

Jahres- abschluss

2021

nach Handelsrecht

Kennzahlen

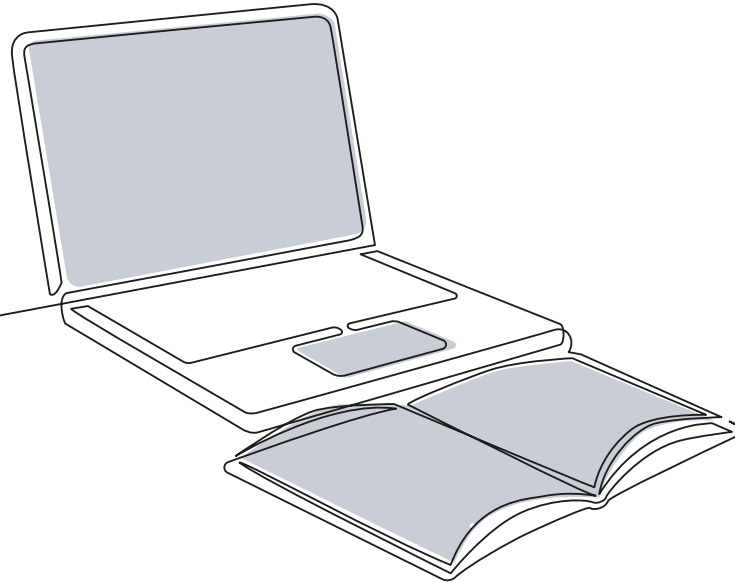
84,5 Mio. €

Erlöse aus Mieten und Pachten

101,1 Mio. €

EBITDA

IN T€	2021	2020	2019
Ergebnisdaten			
Miet- und Pächterlöse	84.499	88.164	85.059
Betriebsergebnis	67.030	7.517	30.632
Finanzergebnis	-13.705	-15.153	-15.224
EBITDA	101.034	76.662	67.863
EBIT	67.030	7.517	30.632
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	53.325	-7.636	15.408
Entnahme aus der Kapitalrücklage	0	45.508	10.726
Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen	0	0	11.333
Einstellung in die Rücklage nach § 13 Abs. 3 REITG	12.111	0	0
Bilanzgewinn	41.214	37.872	37.467
Bilanzdaten			
Anlagevermögen	1.119.629	1.211.241	1.210.250
Umlaufvermögen einschl. Rechnungsabgrenzungsposten	156.775	45.176	12.313
Eigenkapital	495.704	473.648	511.981
Eigenkapitalquote in %	38,8	37,7	41,9
Fremdkapital	780.700	782.769	710.582
Bilanzsumme	1.276.404	1.256.417	1.222.563
Investitionen	66.733	80.846	50.778
Sonstige Daten			
Dividende je Stückaktie in €	0,47	0,47	0,47
Börsenkurse je Stückaktie in €			
Höchstkurs	10,22	10,62	9,82
Tiefstkurs	8,66	7,32	8,38
Jahresschlusskurs	10,02	9,01	9,76
Dividendenrendite			
bezogen auf den Jahresschlusskurs in %	4,7	5,2	4,8
Anzahl der Mitarbeiter zum Jahresende einschließlich Vorstand	45	44	42



Lagebericht und Jahres- abschluss

LAGEBERICHT UND JAHRESABSCHLUSS

Lagebericht	4
Bilanz	32
Gewinn- und Verlustrechnung	33
Kapitalflussrechnung	34
Eigenkapitalpiegel	35
Anhang zum Jahresabschluss	36

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER	48
--	-----------

BESTÄTIGUNGSVERMERK	49
----------------------------	-----------

FINANZKALENDER / IMPRESSUM	53
-----------------------------------	-----------

Grundlagen des Unternehmens

Aufstellung und Ausrichtung

GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

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

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

STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Ausbau des Bestandsportfolios

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

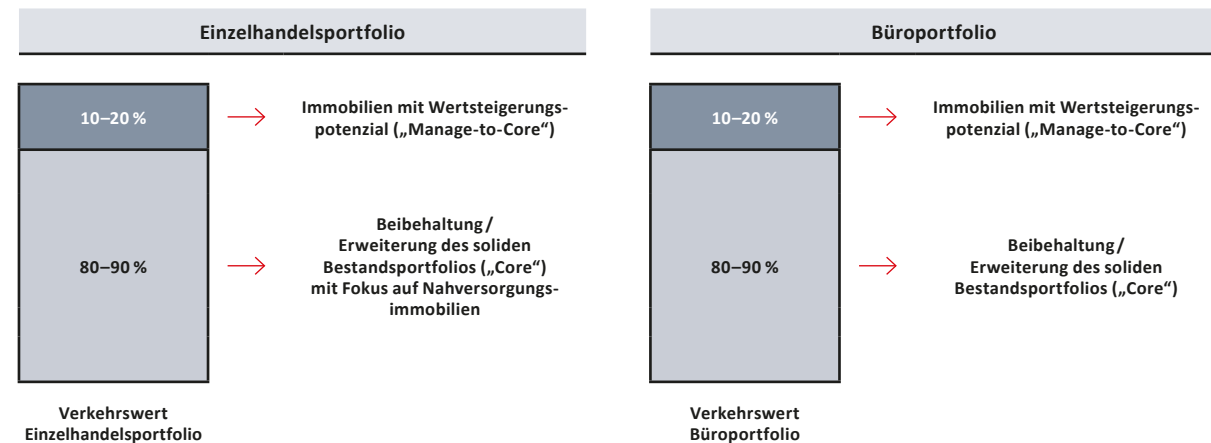
Die Gesellschaft verfolgt eine aktive Portfoliostrategie, die auf einem „Zwei-Säulen-Modell“ basiert und Investitionen in Büro- und Einzelhandelsimmobilien bei gleichzeitiger regionaler Diversifizierung vorsieht. Durch den Erwerb von Objekten mit einem attraktiven Rendite-Risiko-Profil soll die Profitabilität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

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

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

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

„ZWEI-SÄULEN“-PORTFOLIOSTRUKTUR DER HAMBORNER REIT AG



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

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

Geografischer Fokus

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

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

Aktives Portfoliomanagement

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

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

Finanzierungsstrategie

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

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

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

Unternehmenssteuerung

STEUERUNG

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

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

LEISTUNGSINDIKATOREN

Funds from Operations

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

Net Asset Value je Aktie

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

Portfolio

Das Immobilienportfolio zum Ende des Berichtsjahres umfasste 68 Bestandsimmobilien. Die Objekte befinden sich überwiegend in großen und mittelgroßen Städten an 49 Standorten in Deutschland und verfügen über eine Gesamtnutzfläche von 598.215 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, welches Teil des Lageberichts ist, auf [Seite 103 ff.](#) des Geschäftsberichts.

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

WESENTLICHE PORTFOLIOKENNZIFFERN	EINZEL-HANDEL	BÜRO	GESAMT
Immobilienwert (Mio. €)	874,2	729,8	1.604,0
Anzahl Objekte	40	28	68
Vermietbare Fläche (Tsd. m ²)	368,0	230,2	598,2
Annualisierte Miete (Mio. €)	46,6	35,4	82,0
Annualisierte Mietrendite (%)	5,3	4,9	5,1
EPRA Leerstandsquote (%)	2,1	1,9	2,0
Gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (WALT) in Jahren	6,9	5,1	6,1

Erfolgreiche Neuinvestitionen

Im Geschäftsjahr 2021 wurden drei Neuinvestitionen im Einklang mit der strategischen Ausrichtung der Gesellschaft getätigt. Ohne Erwerbsnebenkosten betrug das Investitionsvolumen 60,7 Mio. € (Vorjahr: 94,4 Mio. €). Der Verkehrswert dieser Immobilien belief sich zum 31. Dezember 2021 auf 64,8 Mio. € und lag somit um 4,1 Mio. € über den Kaufpreisen. Im Einzelnen erfolgte im Berichtsjahr der Besitzübergang folgender Immobilien:

STADT	ADRESSE	OBJEKTNUTZUNG	FLÄCHE IN M ²	MIETERTRAG P. A. IN T€	KAUFPREIS IN MIO. €
Mainz	Isaac-Fulda-Allee 3	Büro	7.748	1.299	18,6
Münster	Robert-Bosch-Straße 17	Büro	6.328	1.068	23,9
Stuttgart	Schockenriedstraße 17	Büro	5.929	937	18,2
GESAMT			20.005	3.304	60,7

Weiterhin wurde ein Kaufvertrag für eine großflächige Einzelhandelsimmobilie in Freiburg unterzeichnet. Das Investitionsvolumen beträgt 18,1 Mio. €, bei annualisierten Mieterträgen von 1,3 Mio. €. Der Besitzübergang findet voraussichtlich im ersten Quartal 2022 statt.

Verkäufe aus dem Bestandsportfolio

Nachdem sich die Gesellschaft bereits in Vorjahren von diversen, nicht mehr strategiekonformen Objekten getrennt hatte, konnte sie mit der Veräußerung von 16, vorwiegend innerstädtischen, Immobilien ihr Portfolio im Jahr 2021 weiter optimieren. Folgende Aufstellung zeigt einen Überblick über die im Geschäftsjahr 2021 veräußerten Objekte.

STADT	ADRESSE	GEBÄUDENUTZUNG	RESTBUCHWERT IN T€	VERKAUFSPREIS IN T€	MIETERTRAG P. A. IN T€
Bad Homburg 53–57	Louisenstr. 53–57	Büro	10.981	15.894	816
Bad Homburg 66	Louisenstr. 66	Büro	8.677	11.192	671
Dortmund	Ostenhellweg 32–34	Einzelhandel	29.500	29.500	1.673
Frankfurt am Main	Steinweg 8	Einzelhandel	1.014	12.400	403
Fürth	Gabelsbergerstr. 1	Einzelhandel	26.920	27.850	1.718
Hamburg	Fuhlsbüttler Str. 107–109	Einzelhandel	4.724	10.875	434
Kaiserslautern	Fackelstr. 12–14	Einzelhandel	2.755	2.755	237
Koblenz am Rhein	Löhrstr. 40	Einzelhandel	6.000	6.000	708
Krefeld	Hochstr. 123–131, Rheinstr. 126	Einzelhandel	5.935	5.935	497
Langenfeld	Solinger Str. 5–11	Einzelhandel	13.148	14.830	1.072
Lüdenscheid	Wilhelmstr. 9	Einzelhandel	320	335	34
Oberhausen	Marktstr. 69	Einzelhandel	450	450	35
Offenburg	Hauptstr. 72/74	Einzelhandel	6.350	8.500	554
Rheine	Emsstr. 10–12	Einzelhandel	2.500	2.500	260
Villingen-Schwenningen	Auf der Steig 10	Einzelhandel	2.607	3.100	250
Wiesbaden	Kirchgasse 21	Einzelhandel	2.699	10.150	651
GESAMT			124.580	162.266	10.013

Darüber hinaus hat die Gesellschaft Ende des Jahres einen Vertrag über den Verkauf eines weiteren innerstädtischen Einzelhandelsobjektes in Siegen abgeschlossen, bei dem der Besitzübergang zum Geschäftsjahresende noch nicht erfolgt ist. Der Kaufpreis lag bei 10,6 Mio. €. Das Objekt wird in der Bilanz unter dem Posten „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ ausgewiesen.

Damit hat die Gesellschaft bis Ende 2021 ihrer strategischen Ausrichtung entsprechend 17 von 21 innerstädtischen Geschäftshäusern, die sich zu Beginn des Jahres 2020 noch im Bestand der Gesellschaft befanden, veräußert.

Mieterstruktur

Die Grundlage für die erfolgreiche Geschäftsentwicklung im Jahr 2021 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 % *
EDEKA-Gruppe	11,8
Kaufland-Gruppe	7,2
REWE-Gruppe	5,9
OBI Baumärkte	5,5
Bundesagentur für Arbeit / Jobcenter	3,4
BARMER Versicherung	2,5
GLOBUS Fachmärkte	2,2
NETCOLOGNE Gesellschaft für Telekommunikation	2,2
Real Warenhäuser	1,9
ALDI-Gruppe	1,7
SUMME	44,3

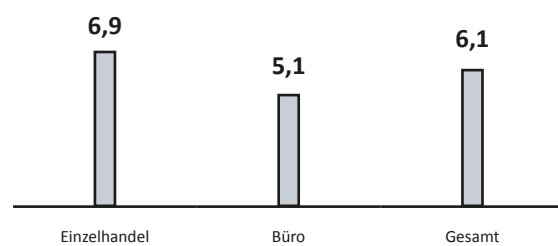
* Anteil an annualisierten Mieterlösen (inkl. Mietgarantien)

Der Blick auf die Mieterstruktur verdeutlicht, dass ein wesentlicher Anteil der Mieterlöse mit Unternehmen generiert wird, die weitgehend konjunkturunabhängig sind. Hervorzuheben sind hier insbesondere Lebensmitteleinzelhändler, die im Geschäftsjahr 2021 mit rund einem Drittel zu den Mieterträgen der Gesellschaft beitragen.

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

GEWICHTETE RESTLAUFZEIT DER MIETVERTRÄGE

(Stand: 31. Dezember 2021; in Jahren)



Bei den 2021 erfolgten Neuvermietungen entfielen insgesamt rund 32.490 m² auf die Folgevermietungen der vormaligen real GmbH Flächen an die Mieter GLOBUS Handelshof St. Wendel GmbH & Co. KG im Objekt Mannheim, Kurpfalzcenter und die Kaufland Vertrieb THETA GmbH & Co. KG im Objekt Celle, An der Hasenbahn sowie im Objekt Gießen, Gottlieb-Daimler-Str. 27 an die Kaufland Vertrieb JOTA GmbH & Co. KG. Darüber hinaus wurden im Objekt Erlangen, Allee-am-Röthelheimpark 11–15 rund 2.585 m² an den Bestandsmieter Pensions Solutions GmbH neu vermietet, im Objekt Lemgo, Mittelstraße 24–28 rund 1.770 m² an die Woolworth GmbH und im Objekt Bremen, Linzer Str. 9 rund 1.725 m² an den Büromieter RSM GmbH.

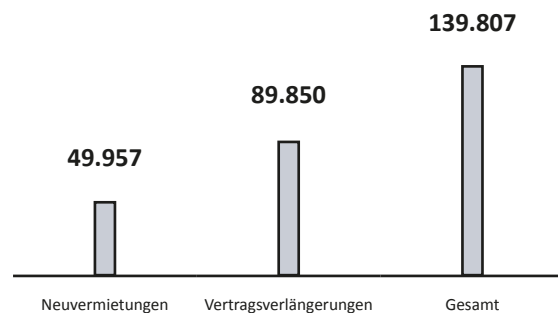
Die Mietvertragsverlängerungen betreffen sowohl Nachtragsvereinbarungen als auch Optionsausübungen. Die Verbleibquote unserer Mieter lag mit rund 64 % unter dem Niveau des Vorjahres.

Auch in den kommenden Jahren sieht sich die Gesellschaft in Bezug auf die anstehenden Nachvermietungen mit keinem größeren Klumpenrisiko konfrontiert. Die auf die Mieteinnahmen bezogenen Mietvertragsausläufe in den kommenden Jahren ergeben sich aus folgender Aufstellung:

Die Vermietungsleistung im Geschäftsjahr 2021 wird in der folgenden Grafik dargestellt:

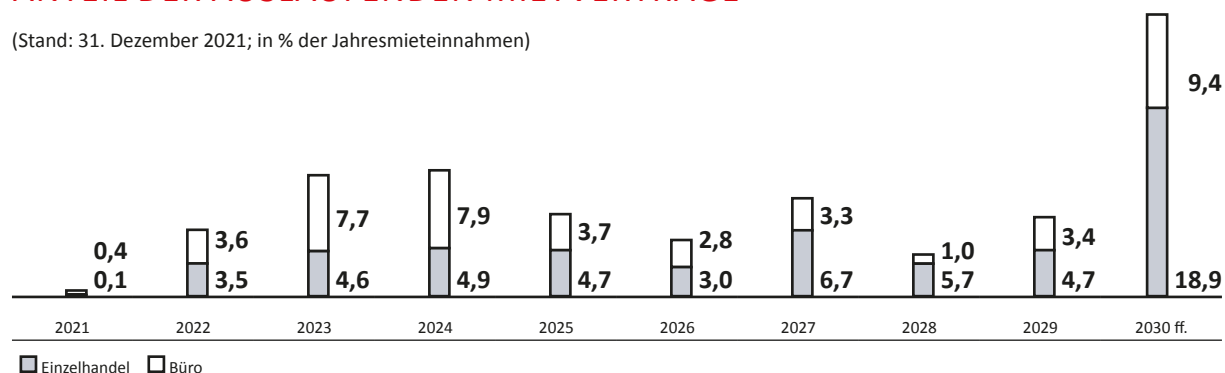
VERMIETUNGSLEISTUNG

(Geschäftsjahr 2021; in m²)



ANTEIL DER AUSLAUFENDEN MIETVERTRÄGE

(Stand: 31. Dezember 2021; in % der Jahresmieteinnahmen)



Wirtschaftsbericht

Wirtschaftliches Umfeld

ENTWICKLUNG DES GESAMTWIRTSCHAFTLICHEN UMFELDS

Nachdem die Wirtschaft in Deutschland im ersten Halbjahr 2021 weiterhin durch die COVID-19-Pandemie beeinflusst war, nahm die Wirtschaftsleistung im dritten Quartal zu. Dies ist insbesondere auf das fortschreitende Impfgeschehen sowie die sinkenden Infektionszahlen und damit einhergehende Lockerungen zurückzuführen. Im vierten Quartal wurde die Wirtschaftsleistung jedoch aufgrund wieder steigender Fallzahlen sowie einer neuen Virusvariation eingetrübt. Im Gesamtjahr 2021 ist das Bruttoinlandsprodukt um 2,7 % gestiegen, nachdem es im Vorjahr um 4,6 % zurückgegangen war.

Der Arbeitsmarkt erholt sich besonders seit dem Sommer von den Folgen der COVID-19-Pandemie. Allerdings zeichnet sich seit Dezember wieder ein Anstieg der Kurzarbeit ab, nachdem sich diese in der Zwischenzeit verringert hatte. Gegenüber dem Vorjahr ist die Arbeitslosenzahl um 82.000 gesunken. Dies führte zu einem leichten Rückgang der Arbeitslosenquote auf 5,7 % zum Jahresende 2021 (Dezember 2020: 5,9 %). Die Verbraucherpreise sind laut Statistischem Bundesamt 2021 im Jahresdurchschnitt um 3,2 % gestiegen. Dafür waren vor allem die hohen monatlichen Inflationsraten im zweiten Halbjahr ausschlaggebend. Insbesondere die befristete Senkung der Mehrwertsteuer im Vorjahr, welche zu einem beachtlichen Teil an die Verbraucher weitergegeben wurde, wirkte sich dämpfend auf die Verbraucherpreise des Vorjahres insgesamt sowie unterschiedlich auf die einzelnen Gütergruppen aus. Darüber hinaus führten steigende Energiepreise und Liefer- und Materialengpässe zu einem deutlichen Preisanstieg.

