

JAHRES- ABSCHLUSS

2023

NACH
HANDELSRECHT

LAGEBERICHT UND JAHRESABSCHLUSS

LAGEBERICHT UND JAHRESABSCHLUSS

Lagebericht	3
Immobilien-Bestandsverzeichnis	32
Bilanz	35
Gewinn- und Verlustrechnung	36
Kapitalflussrechnung	37
Eigenkapitalpiegel	38
Anhang zum Jahresabschluss	39

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER	52
--	-----------

BESTÄTIGUNGSVERMERK	53
----------------------------	-----------

FINANZKALENDER / IMPRESSUM	58
-----------------------------------	-----------



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 Bestandshalter von Gewerbeimmobilien positioniert. Die Gesellschaft verfügt über ein hinsichtlich der Assetklassen und regionaler Verteilung diversifiziertes Immobilienportfolio, das sich im Wesentlichen aus 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 nachhaltige und im Wettbewerbsvergleich 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.

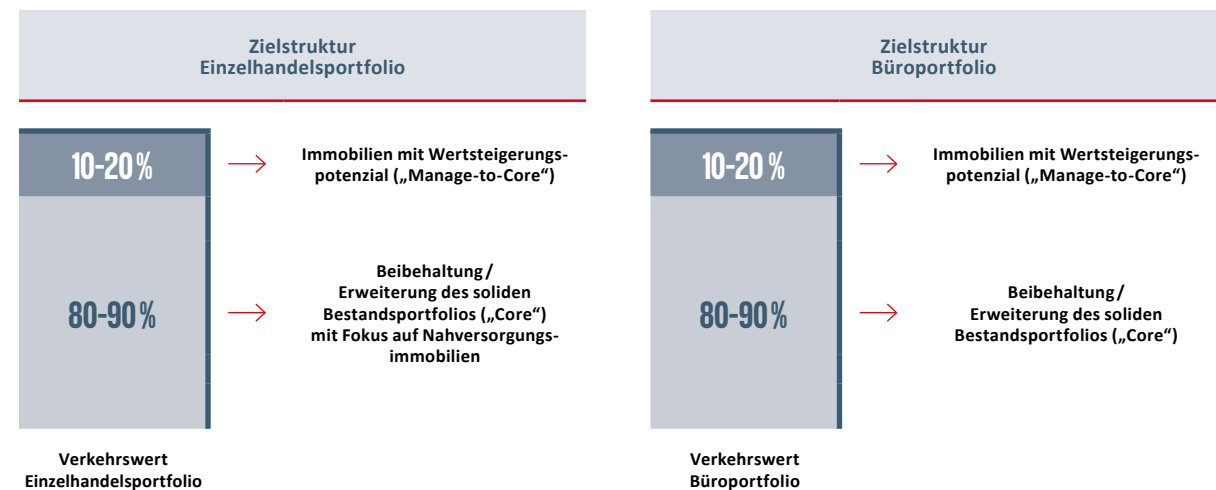
Die Gesellschaft verfolgt eine aktive Portfoliostrategie, die auf einem „Zwei-Säulen-Modell“ basiert und Investitionen in Büro- und Einzelhandelsimmobilien bei gleichzeitiger regionaler Diversifizierung vorsieht. Durch den Erwerb von Objekten mit einem im Marktvergleich attraktiven und soliden Rendite-Risiko-Profil 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 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 vorzugsweise 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 Umlands, 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). Interne Controllingprozesse mit Soll-Ist-Analysen stellen eine frühzeitige Identifikation etwaiger Planabweichungen sicher und sorgen für die erforderliche unternehmensinterne Transparenz hinsichtlich der unterjährigen Entwicklung wesentlicher Kennzahlen.

Die Unternehmensführung richtet sich auf Gesellschaftsebene an dem auf Basis von IFRS-Werten ermittelten Leistungsindikator Funds from Operations (FFO) aus. Wesentliche Einflussgrößen für die Entwicklung des FFO sind insbesondere die Mieterlöse, die Leerstandsquote sowie Instandhaltungs-, Zins-, Personal- sowie weitere operative und betriebliche Aufwendungen. Die hohe Relevanz des FFO im Rahmen der Steuerung des Unternehmens spiegelt sich auch in der kurzfristigen variablen Vergütung des Vorstands wider, welche sich unter anderem an der Entwicklung des FFO je Aktie orientiert. Die Berechnung der Kennzahl FFO ist im Wirtschaftsbericht dargestellt.

In den vergangenen Geschäftsjahren wurde neben dem FFO auch der Nettovermögenswert (Net Asset Value, NAV) als wesentlicher Leistungsindikator für die Unternehmensteuerung herangezogen. Der NAV gibt den Wert des materiellen und immateriellen Vermögens eines Unternehmens abzüglich seiner Verbindlichkeiten und Schulden an. Die Kennzahl ist in hohem Maße von externen Faktoren und dabei insbesondere von der Entwicklung des Verkehrswerts des Immobilienportfolios abhängig. Dementsprechend hat sich die Verwendbarkeit des NAV als Steuerungsgröße zuletzt aufgrund des volatilen und dynamischen Marktumfelds reduziert. Die aktuelle Marktlage schränkt die Möglichkeiten einer Einflussnahme der Gesellschaft auf den NAV deutlich ein, sodass diese im Geschäftsjahr 2024 nicht mehr als Steuerungsgröße herangezogen wird.



LEISTUNGSINDIKATOREN

Funds from Operations

Der Funds from Operations (FFO) ist eine auf Basis des IFRS-Abschlusses ermittelte Finanzkennzahl und ein Indikator für die nachhaltige operative Leistungsfähigkeit der Gesellschaft. Er wird im Rahmen der wertorientierten Unternehmenssteuerung zur Darstellung der erwirtschafteten Finanzmittel, die für die Investitionen, Tilgung und Dividendenausschüttungen 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 wurde im Geschäftsjahr 2023 im Rahmen der wertorientierten Unternehmenssteuerung als Leistungsindikator herangezogen. Die Gesellschaft verfolgte das Ziel, den NAV je Aktie durch wertsteigernde Maßnahmen zu erhöhen. Da die Kennzahl in hohem Maße von externen Faktoren (insbesondere der Entwicklung des Verkehrswerts des Immobilienportfolios) abhängig ist und zuletzt nur eingeschränkt beeinflusst werden konnte, wird der NAV künftig nicht mehr als Steuerungsgröße herangezogen.

Portfolio

Das Immobilienportfolio zum Ende des Berichtsjahres umfasste 67 Bestandsimmobilien. Die Objekte befinden sich überwiegend in großen und mittelgroßen Städten an 46 Standorten in Deutschland und verfügen über eine Gesamtnutzfläche von 622.932 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, das als Anlage dem Lagebericht beigelegt ist. Im Geschäftsbericht findet sich die Anlage auf [Seite 108 ff.](#)

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

WESENTLICHE PORTFOLIOKENNZIFFERN	EINZEL-HANDEL	BÜRO	GESAMT
Immobilienwert (Mio. €)	836,5	634,5	1.471,0
Anzahl Objekte	39	28	67
Vermietbare Fläche (Tsd. m ²)	393,2	229,7	622,9
Annualisierte Miete (Mio. €)	51,5	38,7	90,2
Annualisierte Mietrendite (%)	6,2	6,1	6,1
EPRA Leerstand (%)	1,6	4,2	2,7
Gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (WALT) in Jahren	7,6	4,8	6,4

Erfolgreiche Neuinvestitionen

Im Geschäftsjahr 2023 wurden zwei Neuinvestitionen im Einklang mit der strategischen Ausrichtung der Gesellschaft getätigt. Ohne Erwerbsnebenkosten betrug das Investitionsvolumen 23,6 Mio. € (Vorjahr: 48,6 Mio. €). Der Verkehrswert dieser Immobilien belief sich zum 31. Dezember 2023 auf 25,8 Mio. € und lag somit um 2,2 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. €
Offenburg	Isaak-Blum-Straße 18	Einzelhandel	13.897	1.170	18,3
Hanau	Oderstraße 12	Einzelhandel	4.030	404	5,3
GESAMT			17.927	1.574	23,6



Verkäufe aus dem Bestandsportfolio

Im Mai 2023 erfolgte der Besitzübergang aus dem Verkauf der Immobilie in Mosbach.

STADT	ADRESSE	GEBÄUDENUTZUNG	RESTBUCHWERT IN T€	VERKAUFPREIS IN T€	MIETERTRAG P. A. IN T€
Mosbach	Hauptstraße 96	Einzelhandel	964	1.500	0
GESAMT			964	1.500	0

Mieterstruktur

Die Grundlage für die erfolgreiche Geschäftsentwicklung im Jahr 2023 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 % ¹
EDEKA-Gruppe	13,3
Kaufland-Gruppe	7,1
REWE-Gruppe	6,9
OBI Baumärkte	6,6
GLOBUS Fachmärkte	4,3
Bundesagentur für Arbeit / Jobcenter	3,1
BARMER Versicherung	2,6
NETCOLOGNE Gesellschaft für Telekommunikation	2,0
ALDI-Gruppe	1,9
Stadt Mainz	1,8
SUMME	49,7

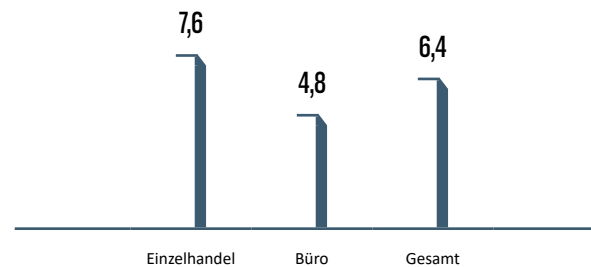
¹ Anteil an annualisierten Mieterlösen (inkl. Mietgarantien)

Der Blick auf die Mieterstruktur verdeutlicht, dass ein wesentlicher Anteil der Mieterlöse mit Unternehmen generiert wird, die in vergleichsweise geringerem Maße konjunkturabhängig sind. Hervorzuheben sind hier insbesondere Lebensmitteleinzelhändler, welche im Geschäftsjahr 2023 mit rund einem Drittel zu den Mieterträgen der Gesellschaft beitrugen.

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

**GEWICHTETE RESTLAUFZEIT
DER MIETVERTRÄGE**

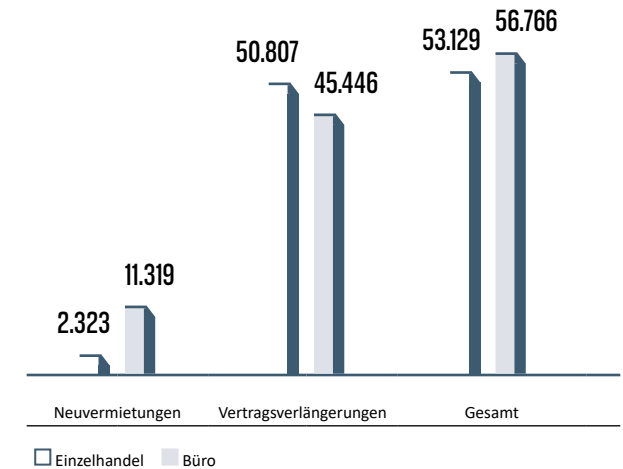
(Stand: 31. Dezember 2023; in Jahren)



Die Vermietungsleistung im Geschäftsjahr 2023 wird in der folgenden Grafik dargestellt:

VERMIETUNGSLEISTUNG

(Geschäftsjahr 2023; in m²)



Im Jahr 2023 erfolgten 28 neue Vertragsabschlüsse, durch die eine Gesamtmietfläche von rund 14.000 m² vermietet werden konnte.

Die flächenmäßig größte Neuvermietung betraf einen Mietvertrag im Objekt Mainz über rund 7.750 m² mit der Stadt Mainz.

Darüber hinaus wurde eine Neuvermietung im Objekt Karlsruhe mit der Stadt Karlsruhe über eine Fläche von rund 1.750 m² realisiert.



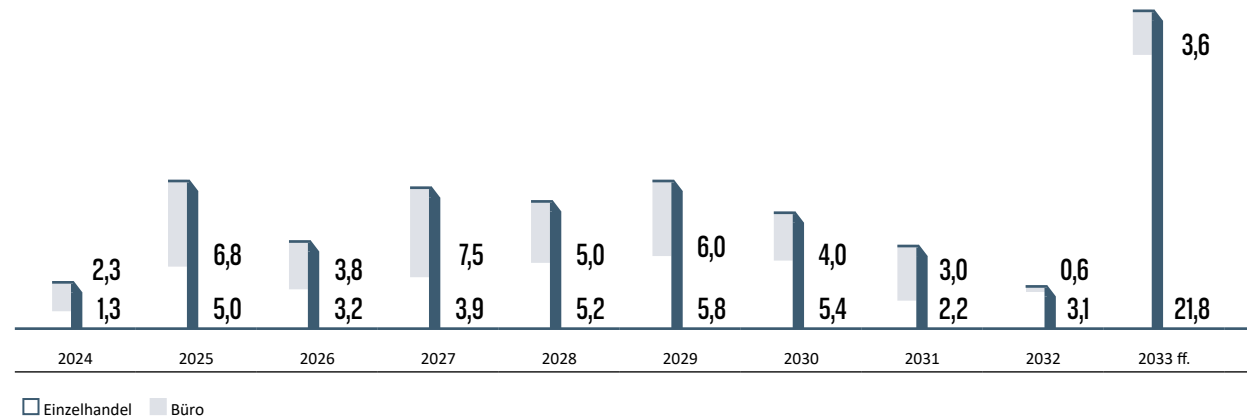
Durch Mietvertragsverlängerungen und Optionsausübungen konnte eine Gesamtfläche von rund 96.000 m² vertraglich fortgeführt werden.

Hervorzuheben sind hier Verlängerungsvereinbarungen mit dem Mieter OBI in den Objekten in Hilden, Leipzig und Aachen mit zusammen über 33.000 m² und der Fachhochschule Münster im Büroobjekt Münster (Johann-Krane-Weg 21–27) über insgesamt 6.150 m² Mietfläche.

Auch in den kommenden Jahren sieht sich die Gesellschaft in Bezug auf die anstehenden Nachvermietungen weiterhin mit keinem größeren Klumpenrisiko konfrontiert.

ANTEIL DER AUSLAUFENDEN MIETVERTRÄGE¹

(Stand: 31. Dezember 2023; in % der Jahresmieteinnahmen)



¹ Unbefristet: Einzelhandel 0,1 % und Büro 0,2 %



WIRTSCHAFTSBERICHT

Wirtschaftliches Umfeld

ENTWICKLUNG DES GESAMTWIRTSCHAFTLICHEN UMFELDS

Die deutsche Wirtschaft war im Geschäftsjahr 2023 von einer wirtschaftlichen Stagnation und hohen Inflationsraten beeinflusst. Dies resultiert insbesondere aus den Nachwirkungen geopolitischer Risiken und Kriege und den damit einhergehenden Kaufkraftverlusten. Darüber hinaus haben die geringere Wachstumsdynamik der Weltwirtschaft sowie der Ukraine-Krieg und die Nahostkrise die Gesamtwirtschaft negativ geprägt. Insgesamt betrug die Inflationsrate im Durchschnitt 5,9 %. Das Bruttoinlandsprodukt für das Gesamtjahr 2023 ist aufgrund des krisengeprägten Umfelds um 0,3 % gegenüber dem Vorjahr gesunken.

Die Arbeitslosenzahl ist 2023 gegenüber dem Vorjahr deutlich um 183.000 gestiegen. Dies führte zu einem Anstieg der Arbeitslosenquote auf 5,7 % zum Jahresende 2023 (Dezember 2022: 5,3 %).

LAGE AUF DEM IMMOBILIENMARKT IN DEUTSCHLAND

Markt für Einzelhandelsflächen

Nach vorläufigen Ergebnissen des Statistischen Bundesamtes erzielte der Einzelhandel in Deutschland 2023 mit real (preisbereinigt) –3,3 % weniger Umsatz und nominal (nicht preisbereinigt) mit +2,3 % mehr Umsatz als 2022. Im Vergleich zu 2021, dem bislang höchsten Umsatz seit 1994, sank der reale Jahresumsatz um 3,9 %. Die rückläufige Umsatzentwicklung und die Differenz zwischen realer und nominaler Entwicklung ist hauptsächlich mit den hohen Preissteigerungen 2022

und 2023 zu begründen, wobei sich der Preisauftrieb im zweiten Halbjahr 2023 deutlich verlangsamt hat. Besonders im Lebensmittel-einzelhandel hat sich das hohe Preisniveau negativ auf die Umsätze ausgewirkt. Die realen Umsätze im Lebensmitteleinzelhandel bewegten sich auf dem niedrigsten Niveau der vergangenen Jahre.

Auch die Umsatzentwicklung im Non-Food-Einzelhandel sank 2023 real um 3,1 % gegenüber dem Vorjahr. Im Internet- und Versandhandel hat sich der Umsatz mit real –3,9 % gegenüber dem Vorjahr deutlich verschlechtert. Dagegen erzielte der Einzelhandel mit Textilien, Bekleidung und Schuhen ein reales Umsatzplus von 2,6 % zum Vorjahr.

Jones Lang LaSalle (JLL) hat 2023 einen leicht sinkenden Einzelhandelsumsatz beobachtet, wobei insbesondere im Gastgewerbe Einbrüche zu verzeichnen waren. Der Kaufkraftverlust führte 2023 zu einem angespannten Konsumklima und belastete den Einzelhandelsumsatz. In den Innenstädten war dennoch eine leichte Zunahme der Vermietungsaktivitäten zu beobachten (+7 %). Bei den Neuanmietungen dominierte mit 41 % die Textilbranche, mit Abstand gefolgt von Gastronomie mit 22 %.

Die Anmietungen der Textilbranche konzentrierten sich insbesondere auf Bekleidungshäuser mit 46 % und Young Fashion mit 30 %. In den 1a-Lagen der Städte nahm das Flächenangebot immer weiter ab. Aus Mangel an für Einzelhändler geeigneten Flächen waren schwächer werdende Vermietungsmärkte in nahezu allen Städten zu beobachten. Insgesamt war der Markt 2023 von großer Unsicherheit und einer Vielzahl an Insolvenzen geprägt.

Markt für Büroflächen

Die weiterhin bestehende allgemeine Verunsicherung durch Pandemienachwirkungen, Krieg, Inflation und Energiekrise führt dazu, dass Unternehmen weiterhin abwarten und ein großer Anmietstau fortbesteht. In der Folge schwächelte der Büromarkt und blieb weit hinter den Vorjahren zurück. Das Beratungsunternehmen JLL hat ermittelt, dass der Flächenumsatz (neu vermietete Fläche pro Jahr) trotz eines leicht erstarkten vierten Quartals 2023 um 28 % unter dem Vorjahresniveau lag. Der Flächenumsatz lag in den sieben TOP-Städten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) insgesamt leicht über 2,5 Mio. m² und lieferte damit das schwächste Ergebnis seit dem Krisenjahr 2009 ab. Die Umsatzrückgänge waren dabei in allen sieben TOP-Städten zu beobachten, wobei Frankfurt zusammen mit Düsseldorf das Jahresminus im einstelligen Prozentbereich halten konnte. Der größte Rückgang mit 49 % war in Stuttgart zu beobachten.

Durch die konjunkturellen Schwierigkeiten und die vermehrte Möglichkeit mobiler Arbeitsmodelle reduziert sich der Flächenbedarf der Unternehmen weiter. In den sieben TOP-Städten standen Ende 2023 5,64 Mio. m² kurzfristig zur Verfügung, was einer Leerstandsquote von 5,8 % entspricht. Die Leerstandsquoten liegen dabei laut JLL zwischen 3,3 % in Köln und 9,7 % in Düsseldorf. Auch JLL beobachtet den Trend, dass sich Neuanmietungen auf gut ausgestattete Flächen konzentrieren und die Vermietbarkeit weniger guter Flächen stark eingeschränkt ist.



Positive Signale wurden in allen TOP-Städten bei der Entwicklung der Spitzenmieten beobachtet. Die Spitzenmiete in München lag erstmals bei 50 €/m² (+14 % gegenüber dem Vorjahr). Insgesamt ist die Spitzenmiete in den sieben TOP-Städten 2023 um 6,8 % angestiegen. Das geringste Wachstum der Spitzenmiete hatte mit leicht über 1 % Frankfurt zu verzeichnen.

Savills meldete für 2023 einen Flächenumsatz in den sechs TOP-Städten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln und München) von 2,2 Mio. m². Dies bedeutet einen Einbruch gegenüber dem Vorjahr um 26 %. Die Leerstandsquote stieg auf 5,6 %. Dagegen wurde ein Anstieg der Spitzenmieten um 6 % gesehen. Den sinkenden Flächenumsatz begründet Savills damit, dass im derzeitigen unsicheren Marktumfeld überdurchschnittlich viele Unternehmen von einer Neuanmietung absehen und ihren bestehenden Mietvertrag im Bestand verlängern.

