

Hauptversammlung der HAMBORNER REIT AG am 27. April 2023
Rede des Vorstandsvorsitzenden, Herrn Niclas Karoff

- Es gilt das gesprochene Wort -

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

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

Unsere Hauptversammlung konnte bekanntlich in den vergangenen drei Jahren lediglich in virtueller Form durchgeführt werden. Umso mehr freuen auch wir uns, Sie heute persönlich in der Stadthalle Mülheim an der Ruhr begrüßen zu dürfen.

Ungeachtet der neuerlichen, durch den Gesetzgeber eingeräumten Wahlmöglichkeiten haben wir uns bewusst für eine Rückkehr zum traditionellen Präsenzformat entschieden, um den persönlichen Dialog mit Ihnen in gewohnter Form fortsetzen zu können.

Meine sehr verehrten Damen und Herren,

nachfolgend werde ich Ihnen über die wesentlichen Ereignisse des Jahres 2022 sowie über Entwicklungen im ersten Quartal 2023 berichten und dies mit einem Ausblick auf das laufende Geschäftsjahr 2023 verbinden.

Im Anschluss hieran wird meine Vorstandskollegin Sarah Verheyen die Gelegenheit nutzen, sich ihnen zunächst persönlich vorzustellen und anschließend hinsichtlich unserer Nachhaltigkeitsaktivitäten sowie eines aktuellen Vermietungserfolges zu berichten.

Meine Damen und Herren,

Das Geschäftsjahr 2022 war durch hohe Unsicherheit und zahlreiche negative Einflussfaktoren geprägt. Die Auswirkungen des Kriegs in der Ukraine, stark gestiegener Inflationsraten sowie eines deutlich veränderten Zinsumfeldes haben sowohl die Immobilien- als auch die Kapitalmärkte stark beeinflusst.

Ungeachtet der zuletzt schwierigen Rahmenbedingungen ist es uns dabei gelungen, die Geschäftsentwicklung planmäßig fortzuführen, unsere Umsatzprognose vollumfänglich zu erfüllen und unsere Ertragsziele zu übertreffen.

Gleichzeitig konnten wir unsere strategischen Vorhaben weiter vorantreiben.

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

Lassen Sie uns daher zunächst einen Blick auf die Objektankäufe werfen.

Akquisitionen 2022

	Freiburg	
	Kaufpreis	18,8 Mio. €
	Bruttoanfangsrendite	5,6 % ⁽¹⁾
	Restlaufzeit Mietverträge	12,0 Jahre ⁽²⁾
	Vermietungsquote	100 %
	Kempton	
	Kaufpreis	29,8 Mio. €
	Bruttoanfangsrendite	5,1 %
	Restlaufzeit Mietverträge	11,4 Jahre ⁽²⁾
	Vermietungsquote	100 %

(1) Unter Berücksichtigung Erbbauzinsen
(2) Stand bei Vertragsunterzeichnung

2

In einem wettbewerbsintensiven Transaktionsumfeld hat die Gesellschaft im Jahr 2022 Neuinvestitionen in Höhe von rund 49 Mio. Euro getätigt und ihr Portfolio um zwei großflächige Einzelhandelsimmobilien erweitert.

Bei den Ankaufsobjekten handelt es sich um moderne Baumärkte an den Standorten Freiburg und Kempten, welche langfristig an die namhaften Betreiber OBI und TOOM vermietet sind.

Die Objekte werden künftig mit rd. 3 Mio. Euro zu den jährlichen Mieterlösen beitragen.

Angesichts der hohen Standortqualität, der langfristigen Vermietungssituation sowie der etablierten Mieter stellen die Immobilien Freiburg und Kempten eine ideale Ergänzung unseres

bestehenden Kernportfolios dar und bilden die Grundlage für weitere stabile, langfristig planbare Mieterträge.

Meine Damen und Herren,

wie bereits angedeutet war die Gesellschaft auf der Verkaufsseite im Jahr 2022 ebenfalls aktiv und hat die Optimierung ihres Immobilienportfolios konsequent vorangetrieben.