LAGE AUF DEM IMMOBILIENMARKT IN DEUTSCHLAND

Markt für Einzelhandelsflächen

Nach Schätzungen des Statistischen Bundesamtes hat der Einzelhandel in Deutschland 2021 mit real (preisbereinigt) 0,6 % bis 1,2 % sowie nominal (nicht preisbereinigt) 2,8 % bis 3,4 % mehr Umsatz als 2020 erzielt und einen neuen Rekordumsatz erwirtschaftet. Dies entspricht mittleren Vorjahresveränderungsraten von real 0,9 % und nominal 3,1 %. Teile des stationären Einzelhandels (Textilien, Bekleidung, Schuhe und Lederwaren) hatten im zweiten Corona-Krisenjahr erneut Umsatzeinbußen hinzunehmen. Insbesondere das schwache Weihnachtsgeschäft unter 2G und 2G+ konnte die Verluste aus den Vormonaten nicht wettmachen.

Obwohl 2021 ein fast fünfmonatiger Lockdown verkräftet werden musste, war ein deutlicher Aufwärtstrend am Einzelhandelsvermietungsmarkt zu erkennen. Dennoch erreichte der von Jones Lang LaSalle (JLL) gemeldete Flächenumsatz von 434.600 m² bei 952 Einzelabschlüssen nicht das Vor-Corona-Niveau 2019 (499.900 m² / 1.153 Deals). Neben Click & Collect sind fast 45 % der stationären Einzelhändler mit Online-Plattformen im Internet vertreten und versuchen, auf neuen Wegen ihre Kunden trotz wiederholter verordnungsbedingter Verkaufsbeschränkungen zu erreichen.

Der sprunghaft um 20 % auf 87 Mrd. € angestiegene Online-Handelsumsatz (Vorjahr: 73 Mrd. €) im Pandemiejahr 2021 führte dazu, dass die im Fünfjahresmittel bei 11 % liegenden Zuwachsraten des Internethandels weit übertroffen wurden. Gleichzeitig stiegen die Erwartungen der Kundschaft an Warenverfügbarkeit und Liefergeschwindigkeit. So werben auf den Markt drängende Online-Lebensmittellieferdienste an ausgewählten Standorten mit einem

Lieferfenster von 10–20 Minuten. Weitere auch internationale Lieferdienste stehen bereits in den Startlöchern, um ebenfalls in diesem Segment auf dem deutschen Markt Fuß zu fassen. Durch Verteilzentren in schon länger leerstehenden Handelsflächen könnte die größte Herausforderung, „die letzte Meile“, gelöst und das Zustellversprechen an den jeweiligen Standorten eingehalten werden.

Mit 158.800 m² belief sich die Flächennachfrage in den zehn größten Standorten auf gut 26 % des Gesamtumsatzes. Beim Flächenumsatz nach Branchen liegt die Gastronomie-/Food-Branche mit 29 % (127.000 m²) klar vorne. Der Flächenanteil der Systemgastronomen sank auf rund 17 % (vor Pandemiezeiten lag er zwischen 27 % und 30 %). Laut JLL haben sich Anmietungen von Lebensmittelanbietern mit 61 % besonders hervorgehoben. Den zweiten Rang erreichte mit rund 105.000 m² (24 %) die Textilsparte, vor allem aufgrund der Aktivitäten der Bekleidungshäuser sowie Anbietern von Young Fashion.

Trotz fortgesetzter Expansion der Drogeriemarktketten erreichte die Gesundheit-/Beauty-Branche auch bedingt durch den Umsatzrückgang im Lockdown nur noch 10 %.

Die Spitzenmieten gaben unter dem Eindruck der Pandemie im ersten Halbjahr 2021 deutschlandweit um 4,7 % nach, konnten sich im zweiten Halbjahr jedoch stabilisieren. Lediglich in der Einwohnerklasse von 250–500.000 gaben die Mieten noch einmal leicht um 1,5 % nach. Für das Jahr 2022 rechnet JLL für die zehn größten Städte mit konstanten Spitzenmieten. Die weitere Entwicklung wird davon abhängen, wie schnell die Pandemie unter Kontrolle gebracht werden kann und die geltenden Auflagen für den Einzelhandel aufgehoben werden.

Markt für Büroflächen

Die pandemiebedingte Verunsicherung erschwert den Pfad der konjunkturellen Erholung und verlangsamt den bis zum dritten Quartal 2021 begonnenen Aufschwung und die Rückkehr auf das Vorkrisenniveau. Es wird damit gerechnet, dass die aus den Unterbrechungen globaler Lieferketten resultierenden Produktionsengpässe noch bis in das Jahr 2022 andauern und dies weiterhin Auswirkungen auf das Wirtschaftswachstum zur Folge hat. Gleichzeitig dokumentiert eine bis zum dritten Quartal 2021 rückläufige Arbeitslosenquote (5,4 % und 2,5 Mio. im September) eine konjunkturelle Belebung. Der Corona-Effekt ist zwar weiterhin vorhanden, wird jedoch kleiner. JLL beobachtet eine wachsende Bereitschaft bei den Nutzern, aufgeschobene Umzugsentscheidungen nachzuholen und nach erfolgter Balancierung zwischen Arbeit im Büro und Homeoffice neue Arbeitskonzepte vermehrt umzusetzen. Nach erneutem Anstieg der Nachfrage im letzten Quartal 2021 sind Nachholeffekte bemerkbar.

So erreichte der um gut 23 % im Vergleich zum Vorjahr gestiegene Büroflächenumsatz in den sieben größten Städten gemäß JLL nach einem sehr dynamischen vierten Quartal 2021 bis Ende Dezember insgesamt 3,29 Mio. m². Das Ergebnis aus 2021 liegt somit nur um 13 % unter dem Fünfjahresschnitt der Boomjahre 2016–2020 und weit entfernt von den Krisenzeiten der Jahre 2008 und 2009. So übertraf der Büroflächenumsatz in Frankfurt (+35 %), Hamburg (+34 %) und Köln (+58 %) sehr deutlich die Vorjahreswerte. An der Spitze blieben weiterhin Berlin (871.000 m²) und München (663.000 m²).

Die gute Nachfrage sorgte 2021 dafür, dass sich die über alle sieben Hochburgen gemittelte und auf Vorjahresniveau liegende Leerstandsquote von 4,5 % im vierten Quartal 2021 nicht erhöht hat. JLL rechnet für 2022 mit einem leichten Anstieg der Leerstandsquote auf geschätzte 5 %, geht aber davon aus, dass dies keinen Einfluss auf die Mietpreise zur Folge haben wird.

JLL diagnostiziert einen Anstieg der Neubauentwicklungen um 10 % im Vergleich zu 2020 und ca. 1,6 Mio m² neue fertig gestellte Flächen in den sieben größten Städten. Für den Zeitraum 2022–2024 rechnet man mit etwa 4 Mio. m² im Bau, von denen mehr als 1,8 Mio. (rund 46 %) bereits jetzt vermietet sind. Festzuhalten ist, dass auch die Baubranche von Rohstoffengpässen betroffen war und sich hierdurch das 2021 im Bau befindliche Volumen gegenüber dem dritten Quartal 2021 bereits um ca. 400.000 m² reduziert hat.

Im Vergleich zum Vorjahr schloss 2021 mit einem moderaten Anstieg der Spitzenmieten um insgesamt 1,6 % ab. Während in allen Hochburgen, außer in Düsseldorf und Stuttgart, die Spitzenmieten konstant blieben, lagen Frankfurt (42,50 €) und München (42,00 €) an der Spitze. Aufgrund steigender Baukosten und höherer Nutzeranforderungen sind weiterhin Mietsteigerungen zu erwarten. JLL prognostiziert bis Ende 2022 einen Anstieg der nominalen Spitzenmieten in den sieben größten Städten um weitere 3,2 %.

Der deutsche Immobilien-Investmentmarkt

Der deutsche Immobilien-Investmentmarkt hat 2021 mit einem Rekord abgeschlossen: Das Transaktionsvolumen inklusive Wohnen summierte sich laut JLL auf insgesamt 111 Mrd. €, gleichbedeutend einem Plus von 36 % gegenüber 2020. Allein im zweiten Halbjahr 2021 wurden Immobilien im Volumen von 77 Mrd. € gehandelt, die letzten beiden Quartale im Jahr 2021 trugen somit zu fast 70 % des Jahresergebnisses bei.

Laut dem Finanzdienstleister BNP Paribas (BNP) blieb der Anteil von Einzeltransaktionen mit rund 75 % im langfristigen Vergleich überproportional hoch; der Anteil ausländischer Käufer entsprach mit rund 39 % Marktanteil in etwa dem Vorjahresniveau.

Gemäß der Analyse von JLL wurden rund 52,2 Mrd. € in Wohnimmobilien, Pflegeheime oder Studentenwohnanlagen investiert. Das sind rund 47 % des gesamten Transaktionsvolumens, maßgeblich getrieben durch die Fusion Vonovia/Deutsche Wohnen. Es folgen Büroimmobilien mit einem Anteil von fast 25 % und einem Plus gegenüber 2020 von immerhin 12 %, was das drittbeste Ergebnis der vergangenen zehn Jahre darstellt. 27 Transaktionen mit jeweils mehr als 200 Mio. € stehen in der Bürostatistik mit in Summe 11,8 Mrd. €. Die sich besser als gedacht erholenden Vermietungsmärkte sowie das Vertrauen der Investoren in das Produkt Büro spielten hierbei wohl eine positive Rolle. Logistikimmobilien haben sich weiter dynamisch entwickelt. Mit insgesamt 10,2 Mrd. € (Anteil von 9,3 %) floss so viel Kapital in Distributions-, Produktions- und Lagerhallen wie noch nie. In einzelhandelsgenutzte Immobilien wurden insgesamt nur 8,5 Mrd. € investiert, was einem Anteil von 8 % am Gesamtvolumen entspricht und einem Rückgang von rund 20 % gegenüber 2020. 64 % dieses Volumens wurden im zweiten Halbjahr 2021 erzielt, was darauf hoffen lässt, dass eine gewisse Erholungstendenz eingesetzt hat. Über 70 % des investierten Kapitals im Einzelhandelsbereich flossen in Fachmärkte, Supermärkte und Discounter sowie überwiegend lebensmittelgeankerte Fachmarktzentren. Shopping-Center, Warenhäuser und innerstädtische Geschäftshäuser leiden weiterhin unter den pandemiebedingten Einschränkungen.

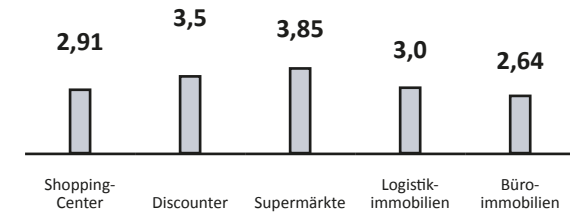
Mit einem Volumen von 70,7 Mrd. € entfielen laut JLL 64 % des Transaktionsvolumens auf die Big-7-Städte. Das entspricht einem Wachstum von 75 % gegenüber 2020. Berlin hat seine Dominanz als nationale und internationale Investment-Destination deutlich ausgebaut. Über 37 Mrd. € (rund 33 %) flossen in Immobilien der deutschen Hauptstadt, eine Verdreifachung gegenüber 2020. In Köln ist das Transaktionsvolumen um 160 % auf 4,5 Mrd. € angestiegen und auch Stuttgart, München und Frankfurt haben mit einem Plus im Jahresergebnis abgeschnitten. Lediglich in Hamburg und Düsseldorf konnte das Jahr 2021 nicht an das Vorjahr 2020 heranreichen.

Trotz der nach wie vor vorhandenen Risiken in Bezug auf die globale politische und wirtschaftliche Entwicklung sanken die Renditen für die meisten Immobilien-Assetklassen auch zum Ende des Jahres 2021 weiter. Laut JLL war der größte Rückgang bei Fachmarktzentren

mit einem Lebensmittelanker zu beobachten. Hier sanken die Spitzenrenditen ebenfalls im letzten Quartal 2021 um weitere 25 Basispunkte auf nun 3,50 %. Für Supermärkte müssen sich Investoren weiterhin mit einem vergleichsweise hohen Preisniveau auseinandersetzen, hier liegen die Renditen mit 3,85 % unter der Vier-Prozent-Marke. Trotz schwieriger Rahmenbedingungen haben sich die Spitzenrenditen für innerstädtische Geschäftshäuser über das Jahr hinweg im Mittel über die sieben Hochburgen stabil bei 2,91 % gehalten. Auch Baumärkte waren stark nachgefragt, die Spitzenrendite ist auf 4,3 % gefallen. Die durchschnittliche Rendite für Top-Büroimmobilien sank im Jahresverlauf 2021 um 17 Basispunkte und liegt nun bei 2,64 % über alle Big-7-Städte hinweg. Die Spitzenrendite für Logistikkimmobilien ist auf rund 3 % gesunken.

NETTOANFANGSRENDITEN ZUM JAHRESENDE 2021*

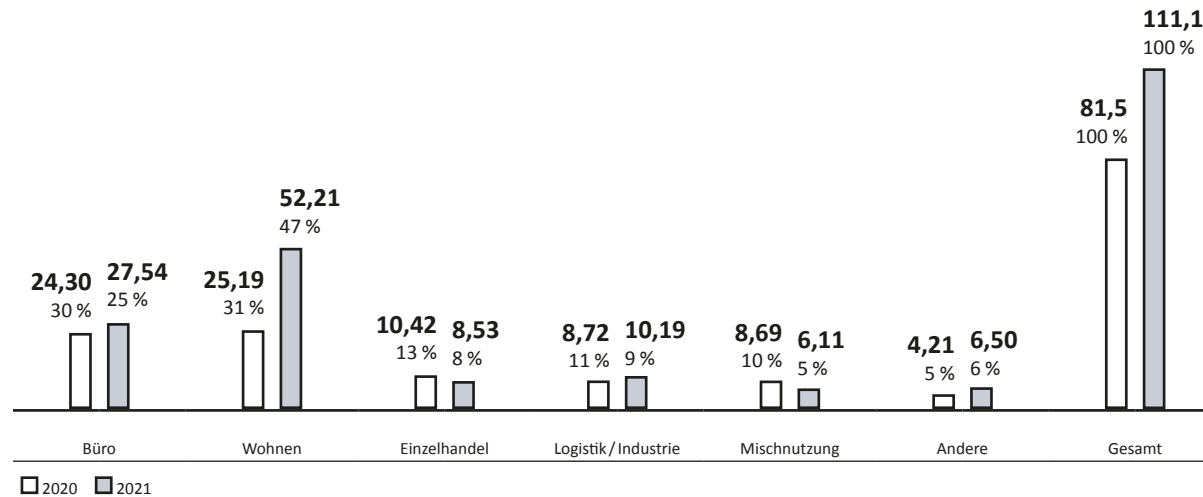
(in %)



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

TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH HAUPTNUTZUNGSART

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



Gesamteinschätzung des Vorstands

Das Geschäftsjahr 2021 war erneut maßgeblich durch die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie geprägt. Infolge der behördlich angeordneten Schließungsmaßnahmen von Ende November 2020 bis Mitte Mai 2021 konnten zahlreiche Mieter, insbesondere aus der teils stark betroffenen Einzelhandelsbranche, ihre Mietzahlungen nur teilweise leisten oder mussten die Mietzahlungen zeitweise aussetzen. Zur Unterstützung wurden mit einer Reihe von betroffenen Mietern Mietstundungs- und -nachlassvereinbarungen abgeschlossen, die sich, wie im Vorjahr, entsprechend auf die Ertragslage der HAMBORNER ausgewirkt haben. Das operative Ergebnis (FFO) hat sich gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen aufgrund der gesunkenen Mieterlöse als Folge der Verkäufe der nicht mehr strategiekonformen Objekte um 4,5 % verringert.

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

Die unter Berücksichtigung der noch nicht abgerufenen Darlehensmittel verfügbaren liquiden Mittel und die niedrige Nettoverschuldung sind darüber hinaus ein Beleg für die weiterhin finanziell solide Verfassung der Gesellschaft.

WESENTLICHE STEUERUNGS- KENNZIFFERN	2021		2020	ZIEL- ER- REICHUNG
	SOLL	IST	IST	
FFO	45 Mio. € bis 50 Mio. €	53,1 Mio. €	55,6 Mio. €	↑
Mieten und Pachten	82 Mio. € bis 86 Mio. €	84,4 Mio. €	88,2 Mio. €	→
NAV je Aktie	etwa gleichbleibend	12,11 €	11,05 €	↑

Die zu Jahresbeginn 2021 formulierten Ziele bzw. die Prognose für das abgelaufene Geschäftsjahr (SOLL-Werte) wurden hinsichtlich der Miet- und Pächterlöse erreicht bzw. in Bezug auf das operative Ergebnis (FFO) und den Nettovermögenswert (NAV) übertroffen.

Die Entwicklung des NAV wurde insbesondere durch den Anstieg des Portfoliowerts zum 31. Dezember 2021 beeinflusst. Der Wertanstieg ist im Wesentlichen auf eine positive Entwicklung der Nahversorgungsimmobilien zurückzuführen.

Der im Vergleich zur Gesamtjahresprognose erhöhte FFO ist auf eine zeitliche Verschiebung bzw. auf den Wegfall ursprünglich für das Geschäftsjahr erwarteter Aufwendungen zurückzuführen.

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

Insgesamt schätzt der Vorstand die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts als gut ein und geht auf Basis der aktuellen Erwartungen, unter Berücksichtigung der im Prognosebericht dargestellten Unsicherheiten für das Geschäftsjahr 2022, insgesamt von einer positiven Weiterentwicklung aus.

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage nach IFRS

ERTRAGSLAGE NACH IFRS

HAMBORNER hat aus der Bewirtschaftung der Immobilien Erlöse aus Mieten und Pachten in Höhe von 84,4 Mio. € (Vorjahr: 88,2 Mio. €) erzielt.

Die Veränderung gegenüber dem Jahr 2020 von –3,8 Mio. € bzw. –4,3 % ergibt sich im Wesentlichen durch Mietsteigerungen aus Objektzugängen (3,3 Mio. €) sowie aus Mieterückgängen infolge von Objektverkäufen (7,1 Mio. €). Auf vergleichbarer Basis – d. h. bei Immobilien, die sich 2020 und 2021 ganzjährig im Bestand befanden („like for like“) – liegen die Miet- und Pächterlöse auf dem Niveau des Vorjahres. Dabei konnte bei den Büroobjekten eine „like for like“-Steigerung von 2,1 % erzielt werden. Hingegen minderten sich die Mieten bei den Einzelhandelsobjekten um 1,5 %, die überwiegend aus Erhöhungen des Leerstands sowie Mietvertragsverlängerungen zu geringeren Mietkonditionen bei innerstädtischen Einzelhandelsimmobilien resultieren.

Die insbesondere durch die COVID-19-Pandemie verursachten Forderungsausfälle und Einzelwertberichtigungen belaufen sich im Berichtsjahr auf rund 1,2 Mio. € (Vorjahr: 1,6 Mio. €).

Die wirtschaftliche Leerstandsquote liegt unter Berücksichtigung vereinbarter Mietgarantien mit 1,9 % (Vorjahr: 1,8 %) weiterhin auf einem äußerst niedrigen Niveau. Ohne Mietgarantien beträgt die Leerstandsquote 2,3 % (Vorjahr: 3,1 %).

