

## **Hauptversammlung der HAMBORNER REIT AG am 27. April 2023**

### **Rede der Vorständin, Frau Sarah Verheyen**

- Es gilt das gesprochene Wort -

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

meine sehr verehrten Damen und Herren,

auch ich freue mich ganz besonders, Sie in diesem Jahr zur diesjährigen – und meiner ersten – ordentlichen Hauptversammlung der HAMBORNER REIT AG begrüßen zu können.

Seit ich in den Vorstand der Gesellschaft berufen wurde und im Oktober letzten Jahres meinen Dienst angetreten habe, hatte ich bereits die Gelegenheit viele interessante Momente und erstmals auch jährlich wiederkehrende Routinen des Unternehmens zu erleben und zu begleiten.

Das Zusammentreffen und der Dialog in der Hauptversammlung mit Ihnen, liebe Anteilseigner und Anteilseignerinnen, ist dabei – wie ich finde – sicherlich nicht zuletzt einer der wichtigsten Momente im Geschäftsjahr einer Aktiengesellschaft und dabei keinesfalls Routine.

Ich möchte heute daher an dieser Stelle die Gelegenheit nutzen und mich Ihnen persönlich vorstellen.

Ich bin Sarah Verheyen, 37 Jahre alt und meine familiären Wurzeln liegen in Aachen und – wie man beim Namen vermuten könnte – am Niederrhein. Meinen beruflichen Werdegang habe ich vor 16 Jahren in Düsseldorf bei der Deutsche Telekom Immobilien Gesellschaft gestartet und das Geschäft unserer Branche – sozusagen von der Pike auf – in der Objektverwaltung gelernt. Meine betriebswirtschaftlichen Studiengänge habe ich in Berlin sowie an der Universität Regensburg abgeschlossen.

Zu meinen beruflichen Stationen zählen u.a. leitende Positionen im Asset Management sowie im An- und Verkauf von Immobilien. Bevor ich meinen Posten bei HAMBORNER angetreten bin, war ich Mitglied der Geschäftsführung bei einem Immobilien-Investment-Manager und habe dieses Unternehmen nach seiner Gründung mit aufgebaut.

Sie fragen sich vielleicht was mich antreibt und wofür ich stehe?

Im beruflichen wie auch privat brenne ich für die Möglichkeiten, die sich durch Technologien und Innovationen erschließen, welche – individuell und gezielt eingesetzt – vielfältige Lösungen bieten können.

Dabei sind mir ein nachhaltiger Ansatz sowie eine langfristige und bedarfsorientierte Ausrichtung im Einklang mit der gebotenen Wirtschaftlichkeit sehr wichtig.

Unsere Branche befindet sich in einem Wandel und Fortschritt, der unumgänglich ist.

Unmittelbar nach meinem Einstieg im vergangenen Herbst habe ich gemeinsam mit den Mitarbeitenden und meinem geschätzten Vorstandskollegen Niclas Karoff den Weg in unseren Transformationsprozess eingeschlagen.

Mein Vorhaben – als erste Vorständin der HAMBORNER REIT AG – ist es Ihre Interessen bestmöglich mit denen des Unternehmens und seiner Mitarbeitenden in Einklang zu bringen und fortan eine zukunftsgerichtete Unternehmenskultur zu etablieren.

Aber nun genug zu mir, wenden wir uns wieder der Gesellschaft zu.

Meine Damen und Herren,

wie Herr Karoff bereits thematisiert hat, konnten wir Anfang dieses Jahres einen wichtigen Erfolg im Bereich unseres Asset-Managements verzeichnen und einen Beleg für die schrittweise Umsetzung der im Jahr 2020 angepassten Unternehmensstrategie liefern. Vielleicht hatte der ein oder andere von Ihnen bereits die Gelegenheit, die an diesem Montag veröffentlichte, zugehörige Pressemitteilung zu lesen. Dennoch möchte ich Ihnen heute hier vor Ort einige Details dazu berichten.



| Mainz                | Ankauf 2021          | Anschlussvermietung 2023            |
|----------------------|----------------------|-------------------------------------|
| Mietfläche           | 7.748 m <sup>2</sup> |                                     |
| Nutzungsart          | Büro                 | Unterkunft für geflüchtete Personen |
| Mietvertragslaufzeit | rd. 3,0 Jahre        | rd. 4,8 Jahre                       |
| Mieter               | Berufsgenossenschaft | Stadt Mainz                         |
| Verkehrswert         | +21,5 %              |                                     |

14

Bei der Immobilie in Mainz handelt es sich um eine Büroimmobilie, welche im Rahmen des Manage-to-Core-Ansatzes im Jahr 2021 akquiriert wurde.

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

Mit dem Büroobjekt in Mainz haben wir im Frühjahr 2021 unsere erste Investition im Bereich ‚Manage-to-Core‘ getätigt.

Das rund 7.750 m<sup>2</sup> große Objekt war zuletzt vollständig an eine Berufsgenossenschaft vermietet. Der ursprünglich, bis Frühjahr 2024 laufende Mietvertrag wurde vorzeitig von uns aufgelöst, nachdem im Rahmen der Nachvermietungsaktivitäten mit der Stadt Mainz ein neuer bonitätsstarker Mieter gewonnen werden konnte.