Verkaufsaktivitäten 2022

hamborner
REIT
AN DER BÖRSE NOTIERT



3

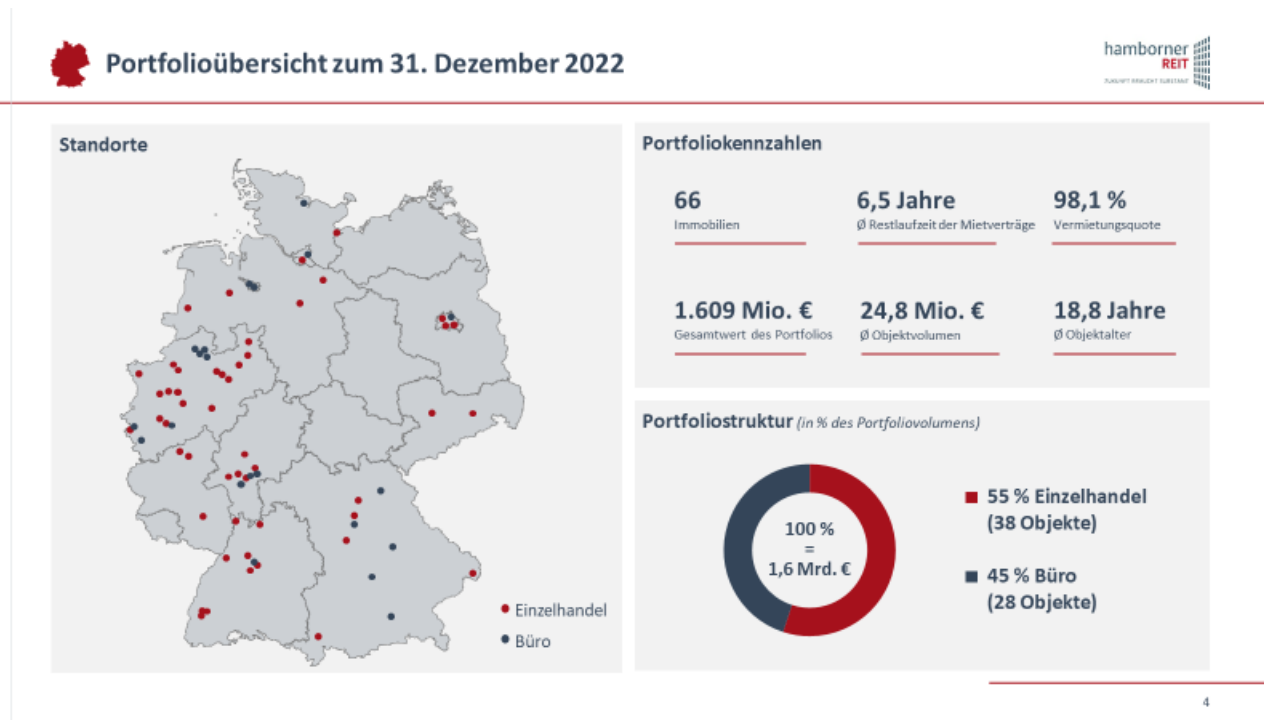
So wurden auch im vergangenen Jahr weitere nicht mehr strategiekonforme Immobilien veräußert. Dabei handelte es sich um vier kleinere innerstädtischen Einzelhandelsobjekte in Gütersloh, Herford, Lemgo und Siegen.

Die Verkaufspreise beliefen sich auf insgesamt 18,2 Mio. Euro und lagen damit ca. 1,0 % über der Summe der zuletzt festgestellten Verkehrswerte der Objekte. Unter Berücksichtigung der Restbuchwerte belief sich der Ergebnisbeitrag im Jahr 2022 auf rd. 200 Tsd. Euro.

