

Hauptversammlung der HAMBORNER REIT AG am 25. April 2024
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 und der Mitarbeitenden der HAMBORNER REIT AG darf nunmehr auch ich Sie sehr herzlich zur diesjährigen ordentlichen Hauptversammlung unserer Gesellschaft begrüßen.

Nach der für uns alle schwierigen Zeit der Corona-Pandemie mit mehreren virtuellen Versammlungen haben uns die Erfahrungen aus dem vergangenen Jahr einmal mehr gezeigt, welchen Stellenwert der persönliche Dialog mit Ihnen hat. Daher haben wir uns auch in diesem Jahr entschieden, die Veranstaltung im traditionellen Präsenzformat durchzuführen und freuen uns, Sie heute hier persönlich in der Stadthalle begrüßen zu dürfen.

Meine sehr verehrten Damen und Herren,

nachfolgend möchte ich Ihnen über die wesentlichen Ereignisse des Jahres 2023 sowie über Entwicklungen im ersten Quartal 2024 berichten und dies mit einem Ausblick auf das laufende Geschäftsjahr 2024 verbinden.

Das Geschäftsjahr 2023 war erneut von zahlreichen Unsicherheiten und negativen Einflussfaktoren geprägt. Dabei haben die stagnierende gesamtwirtschaftliche Entwicklung sowie das veränderte und weiterhin volatile Zinsumfeld sowohl die Immobilien- als auch die Kapitalmärkte stark beeinflusst.

Ungeachtet dessen ist es der Gesellschaft gelungen, ihre Geschäftsentwicklung planmäßig fortzuführen und sowohl auf Umsatz- als auch auf Ergebnisebene deutliche Zuwächse zu verzeichnen.

Gleichzeitig konnte in einem ausgesprochen herausfordernden Transaktionsumfeld das Immobilienportfolio nochmals weiterentwickelt werden.

So haben wir uns im vergangenen Jahr von einer weiteren nicht mehr strategiekonformen Immobilie getrennt und das Portfolio um zwei weitere qualitativ hochwertige Objekte erweitert.

Lassen Sie uns zunächst einen Blick auf die Objektankäufe werfen.



¹ Stand bei Vertragsunterzeichnung

Hanau

Kaufpreis	5,3 Mio. €
Bruttoanfangsrendite	7,6 %
Restlaufzeit Mietverträge	12,5 Jahre ¹
Vermietungsquote	100 %

Offenburg

Kaufpreis	18,3 Mio. €
Bruttoanfangsrendite	6,4 %
Restlaufzeit Mietverträge	7,8 Jahre ¹
Vermietungsquote	100 %

2

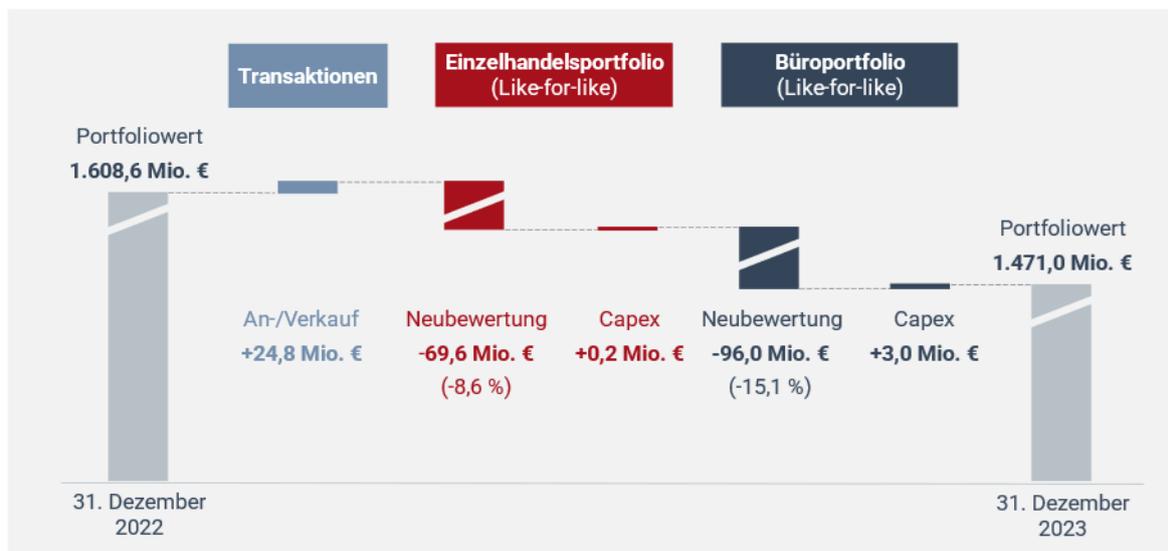
Bei den Ankaufsobjekten handelt es sich um zwei großflächige Lebensmittelmärkte an etablierten Gewerbestandorten in den Metropolregionen Rhein-Main und Oberrhein, welche wir unter Ausnutzung unseres über viele Jahre aufgebauten Netzwerkes erwerben konnten.