Der gesamte **Instandhaltungsaufwand** betrug im Geschäftsjahr 5,8 Mio. € (Vorjahr: 4,6 Mio. €). Hinzu kamen aktivierungsfähige Maßnahmen in Höhe von 1,5 Mio. € (Vorjahr: 1,0 Mio. €).

Wie bereits in der Vergangenheit wurden auch im Geschäftsjahr 2021 im Rahmen der geplanten Instandhaltung zahlreiche Einzelmaßnahmen an Dächern, Fassaden und haustechnischen Anlagen genutzt, um die betreffenden Bauteile energetisch zu ertüchtigen und somit langfristig die Vermietbarkeit der Gebäude zu gewährleisten. Einen weiteren Teil der Aufgaben bildete die Koordinierung von Mieteraus- und -umbauten im Zuge von Neu- bzw. Anschlussmietverträgen.

Größere Revitalisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen wurden im Jahr 2021 im Wesentlichen an folgenden Standorten vorgenommen:

Die größte Einzelmaßnahme im Berichtsjahr 2021 hat die Gesellschaft am Einzelhandelsobjekt in Darmstadt, Leydhecker Straße, vorgenommen. Bereits im Zuge des Ankaufs wurden Defizite an den Dachflächen und den Notentwässerungsanlagen festgestellt. Die Kosten für die durchgeführten Instandsetzungsmaßnahmen beliefen sich auf ca. 0,9 Mio. € und waren in Gänze aktivierungsfähig.

Weitere Maßnahmen hat die Gesellschaft am Fachmarktzentrum in Gießen, Gottlieb-Daimler-Straße, umgesetzt. Im Zuge der Nachvermietung des bisherigen Hauptmieters Real an den neuen Mieter Kaufland wurden Fachplanungsleistungen für die technische Gebäudeausstattung und Instandsetzungsmaßnahmen (u. a. am Parkplatz und der Gebäudehülle) umgesetzt. Die Kosten für diese Maßnahmen betragen rund 0,4 Mio. €. Der überwiegende Teil der noch durchzuführenden Maßnahmen wird im Jahr 2022 vorgenommen.

Eine weitere Einzelinvestition im Rahmen der geplanten Instandhaltung hat die Gesellschaft am Objekt in Berlin, Landsberger Allee, durchgeführt. Die aktivierungsfähigen Kosten für die Sanierung der außenliegenden Stahlbetonkonstruktion beliefen sich im Berichtsjahr auf 0,3 Mio. €.

An unserem E-Center in Freiburg, Lörracher Straße, konnten wir durch das Aufbringen einer Schutzbeschichtung die Nutzungsdauer des auf dem Dach des Gebäudes befindlichen Parkdecks deutlich verlängern. Die Investitionskosten beliefen sich auf rund 0,2 Mio. €.

Die Nettomieteinnahmen haben aufgrund der gesunkenen Miet- und Pächterlöhne um 5,7 % abgenommen und betragen 74,6 Mio. € (Vorjahr: 79,1 Mio. €).

Die **Verwaltungs- und Personalaufwendungen** liegen mit insgesamt 8,1 Mio. € (Vorjahr: 6,9 Mio. €) um 1,2 Mio. € bzw. 17,6 % über dem Vorjahr. Die operative Kostenquote, d. h. Verwaltungs- und Personalaufwand bezogen auf die Erlöse aus Mieten und Pachten, hat sich daher gegenüber dem Vorjahr erhöht und beträgt 9,6 % (Vorjahr: 7,8 %). Der Anstieg der Verwaltungsaufwendungen resultiert im Wesentlichen aus Aufwendungen für Bankgebühren aufgrund erhöhter Verwahrungsentgelte durch die Hinterlegung von Bargeld zur Ablösung grundpfandrechtl. Besicherung in Höhe von 591 T€. Der Anstieg der Personalaufwendungen in Höhe von 551 T€ resultiert neben einem leicht erhöhten Personalbestand insbesondere aus höheren Tantiemenaufwendungen für den Vorstand.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** belaufen sich auf 5,5 Mio. € (Vorjahr: 1,7 Mio. €). Die Erträge betreffen im Wesentlichen eine mit Real vertraglich vereinbarte Zahlung an HAMBORNER gemäß Mietaufhebungsvereinbarung für den Standort in Mannheim in Höhe von 2,2 Mio. € zur Abgeltung aller wechselseitiger Ansprüche. Darüber hinaus führte die Neubewertung des Objekts in Gießen, aufgrund eines neu abgeschlossenen langfristigen Anschlussmietvertrags mit der Kaufland-Gruppe, zu einer Wertaufholungszuschreibung in Höhe von 2,2 Mio. €.

Die **Abschreibungen** liegen insbesondere aufgrund der im Geschäftsjahr 2020 durchzuführenden außerplanmäßigen Abschreibungen um 34,6 Mio. € unter dem Vorjahr. Die Immobilien werden zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bilanziert und weisen daher planmäßige Abschreibungen aus, die im Berichtsjahr 35,3 Mio. € gegenüber 37,2 Mio. € im Vorjahr betragen. Darüber hinaus fielen im Berichtsjahr bei fünf Objekten außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von insgesamt 2,1 Mio. € (Vorjahr: 34,7 Mio. €) an. Die außerplanmäßigen Abschreibungen betreffen insbesondere Einzelhandelsimmobilien in Innenstadtlagen, die besonders stark von der COVID-19-Pandemie betroffen sind.

Hieraus ergibt sich ein um 32,7 Mio. € gestiegenes **Betriebsergebnis** in Höhe von 31,8 Mio. € (Vorjahr: –0,9 Mio. €).

Als **Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien** erzielte die Gesellschaft 36,4 Mio. € (Vorjahr: 7,1 Mio. €). Details hierzu finden Sie auf den **Seiten 53 und 79** des Geschäftsberichts.

Das **Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)** hat sich um 62,0 Mio. € von 6,2 Mio. € auf 68,2 Mio. € erhöht.

Das **Finanzergebnis** beträgt im Berichtsjahr –13,9 Mio. € gegenüber –15,4 Mio. € im Vorjahr und betrifft ausschließlich Zinsaufwendungen. Die hierauf entfallenden Zinsaufwendungen aus Darlehensmitteln in Höhe von –13,2 Mio. € haben sich gegenüber dem Vorjahr (–14,7 Mio. €) betragsmäßig um 1,5 Mio. € reduziert. Dabei haben planmäßige Tilgungen sowie Refinanzierungen von Darlehen nach Ablauf der Festzinsvereinbarungen zu günstigeren Zinssätzen zu einem betragsmäßigen Rückgang in Höhe von 1,5 Mio. € geführt. Dies zeigt den positiven Effekt aus den Refinanzierungen zu günstigeren Zinskonditionen auf den FFO. Zinsaufwendungen aus neu abgeschlossenen Darlehen führten zu einer Erhöhung der Zinsaufwendungen in Höhe von 0,3 Mio. €, Darlehensausläufe hingegen zu einem Rückgang in Höhe von 0,3 Mio. €.

Nach Abzug des Finanzergebnisses vom EBIT ergibt sich ein **Jahresüberschuss** von 54,3 Mio. € (Vorjahr: Jahresfehlbetrag 9,3 Mio. €).

Funds from Operations (FFO)

Im Geschäftsjahr 2021 wurde ein FFO als maßgebliche Steuerungsgröße der Ertragslage von 53,1 Mio. € (Vorjahr: 55,6 Mio. €) erwirtschaftet. Dies entspricht einem FFO je Aktie von 0,65 € (Vorjahr: 0,69 €). Der FFO ist im Vergleich zum Vorjahr um 4,5 % gesunken. Im Geschäftsbericht 2020 wurde zunächst ein FFO mit einer Spannbreite von 45 Mio. € bis 50 Mio. € prognostiziert. Unter Berücksichtigung der Geschäftsentwicklung im Berichtsjahr wurde die FFO-Prognose zum Halbjahr auf eine Spannbreite von 48 Mio. € bis 50 Mio. € konkretisiert und im dritten Quartal 2021 auf ein Niveau von 52 Mio. € bis 53 Mio. € nochmals leicht erhöht. Diese Prognose konnte bestätigt werden. Maßgeblichen Einfluss hatten hierbei die zeitliche Verschiebung bzw. in geringerem Umfang der Wegfall von ursprünglich für das laufende Geschäftsjahr erwarteten Aufwendungen. Der FFO hat sich im Detail wie nachfolgend dargestellt entwickelt:

FUNDS FROM OPERATIONS IN T€	2021	2020
Nettomieteinnahmen	74.627	79.097
– Verwaltungsaufwand	–2.139	–1.477
– Personalaufwand	–5.968	–5.417
+ Sonstige betriebliche Erträge**	3.341	1.742
– Sonstige betriebliche Aufwendungen	–2.826	–2.893
– Zinsaufwendungen	–13.915	–15.443
FFO	53.120	55.609
– Aktivierte Instandhaltungsausgaben (CapEx)	–1.544	–982
AFFO	51.576	54.627
FFO je Aktie in € *	0,65	0,69
AFFO je Aktie in € *	0,63	0,68

* bezogen auf die Anzahl an Aktien am jeweiligen Stichtag
** unter Abzug der Zuschreibungen

VERMÖGENSLAGE NACH IFRS

Die Bilanzsumme der Gesellschaft hat sich zum 31. Dezember 2021 um 20,0 Mio. € auf 1.285,8 Mio. € (Vorjahr: 1.265,8 Mio. €) erhöht. Dabei entfallen rund 87 % der Aktiva auf Immobilien. Das gesamte zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bilanzierte Immobilienvermögen weist zum 31. Dezember 2021 einen Buchwert von 1.115,3 Mio. € (Vorjahr: 1.195,5 Mio. €) auf und setzt sich wie folgt zusammen:

BILANZIELLES IMMOBILIENVERMÖGEN IN T€	31.12.2021	31.12.2020
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		
Bebautes Immobilienvermögen	1.106.161	1.187.384
Anschaffungsnebenkosten schwebender Erwerbe	1.407	36
Unbebaute Grundbesitz	223	223
Nutzungsrechte Erbbaugrundstücke	7.459	7.825
Bilanzielles Immobiliengesamtvermögen	1.115.250	1.195.468
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien		
Bebautes Immobilienvermögen	10.550	21.673
	10.550	21.673
GESAMT	1.125.800	1.217.141

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

Einzelheiten zu den An- und Verkäufen von Immobilien im Berichtsjahr sind auf [Seite 41 f.](#) des Geschäftsberichts erläutert.

Neben den Immobilien stellen auf der Aktivseite die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente (143,4 Mio. €) den wesentlichsten Posten dar. Auf der Passivseite der Bilanz entfallen rund 39 % auf das Eigenkapital (497,4 Mio. €) und rund 58 % auf die Finanzverbindlichkeiten (747,7 Mio. €). Die genannten Posten sind ausführlich in der Finanzlage der Gesellschaft dargestellt.

0,65 €

FFO / Aktie

Net Asset Value (NAV)

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

NET ASSET VALUE IN T€	31.12.2021	31.12.2020
Bilanzielle langfristige Vermögenswerte	1.128.058	1.200.826
+ Bilanzielle kurzfristige Vermögenswerte	157.729	64.958
– Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen *	–686.040	–685.431
– Kurzfristige Verbindlichkeiten	–102.373	–105.598
Bilanzieller NAV	497.374	474.755
+ Stille Reserven „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“	487.528	397.114
+ Stille Reserven „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“	0	18.852
NAV	984.902	890.721
NAV je Aktie in €	12,11	11,05

* ohne derivative Finanzinstrumente

Der Anstieg des absoluten NAV um 94,2 Mio. € auf 984,9 Mio. € resultiert insbesondere aus den Wertsteigerungen des Immobilienportfolios im Rahmen der jährlichen Bewertung durch JLL. Gegenüber dem Vorjahr (11,05 €) ergibt sich hieraus bei einer leicht erhöhten Aktienanzahl ein um 9,6 % höherer NAV je Aktie von 12,11 €. In der Prognose des Vorjahresgeschäftsberichts wurde unter der Annahme eines weitgehend wertstabilen Bestandsportfolios noch von einem NAV je Aktie auf Vorjahresniveau ausgegangen.

Zur Ermittlung der Marktwerte der Immobilien zum 31. Dezember 2021 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 – 2022 bis 2031 – 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 zzgl. des ebenfalls auf den Bewertungsstichtag abgezinsten Restwerts.

Bei der Ermittlung der Zahlungsströme wurden die Mieterlöse jeweils um die objektspezifischen und nicht auf die Mieter umlagefähigen Kosten reduziert. Zusätzlich wurden die zu erwartenden Aufwendungen für Instandhaltung oder Modernisierung sowie der zu erwartende Verwaltungsaufwand in Abzug gebracht. Bei Verträgen mit langfristigen Laufzeiten wurden in Einzelfällen Mietsteigerungen aufgrund von Indexierungen berücksichtigt. Soweit Mietverträge innerhalb des Betrachtungszeitraums enden, wurden Mietprognosen erstellt. Zur Berechnung des Barwerts der zukünftigen Zahlungs-

ströme wurden diese auf den Bewertungsstichtag diskontiert. Die Diskontierungszinssätze bewegen sich zwischen 4,05 % und 13,10 % und berücksichtigen die jeweiligen objektspezifischen Risiken. Die Diskontierungszinssätze haben sich wie folgt entwickelt:

DISKONTIERUNGSZINSSÄTZE IN %	2021	2020
Einzelhandel	4,25–13,10	4,80–13,00
Büro	4,05–7,60	4,15–6,85

Annahmen und Erwartungen zur zukünftigen Entwicklung der Marktmieten werden nicht berücksichtigt, da gemäß Fair-Value-Definition das Stichtagsprinzip zugrunde gelegt wird. Bis zum Bilanzstichtag eingetretene Marktmieteffekte, die aus der COVID-19-Pandemie resultieren, werden im Rahmen der Fair-Value-Bewertung berücksichtigt. Etwaige Szenarien, nach denen sich die Marktmieten und Transaktionspreise vor allem bei Immobilien in Innenstadtlagen in der Zukunft wieder erholen werden bzw. durch weitere Schließungsmaßnahmen noch stärker als zurzeit fallen, gehen nicht mit in die Bewertung ein. 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.

12,11 €
NAV / Aktie

Die von JLL ermittelten Verkehrswerte sind im Immobilien-Bestandsverzeichnis auf [Seite 103 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 1.604,0 Mio. €, der um 20,8 Mio. € unter dem Vorjahresportfoliowert liegt. Der Unterschied ergibt sich aus Verkehrswertzugängen durch Erwerbe und Investitionen in das bestehende Immobilienvermögen (Nachaktivierungen) in Höhe von 66,2 Mio. €, Verkehrswertabgängen in Höhe von 157,1 Mio. € durch Verkäufe sowie eine Verkehrswerterhöhung des Bestandsportfolios gegenüber dem Vorjahr durch Neubewertung in Höhe von 70,0 Mio. €. Dies entspricht einem „like for like“-Anstieg des Portfoliowerts von 4,8 %, der mit 77,1 Mio. € auf Verkehrswerterhöhungen entfällt. Den Verkehrswerterhöhungen stehen Verkehrswertminderungen von 7,1 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 fünf Objekten in Höhe von 2,1 Mio. € sowie eine Zuschreibung bei einem Objekt in Höhe von 2,2 Mio. € vorgenommen.

FINANZLAGE NACH IFRS

KAPITALFLUSSRECHNUNG (VERKÜRZT) IN T€	2021	2020
Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit	66.975	69.448
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	92.788	-61.169
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-111.382	18.960
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	48.381	27.239
Finanzmittelfonds am 1. Januar	35.597	8.358
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente (mit einer Laufzeit bis zu drei Monaten)	35.597	8.358
Verfügungsbeschränkte Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	4.925	0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am 1. Januar	40.522	8.358
Finanzmittelfonds am 31. Dezember	83.978	35.597
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente (mit einer Laufzeit bis zu drei Monaten)	83.978	35.597
Verfügungsbeschränkte Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	59.429	4.925
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am 31. Dezember	143.407	40.522

Die Finanzlage der Gesellschaft ist sehr komfortabel. Die **Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente** betragen zum Bilanzstichtag 143,4 Mio. € nach 40,5 Mio. € zum 31. Dezember 2020. Die Mittelzuflüsse des Geschäftsjahres resultierten dabei insbesondere aus der operativen Geschäftstätigkeit (67,0 Mio. €; Vorjahr: 69,4 Mio. €), aus der Aufnahme von Finanzkrediten (76,5 Mio. €) sowie Einzahlungen aus dem Verkauf von Immobilien (162,3 Mio. €). Die Mittelabflüsse betreffen im Wesentlichen Investitionen in den Immobilienbestand (69,5 Mio. €), Dividendenzahlungen für das Geschäftsjahr 2020 (31,3 Mio. €) sowie Zins- und Tilgungsleistungen (101,2 Mio. €).

Der Gesellschaft stehen zum 31. Dezember 2021 noch nicht valuierte Darlehen in Höhe von 10,1 Mio. € zur Verfügung.

Die Finanzstruktur der Gesellschaft ist weiterhin äußerst solide. Auf der Passivseite der Bilanz beträgt das Eigenkapital 497,4 Mio. € nach 474,2 Mio. € im Vorjahr. Die Gesellschaft verfügt damit über eine

bilanzielle Eigenkapitalquote von 38,7% (Vorjahr: 37,5%). Die Finanzverbindlichkeiten betragen 747,7 Mio. € und haben sich gegenüber dem Vorjahr (758,9 Mio. €) unter Berücksichtigung planmäßiger Tilgungsleistungen sowie aufgrund der Darlehensabrufe um 11,2 Mio. € reduziert. Dabei betrafen 64,9 Mio. € Mittelaufnahmen aus der Refinanzierung von Darlehen sowie weitere 11,6 Mio. € Mittelaufnahmen aus der Aufvalutierung von Darlehen. Den Mittelabrufen standen im Berichtsjahr planmäßige Tilgungsleistungen in Höhe von 37,9 Mio. € sowie aus der Ablösung refinanzierter Darlehen in Höhe von 50,0 Mio. € gegenüber. Nach Abzug der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente (abzgl. verfügbare beschränkter Mittel in Höhe von 59,4 Mio. €) von den Finanzverbindlichkeiten ergibt sich eine Nettofinanzverschuldung von 663,7 Mio. € (Vorjahr: 723,3 Mio. €). Wird die Nettofinanzverschuldung auf das mit Verkehrswerten bewertete Immobilienportfolio bezogen, ergibt sich ein LTV (Loan to Value) von 41,3% (Vorjahr: 44,5%).

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

Der Durchschnittszinssatz der Darlehen liegt unter Berücksichtigung der zum Bilanzstichtag bereits abgeschlossenen, aber noch nicht abgerufenen Darlehen bei 1,6% (Vorjahr: 1,8%). Unter Berücksichtigung der bereits abgeschlossenen sowie der noch anstehenden Refinanzierungen der bestehenden und gegenüber dem aktuellen Zinsniveau wesentlich höher verzinslichen Darlehen wird sich der Durchschnittszinssatz voraussichtlich weiter reduzieren. Die durchschnittliche Restlaufzeit liegt unter Berücksichtigung der zum Bilanzstichtag bereits abgeschlossenen, aber noch nicht abgerufenen Darlehen bei 4,9 Jahren (Vorjahr: 5,0 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.