Somit hat die Gesellschaft seit Anpassung ihrer Unternehmensstrategie im Jahr 2020 nunmehr 20 der ursprünglich 21 innerstädtischen Geschäftshäuser veräußert und damit die kurzfristig geplanten strategischen Verkaufsaktivitäten erfolgreich abgeschlossen.

Insgesamt ist es uns mit diesen Maßnahmen gelungen, unser Portfolioprofil nochmals deutlich zu schärfen. Infolge der Umschichtungen reduzierte sich das Durchschnittsalter der Immobilien um rd. 29 %, während sich der durchschnittliche Objektwert um rd. 23 % erhöhte.

Dies ermöglicht uns, unseren Bestand – auch unter Modernisierungs- und Instandhaltungsgesichtspunkten – künftig noch effizienter bewirtschaften zu können.



Unter Berücksichtigung der Zu- und Abgänge im abgelaufenen Geschäftsjahr verfügte HAMBORNER zum 31. Dezember 2022 über 66 Immobilien mit einem Gesamtwert von 1,609 Mrd. Euro.

Bezogen auf den Verkehrswert des Portfolios lag der Anteil der Einzelhandelsimmobilien bei 55 %, während Büroobjekte 45 % des Portfoliovolumens ausmachten.











Die Vermietungsquote sowie die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge erhöhten sich im Jahresverlauf und lagen zum 31. Dezember 2022 mit 98,1 % bzw. 6,5 Jahren weiterhin auf sehr hohem Niveau.

In diesem Zusammenhang konnte die Gesellschaft auch im vergangenen Jahr zahlreiche Vermietungserfolge erzielen und Vertragsverlängerungen bzw. Neuverträge für rd. 85.000 m² Mietfläche vereinbaren. Hervorzuheben sind dabei insbesondere der Abschluss von Anschlussmietverträgen und Vertragsverlängerungen mit Lebensmitteleinzelhändlern sowie Neuvermietungen innerhalb des Büroportfolios.

Auch im Jahr 2022 profitierte die Gesellschaft hierbei von der insgesamt hohen Zufriedenheit der Bestandsmieter, welche sich erneut in einer hohen Verbleibquote von rd. 75 % widerspiegelte.

Die abermals positive Entwicklung der wesentlichen Portfoliokennziffern verdeutlicht unseres Erachtens die verlässliche und stabile operative Entwicklung der Gesellschaft.

Top-10 Mieter⁽¹⁾

1.		Lebensmitteleinzelhandel 11,6 %	6.		Behörden 3,3 %
2.		Lebensmitteleinzelhandel 7,4 %	7.		Finanzen / Versicherungen 2,6 %
3.		Lebensmitteleinzelhandel 7,0 %	8.		IT / Kommunikation 2,1 %
4.		Bau / Heimwerk 6,8 %	9.		Lebensmitteleinzelhandel 1,6 %
5.		Lebensmitteleinzelhandel / Bau / Heimwerk 4,5 %	10.		Finanzen / Versicherungen 1,5 %

(1) in % der annualisierten Mieten (inkl. Mietgarantien); Stand: 31. Dezember 2022

5

Der Blick auf die Top-10-Mieter zeigt dabei, dass weiterhin ein substanzieller Teil der Erlöse mit bonitätsstarken und namhaften Unternehmen generiert wird, welche schwerpunktmäßig auf den Bereich der Nahversorgung ausgerichtet sind. Dabei machen Lebensmitteleinzelhändler nach wie vor einen Anteil von über 30 % der Mieterträge der Gesellschaft aus.

Mit der Übernahme des ehemaligen REAL-Marktes in unserem Fachmarktzentrum in Mannheim rückte unserer Mieter GLOBUS im Übrigen auf Platz fünf der Mieterliste.