Die Objekte verfügen über Gesamtmietflächen von rund 17.900 m², die vollständig und langfristig an ein Unternehmen der EDEKA-Gruppe vermietet sind. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge betrug zum Ankaufszeitpunkt 9,2 Jahre.

Bei jährlichen Mieterlösen in Höhe von rund 1,6 Mio. Euro belief sich das Kaufpreisvolumen auf insgesamt 23,6 Mio. Euro. Dies entspricht einer attraktiven Bruttoanfangsrendite von 6,8 %.

Die beiden neuen Immobilien ergänzen unser Portfolio in hervorragender Weise. Die Kombination von Objekt-, Standort- und Mieterqualität bildet die Grundlage für zusätzliche, langfristig planbare Mieterträge.

Wie bereits angedeutet war die Gesellschaft im vergangenen Jahr – wenngleich stark eingeschränkt – ebenfalls auf der Verkaufsseite aktiv und hat mit der Einzelhandelsimmobilie in Mosbach ein weiteres kleines und nicht mehr strategiekonformes Objekt veräußert. Der Verkaufspreis belief sich auf 1,5 Mio. Euro und lag damit und rund 500 TEUR über dem zuletzt festgestellten Verkehrswert des Objekts.



Meine Damen und Herren,

nachdem die Gesellschaft im Sinne der Schaffung zusätzlicher Transparenz bereits zum 30. Juni 2023 eine außerplanmäßige Bewertung des Bestandsportfolios vorgenommen hatte, fand zum Jahresende die turnusmäßige Jahresendbewertung statt. Diese wurde wie in den Vorjahren durch den externen Gutachter Jones Lang LaSalle erstellt.

Sowohl im Rahmen der unterjährig durchgeführten Portfoliobewertung als auch der Jahresendbewertung wurden Wertanpassungen vorgenommen, welche im Ergebnis zu einem Rückgang des Verkehrswerts des Gesamtportfolios (like-for-like) in Höhe von 10,5 % gegenüber dem Jahresende 2022 führten.

Dabei wurde die Wertentwicklung in insgesamt stärkerem Maße durch Abwertungen innerhalb des Büroportfolios beeinflusst.

Die veränderten Rahmenbedingungen an den Kapital- und Immobilienmärkten spiegeln sich somit auch in der Wertentwicklung unseres Portfolios wider. Ich möchte jedoch ausdrücklich betonen, dass die Verkehrswertrückgänge nicht auf eine verminderte Gesamtqualität unseres Bestandes, sondern insbesondere auf das veränderte Zinsumfeld zurückzuführen sind.



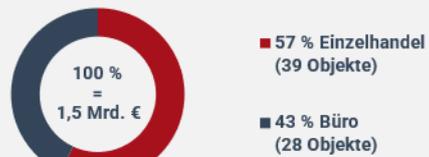
Standorte



Portfoliokennzahlen

67 Immobilien	6,4 Jahre Ø Restlaufzeit Mietverträge	97,3 % Vermietungsquote
1.471 Mio. € Portfoliowert	22,0 Mio. € Ø Objektvolumen	18,8 Jahre Ø Objektalter

Portfoliostruktur (in % des Portfoliovolumens)



Unter Berücksichtigung der Neubewertungen sowie der Immobilientransaktionen im abgelaufenen Geschäftsjahr verfügte HAMBORNER zum 31. Dezember 2023 über 67 Immobilien mit einem Gesamtwert von 1,471 Mrd. Euro.

Bezogen auf den Verkehrswert des Portfolios lag der Anteil der Einzelhandelsimmobilien bei 57 %, während Büroobjekte 43 % des Portfoliovolumens ausmachten. Die Portfolioaufteilung hat sich demnach im Vergleich zum Vorjahr nur unwesentlich verändert.

Die Vermietungsquote sowie die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge entwickelten sich im Jahresverlauf 2023 weitgehend stabil und lagen zum 31. Dezember 2023 mit 97,3 % bzw. 6,4 Jahren wiederum auf sehr hohem Niveau.

