Mietvertrags abgeschrieben.

Die Mietanreize werden in Form von Baukostenzuschüssen und mietfreien Zeiten gewährt, welche über die Laufzeit des Mietvertrags verteilt und bei den Mieterlösen entsprechend berücksichtigt werden. Die Bilanzierung erfolgt in den sonstigen Vermögenswerten und wird über die Mietlaufzeit umsatzmindernd ausgewiesen.

Nach IFRS 16.87 ist eine Vertragsänderung als eine Modifikation eines Operating Leases immer als neuer Lease zu bilanzieren. In dem Fall, dass ein Incentive vorliegt, wird dieser entsprechend der neuen Laufzeit berücksichtigt.

HAMBORNER als Leasingnehmer

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

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

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

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



Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

In der Kapitalflussrechnung wird die Entwicklung der Zahlungsströme getrennt nach Mittelzu- und -abflüssen aus der operativen Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit ausgewiesen.

Der Finanzmittelfonds beinhaltet Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente mit einer anfänglichen Restlaufzeit von weniger als drei Monaten. Zum Stichtag betrug der Finanzmittelfonds 43.304 Mio. € nach 130.112 Mio. € im Vorjahr.

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

(24) CASHFLOW AUS DER OPERATIVEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Der Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit beträgt 68,7 Mio. € nach 62,8 Mio. € im Vorjahr. Das ausgewiesene Finanzergebnis der Kapitalflussrechnung weicht vom Finanzergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung ab, da in der Kapitalflussrechnung lediglich das im Zusammenhang mit der Finanzierungstätigkeit stehende Finanzergebnis ausgewiesen wird. Zinseffekte im Zusammenhang mit der operativen Geschäftstätigkeit, z. B. für die Auf- und Abzinsung von Rückstellungen, sind nicht enthalten.

Der operative Cashflow je Aktie entwickelte sich wie nachfolgend dargestellt:

		2023	2022
Anzahl der am Stichtag im Umlauf befindlichen Aktien	Tsd. Stück	81.343	81.343
Operativer Cashflow	T€	68.721	62.788
Operativer Cashflow je Aktie	€	0,84	0,77

(25) CASHFLOW AUS DER INVESTITIONSTÄTIGKEIT

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit führte zu einem Mittelabfluss von 15,2 Mio. € (Vorjahr: Mittelzufluss 11,9 Mio. €). Der Mittelabfluss im Saldo resultiert aus Mittelzuflüssen aus einem Objektverkauf in Höhe von 1,5 Mio. €, denen Mittelabflüsse aus den Akquisitionen in Höhe von 28,6 Mio. € gegenüber stehen.

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

Im Geschäftsjahr wurden die noch vorhandenen zugriffsbeschränkten Mittel zur Besicherung grundpfandrechtlicher Darlehen für veräußerte Immobilien an die finanzierenden Banken in Höhe von 11,9 Mio. € an HAMBORNER ausbezahlt.

(26) CASHFLOW AUS DER FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beträgt –140,3 Mio. € (Vorjahr: –28,6 Mio. €). Den Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen in Höhe von 13,5 Mio. € stehen im Wesentlichen Auszahlungen aus der Dividendenzahlung (38,2 Mio. €) für das Jahr 2022 sowie aus Zins- und Tilgungszahlungen (115,6 Mio. €) für die zur anteiligen Finanzierung der Immobilien aufgenommenen Darlehen gegenüber. Die Dividendenausschüttung beträgt 38,2 Mio. € (Vorjahr: 38,2 Mio. €).

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

IN T€	2023	2022
Stand 1. Januar	770.705	747.704
Zugang wegen Aufnahme von Darlehen	13.500	119.071
Abgang wegen Tilgung von Darlehen	–101.882	–96.198
Zugang der kurzfristigen Zinsabgrenzung	197	156 ¹
Abgang der kurzfristigen Zinsabgrenzung	–34	–23 ¹
Veränderung der abgegrenzten Transaktionskosten	374	–5
Finanzverbindlichkeiten	682.860	770.705
Stand 1. Januar	15.187	8.030
Mittelabfluss aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	–392	–377
Zugang / Abgang von Leasingverbindlichkeiten	143	7.534
Leasingverbindlichkeiten	14.938	15.187¹
Finanz- und Leasingverbindlichkeiten		
Stand 1. Januar	785.892	755.734¹
Stand 31. Dezember	697.798	785.892¹

¹ Vorjahr angepasst

Der Cashflow aus Leasingverbindlichkeiten setzt sich zusammen aus Zinszahlungen in Höhe von 542 T€ (Vorjahr: 525 T€) und Tilgungszahlungen in Höhe von 392 T€ (Vorjahr: 377 T€).



Sonstige Erläuterungen und Pflichtangaben

EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Es liegen keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag vor.

ARBEITNEHMER

Die Mitarbeiterzahl (ohne Vorstand) betrug im Jahresdurchschnitt:

	2023	2022
Kfm. Objektverwaltung	17	17
Techn. Objektverwaltung	9	8
Administration	21	21
GESAMT	47	46

CORPORATE GOVERNANCE

Im November 2023 haben Vorstand und Aufsichtsrat eine aktualisierte Entsprechenserklärung abgegeben und im Internet unter www.hamborner.de im Bereich HAMBORNER REIT AG/ Corporate Governance/ Erklärung zur Unternehmensführung öffentlich zugänglich gemacht.

MITTEILUNG ÜBER DAS BESTEHEN EINER BETEILIGUNG

Gemäß § 11 Abs. 4 REITG darf zur Erhaltung des REIT-Status kein Anleger direkt 10 % oder mehr der Aktien oder Aktien in einem Umfang halten, dass er über 10 % oder mehr der Stimmrechte verfügt. Zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2023 waren der Gesellschaft keine Aktionäre bekannt, deren direkter Anteil 10 % des Grundkapitals überschritten hat.

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

STIMMRECHTSMITTEILUNG

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

Der folgenden Tabelle können die meldepflichtigen Beteiligungen entnommen werden, die der Gesellschaft bis 5. März 2024 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 5. März 2024 stehen auf der Homepage der HAMBORNER REIT AG im Bereich Aktuelles zur Verfügung. Es wird darauf hingewiesen, dass die Angaben zu der Beteiligung in Prozent und in Stimmrechten aufgrund nicht meldepflichtiger Erwerbe oder Verkäufe von Anteilen zwischenzeitlich überholt sein können.