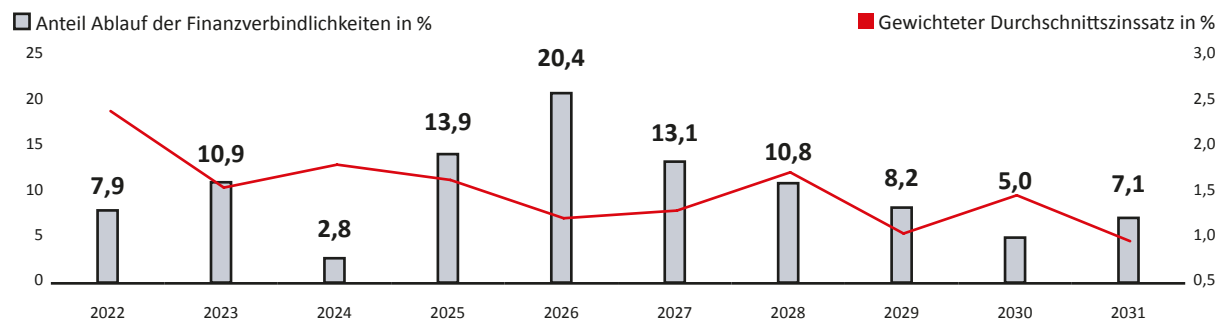
Verpflichtung zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen

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

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

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

ABLAUF DER FINANZVERBINDLICHKEITEN



Wirtschaftliche Angaben nach HGB

GRUNDSÄTZLICHES

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

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

- **Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung:** Die unterschiedlichen Aktivierungskriterien im Zusammenhang mit Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen führten im Berichtsjahr im handelsrechtlichen Abschluss zu einem um 1,6 Mio. € höheren Instandhaltungsaufwand. Der entsprechende Aufwand war nach den Vorschriften der IFRS unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu aktivieren.
- **Sonstige betriebliche Aufwendungen / Verwaltungsaufwand:** Der in der Gewinn- und Verlustrechnung des IFRS-Einzelabschlusses als eigenständiger Posten ausgewiesene Verwaltungsaufwand (2,1 Mio. €) ist im Jahresabschluss nach HGB in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten. Im Gegensatz zum IFRS-Abschluss erfolgt handelsrechtlich somit keine Trennung von Verwaltungsaufwand und sonstigem betrieblichen Aufwand.

- **Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens/Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien:** Aus dem Verkauf von Immobilien wird im IFRS-Abschluss ein Veräußerungsergebnis in Höhe von 36,4 Mio. € ausgewiesen. Handelsrechtlich betragen die Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens als Bestandteil der sonstigen betrieblichen Erträge 38,2 Mio. €. Der Unterschied resultiert im Wesentlichen aus den Kosten im Zusammenhang mit der Veräußerung von Immobilien in Höhe von 1,3 Mio. €. Diese betreffen im Wesentlichen Maklerhonorare für die Immobilien nach Kaufvertragsunterzeichnung und werden nach Handelsrecht unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen.
- **Außerplanmäßige Abschreibungen:** Die in den Abschreibungen nach IFRS enthaltenen außerplanmäßigen Abschreibungen in Höhe von 2,1 Mio. € betreffen fünf Immobilien. Dagegen waren nach den handelsrechtlichen Vorschriften lediglich bei einer Immobilie Sonderabschreibungen in Höhe von 0,9 Mio. € zu erfassen.
- **Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte / Bilanzielles Immobilienvermögen:** Der Buchwert der Immobilien beträgt handelsrechtlich 1.118,9 Mio. € und liegt damit um 3,6 Mio. € über dem Buchwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im IFRS-Abschluss. Der Unterschiedsbetrag entfällt mit 10,6 Mio. € im IFRS-Abschluss auf die Immobilien, die in die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte umzugliedern waren. Dagegen sind unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien nach den Vorschriften der IFRS die Nutzungsrechte für Erbbaurechte enthalten. Diese sind im HGB-Abschluss bilanziell nicht abzubilden. Zum 31. Dezember 2021 beträgt der im IFRS-Abschluss unter den Immobilien ausgewiesene Wert der Nutzungsrechte 7,5 Mio. €. Des Weiteren entfällt ein Betrag von 2,5 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 hi-

naus führten die zuvor dargestellten außerplanmäßigen Abschreibungen des Berichtsjahres sowie außerplanmäßige Abschreibungen aus Vorjahren aufgrund der unterschiedlichen Vorschriften sowie die unterschiedlichen Aktivierungsvorschriften zu einem Unterschiedsbetrag in Höhe von 1,2 Mio. € zugunsten des Buchwerts nach IFRS.

- **Eigenkapital:** Das handelsrechtliche Eigenkapital liegt zum Bilanzstichtag mit 495,7 Mio. € um 1,7 Mio. € unter dem Ansatz nach IFRS. Der Unterschiedsbetrag resultiert zum einen aus diversen Bilanzierungs- und Bewertungsunterschieden des Berichtsjahres sowie vergangener Jahre. Zum anderen betrifft er die im IFRS-Abschluss in Höhe von 4,3 Mio. € in der Gewinnrücklage enthaltenen kumulativen versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste der Pensionsrückstellungen. Weiterhin wurde im handelsrechtlichen Abschluss im Eigenkapital eine Rücklage für Veräußerungsgewinne gemäß § 13 Abs. 3 REITG gebildet. Im Berichtsjahr wurde ein Betrag von 12.111 T€ in diese Rücklage eingestellt. Gemäß dieser Vorschrift können Gewinne einer REIT-Gesellschaft aus der Veräußerung unbeweglichen Vermögens im handelsrechtlichen Jahresabschluss bis zur Hälfte in einer Rücklage erfasst werden. Innerhalb der zwei folgenden Geschäftsjahre ist die Rücklage auf Anschaffungs- oder Herstellungskosten von Immobilien, die nach der Einstellung der Rücklage erworben oder hergestellt wurden, zu übertragen. Wird der in die Rücklage eingestellte Betrag nicht bis zum Ablauf des zweiten auf das Veräußerungsgeschäft folgenden Geschäftsjahres von den Anschaffungs- und Herstellungskosten begünstigter Vermögensgegenstände abgezogen, muss die Rücklage aufgelöst werden. Eine Auflösung dieser Rücklage führt zu einer Erhöhung der Ausschüttungsverpflichtung nach § 13 Abs. 1 REITG. Durch die Bildung der Rücklage ergibt sich zum Abschlussstichtag der Höhe nach kein Unterschied im Eigenkapital nach HGB und IFRS. Insgesamt liegt die bilanzielle Eigenkapitalquote nach HGB mit 38,8 % um 0,1 Prozentpunkte über der bilanziellen Eigenkapitalquote nach IFRS.

— **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten / Finanzverbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente:** Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten des HGB-Jahresabschlusses betragen 748,7 Mio. €. Nach IFRS werden Finanzverbindlichkeiten dagegen in Höhe von 747,7 Mio. € ausgewiesen. Der Unterschiedsbetrag betrifft mit 1,0 Mio. € den Ansatz der Finanzverbindlichkeiten unter Einbeziehung der Transaktionskosten sowie die hiermit im Zusammenhang stehende Folgebewertung unter Anwendung der Effektivzinsmethode im IFRS-Abschluss.

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

ERTRAGSLAGE NACH HGB

Die **Erlöse aus der Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung** betragen im Berichtsjahr 98,5 Mio. € (Vorjahr: 102,3 Mio. €). **Aufwendungen für die Bewirtschaftung der Immobilien** sind in Höhe von 25,9 Mio. € (Vorjahr: 24,4 Mio. €) angefallen. Der Anstieg der Erlöse hat im Wesentlichen seine Ursache in der Veränderung des Immobilienbestands durch die Investitionen des Berichtsjahres sowie des Vorjahres. Die **Abschreibungen** liegen mit 36,2 Mio. € um 32,9 Mio. € unter dem Vorjahr (69,1 Mio. €). Ursächlich für den Rückgang sind im Wesentlichen die im Vorjahr vorzunehmenden außerplanmäßigen Abschreibungen (Vorjahr: 32,1 Mio. €) auf die Immobilien. Insbesondere aufgrund der im Berichtsjahr ausgewiesenen Buchgewinne aus dem Verkauf von Immobilien haben sich die **sonstigen betrieblichen Erträge** um 33,6 Mio. € gegenüber dem Vorjahr erhöht und betragen 43,7 Mio. € (Vorjahr: 10,1 Mio. €). Hieraus ergibt sich ein gegenüber dem Vorjahr um 59,5 Mio. € gestiegenes **Betriebsergebnis** von 67,0 Mio. € (Vorjahr: 7,5 Mio. €).

Das **Finanzergebnis** hat sich trotz des Abrufs neuer Darlehen im Wesentlichen aufgrund eingesparter Zinsen infolge von Refinanzierungen zu günstigeren Zinskonditionen im Saldo um 1,4 Mio. € auf –13,7 Mio. € (Vorjahr: –15,1 Mio. €) verbessert. Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr 2021 mit einem **Jahresüberschuss** von 53,3 Mio. € (Vorjahr: Jahresfehlbetrag 7,6 Mio. €) ab.

Der **Bilanzgewinn** beläuft sich unter der Berücksichtigung der Rücklagenbildung gemäß § 13 Abs. 3 REITG in Höhe von 12,1 Mio. € auf 41,2 Mio. € (Vorjahr: 37,9 Mio. €, nach Berücksichtigung der Auflösung von Rücklage in Höhe von 45,5 Mio. €).

VERMÖGENS- UND FINANZLAGE NACH HGB

Die **Bilanzsumme** der Gesellschaft ist gegenüber dem Vorjahr um 20,0 Mio. € auf 1.276 Mio. € gestiegen. Das bilanzielle **Anlagevermögen** lag mit 1.119,6 Mio. € aufgrund der Immobilienverkäufe um 91,6 Mio. € unter dem Vorjahreswert (1.211,2 Mio. €). Das **Umlaufvermögen** einschließlich der Posten der Rechnungsabgrenzung ist um 111,7 Mio. € gestiegen und beträgt 156,7 Mio. €. Das Eigenkapital beträgt 495,7 Mio. € nach 473,6 Mio. € im Vorjahr. Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** reduzierten sich im Saldo um 11,4 Mio. € und betragen 748,7 Mio. €. Das Eigenkapital und die mittel- und langfristigen Fremdmittel decken unter Berücksichtigung der noch nicht valuierten Darlehensmittel (10,1 Mio. €) das Anlagevermögen in voller Höhe.

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

VORSCHLAG ZUR GEWINNVERWENDUNG

Basis der Dividendenausschüttung ist der handelsrechtliche Bilanzgewinn. Der nach den Vorschriften des HGB ermittelte Jahresüberschussbetrag betrug im Berichtsjahr 53.325 T€. Unter Berücksichtigung einer Einstellung in die Rücklage nach § 13 Abs. 3 REITG in Höhe von 12.111 T€ ergibt sich ein Bilanzgewinn von 41.214 T€.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Bilanzgewinn der HAMBORNER REIT AG für das Geschäftsjahr 2021 in Höhe von 41.214.022,23 € wie folgt zu verwenden:

1. Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 0,47 € je Aktie auf das dividendenberechtigte Grundkapital ergibt bei 81.343.348 dividendenberechtigten Aktien eine Verteilung an die Aktionäre von 38.231.373,56 €.
2. Gewinnvortrag in Höhe des Restbetrags von 2.982.648,67 €.

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

Weitere rechtliche Angaben

Angaben gem. § 289a Abs. 1 HGB

Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Zum 31. Dezember 2021 belief sich das gezeichnete und voll eingezahlte Kapital der Gesellschaft auf 81.343.348 €. Das Grundkapital ist eingeteilt in 81.343.348 nennwertlose, auf den Namen lautende Stückaktien, auf die ein rechnerischer Betrag von 1 € je Aktie entfällt. Die Gesellschaft ist berechtigt, Sammelurkunden über Aktien auszustellen. Der Anspruch des Aktionärs auf Verbriefung seines Anteils ist ausgeschlossen.

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

Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen

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

Beteiligungen am Kapital, die 10 % der Stimmrechte überschreiten

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

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen

Sämtliche von der Gesellschaft ausgegebene 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 Mitarbeiter 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 10. Mai 2017 ermächtigt:

a) das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 9. Mai 2022 einmalig oder mehrmalig um bis zu insgesamt 7.971.764 € durch Ausgabe neuer, auf den Namen lautender Stückaktien gegen Bar- und Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital I) und mit Zustimmung des Aufsichtsrats das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre in bestimmten Fällen auszu-schließen. Von dieser Ermächtigung wurde am 5. November 2020 bzw. 26. Mai 2021 durch Ausgabe von 861.922 bzw. 763.781 neuen Aktien gegen Sacheinlage im Rahmen der Dividendenausschüttung teilweise Gebrauch gemacht. Dementsprechend verbleibt zum 31. Dezember 2021 noch ein Genehmigtes Kapital I in Höhe von 6.346.061 €.

b) das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 9. Mai 2022 einmalig oder mehrmalig um bis zu insgesamt 31.887.058 € durch Ausgabe neuer, auf den Namen lautender Stückaktien gegen Bareinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital II) und den Aktionären zum Bezug anzubieten.

Darüber hinaus wurde der Vorstand im Rahmen der Hauptversammlung am 26. April 2018 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 25. April 2023 auf den Inhaber und/oder auf den Namen lautende Options- und /oder Wandelschuldverschreibungen („Schuldverschreibungen“) im Gesamtbetrag von bis zu 450.000.000 € mit oder ohne Laufzeitbegrenzung auszugeben und den Inhabern bzw. Gläubigern („Inhaber“) der Schuldverschreibungen Wandlungsrechte auf neue, auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu

31.887.058 € nach näherer Maßgabe der Options- bzw. Wandelanleihebedingungen („Anleihebedingungen“) zu gewähren.

Im Rahmen der Ausgabe der Options- bzw. Wandelschuldverschreibungen kann der Vorstand das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu 31.887.058 €, eingeteilt in bis zu 31.887.058 auf den Namen lautende Stückaktien, bedingt erhöhen (Bedingtes Kapital) und mit Zustimmung des Aufsichtsrats das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre in bestimmten Fällen für einen Teilbetrag ausschließen.

Befugnisse des Vorstands zum Aktienrückkauf

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

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

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

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

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

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

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

Nach dem Vergütungssystem für Herrn Schmitz hat das Vorstandsmitglied im Fall eines sogenannten Change of Control – d. h., wenn ein oder mehrere gemeinsam handelnde Aktionäre Stimmrechtsanteile von 30 % und mehr an HAMBORNER erwerben oder HAMBORNER durch Abschluss eines Unternehmensvertrags im Sinne des § 291 AktG zu einem abhängigen Unternehmen wird – das Recht zur Kündigung des Dienstvertrags, wenn sich durch den Change of Control eine wesentliche Änderung seiner Stellung ergibt, etwa durch Änderung der Strategie des Unternehmens oder durch Änderung des Tätigkeitsbereichs.

Bei Ausübung dieses Kündigungsrechts besteht ein Abfindungsanspruch in Höhe des Betrags der bis zum ursprünglich vereinbarten Ende des Dienstvertrags entfallenden Jahresgesamtvergütungen, höchstens jedoch in Höhe von drei Jahresgesamtvergütungen. Die in der Vergangenheit zugesagten aktienbasierten Vergütungsbestandteile bleiben unberührt. Etwaige Sperrfristen enden mit dem Tag des Ausscheidens. Zu diesem Zeitpunkt erfüllt die Gesellschaft die Zusage in bar.

Kein Abfindungsanspruch besteht, wenn das Vorstandsmitglied in Zusammenhang mit dem Change of Control Leistungen von Dritten erhält. Ein Recht zur Kündigung besteht ferner nicht, wenn der Change of Control innerhalb von zwölf Monaten vor Übertritt in den Ruhestand eintritt.

Darüber hinaus liegen keine Entschädigungsvereinbarungen mit Mitarbeitern der Gesellschaft vor.

Erklärung zur Unternehmensführung

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

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

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

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

Risiko- und Chancenbericht

Risikobericht

GRUNDSÄTZE UNSERER RISIKOPOLITIK

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

Insoweit hat sich HAMBORNER 2021 – 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.

Risikomanagement

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. Sich eventuell ergebende Chancen werden in diesem Risikomanagementsystem nicht berücksichtigt. Das Risikofrüherkennungssystem wird im Rahmen der Jahresabschlussprüfung vom Abschlussprüfer nach § 317 Abs. 4 HGB geprüft. Organisatorisch agiert das Risikomanagement unabhängig.

Das interne Risikomanagementsystem der Gesellschaft ist in die betrieblichen Abläufe – insbesondere in die Planungs- und Controllingprozesse – eingebunden, umfasst mehrere Stufen und ist in einer Richtlinie umfassend beschrieben. Von zentraler Bedeutung ist hierbei die Risikoinventur. In der Risikoinventur werden, bezogen auf die Geschäftstätigkeit und die damit einhergehenden Geschäftsaktivitäten, Risikopotenziale erfasst, denen die Gesellschaft ausgesetzt ist.

Diese Risikopotenziale werden in folgende Kategorien untergliedert:

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

Im Rahmen der unterjährigen Risikoberichterstattung an den Vorstand und Aufsichtsrat zu jedem Quartal werden die möglichen Risikopotenziale identifiziert, bewertet und überwacht. Die möglichen Risiken einzelner Risikokategorien werden hinsichtlich des möglichen Schadensausmaßes (z. B. Ertragsminderung, Aufwands-erhöhung) und einer Wahrscheinlichkeitseinschätzung bewertet. Die Beurteilung erfolgt von den jeweiligen zuständigen Fachabteilungen. Basis für die Risikoberichterstattung ist die jeweils verabschiedete Planung.

DARSTELLUNG DER RISIKOFELDER

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

RISIKOKATEGORIEN SOWIE DEREN RISIKOEINSCHÄTZUNG

Risiken werden in Bezug auf den Schadenerwartungswert in Abhängigkeit des potenziellen Schadensausmaßes unter Berücksichtigung der Eintrittswahrscheinlichkeit in gering, mittel und hoch unterteilt.

SCHADENSHÖHE	SCHADENERWARTUNGSWERT (SCHADENSHÖHE X EINTRITTSWAHRSCHEINLICHKEIT)					
	sehr gering (0 % bis 5 %)	gering (6 % bis 25 %)	mittel (26 % bis 50 %)	hoch (51 % bis 75 %)	sehr hoch (76 % bis 100 %)	
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 %)	

Die momentane Risikoeinschätzung der HAMBORNER erfolgt – wie bereits im vergangenen Jahr – vor dem Hintergrund der COVID-19-Pandemie sowie deren Auswirkungen auf die nationale und internationale Wirtschaftslage. In den folgenden Gliederungspunkten wird detailliert auf die Risikokategorien sowie auf deren Umgang vonseiten der Gesellschaft eingegangen.

STRATEGISCHE RISIKEN

Nationale Marktumfeld-Risiken

2021 wurde das nationale Marktumfeld im Wesentlichen fortwährend von der Pandemie bestimmt. Von November 2020 bis Mai 2021 befand sich Deutschland in einem Lockdown. Aufgrund steigender Infektionszahlen ist, trotz fortwährender Impfkampagne und ansteigender Impfquoten, ein erneuter (Teil-)Lockdown 2022 nicht auszuschließen.