Die Entwicklung der operativen Kennziffern wurde erneut durch zahlreiche Vermietungserfolge positiv beeinflusst. So konnte die Gesellschaft nahezu alle anstehenden Vermietungsaufgaben erfolgreich abschließen und Vertragsverlängerungen bzw. Neuverträge für rd. 110.000 m² Mietfläche vereinbaren. Dies entspricht einem Anstieg gegenüber dem Vorjahr um rund 30 %. Gleichzeitig konnte auch die Verbleibquote gesteigert werden. Diese belief sich auf rund 88 % und belegt die weiterhin hohe Zufriedenheit der Bestandsmieter.



Vertragsverlängerungen OBI Baumärkte



Aachen

Mietfläche	~11.400 m ²
Vertragsverlängerung	+10 Jahre
Laufzeit	2037



Leipzig

Mietfläche	~11.100 m ²
Vertragsverlängerung	+10 Jahre
Laufzeit	2034



Hilden

Mietfläche	~10.800 m ²
Vertragsverlängerung	+5 Jahre
Laufzeit	2034

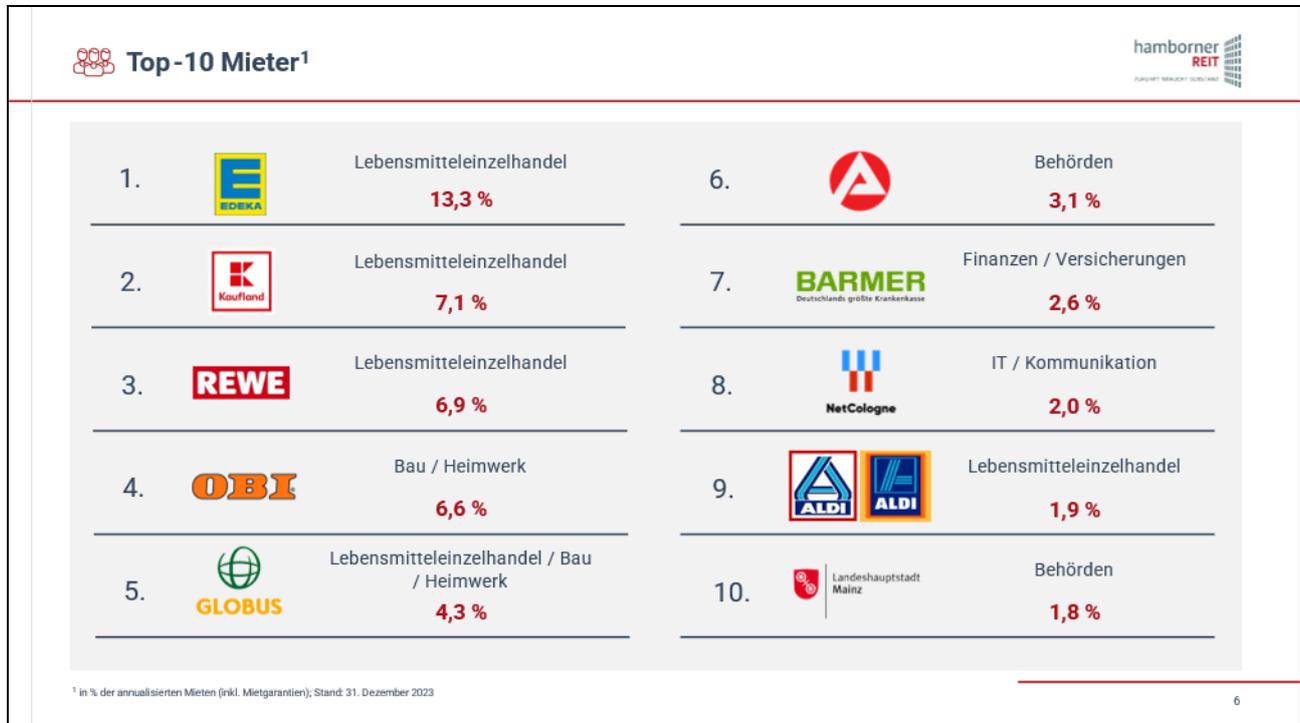
In diesem Zusammenhang ist insbesondere die vorzeitige Verlängerung der Mietverträge mit dem langjährigen Bestandsmieter OBI an drei Baumarktstandorten hervorzuheben. Für die Objekte in Hilden, Leipzig und Aachen wurden die Verträge vorzeitig um fünf bzw. zehn Jahre bis ins Jahr 2034 bzw. 2037 verlängert. Die Gesamtmietfläche der Objekte beläuft sich auf rd. 33.400 m².

