

Hauptversammlung der HAMBORNER REIT AG am 28. April 2022
Rede des Vorstandsvorsitzenden, Herrn Niclas Karoff

- Es gilt das gesprochene Wort -

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,
meine sehr verehrten Damen und Herren,

im Namen des Vorstands möchte ich Sie sehr herzlich zur ordentlichen Hauptversammlung der HAMBORNER REIT AG begrüßen.

Zum Zeitpunkt der Entscheidung bezüglich des Formats der diesjährigen Hauptversammlung zu Beginn dieses Jahres veranlassten uns sowohl das vorherrschende Infektionsgeschehen als auch die behördlichen Restriktionen, die Veranstaltung erneut in virtueller Form durchzuführen.

Die Entscheidung ist uns nicht leichtgefallen und umso mehr freuen wir uns, dass Sie auch unter diesen besonderen Umständen an der Hauptversammlung teilnehmen.

Nachfolgend werde ich Ihnen zunächst über die wesentlichen Ereignisse des Geschäftsjahres 2021 sowie über Entwicklungen im ersten Quartal 2022 berichten und dies mit einem Ausblick auf das laufende Geschäftsjahr 2022 verbinden.

Abschließend möchte ich auf einige Punkte der heutigen Tagesordnung eingehen und Ihnen insbesondere die Beschlussvorschläge zur Schaffung neuer genehmigter bzw. bedingter Kapitalia näher erläutern.

Meine sehr verehrten Damen und Herren,

heute blicken wir auf ein weiteres ereignisreiches, aber ebenso erfolgreiches Geschäftsjahr 2021 zurück.

Ungeachtet der weiterhin schwierigen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und des Einflusses der Corona-Pandemie haben wir unsere wachstumsorientierte Unternehmenspolitik konsequent fortgesetzt.

Dabei konnten wir an die positive Geschäftsentwicklung der Vorjahre anknüpfen und dadurch nicht nur unsere Umsatz- und Ertragsziele vollumfänglich erreichen, sondern ebenfalls unsere strategischen Vorhaben weiter vorantreiben.

So haben wir uns auch im vergangenen Jahr von einer Reihe nicht mehr strategiekonformer Immobilien getrennt und hieraus erzielte Veräußerungserlöse in den weiteren Ausbau unseres Portfolios reinvestiert.

Im Ergebnis hat die Gesellschaft im Jahr 2021 Neuinvestitionen in Höhe von rund 80 Mio. Euro getätigt und das Portfolio um drei Büroobjekte sowie eine großflächige Einzelhandelsimmobilie erweitert.

Meine Damen und Herren,

Lassen Sie uns zunächst einen Blick auf die Erweiterung unseres Kernportfolios werfen.

Akquisitionen 2021 | Core




Münster	
Kaufpreis	23,9 Mio. €
Bruttoanfangsrendite	4,4 %
Restlaufzeit Mietverträge	8,7 Jahre ⁽¹⁾
Vermietungsquote	100 % ⁽²⁾

Freiburg	
Kaufpreis	18,8 Mio. €
Bruttoanfangsrendite	5,6 %
Restlaufzeit Mietverträge	11,0 Jahre ⁽³⁾
Vermietungsquote	100 %

(1) Stand: 31. Dezember 2021
 (2) Inkl. Mietgarantien
 (3) Stand bei Besitzübergang

2

Bei den Ankaufsobjekten, zu denen Sie weitere Einzelheiten parallel eingeblendet sehen, handelt es sich um einen attraktiven Büroneubau in Münster sowie einen modernen Baumarkt in Freiburg.

Das Büroobjekt in Münster wurde unmittelbar vom Projektentwickler erworben, welcher das Gebäude im vergangenen Jahr in einer CO2-reduzierten Bauweise am wachsenden Bürostandort „Dreieckshafen“ errichtet hat.

Bei dem großflächigen Einzelhandelsobjekt in Freiburg handelt es sich um einen im Jahr 2018 errichteten Baumarkt mit Gartencenter, welcher bis zum Jahr 2033 an unseren langjährigen Bestandsmieter, die OBI-Gruppe, vermietet ist.

Angesichts der hohen Standort- und Gebäudequalität, der langfristigen Vermietungssituation sowie der bonitätsstarken Mieterstruktur stellen die Immobilien in Münster und Freiburg eine ideale Ergänzung unseres bestehenden Kernportfolios dar.

Neben der Erweiterung des Kernbestands wurden mit der Akquisition der Büroobjekte in Mainz und Stuttgart zwei Büroimmobilien für unser im Aufbau befindliches 'Manage-to-Core'-Portfolio erworben.



(1) Stand: 31. Dezember 2021

Mainz	
Kaufpreis	18,6 Mio. €
Bruttoanfangsrendite	6,6 %
Restlaufzeit Mietverträge ⁽¹⁾	2,2 Jahre
Vermietungsquote	100 %
Stuttgart	
Kaufpreis	18,2 Mio. €
Bruttoanfangsrendite	4,6 %
Restlaufzeit Mietverträge ⁽¹⁾	2,1 Jahre
Vermietungsquote	93 %

3

Im Zuge der im Jahr 2020 erfolgten Anpassung der Unternehmensstrategie haben wir unser Investitionsprofil um Objekte erweitert, welche sich durch kurz- bis mittelfristig erforderliche Vermietungs-, Modernisierungs- oder Repositionierungsanforderungen kennzeichnen und diesbezüglich zusätzliche Wertsteigerungspotenziale bieten.

Mit dem Büroobjekt in Mainz haben wir im Frühjahr 2021 unsere erste Investition im Bereich ‚Manage-to-Core‘ getätigt. Das knapp 8.000 m² große Gebäude befindet sich an einem etablierten Bürostandort, welcher von zahlreichen ansässigen namhaften Unternehmen und Institutionen sowie einer dynamischen Marktentwicklung profitiert.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist die Immobilie vollständig vermietet. Ungeachtet dessen entwickelt ein interdisziplinäres Projektteam aus den Bereichen Assetmanagement, Vermietung und Technik bereits heute ein umfassendes Nachvermietungskonzept.