Auch BNP Paribas Real Estate (BNPPRE) bewertete den Vermietungsmarkt 2023 aufgrund der schwachen konjunkturellen Entwicklung als unterdurchschnittlich. Der Flächenumsatz in den acht TOP-Städten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Essen, Hamburg, Köln, Leipzig und München) wurde im Zehnjahresdurchschnitt um rund ein Viertel verfehlt. Die Ursache für das schwache Ergebnis sah BNPPRE im Mangel an Großabschlüssen. Im kleinen und mittleren Segment war mit 77 % der Abschlüsse weiterhin eine hohe Dynamik festzustellen. Trotz positiver Signale stieg der Leerstand auf 6 Mio. m² an, allerdings mit verlangsamtem Tempo (+13,4 % gegenüber dem Vorjahr). Für das vierte Quartal 2023 stellte BNPPRE einen Umsatzanstieg fest und geht davon aus, dass zunehmend Sicherheit zurückkehren wird.

Berlin war mit einem Flächenumsatz von 541.000 m² nach wie vor der wichtigste deutsche Büromarkt, gefolgt von München mit einem Flächenumsatz von 467.000 m². Laut Colliers ist insbesondere der großflächige Umsatz über 5.000 m² 2023 gegenüber dem langfristigen Mittelwert seit 2006 um 56 % eingebrochen und wird auch weiterhin von geringer Nachfrage geprägt sein. Dagegen steht eine moderate Zunahme der kleinen bis mittleren Flächengesuche.

Die Projektentwickler standen 2023 vor zahlreichen Herausforderungen. Hohe Baukosten, Fachkräftemangel, Materialknappheit und hohe Zinsen führten dazu, dass zahlreiche Projekte verzögert oder sogar ganz gestoppt wurden. JLL hat ermittelt, dass 2023 knapp 1,3 Millionen m² neu erstellte Fläche auf den Markt gekommen sind. Damit sank das Neubauvolumen im Vergleich zum Vorjahr um knapp 27 %. Lediglich in Frankfurt kam etwas mehr Fläche als im Vorjahr neu auf den Markt. An allen anderen sieben TOP-Standorten waren rückläufige Fertigstellungen zu beobachten.

Der deutsche Immobilien-Investmentmarkt

Der deutsche Immobilien-Investmentmarkt inklusive Wohnen hat das Jahr 2023 laut JLL mit einem Transaktionsvolumen von insgesamt rund 32 Mrd. € abgeschlossen. Das bedeutet ein Minus von rund 52 % gegenüber dem Vorjahr und ein Minus von rund 58 % gegenüber dem Zehnjahresdurchschnitt. Das Investmentjahr 2023 war damit das schlechteste seit 2011.

Vom Rückgang beim Transaktionsvolumen waren Portfolio- und Einzeltransaktionen gleichermaßen betroffen. Mit Einzeltransaktionen wurde laut JLL 2023 ein Volumen von knapp 20 Mrd. € erzielt (-49 %), auf Portfoliodeals entfielen 12 Mrd. € (-56 %). Laut BNP Paribas Real Estate lag der Anteil ausländischer Käufer mit rund 37 % weiter deutlich unter dem langjährigen Durchschnitt.

Gemäß der Analyse von JLL wurde mit rund 9 Mrd. € das meiste Kapital in Wohnimmobilien investiert (29 % des Transaktionsvolumens). Es folgt das Segment Logistikimmobilien mit rund 7,3 Mrd. € (Anteil 23 %), Einzelhandels- und Büroimmobilien kamen auf jeweils rund 17 %. Mit einem Minus von rund 73 % gegenüber 2022 verringerte sich laut BNPPRE das Ergebnis des Transaktionsvolumens bei Büroimmobilien so stark wie in keiner anderen Assetklasse, was sich auch im niedrigsten Investmentvolumen seit der Finanzkrise ausdrückt. Die Preisanpassung war in keinem anderen Marktsegment so ausgeprägt wie bei Büroimmobilien, u. a. auch, weil der Büroflächenumsatz üblicherweise sehr schnell und deutlich auf rückläufige Konjunkturentwicklungen reagiert und somit auch vonseiten der Nutzermärkte eher negative Signale ausgingen.

Gemäß BNPPRE wurde im Einzelhandelssegment mit Abstand am meisten in Fach- und Supermärkte investiert, die knapp 3,3 Mrd. € zum Umsatz beisteuerten. Im Vorjahresvergleich entsprach dies einem Rückgang um 21 %. Bezogen auf das Retail-Transaktionsvolumen insgesamt kamen sie auf einen Anteil von fast 58 %. Der Trend, dass Investoren Objekten mit einem Schwerpunkt im Lebensmittel-



bereich selbst in schwierigen gesamtwirtschaftlichen Zeiten großes Vertrauen entgegenbringen, hat sich damit fortgesetzt.

Auf die sieben Immobilienhochburgen entfielen laut JLL mit 12,8 Mrd. € insgesamt 40 % des deutschlandweiten Transaktionsvolumens. Der Rückgang im Vergleich zum Vorjahr fiel mit 60 % etwas stärker aus als außerhalb der Metropolen (-45 %). Der Hauptgrund war das schwache Abschneiden der Assetklasse Büro, bei der die sieben A-Städte üblicherweise eine große Rolle spielen. Gemäß BNPPRE wurde mit gut 3,2 Mrd. € (-62 %) mit Abstand am meisten erneut in Berlin investiert, vor München, Hamburg und Frankfurt mit jeweils rund 1,2–1,3 Mrd. € (Rückgänge München -69 % bis Frankfurt -76 %).

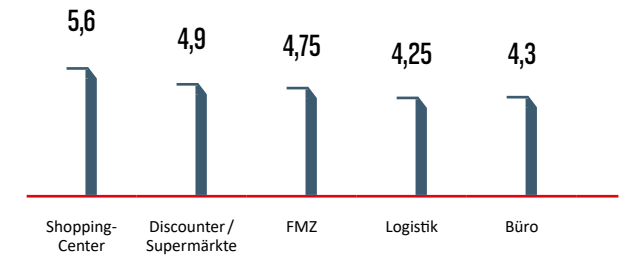
Laut BNPPRE sind die Netto-Spitzenrenditen im Jahr 2023 wie erwartet noch einmal leicht gestiegen. Teuerster Büro-Standort bleibt München mit einer Spitzenrendite von 4,20 %. Dicht dahinter folgen gleichauf Berlin und Hamburg mit jeweils 4,25 %. In Köln und Stuttgart stiegen die Renditen auf 4,40 %, und in Frankfurt und Düsseldorf wurden zum Jahresende 4,50 % notiert. Für Logistikobjekte legte die Spitzenrendite auf 4,25 % zu.

Innerstädtische Geschäftshäuser erzielten aktuell im Durchschnitt eine Netto-Spitzenrendite von 3,76 % und zeigten sich nahezu unverändert. Grund hierfür war, dass in diesem Marktsegment vielfach private Anleger aktiv sind, die mit mehr Eigenkapital agieren und weniger zinsabhängig sind als institutionelle Investoren. Bei Fach-

marktzentren ging es um fünf Basispunkte (4,75 %) nach oben. Einen Anstieg um jeweils zehn Basispunkte verzeichneten Discounter / Supermärkte (4,90 %) und Shopping-Center (5,60 %).

NETTOANFANGSRENDITEN ZUM JAHRESENDE 2023¹

(in %)

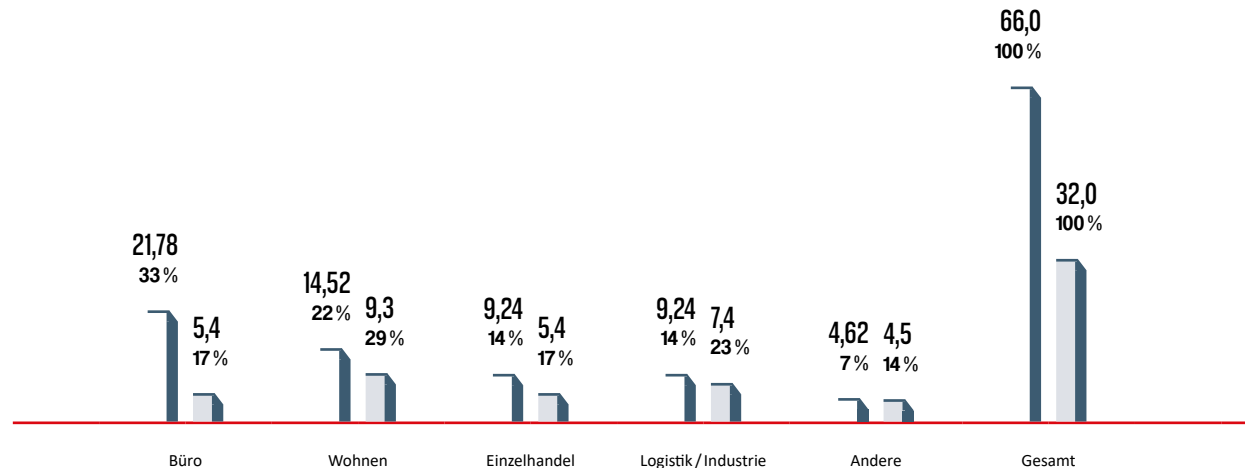


¹ im Mittel aller TOP-Städte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart)

Quelle: Jones Lang LaSalle

TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH HAUPTNUTZUNGART

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



□ 2022 □ 2023

Quelle: Jones Lang LaSalle



Gesamteinschätzung des Vorstands

Das Geschäftsjahr 2023 wurde verstärkt von einer wirtschaftlichen Stagnation sowie hohen Inflationsraten geprägt.

Die Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft ist weiterhin sehr komfortabel. Die Konzentration der Geschäftstätigkeit auf gewerbliche Immobilien sowie die kontinuierliche Weiterentwicklung des Portfolios bilden die Grundlage für eine stabile Geschäftsentwicklung. 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 verfügbaren liquiden Mittel vergleichsweise niedrige Nettoverschuldung ist darüber hinaus ein Beleg für die weiterhin finanziell solide Verfassung der Gesellschaft.

WESENTLICHE STEUERUNGS- KENNZIFFERN IN 2023	2023		2022	ZIEL- ERREI- CHUNG
	SOLL	IST	IST	
Mieten und Pachten	88 Mio. € bis 89,5 Mio. €	91,1 Mio. € ¹	87,1 Mio. € ¹	→
FFO	50 Mio. € bis 52 Mio. €	54,7 Mio. €	51,0 Mio. €	↑
NAV je Aktie	leicht unter Vorjahresniveau	10,02 Mio. €	11,86 Mio. €	↓

¹ Berücksichtigung einer Umgliederung in Höhe von rund 2,3 Mio. € in 2023 bzw. 2,1 Mio. € in 2022

Die zu Jahresbeginn 2023 formulierte und im weiteren Jahresverlauf konkretisierte Prognose für das abgelaufene Geschäftsjahr (SOLL-Werte) wurde hinsichtlich der Erlöse aus Mieten und Pachten sowie des NAV je Aktie erreicht bzw. in Bezug auf das operative Ergebnis (FFO) leicht übertroffen.

In Abstimmung mit ihrem erstmals für das Geschäftsjahr 2023 bestellten Abschlussprüfer hat die Gesellschaft Umgliederungen inner-

halb der Gewinn- und Verlustrechnung vorgenommen. So wurden die bislang unter den Erlösen aus Weiterberechnung von Nebenkosten erfassten mieterseitigen Vorauszahlungen für Grundsteuern und Versicherungen im Geschäftsjahr 2023 gemäß IFRS 16 unter den Umsatzerlösen ausgewiesen. Dies führte im Geschäftsjahr 2023 zu einer Erhöhung der Erlöse aus Mieten und Pachten in Höhe von rund 2,2 Mio. €.

Die im Geschäftsjahr 2023 formulierte Prognose für die Miet- und Pächterlöse wurde somit erreicht, wobei der Wert ohne Berücksichtigung der Erhöhung infolge der Umgliederung am oberen Ende der Prognosespannweite läge.

Der FFO stieg im Vergleich zum Vorjahr um 7,2 % auf 54,7 Mio. € und lag damit leicht über der jüngsten Prognose. Der Anstieg resultierte neben den Mietzuwächsen im Wesentlichen aus Zinserträgen sowie geringeren Instandhaltungsaufwendungen, deren Rückgang auf eine zeitliche Verschiebung von Maßnahmen in das laufende Geschäftsjahr 2024 zurückzuführen ist.

Die zuletzt im Rahmen der Veröffentlichung der Geschäftszahlen zum 30. September 2023 angepasste NAV-Prognose wurde zum 31. Dezember 2023 erreicht. Die Entwicklung des NAV wurde insbesondere durch den Rückgang der „like for like“-Portfoliobewertung zum 30. Juni 2023 bzw. zum 31. Dezember 2023 beeinflusst. Die Anpassung des Portfoliowerts ist auf Wertminderungen im Einzelhandelsbestand sowie in insgesamt stärkerem Maße auf eine negative Entwicklung innerhalb des Büroportfolios bedingt durch nicht beeinflussbare Faktoren zurückzuführen.

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

Insgesamt schätzt der Vorstand die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts als gut ein und geht unter Berücksichtigung der im Prognosebericht dargestellten Annahmen zum gegenwärtigen Zeitpunkt insgesamt von einer stabilen und planmäßigen Weiterentwicklung im Geschäftsjahr 2024 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 91,1 Mio. € (Vorjahr: 87,1 Mio. €) erzielt.

Der Anstieg gegenüber dem Jahr 2022 von 4,0 Mio. € bzw. 4,6 % ergibt sich im Wesentlichen aus Mietsteigerungen aus Objektzugängen (1,6 Mio. €) sowie aus Mieterückgängen infolge von Objektverkäufen (0,5 Mio. €). Auf vergleichbarer Basis – d. h. bei Immobilien, die sich 2022 und 2023 ganzjährig im Bestand befanden („like for like“) – liegen die Miet- und Pächterlöse in Höhe von 86,8 Mio. € um 2,6 Mio. € bzw. 3,1 % über dem Niveau des Vorjahres (Vorjahr: 84,2 Mio. €). Dies resultiert im Wesentlichen aus indexbasierten Mietsteigerungen.

Aus der Herabsetzung der in den Vorjahren gebildeten Risikovorsorge für Mietminderungen im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie ergibt sich ein um 0,3 Mio. € höherer Ertrag unter den Erlösen aus Mieten und Pachten gegenüber dem Vorjahr.

Die wirtschaftliche Leerstandsquote liegt unter Berücksichtigung vereinbarter Mietgarantien mit 2,6 % (Vorjahr: 2,1 %) weiterhin auf einem äußerst niedrigen Niveau. Ohne Mietgarantien beträgt die Leerstandsquote 2,8 % (Vorjahr: 2,4 %).

Der Instandhaltungsaufwand beträgt im Geschäftsjahr 8,4 Mio. € (Vorjahr: 9,0 Mio. €). Hinzu kommen aktivierungsfähige Maßnahmen in Höhe von 3,2 Mio. € (Vorjahr: 1,1 Mio. €).

Wie bereits in der Vergangenheit wurden auch im Geschäftsjahr 2023 im Rahmen der geplanten Instandhaltung Einzelmaßnahmen an Dächern und haustechnischen Anlagen genutzt, um die betreffenden Bauteile energetisch zu ertüchtigen und somit die langfristige Vermietbarkeit der Gebäude zu gewährleisten. Zusätzlich wurden Mieteraus- und -umbauten im Zuge von Neu- bzw. Anschluss-



mietverträgen umgesetzt. Die größten Revitalisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Portfolio wurden im Jahr 2023 an folgenden Standorten vorgenommen:

Die größte Einzelmaßnahme im Berichtsjahr hat die Gesellschaft in der im Jahr 2021 erworbenen Büroimmobilie in Mainz, Isaac-Fulda-Allee 3, durchgeführt. Nach Auszug des Bestandsmieters im Januar 2023 wurde im Februar 2023 mit den Umbauarbeiten für den neuen Hauptmieter, die Stadt Mainz, begonnen. Nach einer Bauzeit von sechs Monaten wurde die Fläche vertragsgemäß zum 1. August 2023 an die Stadt Mainz übergeben. Die aktivierungsfähigen Umbaukosten beliefen sich auf 2,48 Mio. € brutto.

Am Standort des Fachmarktzentriums in Gießen wurden die in der zweiten Jahreshälfte 2022 begonnenen Umbauarbeiten zur Nachvermietung der vormals vom Mieter real genutzten Flächen an den neuen Mieter Kaufland im ersten Halbjahr des Berichtsjahres abgeschlossen. Die Kosten beliefen sich auf 1,47 Mio. €, wovon ein größerer Teil vom ehemaligen Mieter real aufgrund nicht durchgeführter Instandhaltungsmaßnahmen getragen wurde.

Zwei weitere, größere Büro-Mietflächenausbauten wurden an den Standorten in Karlsruhe und Darmstadt durchgeführt. In Karlsruhe wurden in dem Büroteil der Liegenschaft rund 1.800 m² an die Stadt Karlsruhe nachvermietet. Die Kosten für den Umbau beliefen sich auf rund 730 T€. Von der Gesamtinvestition entfiel ein Anteil in Höhe von rund 105 T€ auf vom Mieter zu tragende Positionen. Die angefallenen Kosten werden HAMBORNER erstattet. An dem Bürostandort in Darmstadt konnten in Summe ca. 1.700 m², verteilt auf drei Mietflächen, nachvermietet werden. Die Gesamtinvestition belief sich auf rund 375 T€, wovon 70 T€ aktivierungsfähig waren. Im Sinne der Energieoptimierung wurde an mehreren Liegenschaften in den Allgemeinflächen und Außenbereichen die Beleuchtung auf LED umgestellt. Die Kosten hierfür betragen 183 T€. Am Standort des Ärztehauses in Regensburg, Hildegard-von-Bingen-Straße 1, wurde im Zuge der geplanten Instandhaltung die bestehende Kälteanlage erneuert. Durch den Einbau einer für den Verwendungszweck effizien-

ten Kompressionstechnik werden zukünftig rund 20 % weniger Strom verbraucht. Die Gesamtkosten für die neue Kälteanlage beliefen sich auf 284 T€ und wurden vollständig aktiviert.

Die Nettomieteinnahmen haben sich im Wesentlichen aufgrund der gestiegenen Erlöse aus Mieten und Pachten um 4,0 Mio. € bzw. 5,5 % erhöht und betragen 76,0 Mio. € (Vorjahr: 72,0 Mio. €).

Die Verwaltungs- und Personalaufwendungen liegen mit insgesamt 8,0 Mio. € (Vorjahr: 7,9 Mio. €) um 0,1 Mio. € bzw. 2,1 % über dem Vorjahr. Die operative Kostenquote, d. h. Verwaltungs- und Personalaufwand bezogen auf die Erlöse aus Mieten und Pachten, ist gegenüber dem Vorjahr gesunken und beträgt 8,8 % (Vorjahr: 9,1 %).

Für das Geschäftsjahr 2023 sowie das Vorjahr wird die bislang unter den Verwaltungsaufwendungen gebuchte Aufsichtsratsvergütung (438 T€; Vorjahr: 322 T€) in den Personalaufwendungen ausgewiesen. Die Verwaltungsaufwendungen sind um 106 T€ auf 1.616 T€ gesunken (Vorjahr: 1.722 T€).

Die Personalaufwendungen sind um 268 T€ auf 6.444 T€ (Vorjahr: 6.176 T€) gestiegen. Die Veränderung der Personalaufwendungen resultiert insbesondere aus der Erhöhung der Aufsichtsratsvergütung um 116 T€ auf 438 T€ (Vorjahr: 322 T€).

Die sonstigen betrieblichen Erträge belaufen sich auf 1,8 Mio. € (Vorjahr: 1,9 Mio. €). Diese betreffen mit 1,1 Mio. € Entschädigungen von Mietern im Zusammenhang mit Vertragsauflösungen. Hiervon entfallen 790 T€ auf die vorzeitige Vertragsauflösung eines Mieters in dem Objekt in Mainz. Die Erträge des Vorjahres betrafen unter anderem eine Ausgleichszahlung in Höhe von 550 T€ des ehemaligen Mieters Real in Celle und Gießen für nicht erbrachte Instandhaltungsmaßnahmen sowie Erträge aus abgeschriebenen und wertberichtigten Forderungen im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie (301 T€).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen belaufen sich auf 2,7 Mio. € (Vorjahr: 2,6 Mio. €) und betreffen im Wesentlichen Aufwendungen für Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 1.388 T€ (Vorjahr: 1.087 T€). Diese enthalten insbesondere Aufwendungen im Zusammenhang mit Strategieprojekten (575 T€) sowie Aufwendungen im Zusammenhang mit der Rekrutierung von Mitarbeitenden (285 T€). Weiterhin enthält der Posten Aufwendungen für Investor-Relations- und Öffentlichkeitsarbeit von 392 T€ (Vorjahr: 455 T€) sowie Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 620 T€ (Vorjahr: 450 T€).

Die **Abschreibungen** sind im Geschäftsjahr 2023 um 18,0 Mio. € auf 55,8 Mio. € gestiegen. Die Immobilien werden zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bilanziert und weisen daher planmäßige Abschreibungen aus, die im Berichtsjahr 36,8 Mio. € gegenüber 36,2 Mio. € im Vorjahr betragen. Darüber hinaus fielen im Berichtsjahr bei sieben Objekten außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von insgesamt 19,0 Mio. € (Vorjahr: 1,6 Mio. €) an. Die außerplanmäßigen Abschreibungen betreffen mit 8,0 Mio. € die Einzelhandelsimmobilie in Lübeck sowie Immobilien in Hamburg, Stuttgart, Kempten, Freiburg, Münster und Neu-Isenburg.