Im Rahmen der Vertragsverlängerungen wurde dem Themenbereich Nachhaltigkeit besondere Aufmerksamkeit gewidmet. So wurden Maßnahmen zur weiteren Optimierung der Objekte vereinbart, welche zu einer ressourcenschonenderen Bewirtschaftung bzw. Nutzung der Immobilien beitragen. Entsprechend werden an den drei OBI-Standorten im Rahmen der Bestandsoptimierung umfangreiche CO₂-reduzierende Maßnahmen durchgeführt.

Die insgesamt positive Entwicklung des operativen Geschäfts, das gesteigert Vermietungsergebnis sowie die daraus resultierende stabile Entwicklung der wesentlichen Portfoliokennziffern sind ein weiterer Beleg für die enge und vertrauensvolle Beziehung zu unseren Mietern und unser leistungsstarkes internes Propertymanagement.

Meine Damen und Herren,

Werfen wir nun einen Blick auf unsere aktuelle Mieterstruktur.



Innerhalb der TOP-10-Mieter gab es in den vergangenen Monaten nur geringfügige Änderungen. So lag nach Übergang der beiden Akquisitionsobjekte in Hanau und Offenburg im Juli letzten Jahres der Anteil unseres größten Mieters EDEKA zum Jahresende 2023 bei 13,3 %.

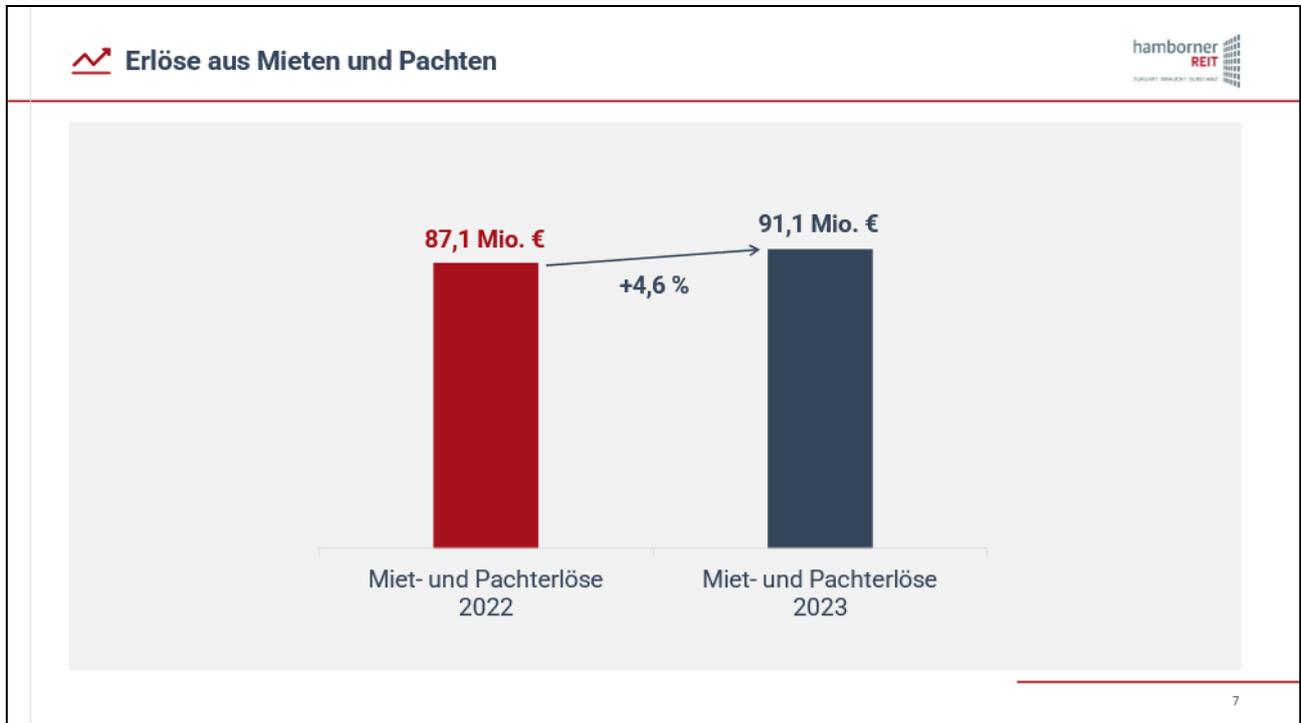
Insgesamt generieren wir mit den Lebensmitteleinzelhändlern EDEKA, KAUF LAND, REWE, GLOBUS und ALDI weiterhin rund ein Drittel unserer Mieterträge. Baumärkte tragen mit rund 12 % zu den Mieterlösen bei.