In Stuttgart haben wir im vergangenen Jahr ebenfalls ein Objekt im Rahmen des ‚Manage-to-Core‘-Ansatzes erworben.

Das Büroobjekt befindet sich an einem etablierten Büro- und Gewerbestandort im Stadtbezirk Vaihingen und verfügt über rd. 5.900 m² flexibel aufteilbare Mietflächen sowie eine hohe Ausstattungsqualität, welche durch gezielte Modernisierungsmaßnahmen inner- und außerhalb des Gebäudes nochmals gesteigert werden soll. Aufgrund kurz- bis mittelfristig anstehender Vermietungsaufgaben verfügt das Objekt über ein attraktives Wertsteigerungspotenzial.

Meine Damen und Herren,

insgesamt ergänzen die vier erworbenen Immobilien unser Portfolio in idealer Weise und spiegeln unseren weiterentwickelten strategischen Portfolioansatz hervorragend wider. In ihrer

Kombination bilden sie sowohl die Grundlage für weitere stabile, langfristig planbare Mieterträge als auch ein zusätzliches Wertschöpfungspotenzial.

Meine Damen und Herren,

wie bereits angedeutet war die Gesellschaft auf der Verkaufsseite im Jahr 2021 ebenfalls sehr aktiv und hat die Optimierung ihres Immobilienportfolios konsequent vorangetrieben.



So wurden im Jahr 2021 im Rahmen mehrerer Transaktionen insgesamt 16 nicht mehr strategiekonforme Immobilien veräußert. Dabei handelte es sich vorwiegend um kleinere innerstädtischen Einzelhandelsobjekte.

Die Verkaufspreise beliefen sich auf insgesamt 162,3 Mio. Euro und lagen damit ca. 2,6 % über den zuletzt festgestellten Verkehrswerten der Objekte. Unter Berücksichtigung der Restbuchwerte belief sich der Ergebnisbeitrag im Jahr 2021 auf 36,4 Mio. Euro.

Darüber hinaus hat die Gesellschaft zum Jahresende 2021 bzw. zu Jahresbeginn 2022 die Verträge über den Verkauf zweier weiterer innerstädtischen Einzelhandelsimmobilien in Siegen und Lemgo abgeschlossen, wobei der Besitzübergang erst nach dem Bilanzstichtag stattgefunden hat. Der Gesamtverkaufspreis belief sich auf rd. 13,6 Mio. Euro.

Damit hat die Gesellschaft seit Anpassung ihrer Unternehmensstrategie im Jahr 2020 nunmehr 18 von ursprünglich 21 innerstädtischen Geschäftshäusern veräußert. Die diesbezüglichen Verkaufsaktivitäten sind damit weitgehend abgeschlossen.



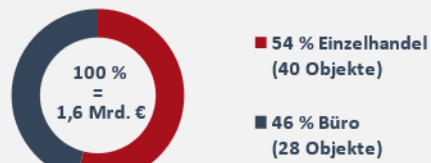
Standorte



Portfoliokennzahlen

68 Immobilien	6,1 Jahre Ø Restlaufzeit der Mietverträge	23,6 Mio. € Ø Objektvolumen
1,6 Mrd. € Gesamtwert des Portfolios	19,7 Jahre Ø Objektalter	98,0 % Vermietungsquote

Portfoliostruktur (in % des Portfoliovolumens)











Infolge der Umschichtungen innerhalb des Portfolios reduzierte sich das Durchschnittsalter der Immobilien deutlich um rd. 31 %, während sich der durchschnittliche Objektwert um rd. 21 % erhöhte. Dies ermöglicht uns künftig eine noch effizientere Bewirtschaftung unseres Bestandes.

Unter Berücksichtigung der Zu- und Abgänge im abgelaufenen Geschäftsjahr verfügte HAMBORNER zum 31. Dezember 2021 über 68 Immobilien mit einem Gesamtwert von 1,604 Mrd. Euro.

Bezogen auf den Verkehrswert des Portfolios lag der Anteil der Einzelhandelsimmobilien bei 54 %, während Büroobjekte 46 % des Portfoliovolumens ausmachten. Die Vermietungsquote sowie die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge lagen zum Jahresende 2021 mit 98,0 % bzw. 6,1 Jahren weiterhin auf sehr hohem Niveau.

In diesem Zusammenhang konnte die Gesellschaft im vergangenen Jahr zahlreiche, teils substanzielle Vermietungserfolge erzielen und Vertragsverlängerungen bzw. Neuverträge für rd. 140.000 m² Mietfläche vereinbaren. Hervorzuheben ist dabei insbesondere der Abschluss langfristiger Anschlussmietverträge für bisweilen durch den Lebensmitteleinzelhändler REAL genutzte Flächen an den Fachmarktstandorten Mannheim, Celle und Gießen.

Die ehemaligen REAL-Flächen in den Fachmarktzentren Celle und Gießen wurden bereits im zweiten Halbjahr an den neuen Mieter KAUF LAND übergeben, was sich demnach zum Jahresende 2021 ebenfalls in unserer Mieterstruktur widerspiegelte.