Indirekte Beteiligungen am Kapital der Gesellschaft, die mittelbar 10 % der Stimmrechte erreichen oder überschreiten, wurden zum 31. Dezember 2023 von der RAG-Stiftung, Essen, gehalten.

BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN IM GESCHÄFTSJAHR 2023

Zu den nahestehenden Personen und Unternehmen im Sinne des IAS 24 zählen bei HAMBORNER ausschließlich Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats sowie deren nahe Angehörige. Berichtspflichtige Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen wurden im Geschäftsjahr 2023 nicht abgeschlossen.



VERGÜTUNG VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

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

Die Gesamtbezüge des Vorstands beliefen sich im Geschäftsjahr auf 1.222 T€ (Vorjahr: 1.517 T€).

Der Vorstand erhält eine Festvergütung in Höhe von 653 T€ (Vorjahr: 918 T€), Nebenleistungen in Höhe von 48 T€ (Vorjahr: 44 T€) sowie jährliche Barleistungen zur freien Verwendung (Versorgungsentgelt) in Höhe von 90 T€ (Vorjahr: 77 T€).

Darüber hinaus erhält der Vorstand eine kurzfristig fällige Vergütung (STI) in Höhe von 447 T€ (Vorjahr: 473 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.

Neben kurzfristig fälligen Leistungen 1.148 T€ (Vorjahr: 1.435 T€) und Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses in Höhe von 90 T€ (Vorjahr: 77 T€) entfallen im Geschäftsjahr die Bezüge in Höhe von 16 T€ (Vorjahr: 5 T€) auf langfristig aktienbasierte Vergütungen (LTI).

Aus aktienbasierten Vergütungen aufgrund der 2023 gewährten Aktienzusagen (Zuführung: 112 T€) sowie aus Bewertungseffekten (Auflösung: 128 T€) ergibt sich im Berichtsjahr ein Ertrag in Höhe von 16 T€ (Vorjahr: 5 T€).

Der LTI wird über die Performanceperiode von vier Jahren linear angesammelt.

Die Rückstellungen und Verbindlichkeiten für Vergütungen aktiver Vorstandsmitglieder betragen 806 T€ (Vorjahr: 1.256 T€), davon sind 514 T€ kurzfristig zur Auszahlung fällig.

Die Gesamtbezüge des Vorstands nach HGB beliefen sich im Geschäftsjahr auf 1.598 T€ (Vorjahr: 1.882 T€), wobei die aktienbasierte Vergütung hierin mit ihrem Zeitwert im Zeitpunkt der Vergütung enthalten ist (359 T€).

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

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

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

Der beizulegende Zeitwert pro erdienter Aktienzusage ergibt sich zum Bilanzstichtag somit im Wesentlichen aus dem arithmetischen Mittel der HAMBORNER-Aktie über die letzten 20 Börsentage vor dem Geschäftsjahresende (6,75 €).

Nachfolgend sind die am 31. Dezember 2023 gewährten und noch ausstehenden virtuellen Aktienzusagen unter Angabe des Schlusskurses der HAMBORNER-Aktie am jeweiligen Zusagetag dargestellt:

ANZAHL GEWÄHRTER VIRTUELLER AKTIENZUSAGEN HERR KAROFF

	Referenzkurs Aktie bei Gewährung	Auszahlung	Anzahl
LTI 2020	9,66 €	2024	17.253
LTI 2021	8,96 €	2025	22.322
LTI 2022	9,73 €	2026	20.555
LTI 2023	6,93 €	2027	33.190

ANZAHL GEWÄHRTER VIRTUELLER AKTIENZUSAGEN FRAU VERHEYEN

	Referenzkurs Aktie bei Gewährung	Auszahlung	Anzahl
LTI 2022	9,73 €	2026	3.341
LTI 2023	6,93 €	2027	18.760



Die Entwicklung der virtuellen Aktienzusagen stellt sich wie folgt dar:

	2023	2022
Stand 1. Januar	115.837	92.364
Zugang gewährter virtueller Aktienzusagen	51.950	39.689
Abgang ausgezahlter virtueller Aktienzusagen	-52.550	-16.216
Stand 31. Dezember	115.237	115.837

Die jeweilige Tranche hat eine Performanceperiode von insgesamt vier Jahren und endet am 31. Dezember des dritten auf das jeweilige Gewährungsjahr folgende Jahr. Wird das Dienstverhältnis vor Ende dieser Performanceperiode durch außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund nach § 626 Abs. 1 BGB durch HAMBORNER oder durch eigeninitiierte Kündigung oder Aufhebung des Dienstvertrags ohne wichtigen Grund beendet oder aufgelöst, so verfallen alle bedingt gewährten Aktienzusagen ersatz- und entschädigungslos. Im Fall der regulären Beendigung des Dienstverhältnisses werden die Performance Shares gemäß dem Plan zum Ende der vereinbarten Performanceperiode ausbezahlt.

Bei unterjähriger Beendigung des Dienstverhältnisses wird der Zahlungsbetrag für die Tranche des Geschäftsjahres, in dem das Dienstverhältnis endet, für jeden Monat, in welchem das Dienstverhältnis in diesem Jahr nicht bestanden hat, um ein Zwölftel gekürzt.

Die für Herrn Schmitz im Jahr 2023 fälligen virtuellen Aktienzusagen aus dem Jahr 2020 (LTI 2020) führten bei einem Aktienkurs von 7,67 € zu einer Auszahlung von 154 T€. Zum Zeitpunkt seines Ausscheidens verfügte Herr Schmitz noch über Aktienzusagen aus den LTI-Tranchen 2021 und 2022, die mit einer Sperrfrist versehen waren. Gemäß Dienstvertrag endeten die Sperrfristen dieser Tranchen ebenfalls im Jahr 2023. Die LTI-Tranche aus den Jahren 2021 und 2022 endeten ebenfalls zu einem Schlusskurs 7,67 € und führten zu einer Auszahlung von 130 T€ bzw. 124 T€.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten eine feste zahlbare jährliche Vergütung. Die Höhe der Vergütung ist abhängig von der Funktion und Zugehörigkeit zu den jeweiligen Ausschüssen.

Für das Geschäftsjahr betrug die Vergütung des Aufsichtsrats 438 T€ (Vorjahr: 312 T€).