Hieraus ergibt sich ein um 14,4 Mio. € gesunkenes **Betriebsergebnis** in Höhe von 11,1 Mio. € (Vorjahr: 25,5 Mio. €).

Als **Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien** erzielte die Gesellschaft einen Ertrag in Höhe von 0,5 Mio. € (Vorjahr: 0,2 Mio. €). Details hierzu finden Sie auf den [Seiten 47 und 85](#) des Geschäftsberichts.

Das **Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)** ist um 14,0 Mio. € von 25,7 Mio. € auf 11,7 Mio. € gesunken.

Das **Finanzergebnis** beträgt im Berichtsjahr –12,3 Mio. € gegenüber –12,4 Mio. € im Vorjahr.



Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge betragen 1,8 Mio. € (Vorjahr: 0,6 Mio. €). Der Zinsertrag des Berichtsjahres resultiert dabei aus der Anlage von liquiden Mitteln auf Tages- und Festgeldkonten mit einer Laufzeit von einer Woche bis zwei Monaten in Höhe von 1,7 Mio. €.

Die Zinsaufwendungen in Höhe von –14,1 Mio. € (Vorjahr: –13,0 Mio. €) bestehen hauptsächlich aus Zinsaufwendungen aus Darlehensmitteln in Höhe von –13,1 Mio. € (Vorjahr: –12,2 Mio. €). Diese sind gegenüber dem Vorjahr um 0,9 Mio. € gestiegen. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus refinanzierten Darlehen mit höheren Darlehensvolumina und gestiegenen variablen Zinssätzen (1,9 Mio. €). Dagegen führten planmäßige Tilgungen von Darlehen und Darlehensausläufe zu einem Rückgang der Zinsaufwendungen (1,0 Mio. €).

Nach Abzug des Finanzergebnisses vom EBIT ergibt sich ein Jahresfehlbetrag von 0,7 Mio. € (Vorjahr: Jahresüberschuss 13,3 Mio. €).

Funds from Operations (FFO)

Im Geschäftsjahr 2023 wurde ein FFO in Höhe von 54,7 Mio. € (Vorjahr: 51,0 Mio. €) erwirtschaftet. Dies entspricht einem FFO je Aktie von 0,67 € (Vorjahr: 0,63 €). Der FFO ist im Vergleich zum Vorjahr um 7,2 % gestiegen. Im Vorjahresgeschäftsbericht wurde zunächst ein FFO mit einer Spannweite von 50,0 Mio. € bis 52,0 Mio. € prognostiziert. Unter Berücksichtigung der Geschäftsentwicklung im Berichtsjahr wurde die FFO-Prognose zum Halbjahr auf eine Spannweite von 51,0 Mio. € bis 53,0 Mio. € und im dritten Quartal 2023 ein weiteres Mal auf ein Niveau von 53,0 Mio. € bis 54,0 Mio. € erhöht. Auch diese Prognose konnte letztendlich leicht übertroffen werden.

Der unterjährige Anstieg der Prognose ist insbesondere auf erhöhte sonstige betriebliche Erträge sowie gestiegene Zinserträge zurückzuführen. Zudem verminderten sich im Jahresverlauf die Aufwendungen für Instandhaltungen durch eine zeitliche Verschiebung ursprünglich für 2023 geplanter Maßnahmen in das Jahr 2024. Der FFO hat sich im Detail wie nachfolgend dargestellt entwickelt:

FUNDS FROM OPERATIONS IN T€	2023	2022
Nettomieteinnahmen	75.977	72.011
– Verwaltungsaufwand	–1.616	–1.722 ³
– Personalaufwand	–6.444	–6.176 ³
+ Sonstige betriebliche Erträge ¹	1.759	1.895
– Sonstige betriebliche Aufwendungen	–2.709	–2.653
+ Zinserträge	1.792	641
– Zinsaufwendungen	–14.098	–13.017
FFO	54.661	50.979
– Aktivierte Instandhaltungsausgaben (CapEx)	–3.188	–1.104
AFFO	51.473	49.875
FFO je Aktie in €²	0,67	0,63
AFFO je Aktie in €²	0,63	0,61

¹ unter Abzug möglicher Zuschreibungen

² bezogen auf die Anzahl an Aktien am jeweiligen Stichtag

³ Vorjahr angepasst, s. Abschnitt zu Änderungen im Rahmen von IAS 8

VERMÖGENSLAGE NACH IFRS

Die Bilanzsumme der Gesellschaft hat sich zum 31. Dezember 2023 um 127,6 Mio. € auf 1.160,8 Mio. € (Vorjahr: 1.288,4 Mio. €) verringert. Es entfallen rund 95 % der Aktiva auf Immobilien. Das gesamte zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bilanzierte Immobilienvermögen weist zum 31. Dezember 2023 einen Buchwert von 1.100,6 Mio. € (Vorjahr: 1.129,2 Mio. €) auf und setzt sich wie folgt zusammen:

BILANZIELLES IMMOBILIENVERMÖGEN IN T€	31.12.2023	31.12.2022
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		
Bebautes Immobilienvermögen	1.086.270	1.114.417
Anschaffungsnebenkosten schwebender Erwerbe	0	4
Unbebauter Grundbesitz	219	219
Nutzungsrechte Erbbaugrundstücke	14.065	14.520
Bilanzielles Immobiliengesamtvermögen	1.100.554	1.129.160
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien		
	0	0
GESAMT	1.100.554	1.129.160

Einzelheiten zu den An- und Verkäufen von Immobilien im Berichtsjahr sind auf [Seite 46 f.](#) des Geschäftsberichts erläutert.

0,67 €
FFO / AKTIE



Neben den Immobilien stellen auf der Aktivseite die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente (43,3 Mio. €) einen weiteren wesentlichen Posten dar. Auf der Passivseite der Bilanz entfallen rund 37 % auf das Eigenkapital (434,2 Mio. €) und rund 59 % auf die Finanzverbindlichkeiten (682,9 Mio. €). Die genannten Posten sind ausführlich in der Finanzlage der Gesellschaft dargestellt.

Der Gesellschaft steht eine Kreditlinie bei einem Kreditinstitut in Höhe von 2,0 Mio. € zur Verfügung. Diese wurde am Stichtag nicht in Anspruch genommen. Aus einem bereits im Dezember 2023 abgeschlossenen Kreditvertrag im Zusammenhang mit einer Refinanzierung stehen der Gesellschaft zum Abschlussstichtag darüber hinaus noch nicht abgerufene Finanzierungsmittel in Höhe von 20 Mio. € zur Verfügung. Der Betrag kann kurzfristig abgerufen werden.

Net Asset Value (NAV)

Unter Berücksichtigung der stillen Reserven der Immobilien errechnet sich der NAV wie folgt:

NET ASSET VALUE IN T€	31.12.2023	31.12.2022
Bilanzielle langfristige Vermögenswerte	1.109.923	1.139.613
+ Bilanzielle kurzfristige Vermögenswerte	46.718	145.612
- Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-665.376	-691.859
- Kurzfristige Verbindlichkeiten	-61.307	-122.962
Bilanzieller NAV	429.958	470.404
+ Stille Reserven „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“	384.971	494.425
NAV	814.929	964.829
NAV je Aktie in €	10,02	11,86

Der Rückgang des absoluten NAV um 149,9 Mio. € auf 814,9 Mio. € resultiert insbesondere aus den Wertminderungen des Immobilien-

portfolios im Rahmen der jährlichen Bewertung durch JLL. Daraus ergibt sich ein NAV je Aktie von 10,02 € (Vorjahr: 11,86 €). In der Prognose des Vorjahresgeschäftsberichts wurde unter der Annahme eines weitgehend wertstabilen Bestandsportfolios von einem leichten Rückgang des NAV je Aktie ausgegangen.

Zur Ermittlung der Marktwerte der Immobilien zum 31. Dezember 2023 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 – 2024 bis 2033 – 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 zuzüglich 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 Mietsteigerungen aufgrund von Indexierungen berücksichtigt. Soweit Mietverträge innerhalb des Betrachtungszeitraums enden, wurden Mietprognosen erstellt. Zur Berechnung des Barwerts der zukünftigen Zahlungsströme wurden diese auf den Bewertungsstichtag diskontiert. Die Diskontierungszinssätze bewegen sich zwischen 5,00 % und 9,10 % und berücksichtigen die jeweiligen objektspezifischen Risiken. Die Diskontierungszinssätze haben sich wie folgt entwickelt:

DISKONTIERUNGSZINSSÄTZE IN %	2023	2022
Einzelhandel	5,00–9,10	4,80–14,50
Büro	5,25–8,50	4,55–7,75

Annahmen und Erwartungen zur zukünftigen Entwicklung der Marktmieten werden nicht berücksichtigt, da gemäß Fair-Value-Definition das Stichtagsprinzip zugrunde gelegt wird. 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.

10,02 €
NAV / AKTIE



Die von JLL ermittelten Verkehrswerte sind im Immobilien-Bestandsverzeichnis auf [Seite 109 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 1.471,0 Mio. €, der um 137,6 Mio. € unter dem Vorjahresportfoliowert liegt. Der Unterschied ergibt sich aus Verkehrswertzugängen durch Erwerbe und Investitionen in das bestehende Immobilienvermögen (Nachaktivierungen) in Höhe von 29,0 Mio. €, Verkehrswertabgängen in Höhe von 1,0 Mio. € durch Verkäufe sowie eine Verkehrswertminderung des Bestandsportfolios gegenüber dem Vorjahr durch Neubewertung in Höhe von –167,4 Mio. €. Dies entspricht einem „like for like“-Rückgang des Portfoliowerts von –10,5 %, der mit 171,2 Mio. € auf Verkehrswertminderungen entfällt. Den Verkehrswertminderungen stehen Verkehrswerterhöhungen von 1,8 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 Objekten in Lübeck, Hamburg, Stuttgart, Kempten, Freiburg, Münster und Neu-Isenburg in Höhe von insgesamt 19,0 Mio. € vorgenommen.

FINANZLAGE NACH IFRS

KAPITALFLUSSRECHNUNG (VERKÜRZT) IN T€	2023	2022
Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit	68.721	62.788
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	–15.210	11.915 ¹
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	–140.319	–28.569 ¹
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	–86.808	46.134
Finanzmittelfonds am 1. Januar	130.112	83.978
Finanzmittelfonds am 31. Dezember	43.304	130.112

¹ Vorjahr angepasst, s. Abschnitt zu Änderungen im Rahmen von IAS 8

Die Finanzlage der Gesellschaft ist trotz des Rückgangs des Finanzmittelfonds weiterhin sehr komfortabel. Die **Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente** betragen zum Bilanzstichtag 43,3 Mio. € nach 130,1 Mio. € zum 31. Dezember 2022. Die Mittelzuflüsse des Geschäftsjahres resultierten dabei insbesondere aus der operativen Geschäftstätigkeit (68,7 Mio. €; Vorjahr: 62,8 Mio. €), aus der Refinanzierung eines Finanzkredits (13,5 Mio. €) sowie Einzahlungen aus dem Verkauf von Immobilien (1,5 Mio. €). Die Mittelabflüsse betreffen im Wesentlichen Investitionen in den Immobilienbestand (28,6 Mio. €), Dividendenzahlungen für das Geschäftsjahr 2022 (38,2 Mio. €) sowie Zins- und Tilgungsleistungen (115,6 Mio. €).

Die Finanzstruktur der Gesellschaft ist weiterhin äußerst solide. Auf der Passivseite der Bilanz beträgt das Eigenkapital 434,2 Mio. € nach 473,6 Mio. € im Vorjahr. Die Gesellschaft verfügt damit über eine bilanzielle Eigenkapitalquote von 37,4 % (Vorjahr: 36,8 %). Die Finanzverbindlichkeiten betragen 682,9 Mio. € und sind gegenüber dem Vorjahr (770,7 Mio. €) unter Berücksichtigung der Mittelaufnahmen aus der Refinanzierung, planmäßiger Tilgungsleistungen sowie aufgrund der Darlehensabrufe um 87,8 Mio. € gesunken. Dabei betrafen 13,5 Mio. € Mittelaufnahmen aus der Refinanzierung von Darlehen. Den Mittelabrufen standen im Berichtsjahr planmäßige Tilgungsleistungen in Höhe von 21,5 Mio. € sowie aus der Rück-



zahlung von Schuldscheindarlehen in Höhe von 62,5 Mio. € und refinanzierter Darlehen in Höhe von 17,9 Mio. € entgegen. Nach Abzug der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente von den Finanzverbindlichkeiten ergibt sich eine Nettofinanzverschuldung von 639,6 Mio. € (Vorjahr: 640,6 Mio. €). Wird die Nettofinanzverschuldung auf das mit Verkehrswerten bewertete Immobilienportfolio bezogen, ergibt sich ein EPRA LTV (Loan to Value) von 43,5 % (Vorjahr: 39,8 %).

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 besichertes Darlehen in Höhe von 45,0 Mio. € ist zu variablen Zinssätzen finanziert. Aufgrund der überschaubaren Laufzeit dieses Darlehens

von drei Jahren wurde nach Abwägung von Chancen und Risiken auf eine Absicherung mittels Zinssicherungsgeschäften verzichtet.

Der Durchschnittszinssatz der Darlehen liegt bei 1,8 % (Vorjahr: 1,7 %). Unter Berücksichtigung der bereits abgeschlossenen sowie der noch anstehenden Refinanzierungen der bestehenden Darlehen wird sich der Durchschnittszinssatz voraussichtlich erhöhen. Die durchschnittliche Restlaufzeit liegt bei 4,1 Jahren (Vorjahr: 4,6 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.

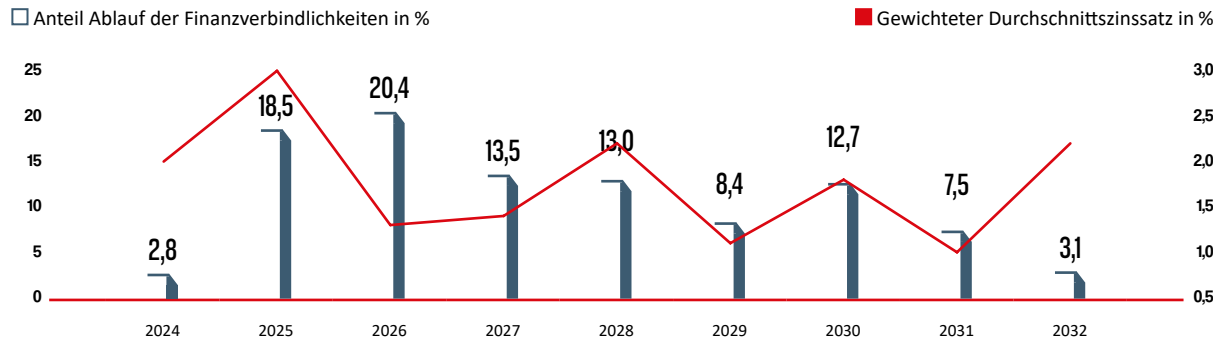
Verpflichtung zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen

Im Zusammenhang mit der verbliebenen Tranche aus dem im Jahr 2018 abgeschlossenen Schuldscheindarlehen in Höhe von 12,5 Mio. € (Vorjahr: 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. Die Finanzkennzahlen wurden im Berichtsjahr eingehalten.

ABLAUF DER FINANZVERBINDLICHKEITEN



Wirtschaftliche Angaben nach HGB

GRUNDSÄTZLICHES

Die Gesellschaft erstellt sowohl einen Abschluss nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs (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 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:

- **Erlöse aus Mieten und Pachten:** Der unterschiedliche Ausweis der Mieten und Pachten nach HGB und IFRS resultiert aus dem Ausweis nach IFRS 16. Demnach sind die Erlöse aus Grundsteuer und Versicherungen in Höhe von 2,3 Mio. € (Vorjahr: 2,1 Mio. €) in den Erlösen aus Mieten und Pachten auszuweisen. Nach HGB befinden sich diese im Posten Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter.
- **Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung:** Die unterschiedlichen Aktivierungskriterien im Zusammenhang mit Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen führten im Berichtsjahr im handelsrechtlichen Abschluss zu einem um 0,9 Mio. € höheren Instandhaltungsaufwand von 9,3 Mio. €. 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 (1,6 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 resultiert im IFRS-Abschluss für die Immobilie in Mosbach ein Buchgewinn in Höhe von 0,5 Mio. €. Handelsrechtlich betragen die Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens als Bestandteil der sonstigen betrieblichen Erträge 0,3 Mio. €. Im Geschäftsjahr 2023 und im Vorjahr wird die bislang unter den Verwaltungsaufwendungen gebuchte Aufsichtsratsvergütung (438 T€; Vorjahr: 322 T€) in den Personalaufwendungen ausgewiesen. Nach HGB bleibt diese Position weiterhin unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen.
- **Außerplanmäßige Abschreibungen:** Die in den Abschreibungen nach IFRS enthaltenen außerplanmäßigen Abschreibungen in Höhe von 19,0 Mio. € betreffen sieben Immobilien. Dagegen waren nach den handelsrechtlichen Vorschriften für zwei Immobilien außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 13,0 Mio. € zu erfassen.
- **Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte / Bilanzielles Immobilienvermögen:** Der Buchwert der Immobilien beträgt handelsrechtlich 1.091,8 Mio. € und liegt damit um 8,8 Mio. € unter dem Buchwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im IFRS-Abschluss. Unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien nach den Vorschriften der IFRS sind die Nutzungsrechte für Erbbaurechte enthalten. Diese sind im HGB-Abschluss bilanziell nicht zu aktivieren. Zum 31. Dezember 2023 beträgt der im IFRS-

Abschluss unter den Immobilien ausgewiesene Wert der Nutzungsrechte 14,1 Mio. €. Des Weiteren entfällt ein Betrag von 2,3 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 hinaus führten außerplanmäßige Abschreibungen sowie unterschiedliche Aktivierungsvorschriften zu einem Unterschiedsbetrag zulasten des Buchwerts nach IFRS.

- **Eigenkapital:** Das handelsrechtliche Eigenkapital liegt zum Bilanzstichtag mit 435,8 Mio. € um 1,7 Mio. € über 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 3,7 Mio. € in der Gewinnrücklage enthaltenen kumulativen versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste der Pensionsrückstellungen. Insgesamt liegt die bilanzielle Eigenkapitalquote nach HGB mit 37,5 % um 0,5 Prozentpunkte über der bilanziellen Eigenkapitalquote nach IFRS.
- **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten/Finanzverbindlichkeiten:** Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten des HGB-Jahresabschlusses betragen 683,5 Mio. €. Nach IFRS werden Finanzverbindlichkeiten dagegen in Höhe von 682,9 Mio. € ausgewiesen. Der Unterschiedsbetrag betrifft mit 0,6 Mio. € den Ansatz der Finanzverbindlichkeiten unter Einbeziehung der Transaktionskosten sowie die hiermit im Zusammenhang stehende Folgebewertung unter Anwendung der Effektivzinsmethode im IFRS-Abschluss.
- **Sonstige Verbindlichkeiten:** Die Verpflichtung zur Zahlung des Baukostenzuschusses gegenüber ALDI in Gießen in Höhe von 1,4 Mio. € ist nach IFRS in den sonstigen Verbindlichkeiten aus-



gewiesen. Im Handelsrecht wird diese im Anhang unter den sonstigen finanziellen Verpflichtungen aufgeführt, da diese schwebend wirksam sind.

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 104,6 Mio. € (Vorjahr: 99,3 Mio. €). Der leichte Anstieg der Erlöse hat im Wesentlichen seine Ursache in einem Anstieg der Erlöse aus den Bestandsmieten („like for like“) in Höhe von 2,5 Mio. € sowie in der Veränderung des Immobilienbestands (1,0 Mio. €). Die **sonstigen betrieblichen Erträge** sind um 0,5 Mio. € gegenüber dem Vorjahr gestiegen und betragen 2,6 Mio. € (Vorjahr: 2,1 Mio. €). **Aufwendungen für die Bewirtschaftung der Immobilien** sind in Höhe von 30,8 Mio. € (Vorjahr: 28,8 Mio. €) angefallen. Die **Abschreibungen** liegen mit 49,3 Mio. € um 13,6 Mio. € über dem Vorjahr (35,6 Mio. €). Hieraus ergibt sich ein gegenüber dem Vorjahr um 9,6 Mio. € geringeres **Betriebsergebnis** von 15,3 Mio. € (Vorjahr: 24,9 Mio. €).

Das **Finanzergebnis** hat sich im Saldo um 0,9 Mio. € auf –11,4 Mio. € (Vorjahr: –12,3 Mio. €) verbessert. Dies resultiert im Wesentlichen aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen und Darlehensausläufen.

Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr 2023 mit einem **Jahresüberschuss** von 3,9 Mio. € (Vorjahr: 12,6 Mio. €) ab.