1.		Lebensmitteleinzelhandel 11,8 %	6.		Finanzen 2,5 %
2.		Lebensmitteleinzelhandel 7,1 %	7.		Bau / Heimwerk 2,2 %
3.		Lebensmitteleinzelhandel 5,9 %	8.		IT / Kommunikation 2,2 %
4.		Bau / Heimwerk 5,5 %	9.		Lebensmitteleinzelhandel 1,9 %
5.		Behörden 3,4 %	10.		Lebensmitteleinzelhandel 1,7 %

(1) in % der annualisierten Mieten (inkl. Mietgarantien); Stand: 31. Dezember 2021

6

Ungeachtet der Verschiebungen innerhalb unserer Mieterliste verdeutlicht der Blick auf die Top 10 Mieter, dass weiterhin ein hoher Teil der Erlöse mit bonitätsstarken und namhaften Unternehmen generiert wird, die schwerpunktmäßig auf den Bereich der Nahversorgung ausgerichtet sind. Dabei machen Lebensmitteleinzelhändler nach wie vor einen Anteil von über 30 % der Mieterträge der Gesellschaft aus.

Die Kombination aus einem hochwertigen und diversifizierten Immobilienportfolio sowie der soliden Mieterstruktur spiegelte sich nicht zuletzt in konstant hohen Mieteingangsquoten wider, welche sich ungeachtet des landesweiten Lockdowns im vergangenen Frühjahr, im Jahresdurchschnitt auf über 99 % beliefen.

Insofern hat sich das HAMBORNER-Portfolio im schwierigen Umfeld des vergangenen Geschäftsjahres erneut als überaus robust und krisenresistent erwiesen.

Meine Damen und Herren,

lassen Sie mich an dieser Stelle einen weiteren wichtigen Themenbereich ansprechen, welcher im Rahmen unserer Geschäftstätigkeit aktuell einen immer höheren Stellenwert einnimmt.



Die Bedeutung des Themenfeldes Nachhaltigkeit hat nicht zuletzt aufgrund der dynamischen Entwicklung der regulatorischen Rahmenbedingungen sowie der teils stark gestiegenen Anforderungen der Stakeholder der Gesellschaft enorm an Bedeutung gewonnen.

HAMBORNER hat sich bereits vor vielen Jahren zu ihrer Verantwortung hinsichtlich der Bereiche Umwelt, Soziales und Unternehmensführung bekannt, welche heute unter dem Akronym ‚ESG – Environmental, Social und Governance‘ zusammengefasst werden.

Im vorletzten Jahr haben wir unsere Nachhaltigkeitsstrategie substanziell überarbeitet und im Zuge dessen ein strategisches Nachhaltigkeitsprogramm mit Fokus auf vier wesentliche Handlungsfelder entwickelt.

Seither arbeiten wir konsequent an der Umsetzung, wobei sich unsere Nachhaltigkeitsaktivitäten zwischenzeitlich durch sämtliche Unternehmensbereiche ziehen.

Im Geschäftsjahr 2021 konnten wir bereits einen Teil der ambitionierten Ziele realisieren bzw. deren Umsetzung auf den Weg bringen. Auf Ebene der sozialen Verantwortung haben wir bspw. ein umfassendes Weiterbildungskonzept für unsere Mitarbeiter etabliert.

Im Bereich der Governance, also dem Themenbereich ‚verantwortungsvolle Unternehmensführung‘ verfügt HAMBORNER traditionell über ein starkes Fundament und setzt regulatorische Anforderungen sowie Transparenz- und Marktstandards weiterhin konsequent und frühzeitig um.

Dem Themenfeld ‚Umwelt‘ haben wir nicht zuletzt aufgrund der hohen Relevanz innerhalb der Immobilienbranche im vergangenen Jahr besondere Aufmerksamkeit gewidmet.

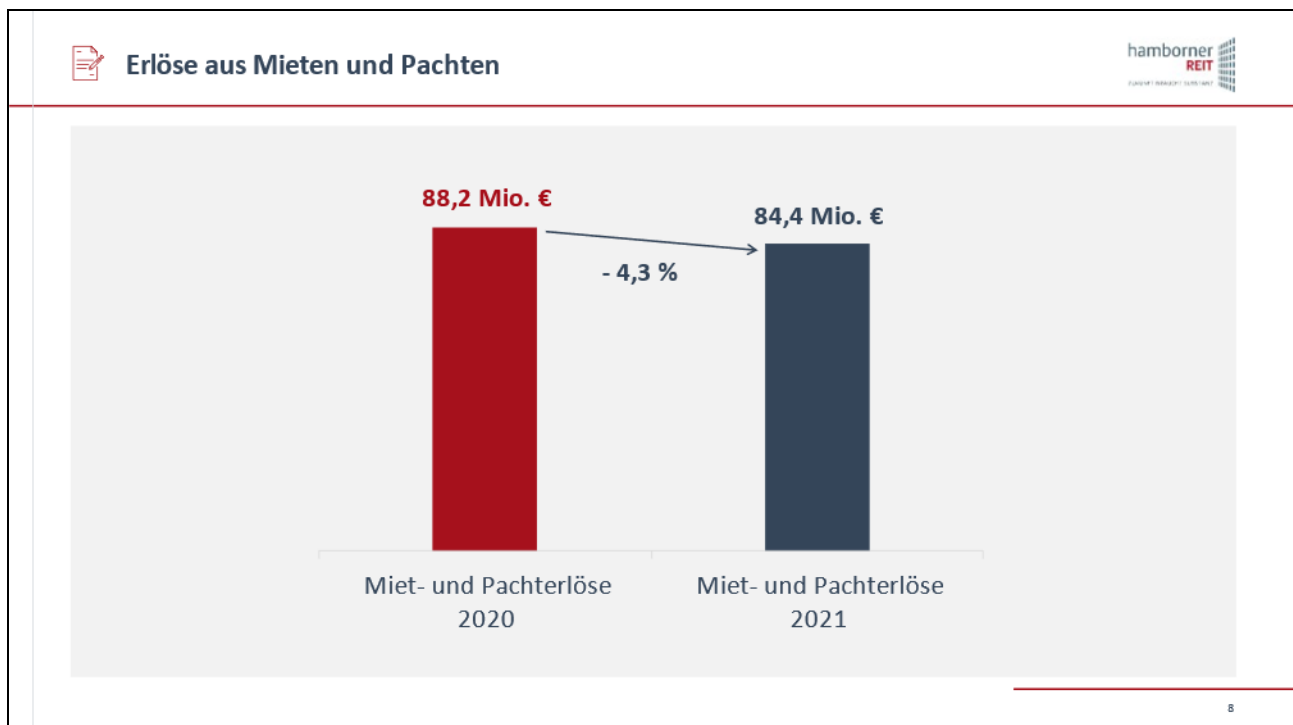
So haben wir auf Basis systematisch erfasster klima- und umweltbezogener Daten erstmals eine vollumfängliche Klimabilanz für unseren Verwaltungsstandort in Duisburg sowie die mit dem dortigen operativen Geschäft in Zusammenhang stehenden CO₂-Emissionen erstellt. Mithilfe gezielter Effizienzmaßnahmen sowie einer Investition in ein zertifiziertes Klimaschutzprojekt hat die Gesellschaft sämtliche am Verwaltungsstandort entstandenen Emissionen kompensiert und damit erstmals den Status der Klimaneutralität erreicht.