Für ehemalige Vorstandsmitglieder und ihre Hinterbliebenen betragen die zum Abschlussstichtag gebildeten Pensionsrückstellungen 2.638 T€. Die Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses aus diesen Pensionszusagen (210 T€) sowie weiteren Hinterbliebenenleistungen (144 T€) betrugen im Berichtsjahr 354 T€.



Organe der Gesellschaft und deren Mandate

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

AUFSICHTSRAT

Dr. Andreas Mattner², Hamburg
Vorsitzender
Selbstständiger Unternehmensberater
Externe Mandate:
Keine

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

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

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

Ulrich Graebner, Bad Homburg v. d. H.
Senior Advisor der Houlihan Lokey GmbH
Partner der Cara Investment GmbH
Externe Mandate:
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
Angestellter der HAMBORNER REIT AG
(Portfolio & Risk Management)

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

ESG-Ausschuss

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

VORSTAND

Niclas Karoff, Berlin
(Vorsitzender)

01.01.2023 bis 23.08.2023 verantwortlich für Strategie, ESG, Rechnungswesen / Finanzen / Steuern, Portfoliomanagement / Controlling / Risikomanagement, Recht / Corporate Governance, Unternehmenskommunikation / Investor Relations, Personal / Organisation, Revision

Ab 24.08.2023 verantwortlich für Strategy, Finance & Accounting, Portfolio & Risk Management, Internal Audit, Legal & Corporate Governance, Investor Relations & Corporate Communication, Human Resources, Sustainability & ESG, Executive Office

Sarah Verheyen, München

01.01.2023 bis 23.08.2023 verantwortlich für Transaktionsmanagement, ESG, Assetmanagement, Technik, Projektentwicklung, IT / Digitalisierung, Datenschutz

Ab 24.08.2023 verantwortlich für IT & Digital Transformation, Transaction Management, Asset Management, Technical Management, Property Management, Sustainability & ESG, Executive Office

Duisburg, den 5. März 2024

Der Vorstand



Niclas Karoff



Sarah Verheyen



WEITERE ANGABEN

Versicherung der gesetzlichen Vertreter	104
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	105
REIT-Angaben	110
Immobilien-Bestandsverzeichnis (Stand: 31. Dezember 2023)	111
Glossar	114
Finanzkalender / Impressum	117




VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

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

Duisburg, den 5. März 2024

Der Vorstand



Niclas Karoff



Sarah Verheyen



BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die HAMBORNER REIT AG, Duisburg

Vermerk über die Prüfung des Einzelabschlusses und des Lageberichts

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Einzelabschluss der HAMBORNER REIT AG, Duisburg, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023, der Gesamtergebnisrechnung, der Gewinn- und Verlustrechnung, der Eigenkapitalveränderungsrechnung und der Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Anhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der HAMBORNER REIT AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Einzelabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 325 Abs. 2a HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen

steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Einzelabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben unsere Prüfung des Einzelabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Einzelabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Einzelabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

BESONDERS WICHTIGE PRÜFUNGSSACHVERHALTE IN DER PRÜFUNG DES EINZELABSCHLUSSES

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Einzelabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Einzelabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

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

① Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

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 der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

① In dem Einzelabschluss der HAMBORNER REIT AG wird zum 31. Dezember 2023 unter dem Bilanzposten „als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“ ein Immobilienvermögen in Höhe von 1.101 Mio. € (95% der Bilanzsumme) ausgewiesen. Für die Bewertung des Immobilienvermögens wird das Wahlrecht des IAS 40.30 in Verbindung mit IAS 40.56 ausgeübt, und die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bilanziert. Die beizulegenden Zeitwerte in Übereinstimmung mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 werden im Anhang zum Einzelabschluss angegeben. Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu Marktwerten erfolgt 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 19,0 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 Angaben zu den beizulegenden Zeitwerten und der Wertentwicklung des Immobilienvermögens der Gesellschaft führen. Vor diesem Hintergrund und aufgrund der Komplexität der Bewertung sowie der wesentlichen Bedeu-

tung 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 im Hinblick auf die Anforderungen gemäß IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 sowie in Bezug auf ihre Aktualität, die darin angewendete Methodik und die darin angewandten 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. 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 der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien geeignet.

③ Die Angaben der Gesellschaft zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind im Abschnitt „Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“ sowie „Erläuterungen zur Bilanz“ unter der Note (11) 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
- den Geschäftsbericht – ohne weitergehende Querverweise auf externe Informationen –, mit Ausnahme des geprüften Einzelabschlusses, des geprüften Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks

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

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

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



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

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

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

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

Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

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

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES EINZELABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Einzelabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen 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 Einzelabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Einzelabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Einzelabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Einzelabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit



aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Einzelabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Einzelabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Einzelabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Einzelabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 325 Abs. 2a HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Einzelabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

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

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Einzelabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Einzelabschlusses 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_GB+LB_ESEF-2023-12-31“ enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Einzelabschlusses 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 Einzelabschlusses 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 Einzelabschlusses 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 Einzelabschlusses und des Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Einzelabschluss und zum beigefügten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 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 Einzelabschlusses 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 Einzelabschlusses 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 Einzelabschlusses und des geprüften Lageberichts ermöglichen.

ÜBRIGE ANGABEN GEMÄSS ARTIKEL 10 EU-APRVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 27. April 2023 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 22. Juli 2023 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 Einzelabschluss und dem geprüften Lagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Einzelabschluss und Lagebericht – auch die in das Unternehmensregister einzustellenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Einzelabschlusses 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 Einzelabschlusses 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 5. März 2024

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Uwe Rittmann
Wirtschaftsprüfer

gez. Mirsad Grizovic
Wirtschaftsprüfer



REIT-Angaben

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

Im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss nach § 264 HGB sowie dem IFRS-Einzelabschluss nach § 325 Abs. 2a HGB erklärt der Vorstand zur Einhaltung der Anforderungen der §§ 11 bis 15 REITG sowie der Ermittlung zur Zusammensetzung der Erträge hinsichtlich vorbelasteter und nicht vorbelasteter Erträge für Zwecke des § 19 Abs. 3 und § 19a REITG zum 31. Dezember 2023 Folgendes:

§ 11 REIT-GESETZ: STREUUNG DER AKTIEN

Nach § 11 Abs. 1 REITG muss eine REIT-Gesellschaft eine Mindeststreuungsquote in Höhe von 15 % der Aktien nachhaltig aufrechterhalten. Zum 31. Dezember 2023 beträgt die Streuungsquote der HAMBORNER REIT AG nach den vorliegenden Stimmrechtsmeldungen 82,43 %. Mit Schreiben vom 9. Januar 2024 hat die Gesellschaft die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) hierüber unterrichtet.