Der **Bilanzgewinn** beläuft sich auf 39,0 Mio. € (Vorjahr: 38,2 Mio. €), unter Berücksichtigung der Rücklagenauflösung gemäß § 13 Abs. 3 REITG in Höhe von 12,1 Mio. €).

VERMÖGENS- UND FINANZLAGE NACH HGB

Die **Bilanzsumme** der Gesellschaft ist gegenüber dem Vorjahr um 108,7 Mio. € auf 1.163,5 Mio. € gesunken. Das bilanzielle **Anlagevermögen** lag mit 1.092,3 Mio. € um 23,7 Mio. € unter dem Vorjahreswert (1.116,0 Mio. €). Das **Umlaufvermögen** einschließlich der Posten der Rechnungsabgrenzung ist um 85,0 Mio. € gesunken und beträgt 71,2 Mio. €. Das Eigenkapital beträgt 435,8 Mio. € nach 470,1 Mio. € im Vorjahr. Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** sind im Saldo um 88,0 Mio. € gesunken und betragen 683,5 Mio. €. Das Eigenkapital sowie die mittel- und langfristigen Fremdmittel decken 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 Jahresüberschuss betrug im Berichtsjahr 3.926 T€. Unter Berücksichtigung der Entnahme aus der Kapitalrücklage in Höhe von 35.119 T€ ergibt sich ein Bilanzgewinn von 39.045 T€.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Bilanzgewinn der HAMBORNER REIT AG für das Geschäftsjahr 2023 in Höhe von 39.044.807,04 € wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 0,48 € je Aktie auf das dividendenberechtigte Grundkapital. Unter Berücksichtigung der Anzahl dividendenberechtigter Aktien von 81.343.348 ergibt sich eine Gesamtausschüttung in Höhe von 39.044.807,04 €.

Die Zahl der dividendenberechtigten Aktien kann sich bis zum Zeitpunkt der Hauptversammlung vermindern, falls die Gesellschaft eigene Aktien erwirbt. In diesem Fall wird der Hauptversammlung bei gleichbleibendem 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 2023 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 „Gesetzes 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 ausgegebenen 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 Mitarbeitende 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 27. April 2023 ermächtigt:

Das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 27. April 2027 einmalig oder mehrmalig um bis zu insgesamt 32.537 T€ durch Ausgabe neuer, auf den Namen lautender Stückaktien gegen Bar- und Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2022). Die neuen Aktien sind den Aktionären grundsätzlich zum Bezug anzubieten. Die neuen Aktien können von einem oder mehreren durch den Vorstand bestimmten Kreditinstituten oder nach § 53 Abs. 1 Satz 1 oder § 53b Abs. 1 Satz 1 oder Abs. 7 des Gesetzes über das Kreditwesen tätigen Unternehmen mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht).

Darüber hinaus wurde der Vorstand im Rahmen der Hauptversammlung am 28. April 2022 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 27. April 2027 auf den Inhaber und/oder auf den Namen lautende Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen bzw. Kombinationen dieser Instrumente („Schuldverschreibungen“) im Gesamtnennbetrag von bis zu 150,0 Mio. € mit oder ohne Laufzeitbegrenzung auszugeben und den Inhabern bzw. Gläubigern („Inhabern“) von Schuldverschreibungen Wandlungsrechte auf neue auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu 8.134.334 € 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 Gesellschaft um bis zu 8.134 T€ eingeteilt in bis zu 8.134 Tsd. auf den Namen lautende Stückaktien bedingt zu erhöhen (Bedingtes Kapital 2022).

Der Vorstand kann mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre unter bestimmten Voraussetzungen für einen Teilbetrag ausschließen. Eine Inanspruchnahme der vorgenannten Ermächtigungen erfolgte bis zum Bilanzstichtag nicht.

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 Schuldscheindarlehen 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 und Frau Verheyen bestehen keine Regelungen für den Fall eines Übernahmeangebots (Change of Control).

Auch mit Mitarbeitenden der Gesellschaft liegen keine Entschädigungsvereinbarungen 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 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 sowie im Bereich Investor Relations/Finanzberichte abrufbar.



RISIKO- UND CHANCENBERICHT

Risikobericht

GRUNDSÄTZE DER 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 bzw. zu minimieren. Damit einhergehend hat HAMBORNER ihre Geschäftspolitik darauf ausgerichtet, Geschäftsfelder mit einem besonders hohen Risikopotenzial von vornherein zu meiden.

Für Risiken, die mit der Geschäftstätigkeit der HAMBORNER einhergehen und nicht vermieden werden können, werden geeignete Maßnahmen identifiziert und realisiert, um mögliche Risiken entweder zu eliminieren oder mögliche Risikoauswirkungen bzw. deren Eintrittswahrscheinlichkeiten zu reduzieren. Insoweit hat sich HAMBORNER im Jahr 2023 – 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. Der Deutsche Corporate Governance Kodex („DCGK“) sieht Angaben zum internen Kontroll- und Risikomanagementsystem vor, die über die gesetzlichen Anforderungen an den Lagebericht hinausgehen und somit von der inhaltlichen Prüfung des Lageberichts durch den Abschlussprüfer ausgenommen sind („lageberichtsfremde Angaben“).

RISIKOMANAGEMENT UND INTERNES KONTROLLSYSTEM

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. Das Risikofrüherkennungssystem wird im Rahmen der Jahresabschlussprüfung vom Abschlussprüfer nach § 317 Abs. 4 HGB geprüft. Organisatorisch agiert das Risikomanagement unabhängig und orientiert sich direkt an der Unternehmensstrategie. Das interne Risikomanagementsystem der Gesellschaft ist in die betrieblichen Abläufe – insbesondere in die Planungs- und Controlling-Prozesse – eingebunden, umfasst mehrere Stufen und ist in einer Richtlinie umfassend beschrieben.

Darüber hinaus werden die Mitarbeitenden in regelmäßigen Abständen im Umgang mit Risiken sowie deren interner Kommunikation geschult. Von zentraler Bedeutung ist hierbei zum einen die Kommunikation von Risiken durch die Risikoverantwortlichen im Rahmen der zweimal wöchentlich stattfindenden Führungskräfte Sitzungen. In diesem Zusammenhang ist jeder Mitarbeitende dazu angehalten, die Führungskräfte über das Bestehen von Risiken umgehend zu informieren. Zum anderen erfolgt die Meldung relevanter Risiken an den Fachbereich Risikomanagement im Rahmen einer vierteljährlichen 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, Finan-

zielle Risiken. Im Rahmen der quartalsweisen Risikoberichterstattung an den Vorstand und Aufsichtsrat werden die identifizierten Risikopotenziale bewertet und gegebenenfalls Steuerungsmaßnahmen abgeleitet. Sofern erforderlich, erfolgt eine anlassbezogene Berichterstattung von wesentlichen, zwischen den regulären Berichtszeitpunkten identifizierten Risiken. Die möglichen Risiken einzelner Risikokategorien werden hinsichtlich des möglichen Schadensmaßes und einer Wahrscheinlichkeitseinschätzung quantifiziert. Die Beurteilung erfolgt von den jeweilig zuständigen Fachabteilungen. Basis für die Risikoberichterstattung ist die jeweils verabschiedete Planung. Entsprechend den Anforderungen aus der Neufassung des IDW PS 340 n. F. (01.2022) erfolgt freiwillig die Ermittlung der Gesamtrisikoposition unter Anwendung einer Monte-Carlo-Simulation.

Schlanke Organisationsstrukturen und transparente Entscheidungsweisen stellen sicher, dass der Vorstand in alle wesentlichen risikorelevanten Vorgänge unmittelbar eingebunden ist. Die Prozesse des Rechnungswesens werden ausschließlich von eigenen qualifizierten Mitarbeitenden ausgeführt. HAMBORNER erstellt und kommuniziert Jahres- und Halbjahresfinanzberichte sowie Quartalsmitteilungen. Bei der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie der Ermittlung der Pensionsverpflichtungen der Gesellschaft werden im Rahmen der Jahresabschlüsse sachverständige Gutachter hinzugezogen.

Grundsätzlich wird bei allen wesentlichen Vorgängen das Vieraugenprinzip unter Beachtung angemessener Unterschriftenregelungen gewahrt. Innerhalb des Unternehmens bestehen zwischen den jeweiligen Fachbereichen entsprechende Funktionstrennungen. Darüber hinaus werden interne Berichte über die Geschäftsentwicklung erstellt und den Entscheidungsträgern vorgelegt. Sie dienen u. a. als



Grundlage, um Abweichungen von operativen Zielen zu erkennen und gegebenenfalls Steuerungsmaßnahmen einzuleiten. Im Finanz- und Rechnungswesen kommt standardisierte und zertifizierte Software zum Einsatz. Entsprechend den individuellen Aufgabenbereichen der jeweiligen Mitarbeitenden bestehen für die internen IT-Systeme dezidierte Zugriffsregelungen für Schreib- und Leseberechtigungen. Das interne Kontrollsystem wird im Zuge einer an eine externe Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ausgelagerten internen Revision geprüft. Die im jeweiligen Geschäftsjahr zu prüfenden Prozesse bzw. Prüfungsfelder werden von der Gesellschaft in Abstimmung mit dem Prüfungsausschuss ausgewählt.

Aussage zur Wirksamkeit des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems

Nach Einschätzung der Gesellschaft ist das interne Kontroll- und Risikomanagementsystem unter Berücksichtigung der Komplexität und Größe des Unternehmens angemessen und wirksam.¹

DARSTELLUNG DER RISIKOFELDER

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

RISIKOKATEGORIEN SOWIE DEREN RISIKOEINSCHÄTZUNG

Die Risiken werden in Bezug auf die antizipierte Schadenshöhe und Eintrittswahrscheinlichkeit unter Anwendung der nachfolgenden Matrix in gering, mittel und hoch klassifiziert. Die derzeitige Risikoeinschätzung der HAMBORNER erfolgt vor dem Hintergrund der zuletzt schrumpfenden Wirtschaft, der Kriege in der Ukraine und im

Nahen Osten sowie des anhaltend hohen Preisgefüges und deren Auswirkungen auf die nationale und internationale Wirtschaftslage. In den folgenden Gliederungspunkten wird detailliert auf die Risiken sowie auf deren Umgang vonseiten der Gesellschaft eingegangen.

STRATEGISCHE RISIKEN

Nationales und internationales Marktumfeld

2023 wurde das nationale Marktumfeld im Wesentlichen von der weiterhin hohen Inflation, den steigenden Zinsen und der lahmen Weltkonjunktur bestimmt. Die daraus resultierende Konsumzurückhaltung der Verbraucher schwächt die deutsche Konjunktur zusätzlich. Für 2023 lag die durchschnittliche Inflation in Deutschland

gegenüber dem Vorjahr bei 5,9 %. Für 2024 wird eine gemäßigte Inflation unter 3,0 % erwartet. Die Entwicklung des BIP von 2022 auf 2023 betrug -0,3 %. Infolge der anhaltend schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der aktuellen Haushaltskrise im Zusammenhang mit der weiteren Entwicklung der Kriege variieren die Prognosen für 2024 zwischen -0,5 % (IWF Köln – Institut der deutschen Wirtschaft) und +0,9 % (IfW Kiel – Institut für Weltwirtschaft). Die weltweite Wirtschaftsleistung ist 2023 gegenüber dem Vorjahr um 3,0 % gestiegen. Für 2024 erwartet der Internationale Währungsfonds IWF ein Wachstum der Weltwirtschaft in Höhe von ebenfalls 3,0 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Die möglichen Folgen des nationalen bzw. internationalen Marktumfelds werden im Folgenden in den entsprechenden Risikokategorien thematisiert.

SCHADENSHÖHE	SCHADENERWARTUNGSWERT (SCHADENSHÖHE X EINTRITTSWAHRSCHEINLICHKEIT)				
	Sehr gering	Gering	Mittel	Hoch	Sehr hoch
Sehr hoch (> 20 Mio. €)		Mittel	Mittel	Hoch	Hoch
Hoch (5 Mio. € bis 20 Mio. €)		Gering	Mittel	Hoch	Hoch
Mittel (1 Mio. € bis 5 Mio. €)		Gering	Mittel	Mittel	Hoch
Gering (250 T€ bis 1 Mio. €)		Gering	Gering	Gering	Mittel
Sehr gering (< 250 T€)		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 %)

Risiken aus den Veränderungen des regulatorischen Umfelds

Diese Risikokategorie umfasst u. a. Risiken aus möglichen rechtlichen Änderungen, die die wesentlichen regulatorischen Anforderungen sowie die Unternehmensverfassung betreffen. Des Weiteren fällt 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 bestehen mögliche Risiken in Bezug auf ESG-relevante Regulierungen insbesondere im Zusammenhang mit der

¹ Dieser Absatz ist als lageberichtsfremder Bestandteil nicht geprüft.



EU-Taxonomie-Verordnung und der CSRD-Berichterstattung (Corporate Sustainability Reporting Directive), welche ab 2026 für 2025 verpflichtend ist.

Seit 2022 ist bei der HAMBORNER ein Nachhaltigkeitsmanager beschäftigt und es werden ebenfalls Dienstleister für den Themenkomplex hinzugezogen. Darüber hinaus bildet sich das Personal, das mit diesen Bereichen betraut ist, regelmäßig weiter, sodass das Risiko der Nichtbeachtung oder Änderungen an den regulatorischen Anforderungen minimiert wird. Zudem werden bei komplexeren Änderungen von Vorschriften gegebenenfalls externe Berater zu Rate gezogen. Ebenfalls wird eine jährliche Prüfung des Unternehmens durch die interne Revision, welche an eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ausgelagert ist, durchgeführt. Vor dem Hintergrund der zuvor aufgeführten Maßnahmen wird das Risiko als gering 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 angepasst. Zudem erfolgt jährlich eine interne Revision ausgewählter Unternehmensprozesse durch einen externen Dritten. 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 umfasst das Ausbleiben von Nach- bzw. Neuvermietungen von Flächen mit auslaufenden Mietverträgen sowie bereits bestehenden Leerständen. Beim großflächigen Einzelhandel ist von längeren Vermarktungszeiten auszugehen. Vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Lage kann weiterhin mit längeren Vermarktungszeiten der Flächen gerechnet werden. Diese belaufen sich auf bis zu 12 bis 24 Monate. Im Bereich der Büroimmobilien ändern sich die Anforderungen an die Flächenbeschaffenheit aufgrund der Auswirkungen des mobilen Arbeitens. Allgemein können steigende Anforderungen von Mietinteressenten in Bezug auf ESG-Kriterien zu längeren Vermarktungszeiten und ungünstigeren Mietkonditionen für weniger energieeffiziente Gebäude führen.

Darüber hinaus ist unklar, inwieweit beispielsweise CO₂-bezogene Kosten als Folge regulatorischer Änderungen zukünftig auf die Mieter umgelegt werden können. In regelmäßigen Abständen erfolgt seitens des Asset-Managements eine Analyse in Bezug auf potenziell auslaufende Mietverträge der nächsten 24 Monate sowie leerstehende Einheiten. Aufgrund des regelmäßigen Austauschs mit den Mietern, langfristig abgeschlossener Mietverträge sowie eines hohen Anteils an neuwertigen Immobilien für den Gesamtbestand wird das Risiko als mittel eingeschätzt. Im vergangenen Jahr betrug die wirtschaftliche Leerstandsquote inklusive Mietgarantien durchschnittlich 2,8 % (2022: 2,1 %) und wies damit weiterhin ein vergleichsweise niedrigere Niveau auf.

Mietausfallrisiken

Vor dem Hintergrund der aktuellen wirtschaftlichen Lage und möglicher weiterer Mieterhöhungen aufgrund von Indexierungen kann nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Mieter infolge von Insolvenzen ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen können. Die für das Geschäftsjahr 2023 gebildeten Wertberichtigungen betreffen jedoch lediglich 0,6 Mio. €. Aufgrund des breitgefächerten

Mieterportfolios und regelmäßigen Austauschs mit den Mietern wird das Risiko als gering eingeschätzt, wenngleich das Risiko vor dem Hintergrund des aktuellen Marktumfelds insgesamt leicht gestiegen ist.

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 vor dem Hintergrund der zunehmenden Relevanz von ESG-Kriterien, erforderlich sein. Bei Büroimmobilien können geänderte Anforderungen an die Flächenbeschaffenheit aufgrund der Entwicklung mobilen Arbeitens substanzielle Umbaukosten auslösen, welche sich zusätzlich aufgrund höherer Aufwendungen für externe Dienstleister vor dem Hintergrund des Fachkräftemangels erhöhen können. Darüber hinaus sind weiterhin Preissteigerungen der Materialkosten sowie eine starke Auslastung der Handwerksbetriebe zu beobachten. Die Engpässe in den Lieferketten haben sich im Vergleich zum Vorjahr weitgehend aufgelöst, sodass sich die Versorgung mit Baumaterialien deutlich verbessert hat.

Um diesem Risiko entgegenzuwirken, erfolgt innerhalb der Unternehmensplanung eine detaillierte Planung auf Maßnahmenebene 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.

Dekarbonisierungsrisiko

Mit der Formulierung von mittel- und langfristigen Dekarbonisierungszielen für die Jahre 2030 und 2045 geht das Risiko einher, diese Ziele oder ein daraus abgeleitetes jährliches Ziel zu verfehlen. Im Fall einer Verfehlung dieser Ziele ist von einem Imageschaden auszugehen, je nach Entwicklung des regulatorischen Rahmens sind auch Pönalen möglich.



Die Zielerreichung der Dekarbonisierung unterliegt auch dem Einfluss exogener Faktoren. Hierzu zählen Anpassungen und Weiterentwicklungen regulatorischer Vorgaben und Dekarbonisierungsambitionen weiterer Sektoren, insbesondere der Energieerzeugung und -versorgung. Zusätzlich ist die Gesellschaft bei der Erreichung eigener Ziele auf die fortschreitende technologische Entwicklung angewiesen, insbesondere bei erneuerbaren Energien, Energieeffizienztechnologien und Baustoffen. Die erfolgreiche Durchführung von Maßnahmen setzt zudem die technische Machbarkeit und die Unterstützung von Geschäftspartnern, insbesondere Mietern und Dienstleistern, voraus. Da die unternehmensinterne Methodik zur Emissionsbilanzierung auf bewährten wissenschaftlichen Bilanzierungsmethodiken basiert, kann eine Änderung dieser Vorgaben die bilanzierten Emissionen aus Basis- und Zieljahr und damit indirekt die Zielerreichung beeinflussen.

Um diesem Risiko zu begegnen, steht die HAMBORNER in intensivem Austausch mit ihren Mietern, führt regelmäßige Befragungen durch und berücksichtigt nachhaltigkeitsrelevante Leistungen in ihren Dienstleistungs- und Mietverträgen. Daneben wird die nationale und europäische Gesetzgebung hierzu eng verfolgt, um auf regulatorische Änderungen kurzfristig reagieren zu können. Aus diesem Grund 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 Szenarioberechnungen mithilfe eines Investitionsmodells durchgeführt. Zudem ist der Ankaufsprozess abteilungsübergreifend ausgestaltet. Darüber hinaus werden nach Bedarf externe Dienstleister (Rechtsanwälte, Gutachter etc.) eingebunden. Außer-

dem ist bei Ankauf eine ESG-Prüfung Teil der Due Diligence und deren Ergebnisse werden bei der Ankaufsentscheidung berücksichtigt.

Im Jahr 2023 bewegte sich das Transaktionsvolumen für Büro- und Einzelhandelsimmobilien am Markt weiterhin auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau. Dennoch wird aufgrund des hohen potenziellen Schadensausmaßes das Risiko in Bezug auf Investitionen, trotz geringer Eintrittswahrscheinlichkeit und aktueller Exponierung, als mittel eingestuft.

Desinvestitionen bergen ebenfalls Risiken. Objekte könnten unter Marktwert verkauft werden 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 abgegebenen Garantien in Kaufverträgen kommen. Zur Vermeidung solcher Risiken erfolgt eine detaillierte Verkaufsplanung in enger Abstimmung mit den einzelnen Fachabteilungen. Analog zum Ankaufprozess ist auch der Verkaufsprozess abteilungsübergreifend organisiert. Auf Basis dieser intensiven Zusammenarbeit der Abteilungen werden substanzielle Risiken aus Immobilientransaktionen hinsichtlich Desinvestitionen als gering eingestuft.

IT-Risiken

Die Geschäftsabläufe der HAMBORNER sind mehrheitlich an die Nutzung von IT-Systemen gekoppelt. Störungen oder Ausfälle der verwendeten IT-Systeme können zu Beeinträchtigungen der Geschäftstätigkeit führen. Mögliche IT-Risiken umfassen im Wesentlichen Beschädigungen oder Störungen der Hardware, die Manipulation oder das unbefugte Eindringen in IT-Systeme (Cyber-Security) und daraus folgende Fehlfunktionen sowie der unbefugte Zugriff auf sensible Informationen.

Zur Reduzierung dieser Risiken verfügt die HAMBORNER u. a. über eine aktuelle Security Suite und eine Firewall sowie über einen getrennten und gesicherten Serverbereich. Hardwareausfälle werden

durch regelmäßiges Monitoring stark minimiert. Darüber hinaus wird ein regelmäßiger Schulungsturnus des Personals und ein Berechtigungskonzept eingehalten. Die verwendeten Systeme werden ebenfalls regelmäßig aktualisiert und auf ihre Resilienz überprüft. Angesichts zahlreicher Sicherheitsmaßnahmen wird eine Einschränkung der operativen Handlungsfähigkeiten durch IT-Risiken als gering eingeschätzt.