Deutschland verzeichnet eine positive Entwicklung des BIP von 2020 auf 2021 um +2,7 %. Dennoch ist das Vorkrisenniveau aufgrund der negativen Entwicklung des BIP von 2019 auf 2020 von –4,6 % noch nicht wieder erreicht. Die Prognosen für das Wirtschaftswachstum in Deutschland 2022 gegenüber dem Vorjahr variieren, aufgrund hoher Unsicherheiten im Zusammenhang mit der weiteren Pandemieentwicklung, zwischen 4,1 % (OECD und Bundesregierung) und 4,6 % (EU-Kommission).

Die Pandemie beschleunigt das Wachstum des Online-Handels und verstärkt den Druck auf den stationären Einzelhandel. Darüber hin-

aus können sich die Anforderungen an die Flächenbeschaffenheit im Bereich der Büroimmobilien als Folge der verstärkten Nutzung von mobilem Arbeiten nachhaltig verändern.

Aufgrund des diversifizierten Mietermix der HAMBORNER mit einem wesentlichen Anteil an „systemrelevanten“ Mietern sowie des im Wesentlichen abgeschlossenen Verkaufs der stark risikobehafteten innerstädtischen Einzelhandelsobjekte wird das Risiko als mittel eingeschätzt.

Internationale Marktumfeld-Risiken

Die weltweite Wirtschaftsleistung ist 2021 gegenüber dem Vorjahr um 5,9 % gestiegen. Für 2022 erwartet der internationale Währungsfonds IWF ein Wachstum der Weltwirtschaft in Höhe von 4,9 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum.

Internationale Marktrisiken haben auf HAMBORNER nur mittelbar über Mieter mit internationalem Bezug Einfluss. Das Risiko wird für HAMBORNER als gering eingeschätzt.

Risiken aus den Veränderungen des regulatorischen Umfeldes

Diese Risikokategorie umfasst u. a. Risiken aus möglichen rechtlichen Änderungen, die die wesentlichen regulatorischen Anforderungen sowie die Unternehmensverfassung betreffen. Des Weiteren fallen 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 sind neue Regulierungen in Bezug auf ESG-relevante (Environment, Social, Governance) Sachverhalte, insbesondere Regulierungen in Bezug auf Nachhaltigkeit aus Taxonomie-Verordnungen, zu erwarten.

Das Personal, das mit diesen Themenbereichen betraut ist, bildet sich regelmäßig weiter, sodass das Risiko der Nichtbeachtung der Änderungen an den regulatorischen Anforderungen minimiert wird. Bei komplexeren Änderungen von Vorschriften werden ggf. externe Berater zurate gezogen. Zudem findet eine jährliche Prüfung des Unternehmens durch die Interne Revision statt. Die Interne Revision ist an eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ausgelagert.

Aufgrund der sich aktuell auf europäischer, aber auch auf nationaler Ebene abzeichnenden bzw. erwartbaren neuen Vorschriften zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes wird das Risiko als mittel 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 geändert. Zudem erfolgt jährlich eine interne Revision ausgewählter Unternehmensprozesse durch externe Dritte.

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

BETRIEBLICHE RISIKEN

Vermietungsrisiko

Das Vermietungsrisiko variiert in Abhängigkeit der Nutzungsklasse der jeweiligen Immobilie. Im Bereich der innerstädtischen Einzelhandelsobjekte verbleibt das Vermietungs- bzw. Leerstandsrisiko unverändert hoch, ist aber mittlerweile aufgrund des geringen Anteils am Gesamtportfolio zu vernachlässigen. Beim großflächigen Einzelhandel, ausgenommen dem Lebensmitteleinzelhandel und Baumärkten,

muss insbesondere bei Textileinzelhandels- und Gastronomieflächen mit deutlich längeren Vermarktungszeiten von 12 bis 24 Monaten gerechnet werden.

Im Bereich der Büroimmobilien ändern sich die Anforderungen an die Flächenbeschaffenheit aufgrund der Zunahme des mobilen Arbeitens resultierend aus der Pandemie.

Ein weiteres Risiko folgt aus der Weiterentwicklung der höchstrichterlichen Rechtsprechung. Hiernach kann bei der gleichzeitigen Verwendung verschiedener Klauseln eine Vertragsverletzung nicht ausgeschlossen werden. Wird diese nicht geheilt, besteht die Gefahr einer Sonderkündigungsmöglichkeit oder der Geltendmachung anderer Ansprüche durch den Mieter. Bei den wenigen hiervon betroffenen Mietverträgen an einzelnen Standorten sind bereits mit der Mehrheit der betroffenen Mieter Nachtragsvereinbarungen abgeschlossen worden.

Zudem können steigende Anforderungen von Mietinteressenten in Bezug auf ESG-Kriterien (Environment, Social, Governance) längere Vermarktungszeiten und ungünstigere Mietkonditionen zur Folge haben. Darüber hinaus ist unklar, inwieweit beispielsweise CO₂-bezogene Kosten als Folge regulatorischer Änderungen zukünftig auf die Mieter umgelegt werden können.

Um dem hohen Risiko im Bereich der innerstädtischen Geschäftshäuser entgegenzuwirken, wurden entsprechend der Unternehmensstrategie bis zum 31. Dezember 2021 bereits 17 von 21 Objekten dieser Art veräußert, sodass kein wesentliches Risiko mehr aus innerstädtischen Einzelhandelsobjekten resultiert. Allgemein erfolgt regelmäßig eine Analyse seitens des Asset-Managements in Bezug auf potenziell auslaufende Mietverträge der nächsten 24 Monate sowie leerstehende Einheiten.

Insgesamt wird das Vermietungsrisiko unter anderem aufgrund des regelmäßigen Austauschs mit den Mietern, langfristig abgeschlossenen Mietverträgen sowie des hohen Anteils an neuwertigen Immobilien für den Gesamtbestand als mittel eingeschätzt. Im Geschäftsjahr 2021 betrug die wirtschaftliche Leerstandsquote inklusive Miet-

garantien durchschnittlich 1,9 % (Vorjahr: 1,8 %) und wies damit weiterhin ein vergleichsweise sehr niedriges Niveau auf.

Mietausfallrisiken

In Abhängigkeit von Dauer und Ausmaß der Pandemie muss weiterhin damit gerechnet werden, dass einzelne Mieter infolge von Insolvenzen ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen werden. Zudem wurden Mieten während des ersten und zweiten Lockdowns 2020 bis 2021 zum Teil unter Vorbehalt gezahlt.

Um das Mietausfallrisiko abzumildern, wurden seit Beginn der Pandemie Vereinbarungen über Mietstundungen und -nachlässe mit stark von der Krise betroffenen Mietern getroffen. Dabei haben Mieter im Gegenzug vielfach ihre Mietverträge verlängert. Zudem sind, wie bereits beschrieben, 17 von insgesamt 21 stärker von der Pandemie betroffene innerstädtische Geschäftshäuser verkauft worden. In Bezug auf die unter Vorbehalt gezahlten Mieten besteht zum 31. Dezember 2021 eine vorsorgliche Rückstellung in Höhe von 654 T€.

Im Geschäftsjahr 2021 beliefen sich die Forderungsausfälle und Einzelwertberichtigungen auf 1.191 T€ (Vorjahr: 1.556 T€). Insofern wurde dem Risiko von Ausfällen der aktuell bestehenden Forderungen bereits angemessen Rechnung getragen. Angesichts der weiterhin unsicheren Lage in Bezug auf die COVID-19-Pandemie ist das Risiko für zukünftige Mietausfälle einzelner Mietergruppen, insbesondere in den Bereichen Gastronomie und textiler Einzelhandel, ungemindert hoch. Dennoch besteht aufgrund des breitgefächerten Mieterportfolios und dem insgesamt nur noch geringen Anteil der besonders risikobehafteten Mieter für HAMBORNER kein substantielles Risiko. Die für das Geschäftsjahr 2021 gebildeten Wertberichtigungen betreffen zudem lediglich 1,41 % (Vorjahr: 1,76 %) der Erlöse aus Mieten und Pachten.

In Summe wird aufgrund der aktuell sehr unsicheren Prognose hinsichtlich der wirtschaftlichen Entwicklung das Risiko nach wie vor als mittel eingeschätzt.

Instandhaltungsrisiko

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

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

Risiken aus Immobilientransaktionen

Risiken bei Immobilientransaktionen treten zum einen bei Investitionen und zum anderen bei Desinvestitionen auf. Bei Investitionen kann es beispielsweise zu Fehlentscheidungen beim Objekterwerb kommen. So können Risiken und Verpflichtungen bezogen auf die Immobilien im Rahmen der Ankaufsprüfung übersehen werden, was zu ungeplanten Aufwandserhöhungen bzw. Ertragsminderungen aufseiten der HAMBORNER führen kann. Um diese Risiken zu reduzieren, werden Szenario-Berechnungen mithilfe eines Investitionsmodells durchgeführt. Zudem ist der Ankaufprozess abteilungsübergreifend ausgestaltet. Nach Bedarf werden darüber hinaus externe Dienstleister (Rechtsanwälte, Gutachter etc.) eingebunden. Außerdem werden bereits bei Ankauf ESG-relevante Kriterien bewertet und bei der Entscheidung berücksichtigt.

Aufgrund des hohen potenziellen Schadensausmaßes wird das Risiko, trotz geringer Eintrittswahrscheinlichkeit, als mittel eingestuft.

Weiterhin bergen Desinvestitionen ebenfalls Risiken. Objekte werden unter Marktwert verkauft 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 abgegebener Garantien in Kaufverträgen kommen.

Zur Vermeidung solcher Risiken erfolgt eine detaillierte Verkaufsplanung in enger Abstimmung mit dem Portfoliomanagement. Analog zu dem Ankaufprozess ist auch der Verkaufsprozess abteilungsübergreifend organisiert. Auf Basis dieser intensiven Zusammenarbeit der Abteilungen werden substanzielle Risiken aus Desinvestitionen als gering eingestuft.

IT-Risiken

Durch die zunehmende Digitalisierung innerhalb der Immobilienwirtschaft sind IT-Risiken separat zu betrachten. Hackerangriffe können die IT-Infrastruktur nachhaltig stören oder unternehmenssensible Daten entwenden. Via E-Mail eingeschleuste Schadcodes verursachen möglicherweise signifikante Beeinträchtigungen. Zudem sind zunehmend Anfragen unternehmenssensibler Daten via gefälschter E-Mail Absender zu beobachten. Hardwareausfälle können zum zeitweisen Erliegen der operativen Aktivitäten des Unternehmens führen.

Zur Reduzierung dieser Risiken verfügt die HAMBORNER u. a. über eine aktuelle Security Suite sowie über eine Firewall. Des Weiteren werden das Personal, die Führungskräfte und der Vorstand in speziellen Schulungen für IT-Risiken sensibilisiert und geschult. Hardwareausfälle werden durch regelmäßiges Monitoring stark minimiert. Vor dem Hintergrund zahlreicher Sicherheitsmaßnahmen wird eine Einschränkung der operativen Handlungsfähigkeiten durch IT-Risiken als gering eingeschätzt.

Personalrisiken

Eine zentrale Grundlage des Unternehmenserfolges bilden gut ausgebildete und motivierte Mitarbeiter. Durch ansteigende Anforderungen

derungen kann es zu Arbeitsüberlastungen und Demotivation einzelner Mitarbeiter oder ganzer Abteilungen kommen. Mitarbeiterausfälle bis hin zu höherer Fluktuation können die Folge sein. In diesen Fällen steigen die Recruiting-Kosten und Wissensressourcen gehen verloren. Darüber hinaus besteht die Gefahr, nicht rechtzeitig ausreichend qualifizierte Fachkräfte zu gewinnen. Bei bestehendem Personal besteht zudem das Risiko von Qualifikationsdefiziten aufgrund unzureichender Schulungs- und Weiterbildungsmaßnahmen.

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

FINANZIELLE RISIKEN

Bewertungsrisiken

Die Bewertung der Immobilien erfolgt durch unabhängige Gutachter und spiegelt dabei den Marktwert wider. HAMBORNER hat auf die exogenen Faktoren wie beispielsweise sinkende Mietniveaus, die sich auf den Marktwert auswirken, keinen Einfluss. Darüber hinaus sind der Standort der Immobilie sowie die zukünftigen Mieten wichtige Einflussgrößen für die Bewertung der Immobilien. Negative Entwicklungen der zuvor genannten Faktoren können zu einer Minderung des Marktwerts führen. Darüber hinaus können u. a. konjunkturelle Veränderungen, Inflation und Zinssatzschwankungen negativen Einfluss auf die Bewertung der Immobilie haben.

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

Steuerliche Risiken

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

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

Liquiditätsrisiko

Das Liquiditätsrisiko drückt sich im Wesentlichen durch Liquiditätseingpässe, beispielsweise als Folge einer unkoordinierten Vorgehensweise der einzelnen Abteilungen, aus. Um dieses Risiko zu minimieren, wird monatlich die Liquiditätsentwicklung für die kommenden zwölf Monate im Rahmen des internen Berichtswesens an alle Führungskräfte sowie den Vorstand kommuniziert. Weiterhin wird in der Abteilung Finanz- und Rechnungswesen der Liquiditätsstand durchgehend überwacht. Aufgrund der monatlichen Berichterstattung sowie regelmäßiger Kommunikation im Führungskreis wird das Risiko als gering eingeschätzt.

Risiken aus Verstößen gegen Darlehensvereinbarungen (Covenants)

Covenants bestehen insbesondere für die 2018 aufgelegten Schuld-scheindarlehen in Höhe von 75,0 Mio. €. So dürfen Nettofinanzverbindlichkeiten 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.

Der LTV beträgt zum 31. Dezember 2021 41,3 % und liegt somit deutlich unter dem Maximalwert von 60 %. Auch das Verhältnis EBITDA bezogen auf das Zinsergebnis liegt mit 7,7 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 steigenden Zinsbelastungen bei variabel und fest verzinsten Darlehen. Um das aktuell günstige Finanzierungsumfeld zu nutzen, wurden Refinanzierungen vorzeitig angestoßen.

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

Die durchschnittliche Restlaufzeit der Darlehen bezogen auf den Stichtag 31. Dezember 2021 beläuft sich auf 4,9 Jahre. Die im Jahr 2021 auslaufenden Darlehen wurden durchschnittlich mit 1,1 % refinanziert. Größere Refinanzierungsvolumina (>10 % des Gesamtkreditvolumens) stehen aktuell erst wieder 2023 an. Das Finanzierungsrisiko wird kurz- bis mittelfristig 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 3,0 Mio. € (nach IFRS). Nach aktueller Einschätzung besteht darüber hinaus kein finanzielles Risiko. Aus diesem Grund wird das Risiko aus Bergschäden als gering klassifiziert.

Umwelt- und Klimarisiken

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

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

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

SONSTIGE RISIKEN

Neben den allgemeinen Marktrisiken, betrieblichen und finanziellen Risiken besteht für HAMBORNER das Risiko des Verlusts des REIT-Status sowie Risiken aus Rechtsstreitigkeiten oder die Verletzung der Menschenrechte aufseiten der beauftragten Dienstleister wie zum Beispiel Vorschriften zum Mindestlohn.

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

Chancenbericht

Aus der Pandemie resultieren nicht nur Risiken für die Unternehmen. Sie führt auch dazu, dass Geschäftsmodelle und Organisationsstrukturen auf ihre wirtschaftliche Nachhaltigkeit hinterfragt werden.

So hat die HAMBORNER im Geschäftsjahr 2021 die Portfoliobereinigung vorangetrieben und weitestgehend abgeschlossen. Zum Stichtag 31. Dezember 2021 wurden bereits 17 von 21 nicht mehr strategiekonformen innerstädtischen Geschäftshäusern veräußert. Dadurch wurden finanzielle Mittel frei, um im Gegenzug sukzessive alternative Objekte zu erwerben.

Weitere Chancen ergeben sich für die Gesellschaft aus dem andauernden Niedrigzinsumfeld. Basierend auf der Annahme eines leichten Zinsanstiegs, wenngleich auf einem weiterhin niedrigen Niveau, ergibt sich die Chance, Akquisitionen zu günstigen Konditionen finanzieren zu können.

Gesamteinschätzung zur Risikosituation

Die Risiko- und Chancensituation der HAMBORNER wurde im Geschäftsjahr maßgeblich von der weltweiten COVID-19-Pandemie geprägt. Trotz des wirtschaftlich schwierigen Umfelds hat sich das Geschäftsmodell der HAMBORNER als stabil erwiesen. Die Einbußen gegenüber dem Vorjahr um $-4,3\%$ im Bereich der Erlöse aus Mieten und Pachten sowie die Verringerung des FFO von 2020 auf 2021 um $-4,5\%$ resultieren maßgeblich aus den Objektverkäufen entsprechend der Unternehmensstrategie, die noch nicht vollständig durch entsprechende Ankäufe kompensiert werden konnten.

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

Erwartete Entwicklung des Umfelds

WIRTSCHAFTLICHES GESAMTUMFELD

Nach den Erwartungen der Deutschen Bundesbank wird die deutsche Wirtschaft im Frühjahr 2022 wieder an Fahrt aufnehmen, nachdem diese in den Wintermonaten 2021/2022 aufgrund von pandemiebedingten Einschränkungen sowie Lieferengpässen bei Vorprodukten erneut rückläufig war. Unterstellt, dass die pandemiebedingten Einschränkungen weitestgehend entfallen werden, wird Haupttreiber des erwarteten Aufschwungs der private Konsum sein. Auch bei den anhaltenden Lieferengpässen wird mit einer Entspannung bis Ende des Jahres 2022 gerechnet, sodass die deutschen Exporte vorübergehend einen starken Schub bekommen werden. Infolgedessen sollten die gesamtwirtschaftlichen Kapazitäten ab der zweiten Hälfte 2022 wieder überdurchschnittlich ausgelastet sein. Insgesamt rechnet die Deutsche Bundesbank für 2022 daher mit einem kräftigen Wirtschaftswachstum von 4,2 %. 2023 wird das Wachstum nach Ansicht des Instituts bei 3,2 % liegen.

Gemäß Einschätzungen der Deutschen Bundesbank dürfte die Inflation nach dem starken Anstieg im Jahr 2021 auch 2022 mit 3,6 % erneut überdurchschnittlich steigen. Deutlich gestiegene Rohstoffpreise für Energie sowie auf den Verbraucher abgewälzte Produktionskostenanstiege infolge von Liefer- und Transportengpässen bei gleichzeitig hoher Nachfrage werden das allgemeine Preisniveau entsprechend anheben. Erst ab dem Jahr 2023 wird der Anstieg der Verbraucherpreise auf geschätzt 2,2 %, nachlassen.

Mit der erwarteten wirtschaftlichen Erholung dürfte der Arbeitsmarkt ab dem zweiten Quartal 2022 wieder kräftig an Fahrt gewin-

nen. Nach Einschätzung des IFO-Instituts wird die Zahl der Arbeitslosen 2022 um etwa 257.000 und im Jahr 2023 um etwa 124.000 sinken. In der Folge fällt die Arbeitslosenquote auf 5,2 % im Durchschnitt des Jahres 2022 und 4,9 % im Jahr 2023.