Nach § 11 Abs. 4 REITG darf kein Aktionär direkt 10 % oder mehr der Aktien oder Aktien in einem Umfang halten, dass er über 10 % oder mehr Stimmrechte verfügt. Auf Grundlage der eingegangenen Stimmrechtsmeldungen von Aktionären nach § 33 Abs. 1 und § 40 Abs. 1 und Abs. 2 WpHG sowie nach derzeitigem Kenntnisstand hielt kein Aktionär direkt 10 % oder mehr Aktien oder Aktien in einem Umfang, dass er über 10 % oder mehr Stimmrechte verfügte.

§ 12 REIT-GESETZ: VERMÖGENS- UND ERTRAGSANFORDERUNGEN

Nach § 12 Abs. 2 REITG muss das Gesamtvermögen der Gesellschaft (d. h. die Summe der Aktiva abzüglich der Abzugsposten Ausschüttungsverpflichtung im Sinne des § 13 Abs. 1 REITG und Rücklagen im Sinne des § 13 Abs. 3 REITG) zu mindestens 75 % aus unbeweglichem

Vermögen bestehen. Das als Finanzinvestition gehaltene unbewegliche Vermögen ist nach § 12 Abs. 1 REITG mit dem beizulegenden Zeitwert im Sinne des IAS 40 zu bewerten.

Zum Ende des Geschäftsjahres 2023 besteht das Gesamtvermögen der Gesellschaft zu 95,4 % aus unbeweglichem Vermögen.

Mindestens 75 % der Erlöse und sonstigen Erträge müssen nach § 12 Abs. 3 REITG aus unbeweglichem Vermögen aus Vermietung, Verpachtung einschließlich immobiliennaher Tätigkeiten oder Veräußerung von unbeweglichem Vermögen stammen.

Im Berichtsjahr wurde diese Anforderung zu 100 % erfüllt.

§ 13 REIT-GESETZ: AUSSCHÜTTUNG AN DIE ANLEGER

HAMBORNER ist gemäß § 13 Abs. 1 REITG verpflichtet, mindestens 90 % des handelsrechtlichen Jahresüberschusses, gemindert bzw. erhöht um die Dotierung bzw. Auflösung der Rücklage für Veräußerungsgewinne aus unbeweglichem Vermögen nach § 13 Abs. 3 REITG sowie zusätzlich gemindert um einen eventuell bestehenden Verlustvortrag aus dem Vorjahr, bis zum Ende des folgenden Geschäftsjahres an die Aktionäre als Dividende auszuschütten.

Die Gesellschaft wird, sofern die Hauptversammlung dem Dividendenvorschlag zustimmt, für das Berichtsjahr eine Dividende in Höhe von 39,0 Mio. € an die Aktionäre ausschütten.

§ 14 REIT-GESETZ: AUSSCHLUSS DES IMMOBILIENHANDELS

Nach dieser Vorschrift darf eine REIT-Gesellschaft keinen Handel mit ihrem unbeweglichen Vermögen betreiben, dessen Erlöse mehr als die Hälfte des Werts des durchschnittlichen Bestands an unbeweglichem Vermögen innerhalb der letzten fünf Geschäftsjahre ausmachen.

Die Gesellschaft hat rund 13,1 % des durchschnittlichen Bestands ihres unbeweglichen Vermögens innerhalb der letzten fünf Jahre veräußert.

§ 15 REIT-GESETZ: MINDESTEIGENKAPITAL

Das unter Berücksichtigung von § 12 Abs. 1 REITG ermittelte Eigenkapital einer REIT-Gesellschaft darf 45 % des beizulegenden Zeitwerts des unbeweglichen Vermögens nicht unterschreiten.

Der entsprechende Wert bei HAMBORNER liegt zum 31. Dezember 2023 bei 55,1 %.

§ 19 REIT-GESETZ: ZUSAMMENSETZUNG DER ERTRÄGE HINSICHTLICH VORBELASTETER UND NICHT VORBELASTETER ERTRÄGE

Auf Ausschüttungen einer REIT-Gesellschaft finden nach dieser Vorschrift das Teileinkünfteverfahren nach § 3 Nr. 40 des Einkommensteuergesetzes sowie die im Ergebnis 95 %-ige Steuerbefreiung nach § 8b des Körperschaftsteuergesetzes keine Anwendung. Schüttet die REIT-Gesellschaft jedoch auf der Ebene der REIT-Gesellschaft steuerlich vorbelastete Gewinne aus, werden diese Steuerbefreiungen insoweit gewährt.

HAMBORNER schüttet vorbehaltlich der Zustimmung der Hauptversammlung eine steuerlich nicht vorbelastete Dividende in Höhe von 39,0 Mio. € aus.

HAMBORNER hält keine Anteile an REIT-Dienstleistungsgesellschaften, sodass die hierfür geltenden Vermögens- und Ertragsanforderungen nicht einschlägig sind.

Duisburg, den 5. März 2024

Der Vorstand



Immobilien-Bestandsverzeichnis (Stand: 31. Dezember 2023)