Mit der Erstellung einer Klimabilanz haben wir einen wichtigen Schritt auf dem Weg zu einer vollständigen CO₂-Bilanzierung für unseren Immobilienbestand getätigt. Die gewonnenen Erkenntnisse nutzen wir derzeit im Rahmen der Erfassung und Analyse von Umweltdaten für unsere Bestandsobjekte und beabsichtigen die Klimabilanzierung im nächsten Schritt auf das gesamte Bestandsportfolio auszuweiten und letztlich konkrete Dekarbonisierungsziele für unsere Immobilien zu formulieren.

HAMBORNER wird auf Ebene des Nachhaltigkeitsmanagements auch in den kommenden Jahren mit vielfältigen Herausforderungen konfrontiert werden. Letztlich gehen wir diese Herausforderungen jedoch mit hoher Überzeugung an und werden unsere Nachhaltigkeitsstrategie konsequent umsetzen und weiterentwickeln.

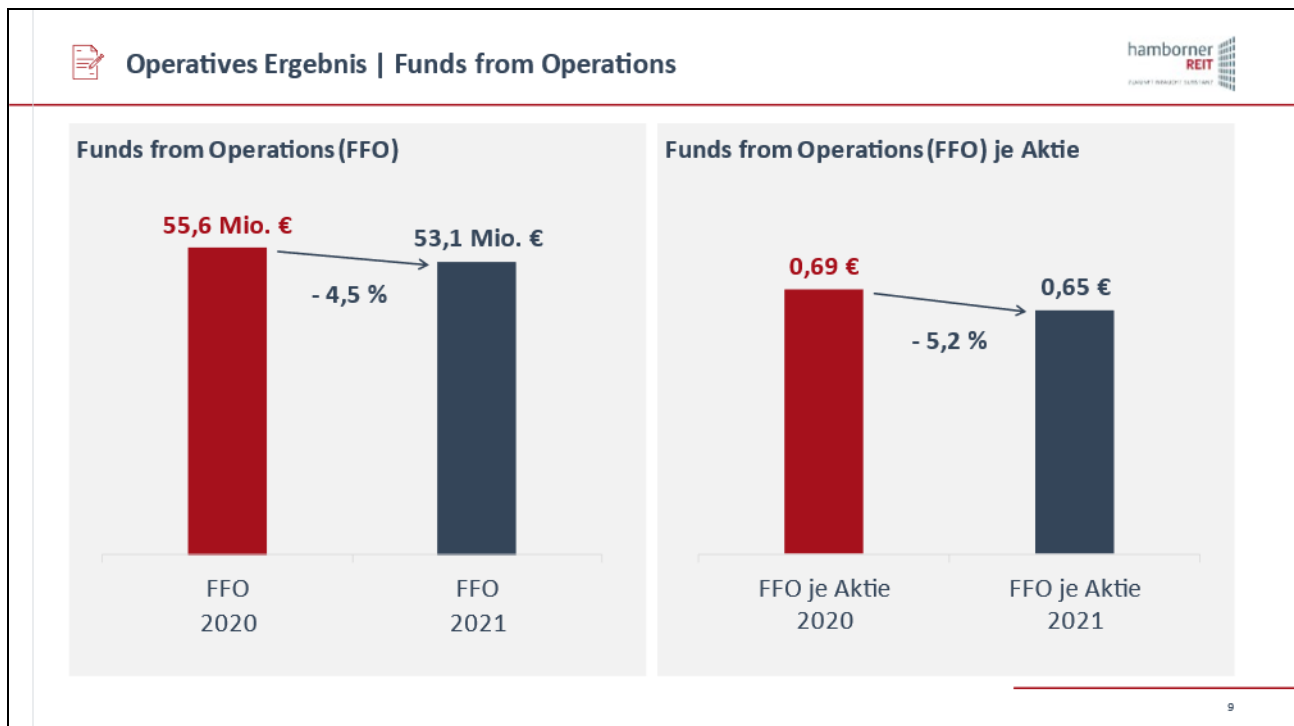
Meine Damen und Herren,

kommen wir nun zu den wesentlichen Geschäftszahlen des Jahres 2021.



Ungeachtet der strategiekonformen Veräußerung zahlreicher Einzelhandelsobjekte im Jahresverlauf 2021 beliefen sich die Mieterlöse auf 84,4 Mio. Euro und lagen damit lediglich 4,3 % unter dem Niveau des Vorjahres.

Auf vergleichbarer Basis „like for like“, d. h. bei Immobilien, welche sich sowohl 2020 als auch 2021 ganzjährig im Bestand befanden, lagen die Mieterlöse auf Vorjahresniveau. Dabei konnte innerhalb unseres Büroportfolios eine Erlössteigerung von 2,1 % erzielt werden, während sich die Mieterlöse in unseren Einzelhandelsobjekten um 1,5 % verminderten. Der Rückgang resultierte im Wesentlichen aus Leerstandszuwächsen sowie Mietvertragsverlängerungen zu geringeren Mietkonditionen in innerstädtischen Einzelhandelsimmobilien, welche zwischenzeitlich weitgehend veräußert wurden.