Nach wie vor ist die Bundesagentur für Arbeit mit einem Anteil von 3,1 % unser größter Büromieter. Hinzu kommen weitere namhafte und bonitätsstarke Büromieter, insbesondere aus dem Versicherungs-, IT- oder Kommunikationssektor, welche in Summe rund 43 % unserer Gesamterlöse ausmachen.

Insgesamt generieren wir mit unseren Top-10-Mietern rund 50 % unserer Erlöse und verfügen somit unter Risikogesichtspunkten auch weiterhin über eine sehr ausgewogene Mieterstruktur, welche in Kombination mit unserem hochwertigen und diversifizierten Immobilienportfolio erneut die Grundlage für die erfolgreiche Geschäftsentwicklung im Jahr 2023 bildete.

Meine Damen und Herren,

kommen wir nun zu den wesentlichen Geschäftszahlen des Jahres 2023.



Die Erlöse aus Mieten und Pachten beliefen sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf 91,1 Mio. Euro und lagen damit 4,6 % über dem Niveau des Vorjahres. Die positive Entwicklung wurde insbesondere durch die beiden Objektzugänge sowie vertraglich festgelegte Mietanpassungen infolge der Inflationsentwicklung positiv beeinflusst. Die hieraus resultierenden Effekte beliefen sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf rd. 2,5 Mio. Euro.



8

Die operativen Erträge, ausgedrückt durch die Kennzahl Funds from Operations, entwickelten sich im Geschäftsjahr 2023 ebenfalls positiv und erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um rund 3,7 Mio. Euro bzw. 7,2 % auf 54,7 Mio. Euro. Der FFO je Aktie lag dementsprechend bei 0,67 Euro.

Neben den Mietzuwächsen wurden das operative Ergebnis insbesondere durch Zinserträge in Höhe von rund 1,8 Mio. Euro sowie durch geringere Instandhaltungsaufwendungen positiv beeinflusst.

Im Ergebnis konnten die prognostizierten Umsatz- und Ertragsziele für das Geschäftsjahr 2023 vollumfänglich erreicht bzw. in Bezug auf den FFO sogar übertroffen werden.



Infolge der Verkehrswertänderungen im Bestandsportfolio verringerte sich der Nettovermögenswert (NAV) je Aktie im Jahresverlauf um 15,5 % auf 10,02 Euro.

Im Zusammenhang mit den Rückgängen der Verkehrswerte wurden im Geschäftsjahr 2023 außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von rund 19,0 Mio. Euro vorgenommen. Dabei waren die Abschreibungen sowohl auf das veränderte Zinsumfeld als auch auf die aktuelle Standort- bzw. Vermietungssituation zurückzuführen und betrafen insgesamt sieben Büro- und Einzelhandelsobjekte.

Aufgrund der erforderlichen – jedoch nicht zahlungswirksamen – außerplanmäßigen Abschreibungen erzielte die Gesellschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr ein negatives Jahresergebnis in Höhe von -0,6 Mio. Euro.

Meine Damen und Herren,

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



Zum Bilanzstichtag 2023 lag die Summe der Finanzverbindlichkeiten der Gesellschaft bei rund 700 Mio. Euro. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Darlehensverträge reduzierte sich im Jahresverlauf geringfügig auf 4,1 Jahre.

Ungeachtet der Verkehrswertminderungen innerhalb des Bestandsportfolios belief sich der Verschuldungsgrad bzw. Loan-to-value zum 31. Dezember 2023 auf 43,5 %. Die REIT-Eigenkapitalquote betrug zum Jahresende 55,1 % und lag damit deutlich über den nach REIT-Gesetz geforderten 45 %.

Die Finanzsituation der Gesellschaft ist somit weiterhin sehr komfortabel.