JAHR DES ERWERBS	OBJEKT		OBJEKTNUTZUNG	GRUNDSTÜCKSGRÖSSE IN M²	NUTZFLÄCHE IN M²	MIETEN 2023 (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	1.512.044	131	22.600.000	6,25	5,05	Erbbaugrundstück
1981	Köln	Von-Bodelschwingh-Str. 6	Einzelhandel	7.890	3.050,00	465.563	96	9.200.000	5,20	4,30	
1986	Frankfurt am Main	Königsteiner Str. 73-77	Einzelhandel	6.203	2.640,30	372.987	58	9.860.000	5,45	4,25	
1988	Dortmund	Westfalendamm 84-86	Büro	1.674	2.683,61	260.301	72	3.370.000	6,90	6,15	
1991	Dortmund	Königswall 36	Büro	1.344	2.989,97	422.067	40	5.520.000	6,70	5,75	
2001	Hamburg	An der Alster 6	Büro	401	1.323,00	308.191	21	5.840.000	5,40	4,50	
2007	Münster	Johann-Krane-Weg 21-27	Büro	10.787	9.540,15	1.459.897	26	21.430.000	6,75	6,10	
2007	Neuwied	Allensteiner Str. 15	Einzelhandel	8.188	3.500,57	458.029	36	4.330.000	9,10	6,90	
2007	Freital	Wilsdruffer Str. 52	Einzelhandel	15.555	7.940,36	818.455	118	9.350.000	6,90	5,70	
2007	Geldern	Bahnhofstr. 8	Einzelhandel	12.376	8.748,55	739.202	102	11.120.000	5,85	4,75	
2007	Lüneburg	Am Alten Eisenwerk 2	Einzelhandel	13.319	4.610,64	483.511	22	6.920.000	6,15	5,20	
2007	Meppen	Am neuen Markt 1	Einzelhandel	13.111	10.204,73	967.876	126	15.040.000	5,90	4,65	
2008	Bremen	Hermann-Köhl-Straße 3	Büro	9.994	7.154,47	685.300	63	7.220.000	8,50	6,45	
2008	Bremen	Linzer Straße 7,9,9a	Büro	9.276	10.270,32	1.333.298	38	16.070.000	7,70	6,40	
2008	Osnabrück	Sutthausen Str. 285-287	Büro	3.701	3.831,33	546.551	23	6.550.000	7,95	6,95	
2008	Freiburg	Robert-Bunsen-Str. 9a	Einzelhandel	26.926	9.253,00	1.223.530	78	12.530.000	6,65	5,30	Erbbaugrundstück
2009	Münster	Martin-Luther-King-Weg 18-28	Büro	17.379	13.795,30	1.962.344	57	29.960.000	7,00	6,20	
2010	Erlangen	Wetterkreuz 15	Büro	6.256	7.328,14	1.331.736	77	17.710.000	7,25	6,05	
2010	Hilden	Westring 5	Einzelhandel	29.663	10.845,88	973.929	122	12.580.000	7,60	6,15	
2010	Stuttgart	Stammheimer Str. 10	Einzelhandel	6.853	6.362,98	1.317.163	54	22.830.000	5,40	4,35	
2010	Ingolstadt	Despagstr. 3	Büro	7.050	5.361,79	868.005	29	11.990.000	7,10	6,05	
2011	Leipzig	Brandenburger Str. 21	Einzelhandel	33.917	11.130,98	961.123	130	13.670.000	6,85	5,65	
2011	Regensburg	Hildegard-von-Bingen-Str. 1	Büro	3.622	8.945,42	1.646.475	52	25.230.000	6,80	5,60	
2011	Erlangen	Allee-am-Röthelheimpark 11-17	Büro	10.710	11.643,54	2.153.172	52	31.840.000	6,65	5,65	
2011	Freiburg	Lörracher Str. 8	Einzelhandel	8.511	4.127,26	939.374	70	17.790.000	5,00	4,25	
2012	Aachen	Debyestraße 20	Einzelhandel	36.177	11.431,00	1.345.301	159	19.510.000	7,05	5,80	
2012	Tübingen	Eugenstraße 72-74	Einzelhandel	16.035	13.000,00	2.070.845	72	33.450.000	5,85	4,90	



JAHR DES ERWERBS	OBJEKT		OBJEKTNUTZUNG	GRUNDSTÜCKSGRÖSSE IN M²	NUTZFLÄCHE IN M²	MIETEN 2023 (INKL. MIETGARANTIE) IN €	GEWICHTETE RESTLAUFZEIT DER MIETVERTRÄGE IN MONATEN	FAIR VALUE IN €¹	DISKONTIERUNGSZINS IN %	KAPITALISIERUNGSZINS IN %	SONSTIGE HINWEISE
2012	Karlsruhe	Rüppurrerstr. 1	Einzelhandel	10.839	15.152,35	2.650.439	143	52.760.000	5,90	4,55	
2013	München	Domagkstr. 10 - 16	Büro	5.553	12.257,12	2.801.618	53	62.970.000	5,25	4,40	
2013	Berlin	EUREF-Campus 12/13	Büro	3.100	12.641,71	2.785.417	47	59.110.000	6,50	5,50	
2013	Bayreuth	Spinnereistr. 5a, 5b, 6-8	Büro	8.297	9.035,75	1.456.407	61	17.950.000	7,00	6,15	
2013	Hamburg	Kurt.-A-Körber-Chaussee 9, 11	Einzelhandel	20.330	10.407,88	1.399.836	59	11.040.000	7,30	5,90	
2015	Aachen	Gut-Dämme-Str.14/ KrefelderStr.216	Büro	3.968	10.058,93	1.720.509	72	30.940.000	6,25	5,55	
2015	Celle	An der Hasenbahn 3	Einzelhandel	56.699	25.487,53	1.928.144	99	40.070.000	5,65	4,20	
2015	Gießen	Gottlieb-Daimler-Str. 27	Einzelhandel	46.467	18.378,51	1.203.828	85	19.750.000	5,45	4,50	
2015	Berlin	Tempelhofer Damm 198-200	Einzelhandel	6.444	6.290,03	1.495.141	56	28.950.000	5,45	4,10	
2015	Neu-Isenburg	Schleussnerstr. 100-102	Einzelhandel	9.080	4.249,43	879.849	86	15.890.000	5,80	4,50	
2016	Lübeck	Königstraße 84-96	Einzelhandel	4.412	13.522,32	2.540.682	45	22.880.000	9,05	6,80	
2016	Ditzingen	Dieselstr. 18	Einzelhandel	22.095	10.036,00	1.192.098	147	15.880.000	9,05	7,15	
2016	Mannheim	Spreevalldallee 44-50	Einzelhandel	103.386	28.371,66	3.914.386	138	75.950.000	5,25	4,45	
2016	Münster	Martin-Luther-King-Weg 30, 30a	Büro	4.986	3.317,20	499.533	28	7.410.000	6,75	6,10	
2017	Köln	Am Coloneum 9/ Adolf-Grimme-Allee 3	Büro	15.461	26.517,26	3.100.801	90	59.300.000	6,35	5,60	
2017	Hallstadt	Michelinstr. 142	Einzelhandel	41.829	21.710,91	2.585.266	43	39.400.000	6,55	4,80	
2017	Berlin	Märkische Allee 166-172	Einzelhandel	17.264	6.528,70	1.010.455	27	19.500.000	5,25	3,85	
2017	Ratingen	Balcke-Dürr-Allee 7	Büro	4.476	10.532,27	2.137.956	26	29.600.000	6,65	5,85	
2017	Hanau	Otto-Hahn-Str. 18	Einzelhandel	37.525	14.318,47	2.203.156	105	44.550.000	5,60	4,20	
2017	Kiel	Kaistraße 90	Büro	2.049	6.737,56	1.468.080	35	19.960.000	7,00	5,75	
2017	Passau	Steinbachstr. 60/62	Einzelhandel	6.797	4.476,17	880.986	80	14.550.000	6,35	4,90	
2018	Bonn	Basketsring 3	Einzelhandel	10.823	4.934,08	770.151	132	18.100.000	5,40	4,40	
2018	Düsseldorf	Harffstr. 53	Einzelhandel	10.360	5.342,85	631.805	48	11.920.000	5,00	4,05	
2018	Köln	Unter Linden 280-286	Einzelhandel	21.873	6.536,41	1.158.213	86	23.580.000	5,25	3,90	
2018	Darmstadt	Gräfenhäuserstr. 85, 85a, 85b	Büro	7.641	8.192,45	790.199	50	10.720.000	8,15	6,85	
2018	Darmstadt	Leydheckerstr. 16	Einzelhandel	27.819	11.000,00	1.908.217	14	30.500.000	5,80	4,35	
2018	Berlin	Landsberger Allee 360-362	Einzelhandel	37.875	16.390,41	1.995.927	78	31.290.000	6,15	4,95	
2019	Bamberg	Starkenfeldstr. 21	Büro	6.574	6.160,25	920.463	58	14.300.000	6,30	5,65	