Die operativen Erträge, ausgedrückt durch die Kennzahl Funds from Operations (FFO), lagen im Jahr 2021 mit 53,1 Mio. Euro 4,5 % unter dem Vorjahreswert.

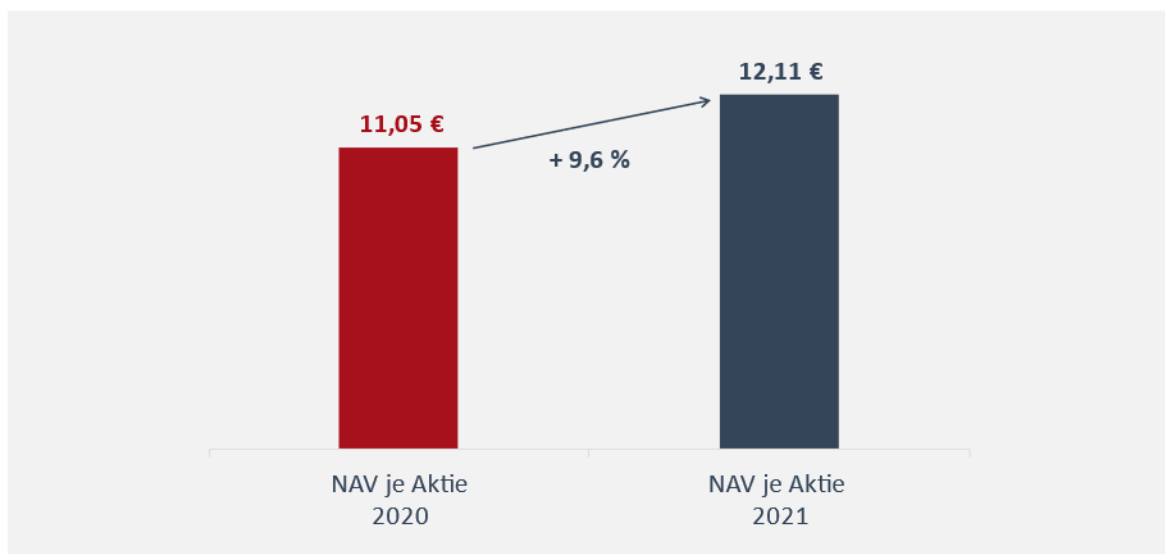
Der Rückgang ist neben den verminderten Mieterlösen aufgrund der Objektveräußerungen im Wesentlichen auf erhöhte Instandhaltungsaufwendungen infolge einer (pandemiebedingten) zeitlichen Verschiebung ursprünglich für das Jahr 2020 geplanter Maßnahmen zurückzuführen. Darüber hinaus wurde das operative Ergebnis durch erhöhte Personal- und Verwaltungsaufwendungen beeinflusst.

Der FFO je Aktie betrug im Berichtsjahr 0,65 Euro und lag damit lediglich um 4 Cent unter dem Rekordergebnis des Jahres 2020. Der im Vergleich zum absoluten FFO geringfügig höhere Rückgang des FFO je Aktie in Höhe von 5,2 % ist auf die erhöhte Aktienanzahl infolge der letztjährigen Aktiendividende zurückzuführen.

Im Ergebnis konnten die prognostizierten Umsatz- und Ertragsziele für das Geschäftsjahr 2021 vollumfänglich erreicht bzw. in Bezug auf den FFO sogar übertroffen werden.



Nettovermögenswert (NAV)