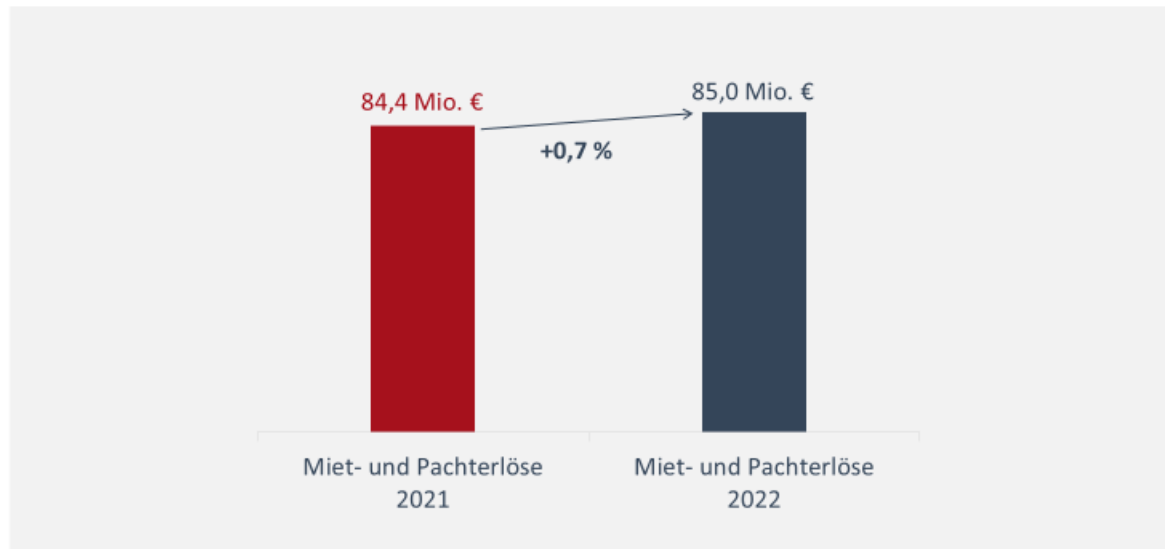
Daneben erhöhte sich infolge des Erwerbs der Einzelhandelsobjekte In Freiburg und Kempten der Anteil der Mieterlöse der Branche Baumärkte im Jahresverlauf auf rd. 12 %.

Insgesamt genieren wir mit unseren Top-10-Mietern rd. 48 % unserer Erlöse und verfügen somit unter Risikogesichtspunkten über eine sehr ausgewogene Mieterstruktur, welche auch im Jahr 2022 die Basis für unsere stabile und verlässliche Geschäftsentwicklung bildete.

Meine Damen und Herren,

kommen wir nun zu den wesentlichen Geschäftszahlen des Jahres 2022.