Jahr des Erwerbs	Objekt		Objektnutzung	Grundstücksgrösse in m²	Nutzfläche in m²	Mieten 2023 (inkl. Mietgarantien) in €	Gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Monaten	Fair Value in €¹	Diskontierungszins in %	Kapitalisierungszins in %	Sonstige Hinweise
2019	Lengerich	Alwin-Klein-Str. 1	Einzelhandel	9.436	4.611,34	751.201	110	14.800.000	5,20	4,50	
2020	Neu-Isenburg	Siemensstr. 10a	Büro	3.604	4.542,00	1.019.331	79	14.500.000	6,55	6,00	
2020	Bonn	Soenneckenstraße 10, 12	Büro	6.902	6.500,48	1.648.048	100	28.800.000	5,70	5,10	
2020	Aachen	Gut-Dämme-Str./Grüner Weg	Büro	8.383	8.322,65	2.274.536	94	39.300.000	5,80	5,00	
2020	Dietzenbach	Masayaplatz 3	Einzelhandel	14.667	5.056,75	836.968	61	16.000.000	5,50	4,10	
2021	Mainz	Isaac-Fulda-Allee 3	Büro	5.940	7.748,00	986.707	48	19.600.000	7,55	5,80	
2021	Stuttgart	Schockenriedstraße 17	Büro	2.813	5.929,09	635.527	21	15.100.000	6,65	5,15	
2021	Münster	Robert-Bosch-Straße 17	Büro	2.108	6.337,96	1.091.507	71	22.200.000	5,50	4,90	
2022	Freiburg	Munziger Straße 6	Einzelhandel	27.723	10.658,78	1.409.752	111	16.500.000	7,35	5,65	Erbbaugrundstück
2022	Kempten	Ulmer Straße 21	Einzelhandel	24.303	17.067,36	1.602.623	108	26.100.000	6,75	5,30	
2023	Hanau	Oderstraße 12	Einzelhandel	12.878	4.030,00	181.384	144	6.470.000	6,35	5,35	
2023	Offenburg	Isaak-Blum-Straße 18	Einzelhandel	33.225	13.897,00	525.422	88	19.300.000	6,30	5,20	
				1.050.266	622.932	88.618.834		1.471.000.000			

¹ gem. Wertgutachten JLL zum 31. Dezember 2023
² zeitanteilige Mieten ab Besitzübergang



Glossar

AktG Aktiengesetz

BIP, BRUTTOINLANDSPRODUKT Maß für die wirtschaftliche Leistung einer Volkswirtschaft, d. h. zusammengefasster Wert aller Güter und Dienstleistungen, der im Inland innerhalb einer bestimmten Periode erwirtschaftet wird.

CAPEX Die Abkürzung steht für den Begriff „Capital Expenditure“ und bezeichnet aktivierungsfähige Investitionsausgaben für langfristige Vermögensgegenstände.

CASHFLOW Zahlungswirksamer Saldo aus Zufluss und Abfluss liquider Mittel in einer Periode.

COMPLIANCE Begriff für die Einhaltung von Gesetzen und Richtlinien in Unternehmen, aber auch von freiwilligen Kodizes. Die Gesamtheit der Grundsätze und Maßnahmen eines Unternehmens zur Einhaltung bestimmter Regeln und damit zur Vermeidung von Regelverstößen in einem Unternehmen wird als Compliance-Management-System bezeichnet.

CORE-IMMOBILIE Bezeichnung für eine Immobilie, welche sich durch eine hohe Standort- und Gebäudequalität, eine bonitätsstarke Mieterstruktur sowie eine langfristige Vermietungssituation auszeichnet.

CORPORATE GOVERNANCE Grundsätze verantwortungsbewusster, auf langfristige Wertschöpfung ausgerichteter Unternehmenssteuerung und -kontrolle.

DAX Von der Deutschen Börse AG ermittelter, wichtigster deutscher Aktienindex. Er bildet die Entwicklung der 30 und seit September 2021 der 40 größten deutschen Aktiengesellschaften, gemessen an deren Marktkapitalisierung und Börsenumsatz, ab.

DCF-VERFAHREN Discounted-Cashflow-Verfahren – Verfahren zur Wertermittlung u. a. des Verkehrswerts von Immobilien. Es baut auf dem finanzmathematischen Konzept der Abzinsung (Discounting) von Zahlungsströmen (Cashflow) zur Ermittlung des Kapitalwerts auf.

DCGK Deutscher Corporate Governance Kodex – ein von einer Regierungskommission der Bundesrepublik Deutschland erarbeitetes Regelwerk für börsennotierte Gesellschaften, welches die Förderung einer guten und verantwortungsvollen Unternehmensführung zum Ziel hat.

DERIVAT Finanzinstrument, dessen Wert sich überwiegend vom Preis, von den Preisschwankungen und von den Preiserwartungen eines zugrunde liegenden Basiswerts, wie z. B. Aktien, Zinspapiere oder Devisen, ableitet; oft als Sicherungsinstrument verwendet.