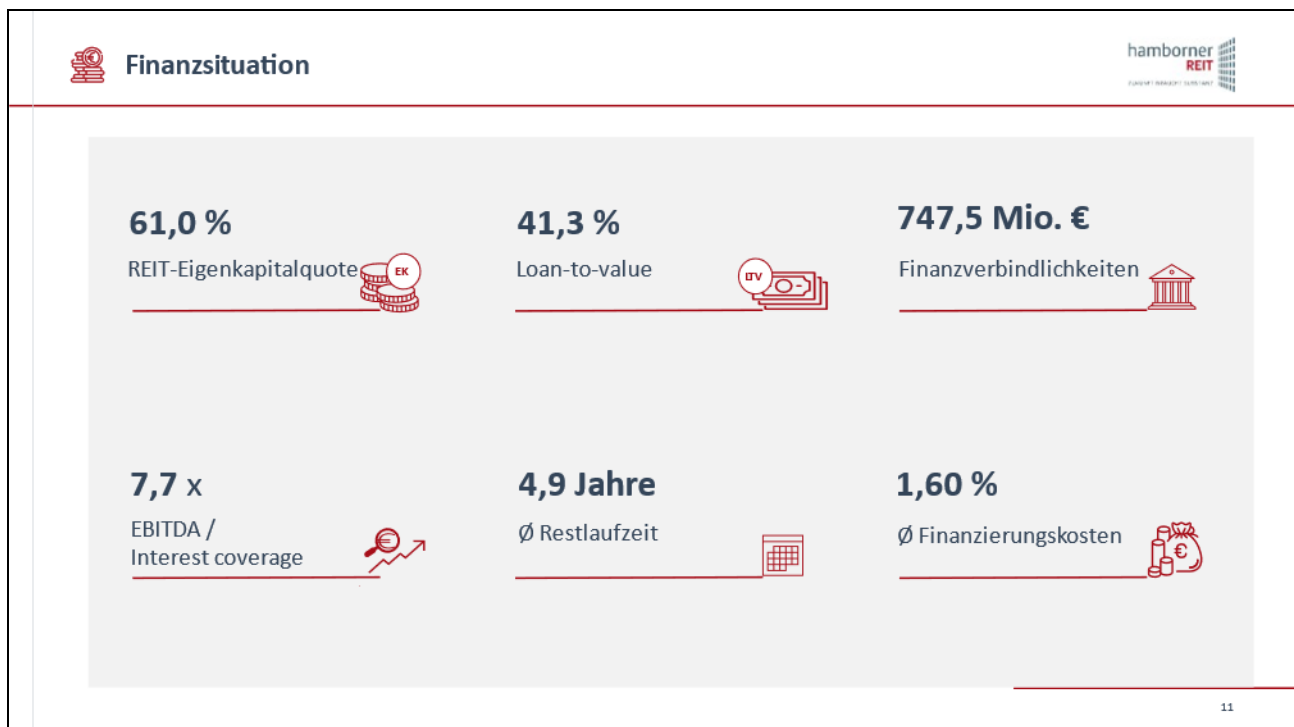


Auf Grundlage der alljährlichen Neubewertung des Bestandsportfolios durch den externen Gutachter Jones Lang LaSalle hat sich der Verkehrswert des Immobilienportfolios (like for like) um 70,0 Mio. Euro bzw. 4,8 % erhöht. Dabei war der Bewertungszuwachs insbesondere auf eine positive Wertentwicklung der Nahversorgungsimmobilien zurückzuführen.

Infolge der Verkehrswertzuwächse im Bestandsportfolio erhöhte sich der Nettovermögenswert (NAV) je Aktie im Vergleich zum Jahresende 2020 deutlich um 1,06 Euro bzw. 9,6 % auf 12,11 Euro.

Meine Damen und Herren,

lassen Sie uns nun einen Blick auf die Finanzsituation der Gesellschaft werfen.



Unter Berücksichtigung bereits abgeschlossener, noch nicht abgerufener Darlehen lag die Summe der Finanzverbindlichkeiten der Gesellschaft zum Ende des Geschäftsjahres 2021 bei rund 750 Mio. Euro.

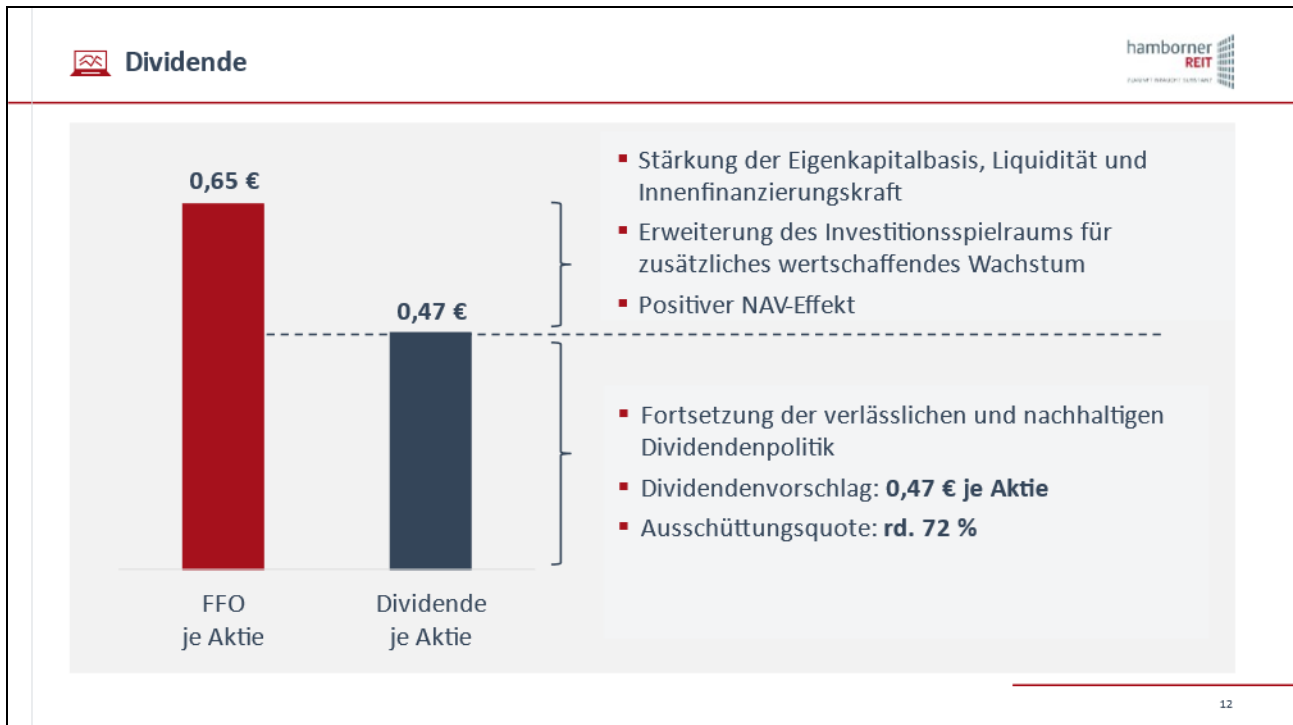
Die durchschnittliche Restlaufzeit der Darlehensverträge belief sich dabei auf etwa fünf Jahre. Die durchschnittlichen Finanzierungskosten verringerten sich im Vergleich zum Jahresende 2020 auf 1,60 %.

Der Verschuldungsgrad bzw. Loan-to-value (LTV) reduzierte sich im Jahresverlauf 2021 auf 41,3 %. Die REIT-Eigenkapitalquote betrug zum 31. Dezember 2021 61,0 % und stieg damit gegenüber dem Jahresende 2020 um 6,5%-Punkte. Damit liegt die Quote weiterhin deutlich über den nach REIT-Gesetz geforderten 45 %.

Die Finanzsituation der Gesellschaft ist somit weiterhin sehr komfortabel.