Personalrisiken

Eine zentrale Grundlage des Unternehmenserfolgs bilden gut ausgebildete und motivierte Mitarbeitende. Durch steigende Anforderungen kann es zu Arbeitsüberlastungen und Demotivation einzelner Mitarbeitender 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. Aus den zuvor genannten Sachverhalten können zusätzliche Kosten für externe Dienstleister / Berater resultieren.

Diesem Risiko wird u. a. mittels regelmäßiger Führungskräfte- und Abteilungsmeetings vorgebeugt. Gleichzeitig werden kurz- bis mittelfristige Personalbedarfsanalysen durchgeführt. Zudem werden zwischen den Mitarbeitenden und Vorgesetzten wiederkehrende Mitarbeiter- und Feedbackgespräche geführt, regelmäßig anonymisierte Mitarbeiterbefragungen durchgeführt sowie bestehendes Personal nach Bedarf geschult und weitergebildet. Des Weiteren werden zur Steigerung der Arbeitgeberattraktivität unterschiedliche Vergünstigungen angeboten. Gleichzeitig besteht eine enge Zusammenarbeit mit qualifizierten Personalvermittlern. Im Ergebnis 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 Preis- und Mietniveaus, die sich auf den Marktwert auswirken, keinen Einfluss. Darüber hinaus sind der Standort und die Beschaffenheit der Immobilie sowie die prognostizierten Mieten wichtige Einflussgrößen für die Bewertung der Immobilien. Negative Entwicklungen der zuvor genannten Faktoren bzw. nicht mehr den Anforderungen des Marktes entsprechende Standards in Bezug auf die Beschaffenheit der Immobilien können zu einer Minderung des Marktwerts führen. Darüber hinaus können u. a. konjunkturelle Veränderungen, Inflation und steigende Finanzierungskosten negativen Einfluss auf die Bewertung der Immobilie haben.

Vor dem Hintergrund der aktuellen wirtschaftlichen Lage, der anhaltend hohen Energie- und Verbraucherpreise sowie der damit einhergehenden restriktiven Geldpolitik der Europäischen Zentralbank ist nicht auszuschließen, dass sich die Marktwerte der Immobilien auch im Jahr 2024 weiter vermindern, wobei hierbei Standort, Nutzungsart und Qualität der Immobilien maßgeblichen Einfluss auf die Wertentwicklung haben werden. Infolgedessen hatte die Gesellschaft ihr Portfolio zum 30. Juni 2023 zusätzlich zum 31. Dezember 2023 bewerten lassen. Aufgrund des diversifizierten Portfolios der HAMBORNER und der bei Büroimmobilien oftmals mit öffentlichen bzw. halböffentlichen Trägern langfristig abgeschlossenen Mietverträge sowie der regelmäßigen Analyse unabhängiger Bewerter wird das Risiko einer erneuten Korrektur für HAMBORNER als mittel eingestuft.

Steuerliche Risiken

Steuerliche Risiken liegen im Wesentlichen im Wegfall der Körperschaft- 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. Ab 2025 wird die Berechnungsgrundlage für die Grundsteuer geändert. Die Änderung soll für Unternehmen aufkommensneutral erfolgen. Aufseiten der HAMBORNER kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass es infolge mietvertraglich nicht zulässiger Umlagefähigkeit auf die Mieter zu Aufwandserhöhungen kommen könnte.

Das Risiko wird aufgrund des konsequenten Monitorings und der Fortbildung der Mitarbeitenden als auch der Mitgliedschaft in Interessenvereinigungen als gering eingeschätzt.

Liquiditätsrisiko

Das Liquiditätsrisiko drückt sich im Wesentlichen durch Liquiditätsengpässe, beispielsweise als Folge einer unkoordinierten Vorgehensweise der einzelnen Abteilungen, aus. Diesem Risiko begegnet HAMBORNER mit der regelmäßigen Erstellung einer zwölfmonatigen Liquiditätsplanung, welche an alle Führungskräfte sowie den Vorstand kommuniziert wird. Darüber hinaus wird der Liquiditätsstand durchgehend überwacht und eine Liquiditätsreserve vorbehalten. Im Rahmen der Risikoberichterstattung werden zudem liquiditätswirksame Risiken in einer Risikotragfähigkeitsanalyse berücksichtigt. Eine etwaige Gefährdung der Liquidität wird als gering eingeschätzt.

Risiken aus Verstößen gegen Darlehensvereinbarungen (Covenants)

Covenants bestehen insbesondere für die 2018 aufgelegten Schuldscheindarlehen, von welchen zum 31. Dezember 2023 noch 12,5 Mio. € bestehen. So dürfen Netto-Finanzverbindlichkeiten 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.

Mit 43,5 % liegt der LTV zum 31. Dezember 2023 deutlich unter dem Maximalwert von 60 %. Ferner liegt das Verhältnis zwischen EBITDA bezogen auf das Zinsergebnis mit 5,4 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 höheren Zinsbelastungen bei variabel und fest verzinsten Darlehen.

Bei Verkäufen von fremdfinanzierten Immobilien müssen gegebenenfalls Vorfälligkeitsentschädigungen gezahlt werden. Diese können je nach Höhe der Belastung substantiell sein und einen Teil des Verkaufserlöses aufzehren. Daher werden im Rahmen von Verkäufen mit Banken möglichst Umschuldungen auf andere Bestandsobjekte vereinbart, um so Vorfälligkeitsentschädigungen gegebenenfalls zu begrenzen oder zu vermeiden.



Die durchschnittliche Restlaufzeit der Darlehen bezogen auf den Stichtag 31. Dezember 2023 beläuft sich auf 4,1 Jahre. Aus einer auslaufenden Objektfinanzierung resultieren geringfügige Zinsänderungsrisiken mit Ergebniseffekt im Jahr 2024, da die relevante Refinanzierung bereits abgeschlossen wurde, die Zinssicherung jedoch aussteht.

Bei einem variabel verzinslichen Darlehen in Höhe von 45,0 Mio. € im Zusammenhang mit einer Objektfinanzierung würde ein weiterer Anstieg des 3-Monats-EURIBOR-Zinssatzes zu höheren Zinsaufwendungen führen.

Im Geschäftsjahr erfolgte eine Teilrückzahlung der im Jahr 2018 abgeschlossenen Schuldscheindarlehen in Höhe von 62,5 Mio. €. Zeitpunkt und Umfang einer möglichen Refinanzierung der auslaufenden Objektfinanzierungen oder Schuldscheindarlehen werden auf Basis des unterjährigen Liquiditätsbedarfs gesteuert und hängen maßgeblich von sich bietenden Ankaufsoportunitäten ab.

Das Finanzierungsrisiko wird 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 2,8 Mio. € (nach IFRS). Nach aktueller Einschätzung besteht darüber hinaus kein finanzielles Risiko. Aus diesem Grund wird das Risiko aus Bergschäden als gering klassifiziert.

COMPLIANCE-RISIKEN

Neben den strategischen, betrieblichen und finanziellen Risiken besteht für HAMBORNER das Risiko des Verlusts des REIT-Status aufgrund von Verstößen gegen das REIT-Gesetz oder Risiken aus Verstößen gegen Compliance-Anforderungen. Dies betrifft auch die Verletzung der Arbeitsgesetze aufseiten der beauftragten Dienstleister, wie z. B. Vorschriften zum Mindestlohn. Diese Risiken erachtet HAMBORNER grundsätzlich für nicht ausgeschlossen, aktuell und in naher Zukunft allerdings als unwahrscheinlich bzw. von nicht erheblicher wirtschaftlicher Relevanz. Die Risiken werden dementsprechend als gering bewertet.

Risiken aus Rechtsstreitigkeiten

Risiken aus Rechtsstreitigkeiten bestehen aufgrund der damit verbundenen Prozesskosten sowie möglicher, anderweitiger Zahlungen, welche grundsätzlich zu einer negativen Abweichung der Planung führen können. Ebenfalls beziehen sich diese Risiken auf rechtliche Fehleinschätzungen, welche im weiteren Verlauf zu einem Schaden oder erhöhten Kosten aufgrund notwendiger externer rechtlicher Beratung führen. HAMBORNER nutzt die selektive Unterstützung durch externe Rechtsanwaltskanzleien als auch regelmäßige Schulungen, um das Risiko rechtlicher Fehleinschätzungen zu minimieren.

Um das Risiko rechtlicher Auseinandersetzungen zu minimieren, werden die Fachabteilungen seitens des Fachbereichs Recht unterstützt. Die Summe potenzieller Schäden aus diversen Einzelrechtsstreitigkeiten beläuft sich zum Ende des Geschäftsjahres auf 118 T€. Hierbei variieren die Eintrittswahrscheinlichkeiten sehr stark, die Schadenssumme ist gering. Aus diesem Grund werden Risiken aus Rechtsstreitigkeiten 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 in Folge 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. Beschädigung oder Zerstörung der Immobilien können durch extreme Wetterereignisse als Folge des Klimawandels, Brände oder Terroranschläge hervorgerufen werden.

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. Ebenfalls wird der Immobilienbestand seit 2022 einer wiederkehrenden Klimarisikoprüfung unterzogen. Wesentliche Effekte auf die Geschäftstätigkeit oder auf das Geschäftsmodell werden nicht erwartet. Unter Einbezug der in den anderen Risikokategorien bereits berücksichtigten transitorischen Risiken bezogen auf Umwelt und Klima sind die Risiken als mittel zu bewerten.



Chancenbericht

Aus der aktuellen gesamtwirtschaftlichen Lage resultieren nicht nur Risiken für HAMBORNER, sondern auch mögliche Chancen.

So gehen mit der anhaltend hohen Inflation nicht nur die zuvor genannten Risiken, sondern auch gleichzeitig Chancen für höhere Miet- und Pächterlöse infolge von Indexerhöhungen bei Bestandsmietern einher. Außerdem können Bestandsmieter aufgrund der unsicheren Gesamtsituation dazu geneigt sein, den gegenwärtigen Zustand beizubehalten und bestehende Verträge zu verlängern, statt neue Flächen anzumieten. Allgemein besteht die Möglichkeit, Neuvermietungen mit kürzeren Vermarktungszeiten als angenommen zu realisieren.

Steigende Zinsen äußern sich insbesondere in höheren Finanzierungskosten, begünstigen gleichzeitig aber auch höhere Zinserträge. Entgegen der aktuellen Einschätzung kann sich der Transaktionsmarkt auch frühzeitig zugunsten der Gesellschaft entwickeln sowie bessere und frühzeitige Transaktionen ermöglichen. Eine mögliche positive Entwicklung des Transaktionsmarktumfelds und sinkende oder gleichbleibende Zinsen können einen positiven Bewertungseffekt nach sich ziehen.

Aus dem zunehmenden Einsatz digitaler Technologien ergeben sich u. a. Chancen zur weiteren Verbesserung interner Abläufe und Prozesse, beispielsweise durch Automatisierung von Routineaufgaben, elektronische Dokumentenverwaltung sowie die Bereitstellung spezifischer Kommunikationstools.

Im Zusammenhang mit der angestrebten Dekarbonisierung des Portfolios ergeben sich u. a. Chancen zur nachhaltigen Senkung der Energie- und CO₂-Kosten sowie der Identifikation und Hebung weiterer Optimierungspotenziale im Immobilienbetrieb.

Gesamteinschätzung zur Risikosituation

Die Risiko- und Chancensituation der HAMBORNER ist maßgeblich vom nationalen Marktumfeld und den aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen bestimmt. Hierbei sind im Wesentlichen die weiterhin hohe Inflation, das Zinsniveau und die lahrende Weltkonjunktur zu benennen. Diese Faktoren und deren Entwicklung werden sich auch auf das Geschäftsjahr 2024 auswirken. Allerdings sind die deutsche Wirtschaft und der Immobiliensektor aufgrund von sinkender Inflation, Lohneinkommenserhöhungen und sehr hohen Beschäftigungsraten ebenfalls auf Erholung eingestellt.

Aufgrund des Bestehens langfristiger Mietverträge mit verlässlichen und bonitätsstarken Mietern hat sich das Geschäftsmodell der HAMBORNER als sehr stabil erwiesen. Die Erlöse aus Mieten und Pachten konnten im abgelaufenen Geschäftsjahr gegenüber 2022 um 4,6 % gesteigert und die Leerstandsquote mit 2,8 % (Vorjahr: 2,1 %) auf einem erneut sehr niedrigen Niveau gehalten werden. Der FFO stieg erwartungsgemäß aufgrund des verbesserten Betriebsergebnisses um 7,2 %.

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 Gesellschaft beabsichtigt, die im Abschnitt „Grundlagen des Unternehmens“ dargestellte strategische Ausrichtung im laufenden Geschäftsjahr unter Berücksichtigung der gesellschaftsrechtlichen und kapitalbezogenen Anforderungen des REIT-Gesetzes beizubehalten. Wesentliche Elemente der Unternehmensstrategie werden bedarfsbezogen überprüft und gegebenenfalls unter Berücksichtigung der aktuellen Marktbedingungen sowie in enger Abstimmung mit dem Aufsichtsrat angepasst.

Erwartete Entwicklung des Umfelds

WIRTSCHAFTLICHES GESAMTUMFELD

Unter anderem wegen weltweiter Krisen und des derzeitigen Streits um den Bundeshaushalt rechnet das Institut der deutschen Wirtschaft für 2024 mit einer leichten Rezession und erwartet einen Rückgang des Bruttoinlandsprodukts um 0,5 % im Jahr 2024. Dagegen rechnet das ifo Institut mit einem leichten Wachstum, senkt seine Prognose allerdings von 0,9 % auf 0,7 %.

Gemäß der Analyse des Instituts der deutschen Wirtschaft hat insbesondere der Streit über den Bundeshaushalt die Unternehmen verunsichert, sodass viele ihre Investitionen zurückstellen.

Die Bundesbank rechnet mit einem Rückgang der Inflation im Jahresdurchschnitt 2024 auf 2,7 % nach 5,9 % im Jahresdurchschnitt 2023. In den Folgejahren soll die Inflation sich dann weiter abschwächen. Aufgrund der Prognosen, dass die Inflation schneller zurückgeht als bisher erwartet, dürfte die Europäische Zentralbank laut einer

Bloomberg-Umfrage unter Ökonomen ihre Zinssätze voraussichtlich ab Mitte 2024 senken.

Der Arbeitsmarkt und die Nachfrage nach Arbeitskräften durch die Unternehmen bleibt unverändert hoch.

BRANCHENUMFELD

Vermietungsmarkt

Durch die Verlangsamung der Inflation im Jahr 2024 dürften auch die Büro- und Einzelhandelsmärkte wieder leicht anziehen.

Die Colliers International Deutschland GmbH (Colliers) blickt ebenfalls vorsichtig optimistisch in die Zukunft und erwartet ab etwa Mitte des Jahres 2024 eine Belebung der Nachfrage auf den Büromärkten im kleinen und mittleren Segment. Insbesondere gut ausgebaute und moderne Flächen, die zu den Nachhaltigkeitszielen der Unternehmen passen, sollten steigendes Interesse generieren. Für das Segment über 5.000 m² wird jedoch weiterhin eine nur geringe Nachfrage erwartet.

Dabei wird davon ausgegangen, dass sich der Büromarkt noch weiter polarisiert. Während für gut angebundene Objekte mit einer hohen Ausstattungsqualität nach wie vor eine große Nachfrage bestehen dürfte, werden sich für qualitativ schlechtere Objekte in geringwertigen Lagen schwer Mieter finden. In der Folge sollten die Spitzenmieten für hochwertige und ESG-konforme Objekte weiter steigen. Es ist zu erwarten, dass energieeffiziente Neubauprojekte den Druck auf die Bestandsmieten weiter erhöhen.



Auch Jones Lang LaSalle (JLL) rechnet für 2024 mit einer leichten gesamtwirtschaftlichen Erholung und geht in der Folge von um 10 % steigenden Büroflächenumsätzen aus. Weiterhin prognostiziert JLL steigende Spitzenmieten in den sieben TOP-Städten. Für Objekte in schlechteren Lagen und von geringerer Qualität sieht JLL jedoch ebenfalls zunehmend Schwierigkeiten, diese zu vermieten. In der Folge dürften die Durchschnittsmieten sinken und Eigentümer bereit sein, höhere Mietanreize zu gewähren.

Wie bereits im Vorjahr bringen die Projektentwicklungen große Unsicherheit. Die Marktlage dürfte noch angespannt bleiben. Dies dürfte für Verschiebungen und teilweise sogar für Stornierungen geplanter Neubauprojekte sorgen. Aufgrund fehlender Neubau- und umfassender Sanierungsprojekte dürften immer weniger moderne Büroflächen neu auf den Markt kommen. Hierdurch würden die Mieten für hochwertige Bestands- und Neubauflächen noch weiter ansteigen.

Auch 2024 werden Büros weiterhin unverzichtbarer Bestandteil einer Unternehmenskultur sein. Obwohl das hybride Arbeiten Einzug in den Arbeitsalltag gefunden hat, belegen steigende Rückkehreraten ins Büro den nach wie vor großen Stellenwert des Büroarbeitsplatzes.

JLL prognostiziert einen weitestgehend stabilen Arbeitsmarkt und eine Arbeitslosenquote von 5,8 %. Aufgrund der Alterung der Bevölkerung sollte jedoch die Anzahl der Erwerbstätigen rückläufig sein. In der Folge dürfte sich der „War for Talents“ noch verstärken und der Faktor Bürofläche neu gedacht werden. In diesem Zusammenhang wird die Fokussierung auf eine hohe Qualität der Büroflächen eine entscheidende Rolle spielen. Der Markt für Büroflächen dürfte sich weiter ausdifferenzieren. Während die Spitzenmieten für Top-Flächen weiter steigen sollten, ist mit starken Mietpreisenbußen für nicht mehr zeitgemäße Büros zu rechnen.

Auch die BNPPRE erwartet für Anfang 2024 weiterhin herausfordernde Rahmenbedingungen, geht jedoch ab etwa Mitte des Jahres von zunehmend positiven Entwicklungen auf den Büromärkten aus. In der Folge erwartet BNPPRE höhere Flächenumsätze, sinkende Leerstandsquoten und besonders im Premiumsegment weiter steigende Spitzenmieten.

Die Savills Immobilien Beratungs-GmbH (Savills) erwartet ein durch die Insolvenzwelle bei der Projektentwicklern reduziertes Angebot an modernen Flächen. Anfang 2024 wird zunächst eine gehemmte Nachfrage erwartet, die sich bei Verbesserung des allgemeinen wirtschaftlichen Umfelds steigern wird. Der sich in den vergangenen Jahren aufgebaute Umzugsstau der Unternehmen dürfte langsam rückläufig sein und einen steigenden Flächenumsatz bewirken. Auch Savills erwartet einen Nachfrageüberhang nach modernen Mietflächen.

Für den Einzelhandel erwartet Colliers, dass durch die sinkenden Inflationsraten das Konsumbedürfnis wieder ansteigen wird und sich der Handel langsam von den Herausforderungen der vergangenen Jahre erholen kann. Durch die Verlangsamung des Kaufkraftverlusts und das wieder anziehende Konsumklima kann angenommen werden, dass sich die Umsatzsituation 2024 für die Händler leicht verbessern wird. Weiter sinkende Mieten abseits des Nahversorgungssegments und der Premiulagen infolge steigender Leerstands- und Mietausfallrisiken vor dem Hintergrund zunehmender Insolvenzen seien jedoch nicht auszuschließen.

JLL sieht für 2024 insgesamt einen geringeren Vermietungsumsatz im Einzelhandel, da es an geeigneten Flächen mangle. Die Einzelhändler würden sich auf gute und sehr gute Standorte konzentrieren. JLL sieht insbesondere die Textilbranche sehr aktiv bei den Anmietungen, die Gastronomie dürfte sich dagegen weiterhin rückläufig entwickeln. Darüber hinaus erwartet JLL für 2024 weitere Insolvenzen, die zu Mietausfällen und höheren Leerstandsquoten führen können.

Investmentmarkt

Je nachdem, wie sich die Zentralbanken in ihrer Zinspolitik positionieren, könnte sich im Laufe des Jahres 2024 eine Aufwärtsentwicklung ergeben. Aus der aktuellen Marktsituation heraus erachten die großen Maklerhäuser für das Jahr 2024 ein Transaktionsplus von 20 bis 30 % gegenüber 2023 als möglich. Es wird davon ausgegangen, dass einige institutionelle Anleger insbesondere ab dem zweiten Halbjahr 2024 in den Markt zurückkehren, die nahezu das gesamte Jahr 2023 weitgehend im Beobachtungsmodus operiert haben. Immobilien würden wieder attraktiver, weil die Renditen von Staatsanleihen stark gesunken und bei realer Betrachtung nach Abzug der Inflation in den negativen Bereich zurückgefallen sind.