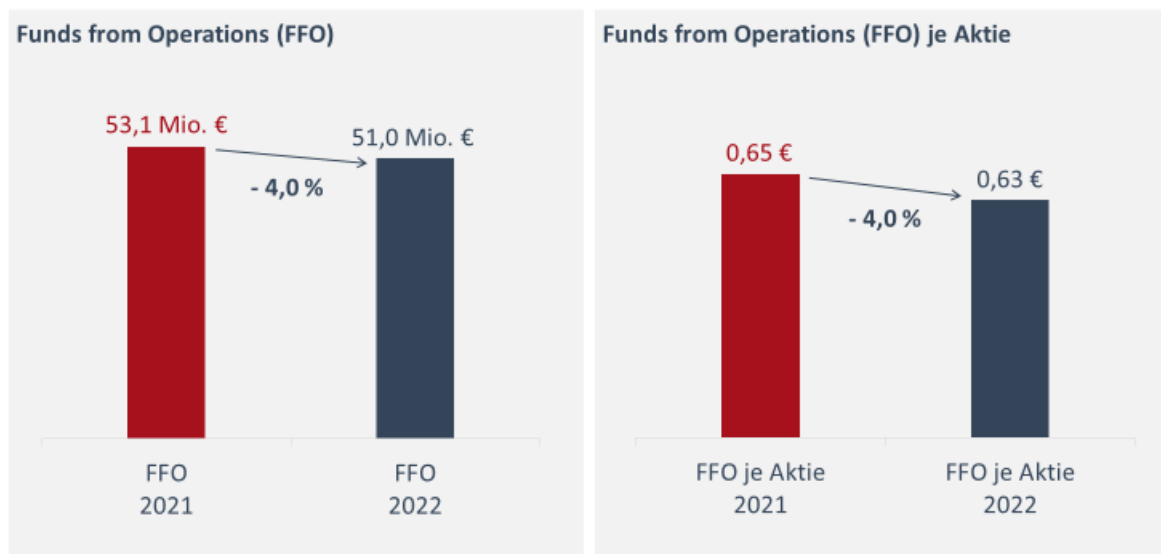
Erlöse aus Mieten und Pachten



6

Ungeachtet der strategiekonformen Veräußerung zahlreicher Immobilien im Zeitraum 2021/2022 lagen die Erlöse aus Mieten und Pachten im abgelaufenen Geschäftsjahr mit 85,0 Mio. Euro um 0,7 % über dem Niveau des Vorjahres und damit am oberen Ende der Prognosespannbreite von 84,0 – 85,0 Mio. Euro.

Die Entwicklung der Mieterlöse wurde dabei insbesondere durch Indexierungsvereinbarungen positiv beeinflusst. Dabei handelt es sich um vertraglich festgelegte Wertsicherungsklauseln, welche in unterschiedlicher Ausprägung in vielen unserer Mietverträge berücksichtigt werden und im Falle steigender Inflationsraten eine Mietanpassung ermöglichen.



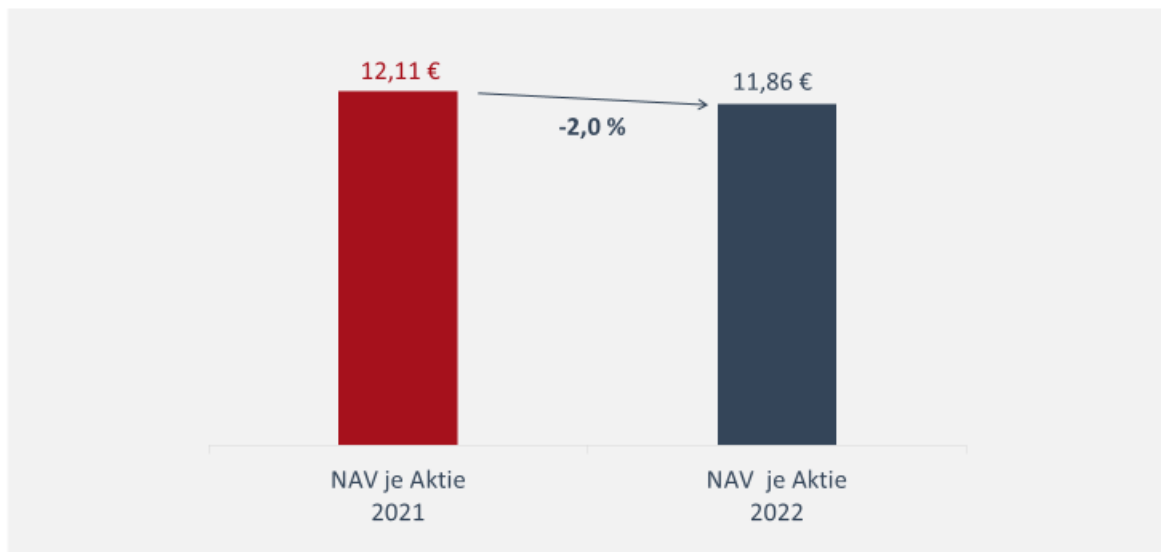
7

Die operativen Erträge, ausgedrückt durch die Kennzahl Funds from Operations (FFO), reduzierten sich im Vorjahresvergleich um 4,0 % auf 51,0 Mio. Euro. Der FFO je Aktie lag dementsprechend bei 0,63 Euro.

Der Rückgang resultierte im Wesentlichen aus erhöhten Aufwendungen für planmäßige Instandhaltungen sowie aus sonstigen betrieblichen Einmalerträgen innerhalb des Vorjahres.