DESIGNATED SPONSOR Spezialisierter Finanzdienstleister, der im elektronischen Handelssystem XETRA temporäre Ungleichgewichte zwischen Angebot und Nachfrage in einzelnen Aktien ausgleicht. Durch Stellen von Geld- und Brief-Limits soll die Handelbarkeit einer Aktie verbessert werden.

DISKONTIERUNGSZINSSATZ Der Diskontierungszinssatz entspricht der Rendite, die Investoren für die Kapitalbereitstellung unter Berücksichtigung des spezifischen Investitionsrisikos erwarten. Er setzt sich aus einem risikolosen Zins zuzüglich eines marktspezifischen sowie eines objektbezogenen Risikos zusammen. Mit dem Diskontierungszinssatz werden die zukünftigen Cashflows der jeweiligen Betrachtungsperiode auf den Bewertungsstichtag abgezinst.

EBIT Earnings before interest and taxes – Ergebnis vor Zinsen und Steuern (nur Ertragsteuern).

EBITDA Earnings before interest, taxes, depreciation and amortization – Ergebnis vor Zinsen, Steuern (nur Ertragsteuern) und Abschreibungen.

EPRA European Public Real Estate Association – europäischer Verband der börsennotierten Immobilienunternehmen. In ihm sind neben Unternehmen auch Finanzanalysten, Investoren, Wirtschaftsprüfer und Berater vertreten.

EPRA KOSTENQUOTE Die von der EPRA entwickelte Kostenquote (EPRA Cost Ratio) ist eine Kennzahl, die die Kosten-Erlös-Struktur von Immobiliengesellschaften misst und auf Basis einer einheitlichen Definition vergleichbar machen soll. Die Kennzahl setzt sämtliche (gegebenenfalls um einzelne Komponenten bereinigte) betriebliche Kosten, die im Rahmen der Verwaltung und des Betriebs der Immobilien angefallen sind, in Bezug zu den Miet- und Pächterlösen.

EPRA LEERSTANDSQUOTE Die gemäß der EPRA ermittelte Leerstandsquote berechnet sich aus der annualisierten Marktmiete der Leerstandsflächen zu der marktüblichen Jahresmiete für das Gesamtportfolio zum Stichtag.

EPRA LTV bezeichnet den Finanzschuldendeckungsgrad und stellt das Verhältnis der Finanzverbindlichkeiten gemäß IFRS, abzüglich Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten, zur Summe der Verkehrswerte des Immobilienbestands dar.

EPRA NDV Der EPRA Net Disposal Value weist den vollen Umfang der Verbindlichkeiten und den daraus resultierenden Unternehmenswert aus, wenn Vermögenswerte verkauft und Verbindlichkeiten nicht bis zur Endfälligkeit gehalten werden. Daher bezieht der EPRA NDV Finanzinstrumente und andere Verbindlichkeiten mit ihren Zeitwerten unter Abzug aller anfallenden Steuern ein.



EPRA NETTOANFANGSRENDITE Die Nettoanfangsrendite (Net Initial Yield) ist eine nach dem EPRA-Standard ermittelte Kennzahl, welche die Renditestärke des Immobilienportfolios wiedergibt. Sie wird durch Division der annualisierten Mieterträge zum Bilanzstichtag abzüglich nicht umlagefähiger Kosten mit dem Verkehrswert des Immobilienportfolios inklusive Erwerbsnebenkosten ermittelt.

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

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

ESG Die englische Abkürzung steht für die Begriffe Environment, Social, Governance (dt.: Umwelt, Soziales, Unternehmensführung) und hat sich primär in der Finanzbranche, zuletzt aber auch immer stärker branchenübergreifend, etabliert. ESG-Kriterien spielen insbesondere im Zusammenhang mit nachhaltigen Geldanlagen eine zunehmend wichtige Rolle und werden daher verstärkt im Rahmen der nachhaltigen Unternehmensführung berücksichtigt.

FAIR VALUE Verkehrswert oder Marktwert – beizulegender Zeitwert, zu dem sachverständige und vertragswillige Parteien unter üblichen Marktbedingungen bereit wären, einen Vermögenswert zu tauschen bzw. eine Verbindlichkeit zu begleichen.

FFO/AFFO Funds from Operations/Adjusted Funds from Operations – Kennzahl für das operative Geschäft und gleichzeitig wichtige Steuerungsgröße der Gesellschaft. Der FFO wird im Rahmen der wertorientierten Unternehmenssteuerung zur Darstellung der erwirtschafteten Finanzmittel, die für Investitionen, Tilgung und insbesondere für die Dividendenausschüttung an Aktionäre zur Verfügung stehen, verwendet. Bereinigt um die im Geschäftsjahr aktivierten und nicht im Aufwand erfassten Ausgaben für Instandhaltung ergibt sich der AFFO.

GRI Die „Global Reporting Initiative“ entwickelt durch die Einbeziehung einer Vielzahl von Stakeholdern weltweit anerkannte Leitlinien der Nachhaltigkeitsberichterstattung und nimmt fortlaufend Anpassungen daran vor. Die GRI ist Partner des Umweltprogramms der Vereinten Nationen.

HGB Handelsgesetzbuch.

IFRS International Financial Reporting Standards – vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebene internationale Rechnungslegungsvorschriften. Sie sind von kapitalmarktorientierten Gesellschaften und Konzernen verpflichtend anzuwenden und sollen eine bessere Vergleichbarkeit im internationalen Umfeld ermöglichen.

INVESTMENT PROPERTIES Alle unbebauten und bebauten Grundstücke sowie Gebäude und Gebäudeteile, die zur Erzielung von künftigen Mieteinnahmen und/oder von Gewinnen aus Wertsteigerungen gegenüber Dritten und/oder für eine gegenwärtig unbestimmte Nutzung gehalten werden. Sie sind nicht für Verwaltungszwecke oder zum kurzfristigen Handel im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit bestimmt.

KAPITALFLUSSRECHNUNG Die Kapitalflussrechnung macht die Zahlungsströme im Unternehmen transparent. Die liquiditätswirksamen Vorgänge werden dabei nach betrieblichen Tätigkeiten, Investitions- und Finanzierungstätigkeiten klassifiziert.

KAPITALISIERUNGSZINSSATZ Mit dem Kapitalisierungszinssatz wird der nachhaltig erzielbare Nettoertrag einer Investition in die Ewigkeit kapitalisiert. Dieser Zins bildet das Wachstum (z. B. Mietwachstum oder Inflation) ab und stellt eine angemessene Marktrendite für das Objekt dar.