Im Anschluss an die erforderlichen Modernisierungsmaßnahmen, welche voraussichtlich im Herbst dieses Jahres abgeschlossen werden, wird das Objekt vollständig als Unterkunft für geflüchtete Personen genutzt.

Der auf unbestimmte Zeit abgeschlossene Mietvertrag sieht marktübliche Konditionen und – aufgrund derzeitig bestehender gesetzlicher Restriktionen im Hinblick auf die Unterbringung Geflüchteter – ein mieterseitiges außerordentliches Kündigungsrecht zum 31. Dezember 2027 vor.

Meine Damen und Herren,

wenngleich die zukünftige Objektnutzung als Unterkunft für Geflüchtete nicht dem Portfolioprofil der HAMBORNER entspricht, so ist die erfolgte Nachvermietung sowohl aus wirtschaftlicher Perspektive als auch unter sozialen Gesichtspunkten als äußerst positiv zu bewerten – insbesondere unter Berücksichtigung der Bonität des neuen Mieters, der Vertragskonditionen, der Größe des Objekts sowie der derzeitigen Entwicklung des örtlichen Vermietungsmarkts.

Der frühzeitige Abschluss des Anschlussmietvertrages spiegelt sich zudem bereits in der Entwicklung des Verkehrswertes der Immobilie wider, welcher auf Basis der jüngsten externen Portfoliobewertung zum Jahresende 2022 rd. 21,5 % oberhalb des ursprünglichen Kaufpreises lag.

Sehr geehrte Anteilseigner,

ein weiteres Thema, über das ich Ihnen heute berichte, ist das Thema Nachhaltigkeit.

Denn Nachhaltigkeitsaktivitäten nehmen im Rahmen unserer täglichen Arbeit einen immer höheren Stellenwert ein und die Bedeutung dieses Themenfelds hat nicht zuletzt aufgrund der dynamischen Entwicklung der regulatorischen Rahmenbedingungen sowie der teils stark gestiegenen Anforderungen der Stakeholder der Gesellschaft enorm an Bedeutung gewonnen.

#### ESG

- **E**nvironmental | Umwelt
- **S**ocial | Soziales
- **G**overnance | Verantwortungsvolle Unternehmensführung

#### Strategisches Nachhaltigkeitsprogramm

- Planung und Steuerung der Nachhaltigkeitsaktivitäten durch **internes Nachhaltigkeitskomitee**
- Fokussierung auf **vier Handlungsfelder**
- **Klare Ziele**
- **Realisierbare Maßnahmen**

#### Wesentliche Handlungsfelder



HAMBORNER hat sich bereits vor vielen Jahren zu ihrer Verantwortung hinsichtlich der Bereiche Umwelt, Soziales und Unternehmensführung bekannt.

Auch im Geschäftsjahr 2022 haben wir unser strategisches Nachhaltigkeitsprogramm, welches sich auf vier wesentliche Handlungsfelder fokussiert, ~~konsequent~~ weiterverfolgt.

Nicht zuletzt aufgrund der hohen Relevanz innerhalb der Immobilienbranche haben wir dem Themenbereich ‚Umweltmanagement & Klimaschutz‘ besondere Aufmerksamkeit gewidmet. Dabei stand der Aufbau einer CO<sub>2</sub>-Bilanzierung entlang des gesamten Immobilienportfolios im Mittelpunkt unserer Aktivitäten.

Hierfür konnten wir die Erfahrungen aus dem bereits im Jahr 2021 durchgeführten CO<sub>2</sub>-Bilanzierungsprojekt an unserem eigenen Objekt – dem Verwaltungsstandort in Duisburg – nutzen und wichtige Erkenntnisse im Hinblick auf die Effizienz- und Emissionsstandards unserer Bestandsimmobilien sowie entsprechender Optimierungsmöglichkeiten gewinnen.

Unser kurzfristiges Ziel ist es nun, diese Bilanzdaten systematisch auszuwerten und eine verlässliche Entscheidungsgrundlage für die Formulierung einer Dekarbonisierungsstrategie zu schaffen.

Diese soll nicht nur konkrete mittel- und langfristige CO<sub>2</sub>-Reduktionsziele beinhalten, sondern auch die Basis für die Ableitung gegebenenfalls erforderlicher objektbezogener Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen bilden, welche zukünftig innerhalb des definierten Handlungsfelds ‚Bestandsqualität & Portfoliooptimierung‘ umgesetzt werden.

Im Rahmen des Themenbereichs Mitarbeiterentwicklung standen im vergangenen Jahr die Umsetzung von Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen, Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz sowie zusätzliche Maßnahmen zur Steigerung der Mitarbeiterzufriedenheit und Arbeitgeberattraktivität im Fokus.