Damit lag das Ergebnis jedoch über der zuletzt veröffentlichten Ertragsprognose für das Geschäftsjahr 2022 in Höhe von 48 – 49 Mio. Euro. Ursächlich hierfür waren insbesondere erhöhte sonstige betriebliche Erträge im vierten Quartal sowie gestiegene Zinserträge.

Im Ergebnis konnten die prognostizierten Umsatz- und Ertragsziele für das Geschäftsjahr 2022 vollumfänglich erreicht bzw. in Bezug auf den FFO sogar übertroffen werden.



8

Auf Grundlage der alljährlichen Neubewertung des Bestandsportfolios durch den externen Gutachter Jones Lang LaSalle hat sich der Verkehrswert des Immobilienportfolios (Like-for-like) zum Jahresende 2022 um 31,0 Mio. Euro bzw. 2,0 % vermindert.

Die Wertminderung war im Wesentlichen auf den allgemeinen Rückgang der Marktwerte von Immobilien, insbesondere aufgrund der gestiegenen Zinssätze zurückzuführen.

Infolge der Portfoliobewertung reduzierte sich der Nettovermögenswert (NAV) je Aktie im Vergleich zum Jahresende 2021 geringfügig um 2,0 % auf 11,86 Euro.

Meine Damen und Herren,

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

Finanzsituation

59,6 %

REIT-Eigenkapitalquote



39,1 %

Loan-to-value



783,8 Mio. €

Finanzverbindlichkeiten



9,9 x

Net Debt / EBITDA



4,6 Jahre

Ø Restlaufzeit



1,7 %

Ø Finanzierungskosten



Unter Berücksichtigung bereits abgeschlossener, noch nicht abgerufener Darlehen lag die Summe der Finanzverbindlichkeiten der Gesellschaft zum Ende des Geschäftsjahres 2022 bei rund 780 Mio. Euro. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Darlehensverträge belief sich dabei auf 4,6 Jahre.

Die Gesellschaft konnte im vergangenen Geschäftsjahr für sämtliche in 2022 objektbezogen auslaufenden Darlehensvereinbarungen bereits im ersten Quartal und damit aus heutiger Perspektive zu deutlich günstigeren Konditionen neue Kreditverträge abschließen. Dementsprechend beliefen sich die durchschnittlichen Finanzierungskosten zum Jahresende 2022 mit 1,7 % auf konstant niedrigem Niveau.

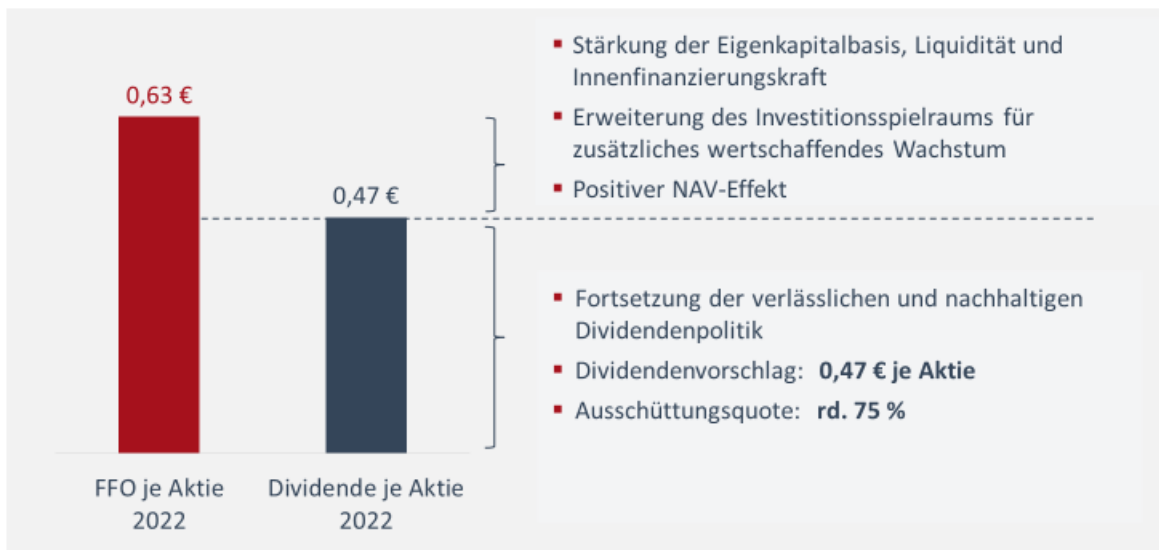
Der Verschuldungsgrad bzw. Loan-to-value (LTV) reduzierte sich im Jahresverlauf 2022 auf 39,1 %. Die REIT-Eigenkapitalquote betrug zum 31. Dezember 2022 59,6 % und lag damit weiterhin deutlich über den nach REIT-Gesetz geforderten 45 %.