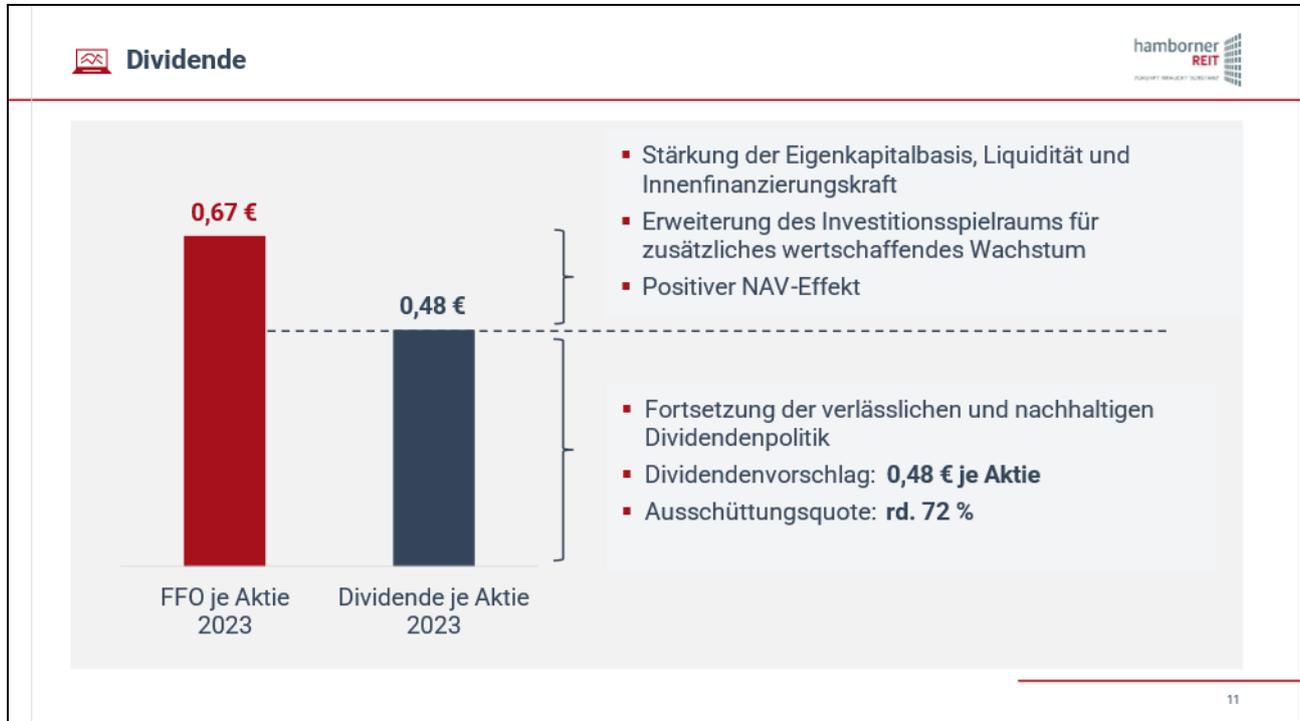
Die Gesellschaft ist dabei mit Ausnahme eines verbliebenen Anteils des im Jahr 2018 ausgegebenen Schuldscheindarlehens derzeit ausschließlich über klassische grundpfandrechtlich besicherte Darlehen finanziert. Im laufenden Geschäftsjahr 2024 stehen lediglich zwei objektbezogene Bankdarlehen zur Refinanzierung an, wobei eine Anschlussfinanzierung bereits im ersten Quartal 2024 abgeschlossen werden konnte.

Angesichts des geringen Refinanzierungsbedarfs wird sich die zusätzliche Zinsbelastung ungeachtet des geänderten Marktumfeldes im laufenden Geschäftsjahr voraussichtlich auf einem sehr niedrigen Niveau bewegen.

Bezüglich der im Jahr 2025 und 2026 zur Refinanzierung vorgesehenen Darlehen befinden wir uns bereits in engem Austausch mit potenziellen Kapitalgebern und sind aus heutiger Sicht sehr zuversichtlich von unseren teils langjährigen Geschäftsbeziehungen mit etablierten Kreditinstituten zu profitieren.

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

ungeachtet der weiterhin erschwerten Rahmenbedingungen und vor dem Hintergrund der erfolgreichen Geschäftsentwicklung im Jahr 2023 schlagen wir Ihnen heute die Ausschüttung einer um 2,1 % erhöhten Dividende von 48 Cent je Aktie vor.



Unter Berücksichtigung des Schlusskurses unserer Aktie zum Jahresende 2023 entspräche dies einer unseres Erachtens 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. 72 %. Damit setzen wir unsere nachhaltige und attraktive Dividendenpolitik konsequent fort.

Meine Damen und Herren,

erlauben Sie mir an dieser Stelle, vorbehaltlich der noch ausstehenden Ausführungen meiner Vorstandskollegin, ein kurzes Zwischenfazit zur Geschäftsentwicklung im Jahr 2023.

Ungeachtet der weiterhin schwierigen Rahmenbedingungen hat sich das Geschäftsmodell der HAMBORNER einmal mehr als äußerst stabil erwiesen.

Das vergangene Jahr war zweifellos ein anspruchsvolles Jahr, geprägt von einer Vielzahl von Herausforderungen, die unser Unternehmen und die gesamte Branche betroffen haben. Ungeachtet dieser Widrigkeiten konnte die Gesellschaft die positive operative Geschäftsentwicklung weiter fortsetzen und sowohl auf Umsatz- als auch auf Ergebnisebene deutliche Zuwächse zu verzeichnen.