LEERSTANDSQOTE Die Gesellschaft ermittelt ihre Leerstandsquote als Sollmiete für die Leerstandsflächen bezogen auf die Gesamtsollmiete. Bei der Ermittlung der wirtschaftlichen Leerstandsquote werden die Mietausfälle für die Leerstandsflächen um vertraglich bestehende Mietgarantieansprüche bereinigt.

„LIKE FOR LIKE“-ANSATZ Aufgrund von Portfolioveränderungen innerhalb einer Betrachtungsperiode durch An- und Verkäufe kann es bei der Betrachtung von Portfoliokennziffern zu deutlichen Abweichungen zur Vorperiode kommen. Bei der Berechnung von „like for like“-Kennzahlen werden die Veränderungen des Portfolios berücksichtigt und um An- und Verkäufe innerhalb der Betrachtungsperioden bereinigt. Im Rahmen der Performancebetrachtung von Immobilienportfolios sorgen „like for like“-Kennzahlen für zusätzliche aussagekräftige Informationen und höhere Transparenz.

MANAGE-TO-CORE Bezeichnung für einen Investitionsansatz bezüglich Immobilien, welche sich üblicherweise durch signifikante Modernisierungs- und Vermietungsanforderungen gegebenenfalls in Kombination mit Repositionierungsbedarf auszeichnen, woraus sich in Abhängigkeit von der Umsetzung der Maßnahmen und Marktentwicklung ein zusätzliches Wertsteigerungspotenzial ableiten kann.



MARKTKAPITALISIERUNG Börsenwert einer Aktiengesellschaft. Aktueller Aktienkurs multipliziert mit der Anzahl der Aktien.

NET ASSET VALUE (NAV) Der Net Asset Value oder Nettovermögenswert spiegelt das wirtschaftliche Eigenkapital des Unternehmens wider. Er bestimmt sich aus den Verkehrswerten (Fair Values) des Gesellschaftsvermögens – das ist im Wesentlichen der Verkehrswert der Immobilien – abzüglich des Fremdkapitals.

OPERATIVE KOSTENQUOTE Die operative Kostenquote setzt die Verwaltungs- und Personalaufwendungen ins Verhältnis zu den Erlösen aus Mieten und Pachten.

PERFORMANCE SHARES Performance Shares sind dem Vorstand im Rahmen der langfristigen variablen Vergütung gewährte (virtuelle) Aktien, deren Anzahl auf Basis der definierten Erfolgsziele nach Ablauf der Performanceperiode ermittelt wird.

PRIME STANDARD Marktsegment der Deutschen Börse AG für Aktiengesellschaften, die besonders hohe internationale Transparenzstandards erfüllen.

REIT Kurzform für „Real Estate Investment Trust“. Börsennotiertes Unternehmen, das ausschließlich in Immobilien investiert. Ermöglicht dem Anleger die indirekte Investition in Immobilien durch den Kauf von Aktien. Der Großteil des Gewinns wird ausgeschüttet, die Besteuerung erfolgt ausschließlich auf Anlegerebene (Steuertransparenz).

REIT-EIGENKAPITALQUOTE Entspricht dem Eigenkapitaldeckungsgrad gemäß § 15 i. V. m. § 12 Abs. 1 Satz 2 REIT-Gesetz, d. h. dem Verhältnis des Eigenkapitals (auf Fair-Value-Basis) zum beizulegenden Zeitwert des unbeweglichen Vermögens. Das Eigenkapital auf Fair-Value-Basis errechnet sich aus der Summe des bilanziellen Eigenkapitals und der stillen Reserven. Das unbewegliche Vermögen besteht bei HAMBORNER aus dem Immobilienportfolio der Gesellschaft und dem unbebauten Grundbesitz, der sich vorwiegend aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen zusammensetzt.

RISIKOMANAGEMENT Systematisches Verfahren mit dem Ziel, potenzielle Risiken im Unternehmen frühzeitig zu identifizieren, zu bewerten und gegebenenfalls notwendige Gegenmaßnahmen einzuleiten.

SDAX Small-Cap-Index – Deutscher Aktienindex, der als Nebenwer-teindex die nach dem DAX und MDAX 70 wichtigsten Aktien umfasst. Das „S“ für „Smallcap“ bezeichnet kleinere Unternehmen mit geringer Marktkapitalisierung und geringerem Börsenumsatz.

STAKEHOLDER Der Begriff bezeichnet die (relevanten) Anspruchsgruppen eines Unternehmens, d. h. alle Personen, Gruppen oder Institutionen, die von den Aktivitäten eines Unternehmens direkt oder indirekt betroffen sind.

WPHG Wertpapierhandelsgesetz.

ZIA Der Zentrale Immobilien Ausschuss ist der Spitzenverband der deutschen Immobilienwirtschaft. Er bündelt und vertritt die Interessen seiner Mitglieder umfassend bei der Willensbildung in der Öffentlichkeit, der Politik und der Verwaltung. Der Verband unterstützt die Branche u. a. bei Nachhaltigkeitsfragen, z. B. durch die Veröffentlichung eines Praxisleitfadens für wirksames soziales und gesellschaftliches Handeln in der deutschen Immobilienwirtschaft.



HINWEIS

Der vorliegende Bericht enthält auf die Zukunft gerichtete Aussagen, z. B. zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland, zur künftigen Situation der Immobilienbranche und 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 2024/2025

14.03.2024	Geschäftsbericht 2023
23.04.2024	Zwischenmitteilung 31. März 2024
25.04.2024	Ordentliche Hauptversammlung 2024
08.08.2024	Halbjahresfinanzbericht 30. Juni 2024
07.11.2024	Zwischenmitteilung 30. September 2024
25.02.2025	Vorläufige Zahlen für das Geschäftsjahr 2024
17.04.2025	Geschäftsbericht 2024
08.05.2025	Zwischenmitteilung 31. März 2025
05.06.2025	Ordentliche Hauptversammlung 2025

IMPRESSUM

Herausgeber

HAMBORNER REIT AG
Goethestraße 45
47166 Duisburg
Tel.: +49 203 54405-0
Fax: +49 203 54405-49
info@hamborner.de
www.hamborner.de

Konzept, Grafik und Produktion

Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg
www.berichtsmanufaktur.de

Bildnachweis

HAMBORNER REIT AG
Markus Altmann
Günther Schwering





www.hamborner.de