Die Finanzsituation der Gesellschaft ist somit weiterhin sehr komfortabel.

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

ungeachtet der derzeitig erschwerten Rahmenbedingungen und vor dem Hintergrund der planmäßigen Geschäftsentwicklung im Jahr 2022 schlagen wir Ihnen heute die Ausschüttung einer Dividende auf Vorjahresniveau in Höhe von 47 Cent je Aktie vor.

Dividende



10

Unter Berücksichtigung des Schlusskurses unserer Aktie zum Jahresende 2022 entspräche dies einer – auch im Markt- und Branchenvergleich – überaus attraktiven Dividendenrendite in Höhe von 7 %.

Wie in der Vergangenheit haben wir uns bei der Bemessung unseres Dividendenvorschlags nicht zuletzt am operativen Ergebnis, dem FFO, orientiert. Im Falle Ihrer Zustimmung beliefe sich die Ausschüttungsquote auf rd. 75 %. Damit setzen wir unsere nachhaltige und attraktive Dividendenpolitik auch unter erschwerten Bedingungen konsequent fort.

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

Meine Damen und Herren,

erlauben Sie mir an dieser Stelle, vorbehaltlich der Ausführungen meiner Vorstandskollegin zum Thema Nachhaltigkeit, ein kurzes Zwischenfazit zum Geschäftsjahr 2022.

In einem stark veränderten und von zahlreichen Unsicherheiten geprägten Marktumfeld konnte die Gesellschaft ihre Geschäftsentwicklung planmäßig fortsetzen. Sowohl die Umsatz- und Ergebnissituation als auch wesentliche Portfoliokennziffern haben sich insgesamt sehr stabil entwickelt.

Die kurzfristigen strategischen Verkaufsaktivitäten wurden abgeschlossen und das Portfolio gezielt erweitert. Dadurch konnte die Gesamtqualität des Portfolios hinsichtlich Standort- und Objektstruktur nochmals verbessert werden.

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

Meine sehr verehrten Damen und Herren,

nach den Erläuterungen zum Geschäftsjahr 2022 möchte ich Ihnen nun einen kurzen Überblick über die wesentlichen Entwicklungen im laufenden Jahr 2023 geben.

Wesentliche Kennzahlen zum ersten Quartal 2023

hamborner
REIT
KURSETT WERTPAPIERE



(1) Nettofinanzverbindlichkeiten (Durchschnitt der letzten fünf Quartale) in Relation zum EBITDA bereinigt um Veräußerungsergebnis (letzten zwölf Monate)

11

HAMBORNER konnte an das erfolgreiche Vorjahr anknüpfen und im ersten Quartal 2023 einen Umsatz- und Ergebniszuwachs erzielen.

Die Erlöse aus Mieten und Pachten entwickelten sich positiv und beliefen sich in den ersten drei Monaten 2022 auf 22,2 Mio. Euro. Dies entspricht einem Anstieg von 6,3 % im Vergleich zum Vorjahresquartal. Dabei konnte die Gesellschaft weiterhin von vertraglich festgelegten Mietanpassungen infolge der gestiegenen Inflation profitieren.