Unter erschwerten Marktbedingungen ist es gelungen, ausgewählte Immobilientransaktionen durchzuführen und hiermit die Gesamtqualität des Portfolios nochmals zu stärken.

Der Dividendenvorschlag liegt mit 48 Cent je Aktie auf dem hohen Niveau des Vorjahres. Gemessen am operativen Ergebnis je Aktie sowie am derzeitigen Marktumfeld unserer Meinung nach eine überaus attraktive Ausschüttung.

Meine sehr verehrten Damen und Herren,

nach den Ausführungen zum Geschäftsjahr 2023 möchte ich Ihnen nun einen kurzen Überblick über die wesentlichen Entwicklungen im laufenden Jahr 2024 geben.



HAMBORNER konnte an das erfolgreiche Vorjahr anknüpfen und im ersten Quartal 2024 erneut einen Umsatz- und Ergebniszuwachs erzielen.

Die Erlöse aus Mieten und Pachten beliefen sich in den ersten drei Monaten dieses Jahres auf 23,4 Mio. Euro. Dies entspricht einem Anstieg von 3,1 % im Vergleich zum Vorjahresquartal. Dabei profitierte die Gesellschaft sowohl von den Objektzugängen im Vorjahr als auch von weiteren vertraglich festgelegten Mietanpassungen infolge der Inflation.

Die Mieterlöse aus Objekten, die sich sowohl in den ersten drei Monaten des Jahres 2023 als auch im Berichtsquartal im Bestand der Gesellschaft befanden („like for like“) lagen im Zeitraum Januar bis März 2024 mit insgesamt 475 T€ um 2,1 % über dem Vorjahresniveau.

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

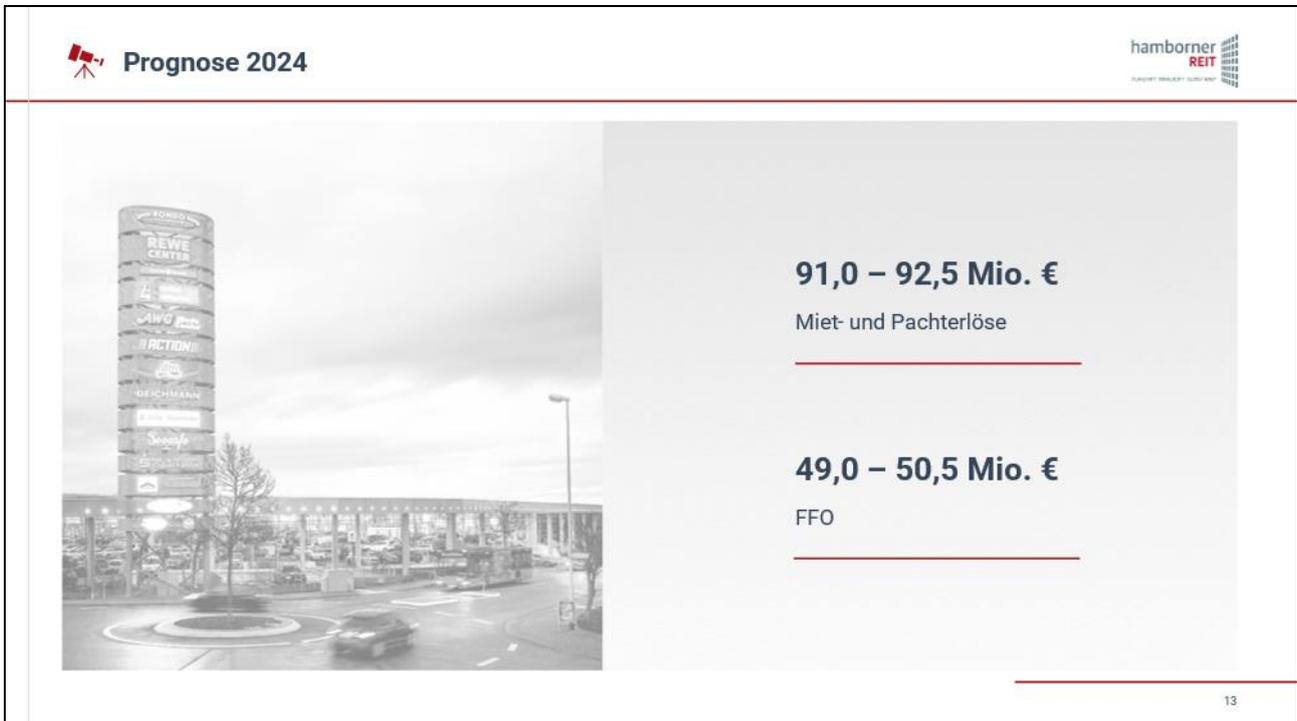
Gleichzeitig haben seit Jahresbeginn keine Veränderungen innerhalb des Immobilienbestandes stattgefunden, so dass sich das Portfolio zum Quartalsende weiterhin aus 67 Immobilien zusammensetzte.