Die Preisfindungsphase scheint in Teilen weitgehend abgeschlossen zu sein, sodass die mittlerweile erreichten Preisniveaus weitere Marktteilnehmer zurück in den Markt holen dürften. In Verbindung mit der Tatsache, dass der Zinsgipfel vermutlich erreicht ist, sollte die Planungssicherheit und damit vermutlich auch die Zuversicht der Investoren steigen. Gleichzeitig zeichnet sich laut der Maklerhäuser eine spürbare Ausweitung des Angebots ab. Unter der Prämisse einer Verbesserung der Finanzierungsbedingungen im Laufe des Jahres 2024 bei gleichzeitig weiter steigenden Mieten könnten sich attraktive Chancen für Investoren eröffnen.



Erwartete Entwicklung des Unternehmens

ZENTRALE STEUERUNGS- KENNZIFFERN	2024 PLAN	2023
FFO	49 Mio. € bis 50,5 Mio. €	54,7 Mio. €
Mieten und Pachten	91 Mio. € bis 92,5 Mio. €	91,1 Mio. €

Angesichts ihres qualitativ hochwertigen Immobilienportfolios, der soliden Finanz-, Ertrags- und Liquiditätssituation und ungeachtet der unverändert schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, blickt die Gesellschaft dem Jahresverlauf 2024 grundsätzlich positiv entgegen.

Die Geschäftsentwicklung im laufenden Geschäftsjahr 2024 dürfte 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 hat die Gesellschaft im Rahmen der Prognoseerstellung auf eine Berücksichtigung weiterer Immobilienan- und verkäufe verzichtet.

Die Erlöse aus Mieten und Pachten werden sowohl durch die im Geschäftsjahr 2023 getätigten Akquisitionen als auch durch weitere indexbasierte Mieterhöhungen infolge der gestiegenen Inflation positiv beeinflusst. Nach derzeitigen Erwartungen werden die Miet- und Pachterlöse im Jahr 2024 zwischen 91,0 Mio. € und 92,5 Mio. € liegen.

Das operative Ergebnis (FFO) wird weiterhin durch Unsicherheiten auf dem Vermietungsmarkt, das unverändert dynamische Inflationsgeschehen sowie die damit einhergehende Entwicklung des Zinsumfelds beeinflusst. Gleichzeitig ist von Kostensteigerungen insbesondere im Bereich der Instandhaltungsaufwendungen auszugehen. Ursächlich hierfür ist unter anderem die zeitliche Verschiebung

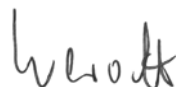
ursprünglich für das Jahr 2023 geplanter Maßnahmen. Des Weiteren ist von erhöhten sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Zusammenhang mit der Umsetzung strategischer Projekte sowie zusätzlichem Personalaufwand infolge von Neueinstellungen und der Nachbesetzung vakanter Stellen auszugehen.

Unter Berücksichtigung der dargestellten Einflussfaktoren wird im Geschäftsjahr 2024 voraussichtlich ein operatives Ergebnis (FFO) zwischen 49,0 Mio. € und 50,5 Mio. € erzielt.

Vor dem Hintergrund des anhaltend dynamischen und volatilen Marktumfelds und daraus resultierender externer Einflüsse auf die Verkehrswertentwicklung des Portfolios hat sich die Verwendbarkeit des Nettovermögenswerts (Net Asset Value, NAV) als zentrale Steuerungsgröße zuletzt deutlich reduziert. Angesichts dessen wird die Gesellschaft die Kennziffer künftig nicht mehr als Leistungsindikator heranziehen und im Geschäftsjahr 2024 auf die Formulierung einer entsprechenden NAV-Prognose verzichten.

Angesichts der derzeitigen Einschätzungen hinsichtlich der Entwicklung der zentralen, für die Bemessung der Dividendenausschüttung maßgeblichen, Steuerungskennzahl FFO beabsichtigt die Gesellschaft, auch für das Geschäftsjahr 2024 eine attraktive Dividendenzahlung darstellen zu können. Dies setzt voraus, dass HAMBORNER von größeren, nicht vorhersehbaren Ertragsminderungen verschont bleibt und die beabsichtigte kontinuierliche Weiterentwicklung des Immobilienportfolios planmäßig umgesetzt wird.

Duisburg, den 5. März 2024



Niclas Karoff



Sarah Verheyen



Immobilien-Bestandsverzeichnis (Stand: 31. Dezember 2023)

JAHR DES ERWERBS	OBJEKT	OBJEKTNUTZUNG	GRUNDSTÜCKSGRÖSSE IN M ²	NUTZFLÄCHE IN M ²	MIETEN 2023 (INKL. MIETGARANTIE) IN €	GEWICHTETE RESTLAUFZEIT DER MIETVERTRÄGE IN MONATEN	FAIR VALUE IN € ¹	DISKONTIERUNGSZINS IN %	KAPITALISIERUNGSZINS IN %	SONSTIGE HINWEISE	
1976	Solingen	Friedenstr. 64	Einzelhandel	27.344	7.932,75	1.512.044	131	22.600.000	6,25	5,05	Erbbaugrundstück
1981	Köln	Von-Bodelschwingh-Str. 6	Einzelhandel	7.890	3.050,00	465.563	96	9.200.000	5,20	4,30	
1986	Frankfurt am Main	Königsteiner Str. 73-77	Einzelhandel	6.203	2.640,30	372.987	58	9.860.000	5,45	4,25	
1988	Dortmund	Westfalendamm 84-86	Büro	1.674	2.683,61	260.301	72	3.370.000	6,90	6,15	
1991	Dortmund	Königswall 36	Büro	1.344	2.989,97	422.067	40	5.520.000	6,70	5,75	
2001	Hamburg	An der Alster 6	Büro	401	1.323,00	308.191	21	5.840.000	5,40	4,50	
2007	Münster	Johann-Krane-Weg 21-27	Büro	10.787	9.540,15	1.459.897	26	21.430.000	6,75	6,10	
2007	Neuwied	Allensteiner Str. 15	Einzelhandel	8.188	3.500,57	458.029	36	4.330.000	9,10	6,90	
2007	Freital	Wilsdruffer Str. 52	Einzelhandel	15.555	7.940,36	818.455	118	9.350.000	6,90	5,70	
2007	Geldern	Bahnhofstr. 8	Einzelhandel	12.376	8.748,55	739.202	102	11.120.000	5,85	4,75	
2007	Lüneburg	Am Alten Eisenwerk 2	Einzelhandel	13.319	4.610,64	483.511	22	6.920.000	6,15	5,20	
2007	Meppen	Am neuen Markt 1	Einzelhandel	13.111	10.204,73	967.876	126	15.040.000	5,90	4,65	
2008	Bremen	Hermann-Köhl-Straße 3	Büro	9.994	7.154,47	685.300	63	7.220.000	8,50	6,45	
2008	Bremen	Linzer Straße 7,9,9a	Büro	9.276	10.270,32	1.333.298	38	16.070.000	7,70	6,40	
2008	Osnabrück	Sutthauer Str. 285-287	Büro	3.701	3.831,33	546.551	23	6.550.000	7,95	6,95	
2008	Freiburg	Robert-Bunsen-Str. 9a	Einzelhandel	26.926	9.253,00	1.223.530	78	12.530.000	6,65	5,30	Erbbaugrundstück
2009	Münster	Martin-Luther-King-Weg 18-28	Büro	17.379	13.795,30	1.962.344	57	29.960.000	7,00	6,20	
2010	Erlangen	Wetterkreuz 15	Büro	6.256	7.328,14	1.331.736	77	17.710.000	7,25	6,05	
2010	Hilden	Westring 5	Einzelhandel	29.663	10.845,88	973.929	122	12.580.000	7,60	6,15	
2010	Stuttgart	Stammheimer Str. 10	Einzelhandel	6.853	6.362,98	1.317.163	54	22.830.000	5,40	4,35	
2010	Ingolstadt	Despagstr. 3	Büro	7.050	5.361,79	868.005	29	11.990.000	7,10	6,05	
2011	Leipzig	Brandenburger Str. 21	Einzelhandel	33.917	11.130,98	961.123	130	13.670.000	6,85	5,65	
2011	Regensburg	Hildegard-von-Bingen-Str. 1	Büro	3.622	8.945,42	1.646.475	52	25.230.000	6,80	5,60	
2011	Erlangen	Allee-am-Röthelheimpark 11-17	Büro	10.710	11.643,54	2.153.172	52	31.840.000	6,65	5,65	
2011	Freiburg	Lörracher Str. 8	Einzelhandel	8.511	4.127,26	939.374	70	17.790.000	5,00	4,25	
2012	Aachen	Debyestraße 20	Einzelhandel	36.177	11.431,00	1.345.301	159	19.510.000	7,05	5,80	
2012	Tübingen	Eugenstraße 72-74	Einzelhandel	16.035	13.000,00	2.070.845	72	33.450.000	5,85	4,90	



JAHR DES ERWERBS	OBJEKT	OBJEKTNUTZUNG	GRUNDSTÜCKSGRÖSSE IN M ²	NUTZFLÄCHE IN M ²	MIETEN 2023 (INKL. MIETGARANTIE) IN €	GEWICHTETE RESTLAUFZEIT DER MIETVERTRÄGE IN MONATEN	FAIR VALUE IN € ¹	DISKONTIERUNGSZINS IN %	KAPITALISIERUNGSZINS IN %	SONSTIGE HINWEISE
2012	Karlsruhe	Rüppurrerstr. 1	Einzelhandel	10.839	15.152,35	2.650.439	143	52.760.000	5,90	4,55
2013	München	Domagkstr. 10 - 16	Büro	5.553	12.257,12	2.801.618	53	62.970.000	5,25	4,40
2013	Berlin	EUREF-Campus 12/13	Büro	3.100	12.641,71	2.785.417	47	59.110.000	6,50	5,50
2013	Bayreuth	Spinnereistr. 5a, 5b, 6-8	Büro	8.297	9.035,75	1.456.407	61	17.950.000	7,00	6,15
2013	Hamburg	Kurt.-A-Körber-Chaussee 9, 11	Einzelhandel	20.330	10.407,88	1.399.836	59	11.040.000	7,30	5,90
2015	Aachen	Gut-Dämme-Str.14/ KrefelderStr.216	Büro	3.968	10.058,93	1.720.509	72	30.940.000	6,25	5,55
2015	Celle	An der Hasenbahn 3	Einzelhandel	56.699	25.487,53	1.928.144	99	40.070.000	5,65	4,20
2015	Gießen	Gottlieb-Daimler-Str. 27	Einzelhandel	46.467	18.378,51	1.203.828	85	19.750.000	5,45	4,50
2015	Berlin	Tempelhofer Damm 198-200	Einzelhandel	6.444	6.290,03	1.495.141	56	28.950.000	5,45	4,10
2015	Neu-Isenburg	Schleussnerstr. 100-102	Einzelhandel	9.080	4.249,43	879.849	86	15.890.000	5,80	4,50
2016	Lübeck	Königstraße 84-96	Einzelhandel	4.412	13.522,32	2.540.682	45	22.880.000	9,05	6,80
2016	Ditzingen	Dieselstr. 18	Einzelhandel	22.095	10.036,00	1.192.098	147	15.880.000	9,05	7,15
2016	Mannheim	Spreewaldallee 44-50	Einzelhandel	103.386	28.371,66	3.914.386	138	75.950.000	5,25	4,45
2016	Münster	Martin-Luther-King-Weg 30, 30a	Büro	4.986	3.317,20	499.533	28	7.410.000	6,75	6,10
2017	Köln	Am Coloneum 9/ Adolf-Grimme-Allee 3	Büro	15.461	26.517,26	3.100.801	90	59.300.000	6,35	5,60
2017	Hallstadt	Michelinstr. 142	Einzelhandel	41.829	21.710,91	2.585.266	43	39.400.000	6,55	4,80
2017	Berlin	Märkische Allee 166-172	Einzelhandel	17.264	6.528,70	1.010.455	27	19.500.000	5,25	3,85
2017	Ratingen	Balcke-Dürr-Allee 7	Büro	4.476	10.532,27	2.137.956	26	29.600.000	6,65	5,85
2017	Hanau	Otto-Hahn-Str. 18	Einzelhandel	37.525	14.318,47	2.203.156	105	44.550.000	5,60	4,20
2017	Kiel	Kaistraße 90	Büro	2.049	6.737,56	1.468.080	35	19.960.000	7,00	5,75
2017	Passau	Steinbachstr. 60/62	Einzelhandel	6.797	4.476,17	880.986	80	14.550.000	6,35	4,90
2018	Bonn	Basketsring 3	Einzelhandel	10.823	4.934,08	770.151	132	18.100.000	5,40	4,40
2018	Düsseldorf	Harffstr. 53	Einzelhandel	10.360	5.342,85	631.805	48	11.920.000	5,00	4,05
2018	Köln	Unter Linden 280-286	Einzelhandel	21.873	6.536,41	1.158.213	86	23.580.000	5,25	3,90
2018	Darmstadt	Gräfenhäuserstr. 85, 85a, 85b	Büro	7.641	8.192,45	790.199	50	10.720.000	8,15	6,85
2018	Darmstadt	Leydheckerstr. 16	Einzelhandel	27.819	11.000,00	1.908.217	14	30.500.000	5,80	4,35
2018	Berlin	Landsberger Allee 360-362	Einzelhandel	37.875	16.390,41	1.995.927	78	31.290.000	6,15	4,95
2019	Bamberg	Starkenfeldstr. 21	Büro	6.574	6.160,25	920.463	58	14.300.000	6,30	5,65



Jahr des Erwerbs	Objekt	Objektnutzung	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche in m ²	Mieten 2023 (inkl. Mietgarantien) in €	Gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Monaten	Fair Value in € ¹	Diskontierungszins in %	Kapitalisierungszins in %	Sonstige Hinweise	
2019	Lengerich	Alwin-Klein-Str. 1	Einzelhandel	9.436	4.611,34	751.201	110	14.800.000	5,20	4,50	
2020	Neu-Isenburg	Siemensstr. 10a	Büro	3.604	4.542,00	1.019.331	79	14.500.000	6,55	6,00	
2020	Bonn	Soenneckenstraße 10, 12	Büro	6.902	6.500,48	1.648.048	100	28.800.000	5,70	5,10	
2020	Aachen	Gut-Dämme-Str./Grüner Weg	Büro	8.383	8.322,65	2.274.536	94	39.300.000	5,80	5,00	
2020	Dietzenbach	Masayaplatz 3	Einzelhandel	14.667	5.056,75	836.968	61	16.000.000	5,50	4,10	
2021	Mainz	Isaac-Fulda-Allee 3	Büro	5.940	7.748,00	986.707	48	19.600.000	7,55	5,80	
2021	Stuttgart	Schockenriedstraße 17	Büro	2.813	5.929,09	635.527	21	15.100.000	6,65	5,15	
2021	Münster	Robert-Bosch-Straße 17	Büro	2.108	6.337,96	1.091.507	71	22.200.000	5,50	4,90	
2022	Freiburg	Munziger Straße 6	Einzelhandel	27.723	10.658,78	1.409.752	111	16.500.000	7,35	5,65	Erbbaugrundstück
2022	Kempten	Ulmer Straße 21	Einzelhandel	24.303	17.067,36	1.602.623	108	26.100.000	6,75	5,30	
2023	Hanau	Oderstraße 12	Einzelhandel	12.878	4.030,00	181.384	144	6.470.000	6,35	5,35	
2023	Offenburg	Isaak-Blum-Straße 18	Einzelhandel	33.225	13.897,00	525.422	88	19.300.000	6,30	5,20	
				1.050.266	622.932	88.618.834		1.471.000.000			

¹ gem. Wertgutachten JLL zum 31. Dezember 2023

² zeitanteilige Mieten ab Besitzübergang



Bilanz Aktiva
ZUM 31. DEZEMBER 2023

IN T€	ANHANG	31.12.2023	31.12.2022
A. Anlagevermögen	(1)		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		300	445
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken		1.091.777	1.115.348
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		208	254
		1.091.985	1.115.602
		1.092.285	1.116.047
B. Umlaufvermögen	(2)		
I. Vorräte			
Unfertige Leistungen		15.259	0
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		2.240	2.090
2. Sonstige Vermögensgegenstände, davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr 2.093 T€ (Vorjahr: 1.930 T€)		2.574	2.492
		4.814	4.582
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	(3)	43.304	141.958
		63.377	146.540
C. Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	(4)	7.832	9.623
SUMME AKTIVA		1.163.494	1.272.210

Bilanz Passiva

IN T€	ANHANG	31.12.2023	31.12.2022
A. Eigenkapital	(5)		
I. Gezeichnetes Kapital		81.343	81.343
II. Kapitalrücklage		315.418	350.537
III. Bilanzgewinn		39.045	38.231
		435.806	470.111
B. Rückstellungen	(6)		
1. Rückstellungen für Pensionen		5.585	5.323
2. Rückstellungen für Bergschäden		3.273	3.241
3. Sonstige Rückstellungen		9.641	8.312
		18.499	16.876
C. Verbindlichkeiten	(7)		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		683.522	771.531
2. Erhaltene Anzahlungen		15.259	0
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		281	544
4. Sonstige Verbindlichkeiten, davon aus Steuern 2.029 T€ (Vorjahr: 1.572 T€)		9.272	12.111
		708.334	784.186
D. Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	(8)	855	1.037
SUMME PASSIVA		1.163.494	1.272.210



Gewinn- und Verlustrechnung
FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2023

IN T€	ANHANG	2023	2022
1. Erlöse aus der Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung	(9)		
a) Erlöse aus Mieten und Pachten		88.842	85.013
b) Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter		460	14.269
		89.302	99.282
2. Erhöhung und Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen	(10)	15.259	0
3. Sonstige betriebliche Erträge	(11)	2.616	2.090
SUMME BETRIEBLICHE ERTRÄGE		107.177	101.372
4. Aufwendungen für Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung	(12)		
a) Laufende Betriebsaufwendungen		-21.507	-19.006
b) Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung		-9.286	-9.767
		-30.793	-28.773
5. Personalaufwand	(13)		
a) Löhne und Gehälter		-5.283	-5.166
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung, davon für Altersversorgung -362 T€ (Vorjahr: -419 T€)		-1.259	-1.019
		-6.542	-6.185
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	(14)	-49.280	-35.639
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	(15)	-5.258	-5.826
SUMME BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN		-91.873	-76.423
BETRIEBSERGEBNIS		15.304	24.949
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	(16)	1.792	144
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen, davon Aufwendungen aus Aufzinsung -12 T€ (Vorjahr: -233 T€)	(16)	-13.170	-12.455
SUMME FINANZERGEBNIS	(16)	-11.378	-12.311
10. Jahresüberschuss		3.926	12.638
11. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		0	2.983
12. Entnahme aus der Kapitalrücklage		35.119	10.499
13. Entnahme der Rücklage nach § 13 Abs. 3 REITG		0	12.111
14. Bilanzgewinn		39.045	38.231



Kapitalflussrechnung
FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2023

IN T€	2023	2022
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	3.926	12.638
Finanzergebnis	11.410	12.221
Abschreibungen / Zuschreibungen (-)	49.280	35.639
Zunahme / Abnahme der Rückstellungen (-)	1.623	1.844
Buchgewinne (-) / -verluste (saldiert) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-306	517
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-13.734	-900
Veränderung der Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	12.451	-2.199
	64.650	59.760
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Investitionen in das Sachanlagevermögen und immaterielle Anlagevermögen	-27.188	-52.085
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens und immateriellen Anlagevermögens	1.500	18.387
Auszahlungen für Barsicherheiten für Finanzverbindlichkeiten	11.846	0
Erhaltene Zinsen	1.735	0
	-12.107	-33.698
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Dividendenauszahlung	-38.231	-38.231
Mittelzufluss aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	13.500	119.071
Mittelabfluss zur Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-101.882	-96.198
Auszahlungen für Barsicherheiten für Finanzverbindlichkeiten	0	-6.160
Einzahlungen aus Barsicherheiten für Finanzverbindlichkeiten	0	53.743
Zinsauszahlungen	-12.738	-12.153
	-139.351	20.072
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-86.808	46.134
Finanzmittelfonds am 1. Januar	130.112	83.978
Bankguthaben und Kassenbestände (mit einer Laufzeit bis zu drei Monaten)	130.112	83.978
Verfügungsbeschränkte Bankguthaben und Kassenbestände	0	59.429
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten am 1. Januar	130.112	143.407
Finanzmittelfonds am 31. Dezember	43.304	130.112
Bankguthaben und Kassenbestände (mit einer Laufzeit bis zu drei Monaten)	43.304	130.112
Verfügungsbeschränkte Bankguthaben und Kassenbestände	0	11.846
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten am 31. Dezember	43.304	141.958



Eigenkapitalspiegel

IN T€	GEZEICHNETES KAPITAL	KAPITAL- RÜCKLAGE	GEWINN- RÜCKLAGE				BILANZGEWINN	EIGENKAPITAL GESAMT
				Vortrag	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	Entnahme aus der Kapitalrücklage		
Stand 1. Januar 2022	81.343	361.036	12.111	0	53.325	0	-12.111	495.704
Vortrag auf neue Rechnung				41.214	-53.325		12.111	0
Gezahlte Dividende				-38.231				-38.231
Einstellung/Entnahme aus der Kapitalrücklage		-10.499				10.499		0
Einstellung/Entnahme aus der Gewinnrücklage (wg. § 13)			-12.111				12.111	0
Jahresüberschuss 01.01.–31.12.2022					12.638			12.638
Stand 31. Dezember 2022	81.343	350.537	0	2.983	12.638	10.499	12.111	470.111
Vortrag auf neue Rechnung				35.248	-12.638	-10.499	-12.111	0
Gezahlte Dividende				-38.231				-38.231
Einstellung/Entnahme aus der Kapitalrücklage		-35.119				35.119		0
Jahresüberschuss 01.01.–31.12.2023					3.926			3.926
STAND 31. DEZEMBER 2023	81.343	315.418	0	0	3.926	35.119	0	435.806



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 Unternehmensregisters 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 (€) nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB), des Aktiengesetzes (AktG) 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 sowie 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 und Zwischensummen berechnet. Darüber hinaus sind einzelne Posten weiter untergliedert. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt worden.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die entgeltlich erworbenen Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten 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. Beim Erwerb einer Immobilie wird die Nutzungsdauer in Abstimmung mit den Abteilungen Technical Management und Transaction Management ermittelt. Die Nutzungsdauer ist unter anderem von Alter, Beschaffenheit oder wirtschaftlicher Nutzungsmöglichkeit des Gebäudes abhängig. Eine Überprüfung der Restnutzungsdauer erfolgt darüber hinaus anlassbezogen im Rahmen größerer Modernisierungsmaßnahmen.