BRANCHENUMFELD

Vermietungsmarkt

Für 2022 erwartet JLL in den sieben großen Büromärkten weitere Umsatzzuwächse auf dem Niveau der Vorjahre und eine Fortsetzung des seit 2021 festzustellenden Nachholeffekts. Voraussetzung für ein weiterhin schnelles Wachstum bleibt, dass die Unsicherheiten durch die Pandemie beseitigt sind und die Wirtschaft sich in der Genesungsphase befindet.

Vor dem Hintergrund verstärkter Bautätigkeiten im Bürosektor in Verbindung mit dem Konjunkturunbruch 2020 wird zeitversetzt mit einem leichten Anstieg der Leerstandsquote von 4,5 % (2021) auf etwa 5 % gerechnet, was jedoch keinen negativen Einfluss auf das Mietniveau zur Folge haben dürfte.

Bis Ende 2022 erwartet JLL einen Anstieg der nominalen Spitzenmieten in den sieben großen Büromärkten um weitere 3,2 %. Steigende Baukosten und erhöhte qualitative Nutzeranforderungen werden nach Einschätzung von JLL ebenso einen leichten Mietanstieg begünstigen wie die Auseinandersetzung der Unternehmen mit neuen Flächenkonzepten. Mieter werden demnach unabhängig davon, ob sie mehr Bürofläche benötigen oder sich die benötigte Bürofläche reduziert, sehr gut ausgestattete Flächen nachfragen und auch bereit sein, dafür einen höheren Mietpreis zu zahlen.

Die Gesellschaft geht auf Portfolioebene weiterhin davon aus, für die großflächigen Einzelhandelsimmobilien stabile Vermietungszahlen und Mieten zu erzielen. Die seitens HAMBORNER für Fußgängerzonen erwarteten weiter rückläufigen Vermietungsumsätze und Mieten haben sich insgesamt bestätigt, wie auch die prognostizierte Nachfrage nach kleineren Verkaufsflächen. Dieser Trend dürfte sich durch bereits erfolgte Marktberichtigungen leicht abgeschwächt weiter fortsetzen.

Stationäre Lebensmittel- und Drogeriemärkte sowie Gastronomiekonzepte entwickeln sich weiterhin stabil, der Non-Food-Bereich (insbesondere Textilien, Bekleidung, Schuhe und Lederwaren) dürfte nach wie vor unter Druck stehen. Dabei sollten verstärkt vor allem Standorte in größeren Städten nachgefragt werden. Die stationären Einzelhändler dürften mittels Online-Plattformen weiterhin versuchen, ihre Kunden auf neuen Wegen zu erreichen, um so Marktanteile zurückzugewinnen.

Die Entwicklung der Büro- und Einzelhandelsvermietungsmärkte insbesondere im Jahr 2022 wird stark davon abhängen, wie schnell die COVID-19-Pandemie überwunden werden kann. Vor dem Hintergrund eines steigenden Qualitätsanspruchs der Nutzer ist von einer weiteren Polarisierung zwischen modern, nachhaltig und flexibel ausgestatteten Büroflächen und den Flächen, die diese Anforderungen nicht erfüllen, auszugehen. Damit ist mit einem positivem Wachstumsszenario vor allem für nachhaltige und flexible Konzepte zu rechnen. Mietgegenstände, die den ESG-Kriterien nicht genügen, werden es zukünftig schwerer haben, Nutzer zu finden.

Investmentmarkt

Aus heutiger Sicht spricht vieles dafür, dass die Perspektiven für das Jahr 2022 positiv sind. Die Investitionsbereitschaft der Anleger ist unverändert hoch. Zu den stützenden Rahmenbedingungen, die den Immobilien-Investmentmärkten auch 2022 Schwung verleihen dürften, gehört nicht zuletzt die sehr gute Entwicklung der Vermietungsmärkte. Trotz der noch nicht überwundenen Pandemie bewegen sich die Flächenumsätze der Büromärkte bereits wieder im Zehnjahreschnitt und die Logistikhändler verzeichnen Rekordumsätze. Und selbst die Einzelhandelsumsätze haben 2021 trotz Lockdowns zugelegt. Sollte das Wirtschaftswachstum nach Übergang von der pandemischen in die endemische Phase und Überwindung der Lieferengpässe voll anspringen und entsprechende Nachholeffekte wirksam werden, dürfte sich die positive Entwicklung noch einmal spürbar beschleunigen.

Bei den Spitzenrenditen im Bereich Büro- und Fachmarktimmobilien rechnen wir für 2022 mit einer Konsolidierung auf hohem Niveau, gegebenenfalls mit einer leichten Renditekompression. Angesichts der neuen Taxonomie-Verordnungen und dem stärkeren Fokus auf umfassende Sanierungen von Bestandsgebäuden erwarten wir auf Basis von sich verteuernenden Baukosten leicht steigende Vervielfältiger.

Erwartete Entwicklung des Unternehmens

ZENTRALE STEUERUNGS- KENNZIFFERN	2021	2022 PLAN
FFO	53,1 Mio. €	46,5 Mio. € bis 50,5 Mio. €
Mieten und Pachten	84,4 Mio. €	84,0 Mio. € bis 86,0 Mio. €
NAV je Aktie	12,11 €	etwa gleichbleibend

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

Die Geschäftsentwicklung im laufenden Geschäftsjahr 2022 wird maßgeblich von den Ankaufsaktivitäten der Gesellschaft bzw. der Reinvestition der im Zuge der letztjährigen Veräußerung nicht mehr strategiekonformer Immobilien frei gewordenen Liquidität beeinflusst. Zeitpunkt und Volumen möglicher Immobilienakquisitionen 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 Nachnutzungskonzepte an den ehemaligen Real-Standorten Celle und Gießen, beeinflusst. Die erhöhten Aufwendungen sind unter anderem auf eine zeitliche Verschiebung ursprünglich für das Geschäftsjahr 2021 geplanter Maßnahmen zurückzuführen.

Im Rahmen der Prognoseerstellung wurden mögliche negative Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf die Geschäftsentwicklung der Gesellschaft berücksichtigt. Vorbehaltlich einer erneuten deutlichen Verschärfung des Infektionsgeschehens bzw. damit verbundener weitreichender behördlicher Restriktionen ist von geringfügigen Umsatz- und Ergebniseffekten im laufenden Geschäftsjahr auszugehen.

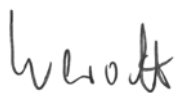
Unter Berücksichtigung der dargestellten Einflussfaktoren wird im Geschäftsjahr 2022 voraussichtlich ein operatives Ergebnis (FFO) zwischen 46,5 Mio. € und 50,5 Mio. € erzielt. Wesentlichen Einfluss auf den FFO als zentrale Steuerungsgröße der HAMBORNER haben unverändert die Miet- und Pachterlöse, die nach derzeitigen Erwartungen der Gesellschaft im Jahr 2022 zwischen 84,0 Mio. € und 86,0 Mio. € liegen werden.

Unter diesen Annahmen und bei einer weitgehend stabilen Wertentwicklung unseres Immobilienportfolios „like for like“ geht die Gesellschaft davon aus, dass sich der NAV je Aktie zum Jahresende 2022 etwa auf dem Niveau des Vorjahres bewegen wird.

Angesichts der derzeitigen Einschätzungen hinsichtlich der Entwicklung der zentralen Steuerungskennzahlen FFO und NAV geht die Gesellschaft davon aus, auch für das Geschäftsjahr 2022 eine attraktive Dividendenausschüttung darstellen zu können. Dies setzt voraus, dass HAMBORNER von größeren, nicht vorhersehbaren Ertragsminderungen verschont bleibt und den strategiekonformen Ausbau des Immobilienportfolios planmäßig vorantreibt.

Duisburg, den 21. Februar 2022

Der Vorstand



Niclas Karoff



Hans Richard Schmitz

Bilanz Aktiva

ZUM 31. DEZEMBER 2021

IN T€	ANHANG	31.12.2021	31.12.2020
A. Anlagevermögen	(1)		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen und ähnliche Rechte		472	499
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken		1.118.862	1.210.415
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		295	327
		1.119.157	1.210.742
		1.119.629	1.211.241
B. Umlaufvermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	(2)		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		2.400	2.135
2. Sonstige Vermögensgegenstände		2.480	2.008
		4.880	4.143
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	(3)	143.407	40.522
		148.287	44.665
C. Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	(4)	8.488	511
SUMME AKTIVA		1.276.404	1.256.417

Bilanz Passiva

IN T€	ANHANG	31.12.2021	31.12.2020
A. Eigenkapital	(5)		
I. Gezeichnetes Kapital		81.343	80.580
II. Kapitalrücklage		361.036	355.196
III. Gewinnrücklage		12.111	0
Rücklage nach § 13 Abs. 3 REITG		12.111	0
IV. Bilanzgewinn		41.214	37.872
		495.704	473.648
B. Rückstellungen	(6)		
1. Rückstellungen für Pensionen		5.038	4.803
2. Rückstellungen für Bergschäden		3.004	2.727
3. Sonstige Rückstellungen		6.990	6.023
		15.032	13.553
C. Verbindlichkeiten	(7)		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		748.652	760.057
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		334	343
3. Sonstige Verbindlichkeiten, davon aus Steuern 2.333 T€ (Vorjahr: 1.292 T€)		14.812	7.820
		763.798	768.220
D. Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	(8)	1.870	996
SUMME PASSIVA		1.276.404	1.256.417

Gewinn- und Verlustrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2021

IN T€	ANHANG	2021	2020
1. Erlöse aus der Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung	(9)		
a) Erlöse aus Mieten und Pachten		84.499	88.164
b) Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter		14.021	14.145
		98.520	102.309
2. Sonstige betriebliche Erträge	(10)		
a) Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens		38.178	7.983
b) Übrige		5.515	2.163
		43.693	10.146
SUMME BETRIEBLICHE ERTRÄGE		142.213	112.455
3. Aufwendungen für Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung	(11)		
a) Laufende Betriebsaufwendungen		-18.575	-19.236
b) Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung		-7.353	-5.241
		-25.928	-24.477
4. Personalaufwand	(12)		
a) Löhne und Gehälter		-5.324	-4.842
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung, davon für Altersversorgung -205 T€ (Vorjahr: -86 T€)		-774	-575
		-6.098	-5.417
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	(13)	-36.154	-69.145
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	(14)	-7.003	-5.899
SUMME BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN		-75.183	-104.938
7. Betriebsergebnis		67.030	7.517
8. Finanzergebnis	(15)		
Zinsen und ähnliche Aufwendungen, davon Aufwendungen aus Aufzinsung -468 T€ (Vorjahr: -432 T€)		-13.705	-15.153
9. Jahresüberschuss (im Vorjahr Jahresfehlbetrag)		53.325	-7.636
10. Einstellung in die Rücklage nach § 13 Abs. 3 REITG		-12.111	0
11. Entnahme aus der Kapitalrücklage		0	45.508
12. Bilanzgewinn		41.214	37.872

Kapitalflussrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2021

IN T€	2021	2020
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss / -fehlbetrag	53.325	-7.636
Finanzergebnis	13.236	14.711
Aufwendungen für Kosten der Kapitalerhöhung	277	359
Abschreibungen / Zuschreibungen (-)	34.004	69.145
Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	1.045	4
Buchgewinne / -verluste (saldiert) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-37.925	-7.983
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-8.759	-675
Veränderung der Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	9.596	-188
	64.799	67.737
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Investitionen in das Sachanlagevermögen und immaterielle Anlagevermögen	-68.038	-79.000
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens und immateriellen Anlagevermögens	162.266	18.693
	94.228	-60.307
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Dividendenauszahlung	-31.269	-30.697*
Mittelzufluss aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	76.529	141.412
Mittelabfluss zur Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-87.875	-70.920
Auszahlungen für Kosten der Kapitalerhöhung	-277	-359
Auszahlungen für Barsicherheiten für Finanzverbindlichkeiten	-76.186	-4.925
Einzahlungen für Barsicherheiten für Finanzverbindlichkeiten	21.682	0
Zinsauszahlungen	-13.250	-14.702
	-110.646	19.809
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	48.381	27.239
Finanzmittelfonds am 1. Januar	35.597	8.358
Bankguthaben und Kassenbestände (mit einer Laufzeit bis zu drei Monaten)	35.597	8.358
Verfügungsbeschränkte Bankguthaben und Kassenbestände	4.925	0
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten am 1. Januar	40.522	8.358
Finanzmittelfonds am 31. Dezember	83.978	35.597
Bankguthaben und Kassenbestände (mit einer Laufzeit bis zu drei Monaten)	83.978	35.597
Verfügungsbeschränkte Bankguthaben und Kassenbestände	59.429	4.925
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten am 31. Dezember	143.407	40.522

*Vorjahr angepasst

Eigenkapitalspiegel

IN T€	GEZEICHNETES KAPITAL	KAPITAL- RÜCKLAGE	GEWINN- RÜCKLAGE	BILANZGEWINN					EIGENKAPITAL GESAMT
				Vortrag	Überschuss/Fehl- betrag	Entnahme aus der Kapitalrücklage	Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen	Einstellung in den Rücklage nach § 13 Abs. 3 REITG	
Stand 1. Januar 2020	79.718	394.796	0	0	15.408	10.726	11.333	0	511.981
Vortrag auf neue Rechnung	-	-	-	37.467	-15.408	-10.726	-11.333	-	-
Dividendenausschüttung	-	-	-	-37.467	-	-	-	-	-37.467
Kapitalerhöhung	862	5.908	-	-	-	-	-	-	6.770
Entnahme aus der Kapitalrücklage	-	-45.508	-	-	-	45.508	-	-	-
Jahresfehlbetrag 01.01.–31.12.2020	-	-	-	-	-7.636	-	-	-	-7.636
Stand 31. Dezember 2020	80.580	355.196	0	0	-7.636	45.508	0	0	473.648
Vortrag auf neue Rechnung	-	-	-	37.872	7.636	-45.508	-	-	-
Dividendenausschüttung	-	-	-	-37.872	-	-	-	-	-37.872
Kapitalerhöhung	763	5.840	-	-	-	-	-	-	6.603
Rücklage nach § 13 Abs. 3 REITG	-	-	12.111	-	-	-	-	-12.111	-
Jahresüberschuss 01.01.–31.12.2021	-	-	-	-	53.325	-	-	-	53.325
STAND 31. DEZEMBER 2021	81.343	361.036	12.111	0	53.325	0	0	-12.111	495.704

Anhang zum Jahresabschluss

Allgemeine Grundlagen

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

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

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

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

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

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

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

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

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen erfolgen über die wirtschaftliche Nutzungsdauer, die grundsätzlich drei bis acht Jahre beträgt. Im Falle der Abschreibung eines Namensrechts beträgt die Nutzungsdauer 33 Jahre.

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

Die Gebäude werden zwischen 33 und 50 Jahren abgeschrieben. Grundsätzlich wird seit 2007 bei Erwerb einer Immobilie eine Nutzungsdauer des Gebäudes von 33 Jahren angesetzt. Sollten die tatsächlichen Umstände (z. B. aufgrund von Alter, Beschaffenheit, wirtschaftlicher Nutzungsmöglichkeit des Gebäudes) gegen diesen Grundsatz sprechen, wird die Nutzungsdauer entsprechend abweichend eingeschätzt. Eine Überprüfung der Restnutzungsdauer erfolgt darüber hinaus im Rahmen größerer Modernisierungsmaßnahmen.

Immobilien des Altbestands mit einem Zugangszeitpunkt vor 2007 werden mit einer Nutzungsdauer von 40 bzw. 50 Jahren abgeschrieben.

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

Außerplanmäßige Abschreibungen werden bei Vorliegen einer dauerhaften Wertminderung vorgenommen.

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

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

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

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

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

Der Bewertung liegen die folgenden Annahmen zugrunde:

PARAMETER P. A. IN %	31.12.2021	31.12.2020
Rechnungszins	1,62	2,12
Rententrend p. a.	2,00	2,00

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

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie die übrigen Verbindlichkeiten werden mit ihren Erfüllungsbeträgen angesetzt. Eine im Zusammenhang mit einem Immobilienerwerb übernommene Rentenverpflichtung wurde mit dem ihrer erwarteten Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz abgezinst.

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

Bei Einsatz von derivativen Finanzinstrumenten in Form von Zinsswaps zur Absicherung des Zinsrisikos werden, bei Erfüllung der Voraussetzungen, die Sicherungs- und Grundgeschäfte zu einer Bewertungseinheit gemäß § 254 HGB zusammengefasst und nach der Einfrierungsmethode bilanziert.

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

Erläuterungen zur Bilanz

(1) ANLAGEVERMÖGEN

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

IN T€	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN				WERTBERICHTIGUNGEN				RESTBUCHWERTE		
	Stand 01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2021	Stand 01.01.2021	Zugänge (Abschreibungen des Geschäfts- jahres)	Zuschreibung	Abgänge	Stand 31.12.2021	Stand 31.12.2021	Stand 31.12.2020
Immaterielle Vermögensgegenstände											
Entgeltlich erworbene Lizenzen und ähnliche Rechte	970	54	0	1.024	471	81	0	0	552	472	499
Sachanlagen											
Grundstücke, grundstücksgl. Rechte und Bauten einschl. der Bauten auf fremden Grundstücken	1.499.107	66.614	171.325	1.394.396	288.692	35.976	2.150	46.984	275.534	1.118.862	1.210.415
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	743	65	20	788	416	97	0	20	493	295	327
	1.499.850	66.679	171.345	1.395.184	289.108	36.073	2.150	47.004	276.027	1.119.157	1.210.742
GESAMT	1.500.820	66.733	171.345	1.396.208	289.579	36.154	2.150	47.004	276.579	1.119.629	1.211.241

IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Die Lizenzen und ähnliche Rechte umfassen im Wesentlichen mit 305 T€ ein im Zusammenhang mit dem Erwerb einer Immobilie erworbenes Namensrecht sowie mit 167 T€ entgeltlich erworbene Nutzungsrechte für System- und Anwendersoftware unserer EDV-Anlage.

SACHANLAGEN

Die Anschaffungskosten für Immobilienzugänge im Berichtsjahr einschließlich Nachaktivierung auf Bestandsimmobilien sowie Zahlungen auf erworbene, aber noch nicht übergegangene Objekte belaufen sich auf insgesamt 66,6 Mio. €. Die Buchwertabgänge für verkaufte Immobilien betragen 124,3 Mio. €. Im Geschäftsjahr wurden planmäßige Abschreibungen in Höhe von 35,1 Mio. € vorgenommen.

Zum 31. Dezember 2021 wurde das Immobilienportfolio durch einen externen Sachverständigen bewertet. Das Gutachten berücksichtigt die international anerkannten „International Valuation Standards“

(IVSC) bzw. die Richtlinien des „Royal Institution of Chartered Surveyors“ (RICS) über die Bewertung von Vermögenswerten.

Auf Grundlage dieser Bewertung ergab sich für eine Immobilie eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 857 T€ (Vorjahr: 32,1 Mio. €).