Im Bereich der Governance, also dem Themenbereich ‚verantwortungsvolle Unternehmensführung‘ verfügt HAMBORNER traditionell über ein starkes Fundament und setzt regulatorische Anforderungen sowie Transparenz- und Marktstandards weiterhin systematisch ~~konsequent~~ und frühzeitig um. In diesem Zusammenhang haben wir uns u.a. intensiv mit der Weiterentwicklung des Risikomanagementsystems in Bezug auf Nachhaltigkeitskriterien beschäftigt.

Auch auf organisatorischer Ebene hat sich die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2022 weiterentwickelt und innerhalb des Aufsichtsrats einen ESG-Ausschuss etabliert, welcher den Vorstand bzw. die Gesellschaft in zentralen Nachhaltigkeitsfragen berät und sich insbesondere mit der Integration von Nachhaltigkeit in die Unternehmensstrategie sowie der Festlegung von Nachhaltigkeitszielen beschäftigt.

Ein weiterer wichtiger Schritt war die Schaffung einer Stabsstelle, welche sich ausschließlich der nachhaltigkeitsrelevanten Themen widmet, innerhalb des Unternehmens Kompetenzen bündelt sowie Verantwortung für interdisziplinäre und abteilungsübergreifende Nachhaltigkeitsprojekte übernimmt.

Meine Damen und Herren,

mit der Erweiterung der Organisationsstrukturen sowie der konsequenten Umsetzung und Weiterentwicklung unseres strategischen Nachhaltigkeitsprogramms haben wir die Grundlage für den künftigen Umgang mit den vielfältigen Herausforderungen im ESG-Bereich gelegt und sehen uns diesbezüglich sehr gut gerüstet.

Gut gerüstet sein, müssen wir auch in weiteren Themenbereichen:

## Digitalisierung



16

Wandel und Umbruch sei es in Politik, Wirtschafts- oder Finanzmärkten, erzeugen ein insgesamt sehr dynamisches Marktumfeld nicht zuletzt für die Immobilienwirtschaft. Wir spüren die Disruption und sie fordert Unternehmen ein hohes Maß an Flexibilität ab, die mit einer zeitgemäßen Digitalisierung und entsprechender Strukturierung von Prozessen gewährleistet werden kann.

Somit ist die Digitalisierung für uns ein wichtiger Baustein unserer Zukunfts- und Leistungsfähigkeit und schafft ein Umfeld, in dem eine transparente und noch effektivere Zusammenarbeit möglich wird.

Bspw. beabsichtigen wir [mittel- bis langfristig] und im Rahmen gesetzlicher Anforderungen von einer standortgebundenen auf eine cloudbasierten IT-Struktur umzustellen. Das wird nicht nur die gewohnte Arbeitsweise, sondern auch unsere Kultur und Art der Zusammenarbeit in Teams verändern.

Auf Seiten der Immobilien werden wir im Sinne eines ganzheitlichen Management Ansatzes Software-Lösungen zum Einsatz bringen, mit denen wir in die Lage kommen ein „virtuelles Abbild“ der Immobilien zu schaffen.

Ein solches digitales Modell – auch „digitaler Zwilling“ genannt – umfasst alle relevanten Informationen und Daten von Grundstück und Gebäude, wie z.B. seine Struktur, technischen Systeme, Energieeffizienzdaten, Leistungskennzahlen usw. und schafft dadurch Transparenz. Weiterhin trägt es zur Optimierung bei, sodass Probleme frühzeitig erkannt, potenzielle Risiken identifiziert und gezielte Maßnahmen zur Verbesserung der Gebäudeleistung abgeleitet werden können.

Das ist gewiss eine große Herausforderung, die nicht von heute auf Morgen umzusetzen sein wird.

Der sukzessive Einsatz digitaler Instrumente und Technologien wird Transparenz schaffen, Effizienzen erhöhen und macht bei zunehmendem Aufgabenumfang unser Geschäftsmodell skalierbar. Die Effizienzsteigerungen schaffen freiräume, die wir bspw. nutzen wollen, um unsere Mieter in den unruhigen Gewässern noch enger zu begleiten und uns intensiv unseren Objekten zu widmen.

Darüber hinaus fördert der Ausbau digitaler Strukturen die Entwicklung einer neuen Unternehmens- und Arbeitskultur. HAMBORNER wird – auch bei aller Effizienzsteigerungen – immer auf die „Ressource Mensch“ angewiesen sein und bietet seinen Mitarbeitenden daher bereits heute ein modernes und flexibles Arbeitsumfeld. Dennoch werden wir uns auch hier weiter auf die sich ständig verändernden Anforderungen einstellen müssen und zukunftsgerichtet positionieren.

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre,

ob dynamisches Marktumfeld, ESG-Anforderungen, Digitalisierung – es gibt einige Themenbereiche, die uns Ressourcen, Kreativität und Flexibilität abverlangen. Wir als HAMBORNER REIT AG blicken diesen Anforderungen jedoch weiterhin positiv und gut gerüstet entgegen.

Und auch ich persönlich freue mich nach meinen ersten Monaten an Bord darauf, diese Herausforderungen zusammen mit dem gesamten HAMBORNER Team zu gestalten.

Danke für Ihre geschätzte Aufmerksamkeit.