Den Abschreibungen des beweglichen Sachanlagevermögens liegt eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer zwischen drei und 15 Jahren zugrunde.



Außerplanmäßige Abschreibungen werden bei Vorliegen einer dauerhaften Wertminderung vorgenommen.

Als unfertige Leistungen werden seit dem Berichtsjahr 2023 die an die Mieter der Gesellschaft weiterbelastbaren Betriebskosten angesetzt. Den weiterbelastbaren Betriebskosten stehen erhaltene Anzahlungen gegenüber. Der Ausweis der angefallenen Betriebskosten erfolgt – unsaldiert mit den entsprechenden Umlagen – unter dem Posten Aufwendungen für Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung. In der Gewinn- und Verlustrechnung werden gemäß § 252 Abs. 1 Nr. 5 HGB nur die Aufwendungen und Erträge der Berichtsperiode – unabhängig von den entsprechenden Zahlungen – erfasst.

Die unfertigen Leistungen werden zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der Aufwendungen bewertet, die den Mieter als umlagefähige Betriebskosten in Rechnung gestellt werden. Das Niederstwertprinzip wird beachtet.

Die Posten Forderungen aus Lieferung und Leistungen, sonstige Vermögensgegenstände sowie liquide Mittel sind zu Nennwerten bzw. zu Anschaffungskosten angesetzt. Erkennbaren Risiken werden durch Bildung von Wertberichtigungen angemessen Rechnung getragen. Uneinbringliche Forderungen werden in vollem Umfang ausgebucht.

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.

Das gezeichnete Kapital ist zum Nennwert bilanziert.

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 Rententwicklung ermittelt worden. Der bei Abzinsung der Pensionsverpflichtungen verwendete Rechnungszinssatz wurde als durchschnittlicher Marktzins der vergangenen zehn Jahre mit einer Duration von neun 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 %	31.12.2023	31.12.2022
Rechnungszins	1,47	1,37
Rententrend p. a.	2,35	2,35

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 übrigen Rückstellungen berücksichtigt alle aus heutiger Sicht erkennbaren Risiken in angemessener Weise. Die Rückstellungen werden mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung geschätzten notwendigen Erfüllungsbetrag bewertet und ausgewiesen. Rückstellungsbeträge, deren Restlaufzeit mehr als ein Jahr betragen, werden mit dem von der Bundesbank veröffentlichten, ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre abgezinst.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und die übrigen Verbindlichkeiten werden mit ihren Erfüllungsbeträgen angesetzt.

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

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				RETTBUCHWERTE	
	Stand 01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2023	Stand 01.01.2023	Zugänge (Abschreibungen des Geschäfts- jahres)	Abgänge	Stand 31.12.2023	Stand 31.12.2022	
Immaterielle Vermögensgegenstände										
Entgeltlich erworbene Lizenzen und ähnliche Rechte	1.099	2	0	1.101	654	147	0	801	300	445
Sachanlagen										
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	1.415.870	26.677	9.787	1.432.760	300.522	49.054	8.593	340.983	1.091.777	1.115.348
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	822	33	10	845	568	79	10	637	208	254
	1.416.692	26.710	9.797	1.433.605	301.090	49.133	8.603	341.620	1.091.985	1.115.602
GESAMT	1.417.791	26.712	9.797	1.434.706	301.744	49.280	8.603	342.421	1.092.285	1.116.047

IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Die entgeltlich erworbenen Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten umfassen im Wesentlichen mit 209 T€ ein im Zusammenhang mit dem Erwerb einer Immobilie erworbenes Namensrecht sowie mit 91 T€ entgeltlich erworbene Nutzungsrechte für System- und Anwendersoftware der EDV-Anlage.

SACHANLAGEN

Die Anschaffungskosten für Immobilienzugänge im Berichtsjahr einschließlich Nachaktivierung auf Bestandsimmobilien sowie Zahlungen auf erworbene Objekte belaufen sich auf insgesamt 26,7 Mio. €. Die Buchwertabgänge für verkaufte Immobilien betragen 1,2 Mio. €. Im Geschäftsjahr wurden planmäßige Abschreibungen auf die Immobilien in Höhe von 36,0 Mio. € vorgenommen.

Zum 31. Dezember 2023 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.

HAMBORNER nutzt die Werte der externen Fair-Value-Bewertung nach IAS 40 als beizulegender Zeitwert zur Berechnung der außerplanmäßigen Abschreibungen. Auf Grundlage dieser Bewertung ergab sich für zwei Immobilien eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 13,0 Mio. € (Vorjahr: 0 Mio. €).



(2) UMLAUFVERMÖGEN

Die unfertigen Leistungen resultieren aus umlagefähigen Betriebskosten, die im Jahr 2023 geleistet wurden. Die Abrechnungen für das Jahr 2023 wurden noch nicht abgeschlossen, sodass die Kosten zum Bilanzstichtag unter den Vorräten ausgewiesen werden.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betragen 2.240 T€ (Vorjahr: 2.090 T€) und resultieren im Wesentlichen aus der Vermietung und Verpachtung des Grundstücksvermögens. Die Restlaufzeit der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beträgt bis zu einem Jahr.

Auf die zum Stichtag bestehenden Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurden Wertberichtigungen in Höhe von 0,6 Mio. € (Vorjahr: 0,3 Mio. €) erfasst.

Die sonstigen Vermögensgegenstände belaufen sich auf 2.574 T€ (Vorjahr: 2.492 T€) und enthalten mit 2.093 T€ (Vorjahr: 1.930 T€) im Wesentlichen Barkautionen von Mietern. Die Restlaufzeit der sonstigen Vermögensgegenstände von mehr als einem Jahr beträgt 2.093 T€ (Vorjahr: 1.930 T€).

(3) KASSENBESTAND, GUTHABEN BEI KREDITINSTITUTEN

Zum 31. Dezember 2023 verfügte die Gesellschaft über liquide Mittel in Höhe von 43.304 T€ (Vorjahr: 141.958 T€). Die zum 31. Dezember 2022 verpfändeten Bankguthaben in Höhe von 11.846 T€ zur Ablösung grundpfandrechtlich besicherter Darlehen für veräußerte Immobilien an die finanzierende Bank sind aufgrund der Stellung von Ersatzsicherheiten durch die neu erworbenen Objekte zum Stichtag wieder frei verfügbar.

(4) AKTIVER RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten enthält im Wesentlichen gewährte Baukostenzuschüsse aufgrund der Anschlussvermietung der ehemaligen Real-Standorte in Celle, Gießen und Mannheim in Höhe von 7,1 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

Die Entwicklung des Eigenkapitals vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2023 ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt. Zum 31. Dezember 2023 beträgt das gezeichnete Kapital der Gesellschaft 81.343 T€ (Vorjahr: 81.343 T€) und ist in 81.343 Tsd. (Vorjahr: 81.343 Tsd.) Namensaktien eingeteilt. Der rechnerische Wert jeder Stückaktie beträgt 1 €.

Der Vorstand wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 27. April 2022 bis zum 27. April 2027 ermächtigt, einmalig oder mehrmalig das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu 32.537 T€ (Genehmigtes Kapital 2022) durch Ausgabe neuer auf den Namen lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen. Die neuen Aktien sind den Aktionären grundsätzlich zum Bezug anzubieten und können von einem oder mehreren durch den Vorstand bestimmten Kreditinstituten oder nach § 53 Abs. 1 Satz 1 oder § 53b Abs. 1 Satz 1 oder Abs. 7 des Gesetzes über das Kreditwesen tätigen Unternehmen mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht).

Weiterhin wurde der Vorstand am 28. April 2022 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats, bis zum 27. April 2027 auf den Inhaber und/oder auf den Namen lautende Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen bzw. Kombinationen dieser Instru-

mente („Schuldverschreibungen“) im Gesamtnennbetrag von bis zu 150,0 Mio. € mit oder ohne Laufzeitbegrenzung auszugeben und den Inhabern bzw. Gläubigern („Inhabern“) von Schuldverschreibungen Wandlungsrechte auf neue auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu 8.134.334 € 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 Gesellschaft um bis zu 8.134 T€ eingeteilt in bis zu 8.134 Tsd. auf den Namen lautende Stückaktien bedingt zu erhöhen (Bedingtes Kapital 2022).

Der Vorstand kann mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre unter bestimmten Voraussetzungen für einen Teilbetrag ausschließen. Eine Inanspruchnahme der vorgenannten Ermächtigungen erfolgte bis zum Bilanzstichtag nicht.

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. Von dieser Ermächtigung hat der Vorstand bislang keinen Gebrauch gemacht.

In der Hauptversammlung am 27. April 2023 wurde beschlossen, dass 38,2 Mio. € des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2022 zur Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 0,47 € je Aktie verwendet werden. Im Rahmen der Ausschüttung der Dividende 2022 erfolgte eine Entnahme aus der Kapitalrücklage in Höhe von 10.499 T€.



Gemäß § 13 Abs. 3 REITG 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. Die Rücklage nach §13 Abs. 3 REITG wurde zum 31. Dezember 2022 in voller Höhe aufgelöst.

(6) RÜCKSTELLUNGEN

Die Rückstellungen für Pensionen betragen zum Bilanzstichtag 5.585 T€ und liegen damit um 262 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 (1,45 %) entsprechend der alten Vorschrift hätte die Rückstellung zum Bilanzstichtag 5.596 T€ betragen und somit um 12 T€ (Vorjahr: 181 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 Artikels 67 Abs. 1 Einführungsgesetz zum Handelsgesetzbuch (EGHGB) wurde von diesem Bewertungsunterschied im Berichtsjahr ein Betrag in Höhe von 79 T€ (= ein Fünftehtel) zugeführt. Der zum 31. Dezember 2023 noch verbleibende Unterschiedsbetrag beläuft

sich auf 79 T€. Die Verpflichtungen aus Pensionszusagen bestehen ausschließlich gegenüber Pensionsempfängern und Hinterbliebenen.

Die Rückstellungen für Bergschäden haben sich gegenüber dem Vorjahr im Saldo um 32 T€ auf 3.273 T€ erhöht. Die Steigerung resultiert im Wesentlichen aus der Berücksichtigung höherer Inflationswerte bei der Berechnung der Rückstellungen in Höhe von insgesamt 75 T€, welche in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen werden. Zinseffekte der bereits im Vorjahr enthaltenen Beträge aufgrund von Laufzeitveränderungen sowie Zinssatzänderungen sind im Zinsertrag in Höhe von 42 T€ (Vorjahr Zinsaufwand: 3 T€) ausgewiesen. In Abhängigkeit von ihrer jeweiligen Restlaufzeit (zwischen vier und sieben Jahren; Vorjahr: zwischen fünf und acht Jahren) werden dabei als Abzinsungsfaktor Zinssätze zwischen 1,1 % und 1,6 % (Vorjahr: zwischen 0,7 % und 1,3 %) zugrunde gelegt.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

IN T€	31.12.2023	31.12.2022
Ausstehende Rechnungen	5.543	4.244
Rückstellungen für Personalaufwand	1.616	1.892
Erstattungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	1.363	807
Satzungsgebundene und gesetzliche Verpflichtungen (AR-Vergütung, Prüfungsaufwendungen etc.)	595	434
Rechts- und Beratungsaufwand	316	264
Maklerhonorare	23	13
Risikovorsorge für Mietminderung aufgrund der COVID-19-Pandemie	0	499
Übrige	185	159
GESAMT	9.641	8.312

Die Rückstellung für ausstehende Rechnungen beläuft sich auf 5.543 T€ (Vorjahr: 4.244 T€). Sie resultiert insbesondere aus im Geschäftsjahr 2023 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 806 T€ (Vorjahr: 1.256 T€) kurz- und langfristige Vorstandstantiemen sowie mit 521 T€ (Vorjahr: 531 T€) Tantieme-Verpflichtungen gegenüber Mitarbeitenden.

Die Rückstellung für Erstattungsbeträge an Mieter aus noch abzurechnenden Betriebskosten in Höhe von 1.363 T€ resultiert im Wesentlichen aus voraussichtlichen Verpflichtungen zur Rückzahlung überhöhter Vorauszahlungen in Höhe von 778 T€.

Zum 31. Dezember 2023 besteht keine Rückstellung mehr für mögliche Mietrückzahlungsansprüche von Mietern im Zusammenhang mit den behördlich angeordneten Schließungsmaßnahmen aufgrund der COVID-19-Pandemie (Vorjahr: 499 T€), da mit Erstattungsansprüchen der Mieter nicht mehr zu rechnen ist.

Die Rückstellungen für satzungsgebundene und gesetzliche Verpflichtungen enthalten in Höhe von 438 T€ (Vorjahr: 312 T€) die im Geschäftsjahr 2024 fällige Vergütung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2023.

Die übrigen Rückstellungen enthalten im Wesentlichen Kosten für die Erstellung des Geschäftsberichts in Höhe von 120 T€ (Vorjahr: 137 T€).



(7) VERBINDLICHKEITEN

Die gesamten Verbindlichkeiten in Höhe von 708.334 T€ hatten am 31. Dezember 2023 folgende Restlaufzeiten:

IN T€	2023					2022				
	davon				Summe	davon				Summe
	bis 1 Jahr	über 1 Jahr	2 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		bis 1 Jahr	über 1 Jahr	2 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	41.633	641.889	453.093	188.796	683.522	102.747	668.784	409.843	258.941	771.531
Erhaltene Anzahlungen	15.259	0	0	0	15.259	0	0	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	233	48	48	0	281	508	36	36	0	544
Sonstige Verbindlichkeiten	7.174	2.098	0	2.098	9.272	10.181	1.930	0	1.930	12.111
GESAMT	64.299	644.035	453.141	190.894	708.334	113.436	670.750	409.879	260.871	784.186

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen mit 682.124 T€ (Vorjahr: 770.305 T€) Darlehen, die zur Finanzierung von Immobilieninvestitionen aufgenommen wurden, sowie mit 1.398 T€ (Vorjahr: 1.226 T€) abgegrenzte Zinsleistungen.

Mit Ausnahme eines unbesicherten Schuldscheindarlehens mit einem Volumen von 12,5 Mio. € (Vorjahr: 75,0 Mio. €) sind sämtliche Darlehen grundbuchlich besichert. Im Geschäftsjahr erfolgte eine Teilrückzahlung der im Jahr 2018 abgeschlossenen Schuldscheindarlehen in Höhe von 62,5 Mio. €.

Als erhaltene Anzahlungen werden die von den Mietern erhaltenen Betriebskostenvorauszahlungen angezeigt.

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich zum 31. Dezember 2023 wie folgt zusammen:

IN T€	31.12.2023	31.12.2022
Gewährte Baukostenzuschüsse	2.950	5.885
Mietkautionen	2.098	1.930
Kaufpreiseinbehalte	1.445	1.921
Umsatzsteuerzahllast	1.336	866
Ausstehende Grunderwerbsteuer	615	615
Übrige	828	894
GESAMT	9.272	12.111

Die gewährten Baukostenzuschüsse resultieren im Wesentlichen im Zusammenhang mit der Anschlussvermietung der ehemaligen Realstandorte in Celle, Gießen und Mannheim in Höhe von 3,0 Mio. €. Aufgrund nicht vorliegender Auszahlungsvoraussetzungen wurden diese Beträge noch nicht ausgezahlt.

(8) PASSIVER RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Dieser Posten enthält im Wesentlichen Mietvorauszahlungen in Höhe von 776 T€ (Vorjahr: 937 T€) und von Mietern erhaltene 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 88.842 T€ (Vorjahr: 85.013 T€) und liegen damit um 3.829 T€ über dem Vorjahreswert. Die Veränderung ergibt sich durch Mietsteigerungen aus Objektzugängen (1.587 T€) sowie aus Mietrückgängen infolge von Objektabgängen (543 T€). Auf vergleichbarer Basis – d. h. bei Immobilien, die sich 2022 und 2023 ganzjährig im Bestand befanden – liegen die Miet- und Pachterlöse um 2.476 T€ über dem Niveau des Vorjahres. Dies resultiert im Wesentlichen aus indexbasierten Mietsteigerungen.

Aus der Herabsetzung der in den Vorjahren gebildeten Risikovorsorge für Mietminderungen im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie ergibt sich ein zusätzlicher Erlös in Höhe von 463 T€ (Vorjahr: 154 T€).

(10) ERHÖHUNG UND VERMINDERUNG DES BESTANDS AN UNFERTIGEN LEISTUNGEN

Soweit die laufenden Betriebsaufwendungen auf umlegbare Betriebskosten entfallen, werden diese über die Bestandsveränderung als unfertige Leistungen (15.259 T€) ebenda aktiviert.

(11) SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens betragen im abgelaufenen Geschäftsjahr 307 T€ und resultieren aus der Veräußerung der Immobilie in Mosbach.

Die übrigen sonstigen betrieblichen Erträge betragen im abgelaufenen Geschäftsjahr 2.309 T€ und gliedern sich wie folgt:

IN T€	2023	2022
Vereinnahmungen von Entschädigungen und Erstattungen	1.238	776
Rückstellungsauflösung	303	303
Weiterbelastungen an Mieter und Pächter	279	342
Eingang abgeschriebener Forderungen / Einzelwertberichtigungen	110	301
Aufwendungsersatz aus abgebrochener Ankaufsprüfung	0	50
Wertaufholungszuschreibungen	0	0
Sonstige Erträge	379	80
GESAMT	2.309	1.852

Die Vereinnahmung von Entschädigung und Erstattung enthalten im Wesentlichen mit 1.066 T€ Entschädigungen von Mietern im Zusammenhang mit Vertragsauflösungen. Hiervon entfallen gemäß §285 (31) HGB 790 T€ auf die vorzeitige Vertragsauflösung eines Mieters in dem Objekt in Mainz.

Periodenfremde Erträge betreffen Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens 307 T€ (Vorjahr: 237 T€), der Auflösung von Wertberichtigungen 110 T€ (Vorjahr: 301 T€) und der Auflösung von Rückstellungen 303 T€ (Vorjahr: 303 T€).

(12) AUFWENDUNGEN FÜR GRUNDSTÜCKS- UND GEBÄUDEBEWIRTSCHAFTUNG

Die Aufwendungen für Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung sind gegenüber dem Vorjahr um 2.020 T€ auf 30.793 T€ gestiegen.

Die laufenden Betriebsaufwendungen erhöhten sich um 2.501 T€ auf 21.507 T€. Sie umfassen unter anderem den Aufwand für Energie, Grundbesitzabgaben, Versicherungsprämien, Wartungen, Hausmeister und Erbbauzinsen. Darüber hinaus enthält der Posten Grundsteuern in Höhe von 2.998 T€ (Vorjahr: 3.081 T€).



Die Aufwendungen sind auf Basis der mietvertraglichen Vereinbarungen zum überwiegenden Teil an die Mieter weiterbelastbar.

Der Aufwand für Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung ist im abgelaufenen Geschäftsjahr um 481 T€ gesunken und beträgt 9.286 T€ (Vorjahr: 9.767 T€). Die Aufwendungen betreffen laufende Instandhaltungen sowie diverse geplante Instandhaltungsmaßnahmen.

(13) PERSONALAUFWAND

Der Personalaufwand beträgt insgesamt 6.542 T€ und steigt damit gegenüber dem Vorjahr um 357 T€.

Die Löhne und Gehälter sind um 117 T€ auf 5.283 T€ gestiegen. Die sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung steigen im Vergleich zum Vorjahr um 240 T€ auf 1.259 T€ und resultieren aus der Bewertung der Pensionsrückstellungen.