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

vor dem Hintergrund der positiven Geschäftsentwicklung im Jahr 2021 schlagen wir Ihnen heute die Ausschüttung einer Dividende auf Vorjahresniveau in Höhe von 47 Cent je Aktie vor.



Unter Berücksichtigung des Schlusskurses unserer Aktie zum Jahresende 2021 entspräche dies einer – auch im Markt- und Branchenvergleich – überaus attraktiven Dividendenrendite in Höhe von 4,7 %.

Wie in der Vergangenheit haben wir uns bei der Bemessung unseres Dividendenvorschlags am operativen Ergebnis, dem FFO, orientiert. Im Falle Ihrer Zustimmung erhöht sich die Ausschüttungsquote im Vergleich zum Vorjahr auf rd. 72 %. Damit setzen wir unsere nachhaltige und attraktive Dividendenpolitik konsequent fort.

Der nicht zur Ausschüttung vorgesehene Anteil des operativen Ertrages trägt zu einer weiteren Stärkung der Eigenkapitalbasis bei. Nicht ausgeschüttete Mittel erhöhen zudem die Innenfinanzierungskraft der Gesellschaft, insbesondere für zusätzliche Investitionen in unser Immobilienportfolio.

Meine Damen und Herren,

erlauben Sie mir an dieser Stelle ein kurzes Zwischenfazit zum Geschäftsjahr 2021 zu ziehen.

Ungeachtet weiterhin schwieriger Rahmenbedingungen im abgelaufenen Geschäftsjahr sowie zahlreicher erfolgter Desinvestitionen im Rahmen der Portfoliooptimierung haben sich sowohl die Umsatz- und Ergebnissituation als auch sämtliche Portfoliokennziffern äußerst stabil entwickelt.

In einem hart umkämpften Transaktionsumfeld wurden Verkaufserlöse sukzessive in den Ausbau des bestehenden Kernportfolios sowie in erste Immobilien mit substanziellem Wertsteigerungspotenzial investiert.

Die Gesellschaft konnte im Rahmen des Nachhaltigkeitsmanagements zahlreiche Erfolge erzielen und wichtige Weichen für die Zukunft stellen.

Der Dividendenvorschlag liegt mit 47 Cent je Aktie auf dem hohen Niveau des Vorjahres. Gemessen am operativen Ergebnis je Aktie sowie am derzeitigen Marktumfeld eine überaus attraktive Ausschüttung.

Meine sehr verehrten Damen und Herren,

nach den Erläuterungen zum Geschäftsjahr 2021 möchte ich Ihnen nun einen kurzen Überblick über die Entwicklungen im laufenden Jahr 2022 geben.




HAMBORNER hat zu Beginn dieses Jahres an das erfolgreiche Vorjahr angeknüpft.

Die Erlöse aus Mieten und Pachten entwickelten sich – ungeachtet der umfangreichen Verkaufsaktivitäten in den vergangenen Monaten – erneut stabil und beliefen sich in den ersten drei Monaten 2022 auf 20,8 Mio. Euro. Dies entspricht einem Rückgang von lediglich 4,4 % im Vergleich zum Vorjahresquartal.

Die Funds from operations reduzierten sich um rd. 13 % auf 11,0 Mio. Euro. Der FFO je Aktie lag bei 0,14 Euro. Der Rückgang resultiert – neben den verminderten Mieterlösen – im Wesentlichen aus erhöhten Instandhaltungs- und Verwaltungsaufwendungen.



Dank weiterer erfolgreicher Vermietungsaktivitäten lagen die operativen Kennziffern auf konstant hohem Niveau. Die Finanzsituation ist unverändert komfortabel. Der Nettovermögenswert je Aktie erhöhte sich gegenüber dem Jahresende 2021 um 1 % auf 12,23 Euro.

Jüngste Akquisition



(1) Stand: 31. Dezember 2021

Kempten	
Kaufpreis	29,8 Mio. €
Bruttoanfangsrendite	5,1 %
Restlaufzeit Mietverträge⁽¹⁾	11,0 Jahre
Vermietungsquote	100 %
Besitzübergang	22. April 2022

14

Auch auf Portfolioebene hat die Gesellschaft im Laufe der vergangenen Wochen weitere Fortschritte erzielt und mit dem Erwerb eines im bayerischen Kempten gelegenen großflächigen Einzelhandelsobjekts ihren Kernbestand nochmals erweitert.

Ankermieter der vollständig vermieteten Immobilie ist der Baumarktbetreiber TOOM, eine Tochtergesellschaft unseres langjährigen Bestandsmieters REWE. Der Kaufpreis belief sich auf knapp 30 Mio. Euro. Die Bruttoanfangsrendite der Investition liegt mit 5,1 % auf attraktivem Niveau. Das Objekt ist bereits in der vergangenen Woche in unser Portfolio übergegangen und wird künftig mit rd. 1,5 Mio. Euro zu den jährlichen Mieterlösen beitragen.

Meine sehr verehrten Damen und Herren,
kommen wir nun zum Ausblick für das laufende Geschäftsjahr.



Angesichts der nochmals gesteigerten Qualität des Immobilienportfolios sowie der soliden Finanz-Ertrags- und Liquiditätslage sieht sich die Gesellschaft weiterhin gut positioniert und blickt dem weiteren Jahresverlauf optimistisch entgegen.

Die Geschäftsentwicklung im laufenden Geschäftsjahr 2022 wird maßgeblich von den Ankaufsaktivitäten der Gesellschaft bzw. der angestrebten Reinvestition der im Zuge der letztjährigen Objektveräußerungen frei gewordenen Liquidität beeinflusst.

Zeitpunkt und Volumen möglicher Akquisitionen sowie daraus resultierende zusätzliche Mieteinnahmen werden sich dabei sowohl auf die Umsatz- als auch auf die Ergebnissituation der Gesellschaft auswirken.