IN T€	2021	2020
Siegen, Bahnhofstr. 8	857	0
Lübeck, Sandstr. 1	0	10.898
Gießen, Gottlieb-Daimler-Str. 27	0	9.524
Koblenz, Löhrstr. 40	0	3.331
Mosbach, Hauptstraße 96	0	2.681
Lemgo, Mittelstr. 24-28	0	2.074
Kaiserslautern, Fackelstr. 12-14	0	1.594
Rheine, Emsstr. 10-12	0	1.252
Krefeld, Hochstr. 123-131	0	439
Oberhausen, Marktstr. 69	0	346
GESAMT	857	32.139

Die Neubewertung des Objekts in Gießen führte aufgrund eines neu abgeschlossenen langfristigen Mietvertrags mit der Kaufland-Gruppe zu einer Wertaufholungszuschreibung in Höhe von 2,2 Mio. €.

(2) FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betragen 2.400 T€ (Vorjahr: 2.135 T€) und resultieren im Wesentlichen aus der Vermietung und Verpachtung des Grundstücksvermögens.

Auf die zum Stichtag verbliebenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurden Wertberichtigungen in Höhe von 0,9 Mio. € (Vorjahr: 1,0 Mio. €) erfasst.

Die sonstigen Vermögensgegenstände belaufen sich auf 2.480 T€ (Vorjahr: 2.008 T€) und enthalten mit 1.676 T€ (Vorjahr: 1.490 T€) im Wesentlichen Barkautionen von Mietern. Die Restlaufzeit der sonstigen Vermögensgegenstände von mehr als einem Jahr beträgt 1.676 T€ (Vorjahr: 1.490 T€).

(3) KASSENBESTAND, GUTHABEN BEI KREDITINSTITUTEN

Zum 31. Dezember 2021 verfügt die Gesellschaft über liquide Mittel in Höhe von 143.407 T€ (Vorjahr: 40.522 T€). Von den Bankguthaben sind Beträge von insgesamt 59.429 T€ auf zugriffsbeschränkten Bankkonten hinterlegt, die zur Ablösung grundpfandrechtlich besicherter Darlehen für veräußerte Immobilien an die finanzierenden Banken verpfändet wurden.

(4) AKTIVER RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten enthält im Wesentlichen gewährte Baukostenzuschüsse aufgrund neu abgeschlossener Mietverträge im Zusammenhang mit der Anschlussvermietung der Realstandorte in Celle, Gießen und Mannheim in Höhe von 7,7 Mio. €. Weiterhin enthält der Posten Bearbeitungsgebühren im Zusammenhang mit der Aufnahme von Darlehen, die über die Laufzeit der Darlehen abgeschrieben werden und abgegrenzte Erschließungskosten für ein Erbbaugrundstück, die auf die Restlaufzeit des Erbbaurechts verteilt werden.

(5) EIGENKAPITAL

Am 31. Dezember 2021 beträgt das gezeichnete Kapital 81.343 T€ (Vorjahr: 80.580 T€) und ist in 81.343 Tsd. (Vorjahr: 80.580 Tsd.) Namensaktien eingeteilt. Der rechnerische Wert jeder Stückaktie beträgt 1 €.

Durch Beschluss des Aufsichtsrats vom 21. Mai 2021 wurde im Rahmen einer Aktiendividende das Grundkapital aus dem genehmigten Kapital I mit Eintragung in das Handelsregister am 26. Mai 2021 durch Ausgabe von 763.781 Aktien gegen Sacheinlage erhöht. Hierdurch stieg das gezeichnete Kapital der Gesellschaft von 80.580 T€ auf 81.343 T€. Der den Nennwert übersteigende Betrag in Höhe von 5.840 T€ wurde der Kapitalrücklage zugeführt.

Durch die Beschlüsse der Hauptversammlung vom 10. Mai 2017 wurde der Vorstand bis zum 9. Mai 2022 ermächtigt, das Grundkapital

der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu 7.972 T€ (Genehmigtes Kapital I) zu erhöhen.

Der Vorstand kann mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre unter bestimmten Voraussetzungen ausschließen.

Darüber hinaus wurde der Vorstand durch die Beschlüsse der Hauptversammlung vom 10. Mai 2017 bis zum 9. Mai 2022 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu 31.887 T€ (Genehmigtes Kapital II) zu erhöhen.

Durch Beschluss des Vorstands mit Zustimmung des Aufsichtsrats wurde das Grundkapital aus dem Genehmigten Kapital I mit Eintragung in das Handelsregister am 5. November 2020 bzw. am 26. Mai 2021 durch die Ausgabe von 861.922 bzw. 763.781 neuen Aktien gegen Sacheinlage erhöht.

Somit besteht zum 31. Dezember 2021 noch folgendes Genehmigtes Kapital zur Verfügung:

6.346 T€ (Genehmigtes Kapital I)

31.887 T€ (Genehmigtes Kapital II)

Weiterhin wurde der Vorstand durch die Beschlüsse der Hauptversammlung vom 26. April 2018 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 25. April 2023 auf den Inhaber und/oder auf den Namen lautende Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen („Schuldverschreibungen“) im Gesamtbetrag von bis zu 450.000 T€ mit oder ohne Laufzeitbegrenzung auszugeben und den Inhabern bzw. Gläubigern („Inhaber“) der Schuldverschreibungen Wandlungsrechte auf neue, auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu 31.887 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 31.887 T€, eingeteilt in bis zu 31.887 Tsd. auf den Namen lautende Stückaktien, bedingt zu erhöhen (Bedingtes Kapital).

Der Vorstand kann mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre unter bestimmten Voraussetzungen für einen Teilbetrag ausschließen.

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.

Eine Inanspruchnahme der vorgenannten Ermächtigungen erfolgte bis zum Bilanzstichtag nicht.

Im Berichtsjahr wurde ein Betrag von 12.111 T€ in die Rücklage nach §13 Abs. 3 REITG eingestellt. Gemäß dieser Vorschrift können Gewinne einer REIT-Gesellschaft aus der Veräußerung unbeweglichen Vermögens im handelsrechtlichen Jahresabschluss bis zur Hälfte in einer Rücklage erfasst werden. Innerhalb der zwei folgenden Geschäftsjahre ist die Rücklage auf Anschaffungs- oder Herstellungskosten von Immobilien, die nach der Rücklagenerstellung erworben oder hergestellt wurden, zu übertragen. Wird der in die Rücklage eingestellte Betrag nicht bis zum Ablauf des zweiten auf das Veräußerungsgeschäft folgenden Geschäftsjahres von den Anschaffungs- und Herstellungskosten begünstigter Vermögensgegenstände abgezogen, muss die Rücklage aufgelöst werden. Eine Auflösung dieser Rücklage führt zu einer Erhöhung der Ausschüttungsverpflichtung nach §13 Abs. 1 REITG.

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Eigenkapitals ist im Eigenkapitalpiegel dargestellt.

(6) RÜCKSTELLUNGEN

Die Rückstellungen für Pensionen betragen zum Bilanzstichtag 5.038 T€ und liegen damit um 235 T€ über dem Vorjahresansatz. Seit dem Geschäftsjahr 2016 ist gemäß § 253 Abs. 2 S. 1 HGB für die Abzinsung der durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre heranzuziehen. Bei Anwendung des Durchschnittszinssatzes von sieben Jahren (1,12 %) entsprechend der alten Vorschrift hätte die Rückstellung zum Bilanzstichtag 5.340 T€ betragen und somit um 302 T€ (Vorjahr: 416 T€) höher gelegen. Dieser Unterschiedsbetrag unterliegt einer Ausschüttungssperre, wenn der Bilanzgewinn und die frei verfügbaren Rücklagen mindestens diesem Unterschiedsbetrag entsprechen.

Der sich im Zuge des Übergangs auf das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) ergebende Bewertungsunterschied bei erstmaliger Anwendung des § 253 HGB i. d. F. BilMoG betrug am 1. Januar 2010 insgesamt 1.184 T€. Gemäß der Regelung des Art. 67 Abs. 1 Einführungsgesetz zum Handelsgesetzbuch (EGHGB) wurde von diesem Bewertungsunterschied im Berichtsjahr ein Betrag in Höhe von 79 T€ (= ein Fünftel) zugeführt. Der zum 31. Dezember 2021 noch verbleibende Unterschiedsbetrag beläuft sich auf 237 T€. Die Verpflichtungen aus Pensionszusagen bestehen ausschließlich gegenüber Pensionsempfängern und Hinterbliebenen.

Die Rückstellungen für Bergschäden haben sich gegenüber dem Vorjahr im Saldo um 277 T€ auf 3.004 T€ erhöht. Die Steigerung resultiert im Wesentlichen aus angepassten gutachterlichen Werten für geplante Sanierungsmaßnahmen und Berücksichtigung höherer Inflationswerte bei der Berechnung der Rückstellungen i. H. v. insgesamt 191 T€, welche in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen werden. Zinseffekte der bereits im Vorjahr enthaltenen Beträge aufgrund von Laufzeitveränderungen sowie Zinssatzänderungen sind im Zinsaufwand i. H. v. 86 T€ (Vorjahr: 128 T€) ausgewiesen. In Abhängigkeit von ihrer jeweiligen Restlaufzeit (zwischen sechs und neun Jahren; Vorjahr: zwischen sieben und zehn Jahren) werden dabei als Abzinsungsfaktor Zinssätze zwischen 0,7 % und 1,0 % (Vorjahr: zwischen 1,0 % und 1,3 %) zugrunde gelegt.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

IN T€	31.12.2021	31.12.2020
Ausstehende Rechnungen	2.336	2.304
Rückstellungen für Personalaufwand	2.135	1.580
Maklerhonorare	731	890
Risikovorsorge für Mietminderung aufgrund der COVID-19-Pandemie	654	312
Satzungsgebundene und gesetzliche Verpflichtungen (AR-Vergütung, Prüfungsaufwendungen etc.)	458	469
Rechts- und Beratungsaufwand	260	225
Übrige	416	243
GESAMT	6.990	6.023

Die Rückstellung für ausstehende Rechnungen beläuft sich auf 2.336 T€ (Vorjahr: 2.304 T€). Sie resultiert insbesondere aus im Geschäftsjahr 2021 durchgeführten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die am Bilanzstichtag erbracht, aber noch nicht abgerechnet waren, sowie aus noch ausstehenden Rechnungen für Betriebskosten des Berichtsjahres.

Die Rückstellungen für Personalaufwand enthalten im Wesentlichen mit 1.447 T€ (Vorjahr: 918 T€) kurz- und langfristige Vorstandstantien sowie mit 564 T€ (Vorjahr: 490 T€) Tantiemeverpflichtungen gegenüber Mitarbeitern.

Für mögliche Mietrückzahlungsansprüche von Mietern im Zusammenhang mit den behördlich angeordneten Schließungsmaßnahmen aufgrund der COVID-19-Pandemie wurde für das Berichtsjahr eine Rückstellung i. H. v. 654 T€ (Vorjahr: 312 T€) gebildet.

Die Rückstellungen für satzungsgebundene und gesetzliche Verpflichtungen enthalten in Höhe von 313 T€ (Vorjahr: 326 T€) die im Geschäftsjahr 2022 fällige Vergütung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2021.

Die übrigen Rückstellungen enthalten im Wesentlichen Rückerstattungsbeträge an Mieter aus noch abzurechnenden Betriebskosten für das Geschäftsjahr 2021 in Höhe von 205 T€ (Vorjahr: 123 T€) und Rückstellungen für Kosten des Geschäftsberichts in Höhe von 110 T€ (Vorjahr: 100 T€).

(7) VERBINDLICHKEITEN

Die gesamten Verbindlichkeiten in Höhe von 763.798 T€ hatten am 31. Dezember 2021 folgende Restlaufzeiten:

IN T€	2021					2020				
	bis 1 Jahr	über 1 Jahr	2 – 5 Jahre	über 5 Jahre	Summe	bis 1 Jahr	über 1 Jahr	2 – 5 Jahre	über 5 Jahre	Summe
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	80.574	668.078	386.616	281.462	748.652	92.101	667.956	314.360	353.596	760.057
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	309	25	25	0	334	309	34	34	0	343
Sonstige Verbindlichkeiten	13.134	1.678	2	1.676	14.812	6.309	1.511	22	1.489	7.820
GESAMT	94.017	669.781	386.643	283.138	763.798	98.719	669.501	314.416	355.085	768.220

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen mit 747.509 T€ (Vorjahr: 758.923 T€) Darlehen, die zur Finanzierung von Immobilieninvestitionen aufgenommen wurden, sowie mit 1.143 T€ (Vorjahr: 1.134 T€) abgegrenzte Zins- und Tilgungsleistungen.

Mit Ausnahme eines unbesicherten Schuldscheindarlehens mit einem Volumen von 75,0 Mio. € sowie eines kleineren Darlehen in Höhe von 5,0 Mio. € sind sämtliche Darlehen grundbuchlich besichert.

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich zum 31. Dezember 2021 wie folgt zusammen:

IN T€	31.12.2021	31.12.2020
Gewährte Baukostenzuschüsse	7.891	0
Kaufpreiseinbehalte	2.107	4.738
Mietkautionen	1.676	1.490
Ausstehende Grunderwerbsteuer	1.553	661
Umsatzsteuerzahllast	695	538
Übrige	890	393
GESAMT	14.812	7.820

Die gewährten Baukostenzuschüsse in Höhe von 7.891 T€ resultieren im Wesentlichen aus neu abgeschlossenen Mietverträgen im Zusammenhang mit der Anschlussvermietung der Real-Standorte in Celle, Gießen und Mannheim.

(8) PASSIVER RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Dieser Posten enthält im Wesentlichen Mietvorauszahlungen in Höhe von 1.749 T€ (Vorjahr: 856 T€) und Baukostenzuschüsse, die auf die vereinbarte Vertragslaufzeit zu verteilen sind.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

(9) ERLÖSE AUS DER GRUNDSTÜCKS- UND GEBÄUDEBEWIRTSCHAFTUNG

Die Erlöse aus Mieten und Pachten betragen 84.499 T€ und liegen damit um 3.665 T€ unter dem Vorjahreswert. Der Rückgang ergibt sich hauptsächlich aus den Objektverkäufen des laufenden Jahres und des Vorjahres, die sich mit 7.039 T€ ausgewirkt haben. Dagegen führten Objektzugänge zu Mietsteigerungen in Höhe von 3.257 T€. Durch Veränderungen im Leerstand, Neuvermietungen sowie aus Index- und Staffelmietvereinbarungen erhöhten sich die Mieterlöse im Saldo um 147 T€. Die Zuführung zur Risikovorsorge für Mietminderungen aufgrund der COVID-19-Pandemie erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um weitere 30 T€ auf 342 T€ (Vorjahr: 312 T€).

Die Erlöse aus der Weiterbelastung von Nebenkosten an Mieter nahmen gegenüber dem Vorjahr um 124 T€ ab und betragen 14.021 T€. Die Abnahme resultiert mit 257 T€ aus Veränderungen im Objektbestand. Bei den übrigen Bestandsimmobilien erhöhten sich die Erträge aus der Weiterbelastung von Nebenkosten um 133 T€.

(10) SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens betragen im abgelaufenen Geschäftsjahr 38.178 T€ und resultieren aus der Veräußerung der Immobilien in Lüdenscheid, Krefeld, Rheine, Koblenz, Kaiserslautern, Wiesbaden, Oberhausen, Bad Homburg, Hamburg, Frankfurt, Fürth, Villingen-Schwenningen, Langenfeld und Offenburg.

Die übrigen sonstigen betrieblichen Erträge betragen im abgelaufenen Geschäftsjahr 5.515 T€ und gliedern sich wie folgt:

IN T€	2021	2020
Vereinnahmungen von Entschädigungen und Erstattungen	2.294	1.023
Wertaufholungszuschreibungen	2.150	0
Rückstellungsauflösung	490	663
Weiterbelastungen an Mieter und Pächter	357	360
Eingang abgeschriebener Forderungen / Einzelwertberichtigungen	185	63
Sonstige Erträge	39	54
GESAMT	5.515	2.163

Periodenfremde Erträge betreffen Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens, Wertaufholungszuschreibungen und die Auflösung von Rückstellungen.

(11) AUFWENDUNGEN FÜR GRUNDSTÜCKS- UND GEBÄUDEBEWIRTSCHAFTUNG

Die Aufwendungen für Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung stiegen gegenüber dem Vorjahr um 1.451 T€ auf 25.928 Mio. €.

Die laufenden Betriebsaufwendungen sanken hauptsächlich infolge von Objektverkäufen um 661 T€ auf 18.575 T€. Sie umfassen unter anderem den Aufwand für Energie, Grundbesitzabgaben, Versicherungsprämien, Wartungen, Hausmeister und Erbbauzinsen. Darüber hinaus enthält der Posten Grundsteuern in Höhe von 3.123 T€ (Vorjahr: 3.147 T€). Die Aufwendungen sind auf Basis der mietvertraglichen Vereinbarungen zum überwiegenden Teil an die Mieter weiterbelastbar.

Der Aufwand für Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung erhöhte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr um 2.112 T€ und beträgt 7.353 T€ (Vorjahr: 5.241 T€).

(12) PERSONALAUFWAND

Der Personalaufwand beträgt insgesamt 6.098 T€ und erhöhte sich damit gegenüber dem Vorjahr um 681 T€.

Die Löhne und Gehälter stiegen dabei um 482 T€ auf 5.324 T€. Die sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr um 199 T€ auf 774 T€.

Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr resultiert neben einem leicht erhöhten Personalbestand insbesondere aus höheren Tantiemenaufwendungen für den Vorstand.

(13) ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE DES ANLAGEVERMÖGENS UND SACHANLAGEN

Die Abschreibungen reduzierten sich im Berichtsjahr um 32.991 T€ auf 36.154 T€. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus dem Rückgang der außerplanmäßigen Abschreibungen um 31.282 T€ auf 857 T€ (Vorjahr: 32.139 T€) sowie der Verringerung des Objektbestands um 1.661 T€.

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

IN T€	2021	2020
Immaterielle Vermögensgegenstände	81	148
Sachanlagen	36.073	68.997
GESAMT	36.154	69.145

(14) SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen im Berichtsjahr 7.003 T€ (Vorjahr: 5.899 T€) und setzen sich wie folgt zusammen:

IN T€	2021	2020
Verkaufskosten	1.305	872
Wertberichtigung und Abschreibungen auf Forderungen aus Lieferung und Leistung	1.191	1.556
Sachliche Aufwendungen der Verwaltung	771	574
Bankspesen und Bankgebühren	591	126
Aufwendungen für Investor Relations und Öffentlichkeitsarbeit	521	441
Kosten der Kapitalerhöhung	277	359
Kosten der Hauptversammlung	193	187
Sonstige Aufwendungen	2.154	1.784
GESAMT	7.003	5.899

Die Wertberichtigungen und Abschreibungen von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen waren im Wesentlichen aufgrund der COVID-19-Pandemie erforderlich.

Die in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthaltenen Honorare für den Abschlussprüfer (112 T€; Vorjahr: 105 T€) betreffen, wie im Vorjahr, ausschließlich Abschlussprüferleistungen.

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

(15) FINANZERGEBNIS

Das Finanzergebnis enthält im Berichtsjahr ausschließlich Zinsaufwendungen. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge fielen im Jahr 2021 nicht an (Vorjahr: 0 T€).