Dank fortgesetzter erfolgreicher Vermietungsaktivitäten lagen die operativen Kennziffern auf konstant hohem Niveau. Die Finanzsituation ist unverändert komfortabel.

Seit Jahresbeginn haben keine Veränderungen innerhalb des Immobilienbestandes stattgefunden, so dass sich das Portfolio zum Quartalsende weiterhin aus 66 Immobilien zusammensetzte.

Gleichwohl konnte im März der Vertrag über den Verkauf einer Einzelhandelsimmobilie im baden-württembergischen Mosbach unterzeichnet werden.

Der vertraglich vereinbarte Verkaufspreis lag um rd. 0,5 Mio. Euro über dem zuletzt festgestellten Verkehrswert des Objekts. Die daraus resultierende Zuschreibung führte zum Quartalsende zu einem entsprechenden Anstieg des Gesamtportfoliovolumens auf 1.609,2 Mio. Euro. Die Immobilie wird voraussichtlich im zweiten Quartal in den Besitz der Käuferin übergehen.

Der Nettovermögenswert je Aktie erhöhte sich gegenüber dem Jahresende 2022 um 1,4 % auf 12,03 Euro.

Das operative Ergebnis, die Funds from Operations, stieg im Vergleich zur Vorjahresperiode um 23,4 % auf 13,6 Mio. Euro. Der FFO je Aktie lag bei 17 Cent. Der Anstieg resultierte neben erhöhten Mieterlösen im Wesentlichen aus Erträgen im Zusammenhang mit einer vorzeitigen Mietvertragsauflösung im Bestandsobjekt Mainz.

Meine sehr verehrten Damen und Herren,

kommen wir nun zum Ausblick für das laufende Geschäftsjahr.

Ausblick

Prognose 2023

88,0 – 89,5 Mio. €

Miet- und Pächterlöse

50,0 – 52,0 Mio. €

FFO

**Leicht unter
Vorjahresniveau**

NAV je Aktie

12

Angesichts der nochmals gesteigerten Qualität des Immobilienportfolios sowie der soliden Finanz- Ertrags- und Liquiditätslage sehen wir uns aus Gesellschaftsperspektive weiterhin gut positioniert und blicken dem weiteren Jahresverlauf grundsätzlich optimistisch entgegen.

Die Geschäftsentwicklung wird dabei im weiteren Jahresverlauf unter anderem von der Entwicklung auf dem Immobilientransaktionsmarkt beeinflusst. Zeitpunkt und Volumen möglicher Immobilienakquisitionen sowie daraus resultierender zusätzlicher Mieteinnahmen werden sich sowohl auf die Umsatz- als auch auf die Ergebnissituation der Gesellschaft auswirken.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt prognostizieren wir ein Netto-Investitionsvolumen aus Immobilienan- und -verkäufen in einem Umfang von ca. 50 Mio. €, wobei wir von zunehmenden Transaktionsaktivitäten in der zweiten Jahreshälfte ausgehen.

Unter Berücksichtigung des unterstellten Transaktionsvolumens erwarten wir zum gegenwärtigen Zeitpunkt Miet- und Pächterlöse zwischen 88,0 und 89,5 Mio. Euro.

Die Funds from Operations werden sich voraussichtlich zwischen 50,0 und 52,0 Mio. Euro belaufen, wobei das Ergebnis insbesondere durch die weiteren Entwicklungen auf dem Vermietungsmarkt, das Inflationsgeschehen sowie die Entwicklung des Zinsumfeldes beeinflusst wird.

Hinsichtlich des NAV je Aktie erwarten wir weiterhin, dass sich dieser zum Jahresende 2023 voraussichtlich leicht unter dem Niveau des Vorjahres bewegen wird.

Meine Damen und Herren,

soweit zum Ausblick auf das laufende Geschäftsjahr. Damit komme ich zum Ende meiner Ausführungen.

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

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

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

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

meine Damen und Herren,

vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!