Darüber hinaus wird das operative Ergebnis (FFO) durch höhere Instandhaltungsaufwendungen, insbesondere im Zusammenhang mit der Umsetzung der Nachvermietungskonzepte an den ehemaligen Real-Standorten beeinflusst. Die erhöhten Aufwendungen sind unter anderem auf eine zeitliche Verschiebung ursprünglich für das Geschäftsjahr 2021 geplanter Maßnahmen an den Standorten Celle und Gießen zurückzuführen.

Unter Berücksichtigung dieser Einflussfaktoren werden zum gegenwärtigen Zeitpunkt Miet- und Pächterlöse zwischen 84 und 86 Mio. Euro erwartet. Das operative Ergebnis (FFO) wird sich voraussichtlich zwischen 46,5 und 50,5 Mio. Euro belaufen.

Ferner prognostiziert der Vorstand einen Nettovermögenswert (NAV) je Aktie, der sich in etwa auf dem Niveau des Vorjahres bewegen wird.

Angesichts der erfolgreichen Veräußerung des weit überwiegenden Portfolioanteils an innerstädtischen Einzelhandelsimmobilien beabsichtigen wir, unseren Wachstumskurs wieder stärker in den Fokus zu rücken und den Immobilienbestand mittelfristig auf rd. 2,0 Mrd. Euro auszubauen.

Dabei liegt der vorgesehene Investitionsschwerpunkt weiterhin auf qualitativ hochwertigen Büroimmobilien sowie Einzelhandelsobjekten mit dem Schwerpunkt erweiterte Nahversorgung, unter welchem wir neben Immobilien mit Lebensmittelschwerpunkt beispielsweise ebenfalls Baumärkte subsumieren. Das jährliche Akquisitionsvolumen soll sich dabei auf durchschnittlich rd. 100 Mio. Euro belaufen.

Meine Damen und Herren,

wie angekündigt möchte ich abschließend noch einmal auf die heutige Tagesordnung und insbesondere auf die Beschlussvorschläge zu TOP 7 und TOP 8 eingehen.

The slide is titled "Kapitalbeschlüsse" and features the logo of "hamborner REIT". It contains two columns of text:

- TOP 7**
Schaffung eines neuen genehmigten Kapitals
 - Ermächtigung zur Erhöhung des **Grundkapitals** um max. **40 %**
 - Laufzeit: **5 Jahre**
- TOP 8**
Schaffung eines neuen bedingten Kapitals
 - Ermächtigung zur Ausgabe von **Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen** mit einem Gesamtvolumen von max. **150 Mio. €** bzw. max. **10 % des Grundkapitals**
 - Laufzeit: **5 Jahre**

Below these two columns, a red bracket spans across them, pointing to a box that reads: **Bezugsrechtsausschluss: max. 10 %**

16

Um unseren wertschaffenden Wachstumskurs auch in Zukunft fortsetzen und attraktive Investitions-möglichkeiten realisieren zu können, sind wir – nicht zuletzt aufgrund der Vorschriften des REIT-Gesetzes – auf eine entsprechende Kapitalausstattung angewiesen.

Gegenwärtig bietet unsere derzeitige REIT-Eigenkapitalquote in Höhe von rund 61 % dabei grundsätzlich die Möglichkeit für weitere Investitionen. Zu einer deutlichen Erweiterung unseres Akquisitionsspielraums bzw. zur Finanzierung etwaiger größerer Wachstumsschritte wird jedoch die Aufnahme von zusätzlichem Kapital erforderlich sein.

Hierfür würden wir die bestehenden genehmigten Kapitalia zur Beschaffung von klassischem Eigenkapital oder auch die bedingten Kapitalia – also die Ermächtigung zu Begebung von Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen – in Anspruch nehmen.

Da die derzeit bestehenden diesbezüglichen Ermächtigungen in diesem bzw. im kommenden Jahr auslaufen, bitten wir unter TOP 7 und TOP 8 der heutigen Tagesordnung um Ihre Zustimmung zur Erneuerung der Kapitalia.

Meine Damen und Herren,

ich möchte ausdrücklich betonen, dass es sich hierbei lediglich um Vorratsbeschlüsse handelt, die der Gesellschaft für den Zeitraum der nächsten fünf Jahre die notwendige Flexibilität bei der Kapitalbeschaffung bieten sollen.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt existieren weder konkrete Ankaufsvorhaben noch ein entsprechender Kapitalbedarf, der eine kurzfristige Ausnutzung der Ermächtigungen erfordert.

Ferner möchte ich darauf hinweisen, dass die Beschlussvorschläge lediglich eine Genehmigung zur Erhöhung des Grundkapitals in Höhe von höchstens 50 % vorsehen und der Ausschluss des Bezugsrechts für Sie als Altaktionäre auf lediglich maximal 10 % begrenzt ist.

Im Hinblick auf die weiteren Einzelheiten der Beschlussvorschläge darf ich auf die ausführlichen Erläuterungen in der Ihnen vorliegenden Tagesordnung verweisen.

Meine Damen und Herren,

damit komme ich zum Ende meiner Ausführungen.

Ich hoffe, ich konnte Sie davon überzeugen, dass sich unsere Gesellschaft im vergangenen Jahr weiter positiv entwickelt hat und wir unsere strategischen Vorhaben – allen voran die Weiterentwicklung unseres Immobilienportfolios – konsequent vorangetrieben haben.

Die Gesellschaft ist nach wie vor sehr gut aufgestellt, verfügt über ein qualitativ hochwertiges Portfolio sowie eine solide Bilanz- und Finanzierungsstruktur.

Insofern sind wir zuversichtlich, dass wir mithilfe unseres engagierten Teams, einer vorausschauenden Unternehmensplanung sowie einer konsequenten Umsetzung unserer Wachstumsstrategie die erfolgreiche Entwicklung der HAMBORNER weiter fortsetzen werden.

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

meine Damen und Herren,

vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!