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

IN T€	2021	2020
Kreditzinsen einschl. Aufwendungen aus Zinssicherungsgeschäften	13.176	14.654
Zinsanteil der Zuführungen zu Pensionsrückstellungen	381	299
Zinsanteil der Zuführungen zu den Rückstellungen für Bergschäden	86	128
Sonstige	62	72
GESAMT	13.705	15.153

Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

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

Der Finanzmittelfonds beinhaltet Kassenbestände und Bankguthaben mit einer Laufzeit von weniger als drei Monaten. Der Unterschiedsbetrag des Finanzmittelfonds am 31. Dezember 2021 zum Bilanzposten „Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten“ i. H. v. 59,4 Mio. € resultiert aus zugriffsbeschränkten Bankkonten. Diese wurden zur Ablösung von grundpfandrechtlichen Besicherungen veräußerter Immobilien aufgenommen und an die finanzierende Bank verpfändet.

Zum 31. Dezember 2021 erhöhte sich der Finanzmittelbestand im Vergleich zum Vorjahr um 102,9 Mio. € auf 143,4 Mio. €.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt 64,8 Mio. € (Vorjahr: 67,7 Mio. €). Das ausgewiesene Finanzergebnis weicht vom Finanzergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung ab, da in der Kapitalflussrechnung lediglich das im Zusammenhang mit der Finanzierungstätigkeit stehende Finanzergebnis ausgewiesen wird. Zinseffekte im Zusammenhang mit der operativen Geschäftstätigkeit, z. B. für die Auf- und Abzinsung von Rückstellungen, sind nicht enthalten.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit beträgt 94,2 Mio. € und enthält Mittelzuflüsse aus den Objektverkäufen des Geschäftsjahres in Höhe von 162,3 Mio. € sowie mit 68,1 Mio. € Mittelabflüsse aus der Akquisition von Immobilien.

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

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beträgt –110,6 Mio. €. Dabei stehen den Mittelzuflüssen aus dem Abruf von Darlehen (76,5 Mio. €) und aus den Zins- und Tilgungszahlungen (101,1 Mio. €) für die zur anteiligen Finanzierung von Immobilien aufgenommenen Darlehen gegenüber. Die Dividendenausschüttung in Höhe von 37,9 Mio. € für das Geschäftsjahr 2020 (Vorjahr: 37,5 Mio. €) verringerte sich aufgrund einer teilweisen Inanspruchnahme der Aktiendividende um 6,6 Mio. € (Vorjahr: 6,8 Mio. €). Die Dividendenzahlung beträgt somit 31,3 Mio. € (Vorjahr: 30,7 Mio. €). Im Geschäftsjahr wurden liquide Mittel in Höhe von 76,2 Mio. € auf zugriffsbeschränkten Bankkonten hinterlegt, die zur Ablösung grundpfandrechtlich besicherter Darlehen für veräußerte Immobilien an die finanzierenden Banken verpfändet wurden. Durch die Stellung von Ersatzsicherheiten wurden Barsicherheiten in Höhe von 21,7 Mio. € wieder freigegeben.

Aus abgeschlossenen Kreditverträgen stehen der Gesellschaft zum Abschlussstichtag darüber hinaus noch nicht abgerufene Finanzierungsmittel in Höhe von 10,1 Mio. € zur Verfügung. Die Gelder können kurzfristig abgerufen werden.

Darüber hinaus bestehen Kreditlinien bei Kreditinstituten in Höhe von 2,0 Mio. €. Diese waren am Stichtag nicht in Anspruch genommen.

Sonstige Erläuterungen und Pflichtangaben

SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

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

VERTRAGSLAUFEZEIT BIS	ZAHLUNGS- VERPFLICH- TUNG (IN T€ P. A.)	WEITER- BELASTUNG (IN T€ P. A.)
30. Juni 2023 (zzgl. 3 x 10 Jahre Verlängerungsoption)	291	0
31. Dezember 2034 (zzgl. 2 x 10 Jahre Verlängerungsoption)	225	225
31. März 2060	92	0
GESAMT	608	225

Weitere wesentliche finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage der Gesellschaft von wesentlicher Bedeutung sind, bestehen zum 31. Dezember 2021 nicht.

VERGÜTUNG VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstands betragen im Geschäftsjahr 1.603 T€ (Vorjahr: 1.470 T€). Sie beinhalten kurzfristig fällige Leistungen in Höhe von 1.253 T€ (Vorjahr: 1.153 T€) und langfristig aktienbasierte Vergütungen in Höhe von 350 T€ (Vorjahr: 317 T€). Die Bezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats sind kurzfristig fällig und betragen für das Geschäftsjahr 313 T€ (Vorjahr: 326 T€).

Die Gesamtbezüge ehemaliger Vorstandsmitglieder der Gesellschaft und ihrer Hinterbliebenen beliefen sich im Berichtsjahr auf 210 T€. Die für diesen Personenkreis gebildeten Rückstellungen betragen 2.848 T€. Der sich für ehemalige Vorstandsmitglieder und ihre Hinterbliebenen aufgrund der Erstanwendung des BilMoG ergebende und zum 31. Dezember 2021 noch nicht erfasste Bewertungsunterschied beträgt 144 T€.

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

Nachfolgend werden die im Geschäftsjahr 2021 jeweiligen virtuellen Aktienzusagen mit den beizulegenden Zeitwerten zum Zeitpunkt der Gewährung aufgeführt:

JEWELIGE AKTIENBASIERTE VERGÜTUNG	ANZAHL	BEIZU- LEGENDER ZEITWERT IN €
Vorstand		
Herr Karoff	22.321	200.000
Herr Schmitz	16.520	150.000
GESAMT	38.841	350.000

MITARBEITERZAHL

Die Mitarbeiterzahl (ohne Vorstand) betrug im Jahresdurchschnitt:

	2021	2020
Kfm. Objektverwaltung	15	14
Techn. Objektverwaltung	7	8
Administration	21	18
GESAMT	43	40

Darüber hinaus hat die Gesellschaft im Berichtsjahr zwei Auszubildende beschäftigt.

DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Die Gesellschaft hält zum 31. Dezember 2021 keine derivativen Finanzinstrumente. Der im Vorjahr im Bestand befindliche Zinsswap ist zum 30. November 2021 ausgelaufen.

MITTEILUNGEN ÜBER DAS BESTEHEN VON BETEILIGUNGEN

Gemäß § 11 Abs. 4 REIT-Gesetz darf zur Erhaltung des REIT-Status kein Anleger direkt 10 % oder mehr der Aktien oder Aktien in einem Umfang halten, dass er über 10 % oder mehr der Stimmrechte verfügt. Zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2021 waren der Gesellschaft keine Aktionäre bekannt, deren direkter Anteil 10 % oder mehr des Grundkapitals und damit der Stimmrechte beträgt.

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

Der folgenden Tabelle können die zum 21. Februar 2022 meldepflichtigen Beteiligungen entnommen werden, die der Gesellschaft mit-

geteilt wurden. Die Angaben wurden jeweils der zeitlich letzten Mitteilung eines Meldepflichtigen an die Gesellschaft entnommen.

Sämtliche Veröffentlichungen durch die Gesellschaft über Mitteilungen von Beteiligungen im Berichtsjahr und darüber hinaus bis zum 21. Februar 2022 stehen auf der Internetseite der HAMBORNER REIT AG im Bereich Investor Relations/Mitteilungen zur Verfügung. Es wird darauf hingewiesen, dass die Angaben zu der Beteiligung in Prozent und in Stimmrechten aufgrund nicht meldepflichtiger Erwerbe oder Verkäufe von Anteilen bzw. aufgrund von nicht ausgeübten Bezugsrechten im Rahmen von Kapitalerhöhungen zwischenzeitlich überholt sein können.

Indirekte Beteiligungen am Kapital der Gesellschaft, die mittelbar 10 % der Stimmrechte erreichen oder überschreiten, wurden zum 31. Dezember 2021 mit einem zuletzt mitgeteilten Stimmrechtsanteil von 12,20 % von der RAG-Stiftung, Essen, gehalten.

GESCHÄFTE MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN IM GESCHÄFTSJAHR 2021

Berichtspflichtige Vorgänge mit nahestehenden Unternehmen und Personen hat es im Geschäftsjahr 2021 nicht gegeben.

ERKLÄRUNG ZU DEN EMPFEHLUNGEN DER REGIERUNGSKOMMISSION DEUTSCHER CORPORATE GOVERNANCE KODEX GEMÄSS § 161 AKTG

Im November 2021 haben Vorstand und Aufsichtsrat eine aktualisierte Entsprechenserklärung abgegeben und im Internet unter www.hamborner.de/corporate-governance/ im Bereich HAMBORNER REIT AG/Corporate Governance/Erklärung zur Unternehmensführung/dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht.

VORGÄNGE VON BESONDERER BEDEUTUNG NACH DEM SCHLUSS DES GESCHÄFTSJAHRES

Am 13. Januar 2022 wurde der Vertrag zum Verkauf des Objekts in Lemgo unterzeichnet. Der Verkaufspreis beträgt 3,0 Mio. € und führt zu einem Buchwertverlust von 0,1 Mio. €. Die annualisierten Mieterträge belaufen sich auf 0,2 Mio. €. Der Besitzübergang wird voraussichtlich Ende des ersten Quartals erfolgen.

STIMMRECHTSMITTEILUNG

Nr.	Meldepflichtiger	Stimmrechte i. S. d. §§ 33, 34 WpHG (neu)	Stimmrechte über Instrumente i. S. d. § 38 Abs. 1 WpHG	Stimmrechtsanteil (neu) in %	Berührte Schwelle	Datum der Schwellen- berührung	Zurechnung von Stimm- rechten i. S. d. § 34 WpHG (neu)
1	RAG-Stiftung, Essen, Deutschland	9.926.280		12,20	Überschreitung 10 %	27.09.2016	ja: 2,62 %
2	Königreich Belgien, Brüssel, Belgien	3.944.369		4,85	Unterschreitung 5 %	17.02.2017	ja: 4,85 %
3	BlackRock, Inc., Wilmington, DE, USA	4.078.524	243.090	5,31	Überschreitung 5 %	28.09.2020	ja: 5,01 %

Organe der Gesellschaft und deren Mandate

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

AUFSICHTSRAT

Dr. Andreas Mattner, Hamburg
Vorsitzender
Geschäftsführer der
ECE Office & Industries G. m. b. H.
Verwaltung ECE Office Traffic Industries G. m. b. H.
ECE Development & Consulting G. m. b. H.
Externe Mandate:
EUREF AG * (stv. Vorsitzender)

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

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

Rolf Glessing, Illerkirchberg
Geschäftsführender Gesellschafter der
Glessing Management und Beratung GmbH
Externe Mandate:
FCF Fox Corporate Finance GmbH **

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

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

Mechthilde Dordel ***, Oberhausen
Kfm. Angestellte der HAMBORNER REIT AG

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

Johannes Weller ***, Willich
Kfm. Angestellter der HAMBORNER REIT AG

* Mitgliedschaft in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten

** Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien

*** Aufsichtsratsmitglied der Arbeitnehmer

AUSSCHÜSSE DES AUFSICHTSRATS**Präsidialausschuss**

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

Prüfungsausschuss

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

Nominierungsausschuss

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

VORSTAND**Niclas Karoff**, Berlin

(Vorsitzender)

Vorstand für Unternehmensstrategie / Digitalisierung, Portfolio-
management, Risikomanagement / Datenschutz, Transaktions-
management, Controlling, Investor Relations, Public Relations,
Personal, Revision

Hans Richard Schmitz, Duisburg

Vorstand für Assetmanagement, Technik / Instandhaltung, Finanz-
und Rechnungswesen, Steuern, Recht / Corporate Governance,
Projektmanagement, Investor Relations, IT, Versicherungen,
Corporate Services, Beteiligungen

Vorschlag zur Gewinnverwendung

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Bilanzgewinn der HAMBORNER REIT AG für das Geschäftsjahr 2021 in Höhe von 41.214.022,23 € wie folgt zu verwenden:

1. Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 0,47 € je Aktie auf das dividendenberechtigte Grundkapital ergibt bei 81.343.348 dividendenberechtigten Aktien eine Verteilung an die Aktionäre von 38.231.373,56 €.
2. Gewinnvortrag in Höhe des Restbetrags von 2.982.648,67 €.

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

Duisburg, den 21. Februar 2022

Der Vorstand



Niclas Karoff



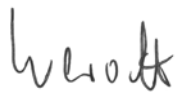
Hans Richard Schmitz

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

Duisburg, den 21. Februar 2022

Der Vorstand



Niclas Karoff



Hans Richard Schmitz

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die HAMBORNER REIT AG, Duisburg

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Jahresabschluss der HAMBORNER REIT AG, Duisburg, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021, der Gewinn- und Verlustrechnung, der Kapitalflussrechnung und dem Eigenkapitalspiegel für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der HAMBORNER REIT AG, Duisburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 geprüft. Die Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289f HGB einschließlich der darin enthaltenen weiteren Berichterstattung über Corporate Governance, auf die im Lagebericht verwiesen wird, haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

— entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermö-

gens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 und

— vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der oben genannten Erklärung zur Unternehmensführung einschließlich der darin enthaltenen weiteren Berichterstattung über Corporate Governance, auf die im Lagebericht verwiesen wird.

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

GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres

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

BESONDERS WICHTIGE PRÜFUNGSACHVERHALTE IN DER PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Nachfolgend stellen wir mit der Bewertung der Grundstücke, grundstücksgleichen Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken und der Ermittlung der finanziellen Leistungsindikatoren Net Asset Value (NAV) und NAV je Aktie den aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalt dar.

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

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

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

- a) Im Jahresabschluss der HAMBORNER REIT AG werden unter dem Bilanzposten „Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken“ insgesamt bebaute Grundstücke (Immobilien) in Höhe von Mio. EUR 1.118,9 ausgewiesen; davon entfallen Mio. EUR 1.116,4 auf den vermieteten Immobilienbestand und Mio. EUR 2,5 auf das durch die HAMBORNER REIT AG selbstgenutzte Verwaltungsgebäude in Duisburg. In der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2021 wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von Mio. EUR 0,9 vorgenommen. Die Bewertung der Immobilien erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten – und sofern abnutzbar – vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer. Außerplanmäßige Abschreibungen werden vorgenommen, sofern der beizulegende Wert, ermittelt auf Basis der Zeitwerte vor Abzug von Transaktionskosten eines fiktiven Erwerbs (Gross Capital Value), den Buchwert unterschreitet und der sich bei planmäßiger Abschreibung innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren ergebende hypothetische Buchwert ebenfalls unterschritten wird. Bei Wegfall des Grundes der Wertminderung wird eine Zuschreibung auf die fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten vorgenommen. Der Zeitwert der vermieteten Immobilien („Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ im Sinne des IAS 40) fließt auch in die im Lagebericht erläuterten und analysierten Kennzahlen Net Asset Value (NAV) und NAV je Aktie ein, die bedeutsamste finanzielle

Leistungsindikatoren für die Lagebeurteilung der HAMBORNER REIT AG darstellen.

Die HAMBORNER REIT AG lässt die beizulegenden Zeitwerte durch einen unabhängigen externen Gutachter ermitteln und plausibilisiert die Bewertungsergebnisse durch eigenes Fachpersonal. Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu Zeitwerten basiert in besonderem Maße auf Einschätzungen und Annahmen des externen Gutachters. Geschätzte Werte bergen ein erhöhtes Risiko falscher Angaben in der Rechnungslegung. Die ermessensbehafteten Einschätzungen von Bewertungsparametern wie Marktmieten sowie die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze haben eine direkte und oftmals erhebliche Auswirkung auf die Darstellung der Wertentwicklung des Immobilienportfolios der Gesellschaft im Lagebericht. Sie beeinflussen die Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und damit den NAV je Aktie der Gesellschaft als einen der bedeutsamsten finanziellen Leistungsindikatoren und sind damit entscheidend für die Vermittlung eines insgesamt zutreffenden Bildes von der Lage der Gesellschaft. Darüber hinaus sind die ermittelten beizulegenden Zeitwerte grundlegend für die Entscheidung über notwendige außerplanmäßige Abschreibungen auf niedrigere beizulegende Werte im Sachanlagevermögen. Vor diesem Hintergrund wurde dieser Sachverhalt von uns als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt bestimmt.

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

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

Spezialisten aus dem Bereich Real Estate Consulting hinzugezogen. Mit deren Unterstützung haben wir die Bewertungsmodelle sowie für zufallsbasiert ausgewählte Objekte die Bewertungsparameter und die Bewertungsergebnisse beurteilt. Des Weiteren haben wir uns von der Kompetenz, den Fähigkeiten und der Objektivität des von der HAMBORNER REIT AG beauftragten unabhängigen Gutachters überzeugt sowie die im Gutachten angewandte Bewertungsmethodik im Hinblick auf Konformität mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 beurteilt.

SONSTIGE INFORMATIONEN

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

- die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB einschließlich der darin enthaltenen weiteren Berichterstattung über Corporate Governance, auf die im Lagebericht verwiesen wird,
- die Versicherung der gesetzlichen Vertreter nach § 264 Abs. 2 Satz 3 HGB bzw. § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB zum Jahresabschluss und zum Lagebericht und
- alle übrigen Teile des Geschäftsberichts,
- aber nicht den Jahresabschluss, nicht die inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben und nicht unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

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

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

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

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

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

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der

Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

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

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

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der

EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, 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 wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen

Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

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

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

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

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

PRÜFUNGSURTEIL

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der bereitgestellten Datei, die den SHA-256-Wert 5BF4145F011FC5CD613AE16CEE5234B321350988B D4B28E50AA90724D63E98C aufweist, enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Jahresabschlusses und des Lageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten bereitgestellten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Jahresabschluss und zum beigefügten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 bereitgestellten Datei enthaltenen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (10.2021)) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) angewendet.

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

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

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

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

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DER ESEF-UNTERLAGEN

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

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

ÜBRIGE ANGABEN GEMÄSS ARTIKEL 10 EU-APRVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 29. April 2021 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 7. Juni 2021 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2008 als Abschlussprüfer der HAMBORNER REIT AG, Duisburg, tätig.

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

SONSTIGER SACHVERHALT – VERWENDUNG DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

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

VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER

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

Düsseldorf, den 22. Februar 2022

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Prof. Dr. Holger Reichmann)
Wirtschaftsprüfer

(Thomas Neu)
Wirtschaftsprüfer

Finanzkalender 2022/2023

17.03.2022	Geschäftsbericht 2021
26.04.2022	Zwischenmitteilung 31. März 2022
28.04.2022	Ordentliche Hauptversammlung 2022
09.08.2022	Halbjahresfinanzbericht 2022
10.11.2022	Zwischenmitteilung 30. September 2022
09.02.2023	Vorläufige Zahlen für das Geschäftsjahr 2022
16.03.2023	Geschäftsbericht 2022
25.04.2023	Zwischenmitteilung 31. März 2023
27.04.2023	Ordentliche Hauptversammlung 2023

Impressum

Herausgeber

HAMBORNER REIT AG
Goethestraße 45
47166 Duisburg
Tel.: +49 203 54405-0
Fax: +49 203 54405-49
info@hamborner.de
www.hamborner.de

Satz

Berichtsmanufaktur GmbH
www.berichtsmanufaktur.de

Bildnachweis

HAMBORNER REIT AG