Der Nettovermögenswert je Aktie erhöhte sich gegenüber dem Jahresende 2023 um 1,7 % auf 10,19 Euro.

Das operative Ergebnis, die Funds from Operations, stieg im Vergleich zur Vorjahresperiode um 2,6 % auf 14,0 Mio. Euro. Der FFO je Aktie lag bei 17 Cent. Der Anstieg ist dabei im Wesentlichen auf die erhöhten Mieterlöse zurückzuführen.

Meine sehr verehrten Damen und Herren,

kommen wir nun zum Ausblick für das laufende Geschäftsjahr.



Ungeachtet der unverändert schwierigen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und angesichts der weiterhin soliden Finanz- Ertrags- und Liquiditätslage blicken wir dem Jahresverlauf 2024 weiterhin grundsätzlich positiv entgegen.

Die Geschäftsentwicklung dürfte hierbei von den anhaltenden Unsicherheiten hinsichtlich der weiteren Entwicklung an den Immobilienmärkten geprägt bleiben.

Zeitpunkt und Volumen möglicher Immobilienakquisitionen bzw. selektiver Objektverkäufe sowie daraus resultierender Effekte auf Umsatz und operatives Ergebnis sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nur schwer prognostizierbar. Aus diesem Grund haben wir unternehmensseitig im Rahmen der Prognoseerstellung auf eine Berücksichtigung weiterer Immobilienan- und verkäufe verzichtet.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt geht die Gesellschaft von weiteren positiven Effekten aus den jüngsten Objektankäufen sowie indexbasierten Mietanpassungen aus und erwartet im laufenden Geschäftsjahr Erlöse aus Mieten und Pachten in Höhe von 91,0 – 92,5 Mio. €.

Der FFO wird sich voraussichtlich zwischen 49,0 und 50,5 Mio. € bewegen.

Dabei wird das Ergebnis durch die weitere Entwicklung auf dem Vermietungsmarkt beeinflusst. Darüber hinaus ist von Kostensteigerungen insbesondere im Bereich der Instandhaltungsaufwendungen auszugehen, die unter anderem auf eine zeitliche Verschiebung ursprünglich für das Jahr 2023 geplanter Maßnahmen zurückzuführen sind.

Des Weiteren ist von erhöhten sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Zusammenhang mit der Umsetzung strategischer Projekte sowie zusätzlichem Personalaufwand infolge von Neueinstellungen und der Nachbesetzung vakanter Stellen auszugehen.

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 unsere Gesellschaft auch unter äußerst anspruchsvollen Bedingungen erneut eine positive Entwicklung erfahren hat. Ungeachtet diverser Herausforderungen haben wir unseren Kurs beibehalten und konnten sowohl auf operativer als auch auf finanzieller Ebene unsere hohe Stabilität unter Beweis stellen.

Darüber hinaus haben wir die schwierige Marktphase im vergangenen Jahr intensiv genutzt, um neben den Aufgaben des operativen Tagesgeschäfts unter anderem den Blick auf unsere Immobilien sowie die Form des gemeinsamen Arbeitens neu zu denken und umfänglich weiterzuentwickeln. Dass uns dies im aktuellen Umfeld möglich war, verdanken wir insbesondere dem besonderen Engagement unserer Mitarbeitenden sowie der Qualität und Stabilität des bestehenden Immobilienportfolios.

Der hieraus resultierende Transformationsprozess ist zum heutigen Tag noch nicht abgeschlossen und wird uns auch in den kommenden Jahren weiter begleiten. Gleichzeitig bilden das fortgesetzte Streben nach bestmöglicher Qualität sowie die kontinuierliche Bereitschaft zur Anpassung an sich ändernde Marktbedingungen essenzielle Voraussetzungen für das weitere erfolgreiche Wachstum der HAMBORNER.

Zu einigen hiermit verbundenen Themen wird Ihnen meine Kollegin Sarah Verheyen nun etwas ausführlicher berichten.

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

meine Damen und Herren,

ich bin zuversichtlich hinsichtlich der vor uns liegenden Aufgaben und Chancen, bedanke mich für Ihre Aufmerksamkeit und freue mich auf den weiteren Austausch am heutigen Tag!