(14) ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE DES ANLAGEVERMÖGENS UND SACHANLAGEN

Die Abschreibungen sind im Berichtsjahr um 13.641 T€ auf 49.280 T€ gestiegen. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus Objektzugängen in Höhe von 649 T€, Objektabgängen in Höhe von 176 T€ sowie der Berücksichtigung der außerplanmäßigen Abschreibungen für die Objekte in Lübeck und Hamburg in Höhe von 13.026 T€ (Vorjahr: 0 T€). Die außerplanmäßigen Abschreibungen auf die Immobilien wurde vorgenommen, da deren beizulegende Zeitwerte, vor Abzug von Transaktionskosten eines fiktiven Erwerbs (Gross Capital Value), sowie der sich bei planmäßiger Abschreibung innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren ergebende hypothetische Buchwerte unterschritten haben.

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

IN T€	2023	2022
Immaterielle Vermögensgegenstände	147	102
Sachanlagen	49.133	35.537
GESAMT	49.280	35.639

(15) SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen im Berichtsjahr 5.258 T€ (Vorjahr: 5.826 T€) und setzen sich wie folgt zusammen:

IN T€	2023	2022
Rechts- und Beratungskosten	1.413	1.087
Sachliche Aufwendungen der Verwaltung	977	809
Wertberichtigung und Abschreibungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	529	450
Kosten des Aufsichtsrats	477	381
Aufwendungen für Investor Relations und Öffentlichkeitsarbeit	392	455
Kosten der Hauptversammlung	253	194
Kosten Geschäftsbericht	133	182
Bankspesen und Bankgebühren	49	347
Verluste aus dem Verkauf von Gegenständen des Anlagevermögens	7	778
Kosten Due Diligence	4	145
Sonstige Aufwendungen	1.024	998
GESAMT	5.258	5.826

Die Aufwendungen für Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 1.413 T€ (Vorjahr: 1.087 T€) enthalten insbesondere Aufwendungen im Zusammenhang mit Strategieprojekten (575 T€) sowie Aufwendungen im Zusammenhang mit der Rekrutierung von Mitarbeitenden (285 T€).

Die sachlichen Aufwendungen der Verwaltung enthalten unter anderem Lizenzgebühren für Software (323 T€), Energie- und Instandhaltungskosten der Verwaltung (182 T€) sowie Reisekosten der Mitarbeitenden (51 T€).



Die in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthaltenen Honorare für den Abschlussprüfer (133 T€; Vorjahr: 129 T€) betreffen, wie im Vorjahr, ausschließlich Abschlussprüferleistungen.

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

(16) FINANZERGEBNIS

Das Finanzergebnis enthält im Berichtsjahr Zinsaufwendungen und Zinserträge. Die Zinserträge in Höhe von 1.792 T€ (Vorjahr: 144 T€) resultieren im Wesentlichen aus der Anlage von liquiden Mitteln auf Tages- und Festgeldkonten mit einer Laufzeit von zwei Monaten. Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

IN T€	2023	2022
Kreditzinsen	13.111	12.150
Zinsanteil der Abzinsung zu Pensionsrückstellungen	12	231
Sonstige	47	74
GESAMT	13.170	12.455

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. Zum 31. Dezember 2023 ist der Finanzmittelbestand im Vergleich zum Vorjahr um 86,8 Mio. € auf 43,3 Mio. € gesunken.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt 64,7 Mio. € (Vorjahr: 59,8 Mio. €). Das ausgewiesene Finanzergebnis gemäß der Kapitalflussrechnung weicht vom Finanzergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung ab, da in der Kapitalflussrechnung lediglich das im Zusammenhang mit der Finanzierungstätigkeit und Geldanlage 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 –12,1 Mio. € und enthält Mittelzuflüsse aus den Objektabgängen des Geschäftsjahres in Höhe von 1,5 Mio. € sowie –27,2 Mio. € Mittelabflüsse aus der Akquisition von Immobilien. Weiterhin sind die zum 31. Dezember 2022 verpfändeten Bankguthaben in Höhe von 11,8 Mio. € zur Ablösung grundpfandrechtlich besicherter Darlehen für veräußerte Immobilien an die finanzierende Bank aufgrund der Stellung von Ersatzsicherheiten durch die neu erworbenen Objekte wieder frei verfügbar.

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

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beträgt –139,4 Mio. € (Vorjahr: –20,1 Mio. €).

Den Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen in Höhe von 13,5 Mio. € stehen im Wesentlichen Auszahlungen aus den Zins- und Tilgungszahlungen in Höhe von 101,8 Mio. € für die zur anteiligen Finanzierung von Immobilien aufgenommenen Darlehen gegenüber. Die Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2022 betrug 38,2 Mio. € (Vorjahr: 38,2 Mio. €).

Der Gesellschaft steht eine Kreditlinie bei einem Kreditinstitut in Höhe von 2,0 Mio. € zur Verfügung. Diese wurde am Stichtag nicht in Anspruch genommen. Aus einem bereits abgeschlossenen Kreditvertrag aus einer Refinanzierung stehen der Gesellschaft zum Abschlussstichtag darüber hinaus noch nicht abgerufene Finanzierungsmittel in Höhe von 20,0 Mio. € zur Verfügung. Der Betrag kann kurzfristig abgerufen werden.



Sonstige Erläuterungen und Pflichtangaben

SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Im Rahmen eines Generalübernehmer- und Projektentwicklungsvertrags beauftragte HAMBORNER die Planung, Beschaffung der Baugenehmigung und schlüsselfertige Herstellung eines Neubaus für ein KFC-Restaurant in Kempten neben dem bereits erworbenen toom Baumarkt sowie den Abschluss eines Mietvertrags mit dem Betreiber. Hierfür wurde ein Pauschalpreis in Höhe von 3,5 Mio. € vereinbart. Mit der Durchführung der Baumaßnahme wurde zum Abschlussstichtag noch nicht begonnen.

Eine weitere finanzielle Verpflichtung in Höhe von 1,4 Mio. € entsteht aus einem Mietverhältnis in Gießen, beim welchem der Mietvertrag aufgrund von Verzögerungen im Bauantrag nicht wie geplant im Jahr 2023 begonnen werden konnte.

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

VERTRAGSLAUFZEIT BIS	ZAHLUNGS- VERPFLICH- TUNG (IN T€ P. A.)	WEITER- BELASTUNG (IN T€ P. A.)
30. Juni 2033 (zzgl. 2 x 10 Jahre Verlängerungsoption)	323	0
31. Dezember 2054	252	252
15. März 2115	253	0
GESAMT	828	252

Es bestehen weiterhin finanzielle Verpflichtungen für Leasinggegenstände für Pkw sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von 231 T€ (Vorjahr: 186 T€). Darüber hinaus bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen für Altersversorgung in Höhe von 362 T€.

Weitere finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage der Gesellschaft von wesentlicher Bedeutung sind, bestehen zum 31. Dezember 2023 nicht.

VERGÜTUNG VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstands betragen im Geschäftsjahr 1.598 T€ (Vorjahr: 1.882 T€). Sie beinhalten kurzfristig fällige Leistungen in Höhe von 1.238 T€ (Vorjahr: 1.649 T€) und langfristig aktienbasierte Vergütungen in Höhe von 360 T€ (Vorjahr: 233 T€). Die Bezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats sind kurzfristig fällig und betragen für das Geschäftsjahr 438 T€ (Vorjahr: 312 T€).

Der Vorstand erhält eine Festvergütung in Höhe von 653 T€ (Vorjahr: 918 T€), Nebenleistungen in Höhe von 48 T€ (Vorjahr: 44 T€) sowie jährliche Barleistungen zur freien Verwendung (Versorgungsentgelt) in Höhe von 90 T€ (Vorjahr: 77 T€).

Darüber hinaus erhält der Vorstand eine kurzfristig fällige Vergütung (STI) in Höhe von 447 T€ (Vorjahr: 473 T€). Diese kurzfristige variable Vergütung (STI) setzt Anreize zur operativen Umsetzung der Unternehmensstrategie in einem konkreten Geschäftsjahr. Der Aufsichtsrat hat neben finanziellen Leistungskriterien auch nicht finanzielle Leistungskriterien implementiert, die über einen kriterienbasierten Anpassungsfaktor (Modifier) bei der Ermittlung der Auszahlung Berücksichtigung finden. Der STI-Auszahlungsbetrag errechnet sich, indem der Zielbetrag in € mit der Gesamtzielerreichung multipliziert wird. Die Gesamtzielerreichung wiederum errechnet sich aus den beiden finanziellen Leistungskriterien Funds from Operations (FFO) je Aktie (60 % Gewichtung) und Vermietungsquote (40 % Gewichtung), deren jeweilige Zielerreichung gewichtet addiert sowie mit dem festgesetzten Modifier (Spannbreite 0,8 bis 1,2) multipliziert wird. Die Bandbreite der Zielerreichung der finanziellen Leistungskriterien sowie der Gesamtzielerreichung im Vergütungssystem 2020 beträgt 0 bis 150 %. Ein kompletter Ausfall des STI ist somit möglich. Gleichzeitig ist der Auszahlungsbetrag auf 150 % des Zielbetrags begrenzt.

Die Rückstellungen und Verbindlichkeiten für Vergütungen aktiver Vorstandsmitglieder betragen 806 T€ (Vorjahr: 1.256 T€), davon sind 514 T€ kurzfristig zur Auszahlung fällig.

Die Gesamtbezüge ehemaliger Vorstandsmitglieder der Gesellschaft und ihrer Hinterbliebenen beliefen sich im Berichtsjahr auf 210 T€. Die für diesen Personenkreis gebildeten Rückstellungen betragen 3.167 T€. Der sich für ehemalige Vorstandsmitglieder und ihre Hinterbliebenen aufgrund der Erstanwendung des BilMoG ergebende und zum 31. Dezember 2023 noch nicht erfasste Bewertungsunterschied beträgt 47 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 2023 jeweiligen virtuellen Aktienzusagen mit den beizulegenden Zeitwerten zum Zeitpunkt der Gewährung aufgeführt:

JEWeilIGE AKTIENBASIERTE VERGÜTUNG	ANZAHL	BEIZULEGEN- DER ZEITWERT IN €
Herr Karoff	33.190	230.000
Frau Verheyen	18.760	130.000
GESAMT	51.950	360.000



MITARBEITERZAHL

Die Mitarbeiterzahl (ohne Vorstand) betrug im Jahresdurchschnitt:

	2023	2022
Kfm. Objektverwaltung	17	17
Techn. Objektverwaltung	9	8
Administration	21	21
GESAMT	47	46

Darüber hinaus hat die Gesellschaft im Berichtsjahr eine Auszubildende beschäftigt.

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 2023 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 Tabelle unten können die zum 5. März 2024 meldepflichtigen Beteiligungen entnommen werden, die der Gesellschaft mitgeteilt 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 5. März 2024 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 nicht ausgeübter Bezugsrechte 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 2023 mit einem zuletzt mitgeteilten Stimmrechtsanteil von 12,20 % von der RAG-Stiftung, Essen, gehalten.

GESCHÄFTE MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN IM GESCHÄFTSJAHR 2023

Weitere berichtspflichtige Vorgänge mit nahestehenden Unternehmen und Personen, außer mit Vorstand und Aufsichtsrat, hat es im Geschäftsjahr 2023 nicht gegeben.

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

Im November 2023 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

Es liegen keine besonderen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag vor.

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 Schwellenberührung	Zurechnung von Stimmrechten 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	2.157.529		2,65	Unterschreitung 3 %	16.12.2022	ja; 2,65 %
3	BlackRock, Inc., Wilmington, DE, USA	4.318.959	50.000	5,37	Überschreitung 5 %	16.06.2022	ja; 5,31 %



Organe der Gesellschaft und deren Mandate

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

AUFSICHTSRAT

Dr. Andreas Mattner, Hamburg
Vorsitzender
Selbstständiger Unternehmensberater
Externe Mandate:
Keine

Claus-Matthias Böge, Hamburg
Stellvertretender Vorsitzender
Geschäftsführer der CMB Böge
Vermögensverwaltung GmbH
Externe Mandate:
Bijou Brigitte modische Accessoires AG¹

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

Rolf Glessing, Illerkirchberg
Geschäftsführer der Glessing Management Beratung GmbH
Sprecher des Vorstands der Kässbohrer Geländefahrzeug AG
Externe Mandate:
FCF Fox Corporate Finance GmbH, München²
Mitglied im Stiftungsrat der Josef H. Boquoi-Stiftung, Lübeck²
Mitglied im Stiftungsrat der bofrost¹ Stiftung, Geldern Pont²
Mitglied im Stiftungsrat der Stiftung Mein Wohnen,
Gelder Pont²

Ulrich Graebner, Bad Homburg v. d. H.
Senior Advisor der Houlihan Lokey GmbH
Partner der Cara Investment GmbH
Externe Mandate:
Keine

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

Mechthilde Dordel³, Oberhausen
Angestellte der HAMBORNER REIT AG
(Finance & Accounting)

Klaus Hogeweg³, Mülheim an der Ruhr
Angestellter der HAMBORNER REIT AG
(IT & Digital Transformation)

Johannes Weller³, Willich
Angestellter der HAMBORNER REIT AG
(Portfolio & Risk Management)

¹ Mitgliedschaft in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten
² Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien
³ Aufsichtsratsmitglied der Arbeitnehmer



AUSSCHÜSSE DES AUFSICHTSRATS

Präsidialausschuss- und Nominierungsausschuss

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

ESG-Ausschuss

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

VORSTAND

Niclas Karoff, Berlin
(Vorsitzender)

01.01.2023 bis 23.08.2023 verantwortlich für Strategie, ESG, Rechnungswesen / Finanzen / Steuern, Portfoliomanagement / Controlling / Risikomanagement, Recht / Corporate Governance, Unternehmenskommunikation / Investor Relations, Personal / Organisation, Revision

Ab 24.08.2023 verantwortlich für Strategy, Finance & Accounting, Portfolio & Risk Management, Internal Audit, Legal & Corporate Governance, Investor Relations & Corporate Communication, Human Resources, Sustainability & ESG, Executive Office

Sarah Verheyen, München

01.01.2023 bis 23.08.2023 verantwortlich für Transaktionsmanagement, ESG, Assetmanagement, Technik, Projektentwicklung, IT / Digitalisierung, Datenschutz

Ab 24.08.2023 verantwortlich für Transaction Management, Asset Management, Technical Management, Property Management, IT & Digital Transformation, Sustainability & ESG, Executive Office

Vorschlag zur Gewinnverwendung

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Bilanzgewinn der HAMBORNER REIT AG in Höhe von 39.044.807,04 € zur Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 0,48 € pro Aktie zu verwenden. Der Bilanzgewinn setzt sich wie folgt zusammen:

Jahresüberschuss zum 31.12.2023	3.925.876,33 €
Entnahme Kapitalrücklage	35.118.930,71 €
Bilanzgewinn zum 31.12.2023	39.044.807,04 €

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 gleichbleibendem Dividendenbetrag je dividendenberechtigter Stückaktie ein angepasster Gewinnverwendungsvorschlag unterbreitet werden.

Duisburg, den 5. März 2024

Der Vorstand



Niclas Karoff



Sarah Verheyen

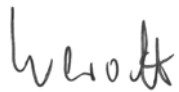


VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

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 5. März 2024

Der Vorstand



Niclas Karoff



Sarah Verheyen



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 2023, der Gewinn- und Verlustrechnung, der Kapitalflussrechnung und dem Eigenkapitalpiegel für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der HAMBORNER REIT AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 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.

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 2023 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.

Aus unserer Sicht war folgender Sachverhalt am bedeutsamsten in unserer Prüfung:

1 Bewertung des Immobilienvermögens

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

1 Sachverhalt und Problemstellung

2 Prüferisches Vorgehen und Erkenntnisse

3 Verweis auf weitergehende Informationen

Nachfolgend stellen wir den besonders wichtigen Prüfungssachverhalt dar:



1 Bewertung des Immobilienvermögens

① Im Jahresabschluss der HAMBORNER REIT AG wird zum 31. Dezember 2023 ein Immobilienvermögen in Höhe von 1.091,8 Mio. € (94 % der Bilanzsumme) unter dem Bilanzposten „Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken“ ausgewiesen. Die Bewertung des Immobilienvermögens erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, die, sofern abnutzbar, um planmäßige lineare Abschreibungen entsprechend der wirtschaftlichen Nutzungsdauer vermindert werden. Außerplanmäßige Abschreibungen werden vorgenommen, sofern der beizulegende Wert im Sinne von § 253 HGB, ermittelt auf Basis der beizulegenden Zeitwerte, den Buchwert unterschreitet und der sich bei planmäßiger Abschreibung innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren ergebende hypothetische Buchwert ebenfalls unterschritten wird. Die Bewertung des Immobilienvermögens erfolgte durch einen externen Gutachter zum Bilanzstichtag mittels Discounted Cashflow-Modellen. Hierfür werden von dem externen Gutachter die von den gesetzlichen Vertretern zur Verfügung gestellten Ausgangsdaten (z. B. Mieterbasisliste, geplante Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen, nicht-umlegbare Nebenkosten und weitere erteilte Auskünfte) sowie weitere bewertungsrelevante Annahmen (z. B. die aktuellen und zukünftigen Marktmieten) verwendet. Zusätzlich beurteilte der Gutachter die Rahmenbedingungen des jeweiligen Immobilienobjekts, bestehende Chancen und Risiken sowie die Situation des lage- und objektartenspezifischen Immobilienmarkts, um angemessene Diskontierungssätze bzw. Vergleichsrenditen festzulegen. Auf Basis der ermittelten Werte ergab sich für das Geschäftsjahr ein Abwertungsbedarf von insgesamt 13,0 Mio. €.

Das Ergebnis der Bewertung ist in hohem Maße von den Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter abhängig und dadurch mit erheblichen Schätzunsicherheiten behaftet. Bereits geringe Änderungen der bewertungsrelevanten Annahmen können zu wesentlichen Änderungen der beizulegenden Zeitwerte und der

Wertentwicklung des Immobilienvermögens der Gesellschaft führen. Vor diesem Hintergrund und aufgrund der Komplexität der Bewertung sowie der wesentlichen Bedeutung für die Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaft war dieser Sachverhalt im Rahmen unserer Prüfung von besonderer Bedeutung.

② Im Rahmen unserer Prüfung haben wir insbesondere die von dem externen Gutachter durchgeführten Bewertungen in Bezug auf ihre Aktualität, die darin angewendete Methodik und die darin angewendeten Modelle sowie die Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung gewürdigt. Darüber hinaus haben wir die Qualifikation und Objektivität sowie die Unabhängigkeit des von der Gesellschaft beauftragten externen Gutachters beurteilt. Wir haben uns zudem ein Verständnis über die den Wertgutachten zugrundeliegenden bedeutsamen Ausgangsdaten, Wertparameter und getroffenen Annahmen verschafft und insbesondere deren Angemessenheit für die Vornahme der Bewertungen gewürdigt und nachvollzogen, ob die Wertparameter innerhalb vertretbarer Bandbreiten liegen. In diesem Zusammenhang haben wir auch eigene internen Bewertungsspezialisten hinzugezogen. Ergänzend haben wir uns bei unserer Einschätzung der von den gesetzlichen Vertretern getroffenen Zahlungsstrom-, Vermietungs- und Vermarktungsannahmen unter anderem auf einen Abgleich mit allgemeinen und branchenspezifischen Markterwartungen sowie vorgelegten Unterlagen und Erläuterungen der gesetzlichen Vertreter zu den erwarteten Zahlungsströmen gestützt. Für eine Stichprobe von Immobilienobjekten haben wir eine Besichtigung vorgenommen und die Bewertungen der Gesellschaft anhand eigener Vergleichsbewertungen mittels Discounted Cashflow-Modellen nachvollzogen.

Die von den gesetzlichen Vertretern angewandten Bewertungsparameter und zugrunde gelegten Bewertungsannahmen sind unter Berücksichtigung der verfügbaren Informationen aus unserer Sicht insgesamt für die Bewertung des Immobilienvermögens geeignet.

③ Die Angaben der Gesellschaft zum Immobilienvermögen sind im Abschnitt „Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“ sowie im Unterabschnitt „Erläuterungen zur Bilanz“ unter dem Abschnitt „Anlagevermögen“ des Anhangs enthalten.

SONSTIGE INFORMATIONEN

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich.

Die sonstigen Informationen umfassen

- die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB
- die Publikation „HGB Jahresabschluss 2023“ – ohne weitergehende Querverweise auf externe Informationen –, mit Ausnahme des geprüften Jahresabschlusses, des geprüften Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks

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 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 anzu-

wendenden 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 Unternehmens-



tätigkeit 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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 bedeutsamer 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 sofern einschlägig, die zur Beseitigung von Unabhängigkeitsgefährdungen vorgenommenen Handlungen oder ergriffenen 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 Datei „Hamborner_Reit_JA+LB_ESEF-2023-12-31“ 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 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 2023 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 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 (06.2022)) und des International Standard on Assurance Engagements 3000 (Revised) 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 Qualitätsmanagementsystem des IDW Qualitätsmanagementstandards: Anforderungen an das Qualitätsmanagement in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QMS 1 (09.2022)) 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 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 27. April 2023 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 22. Juli 2023 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2023 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 in das Unterneh-

mensregister einzustellenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Jahresabschlusses und des geprüften Lageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere ist der „Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts nach § 317 Abs. 3a HGB“ 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 Uwe Rittmann.

Düsseldorf, den 5. März 2024

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Uwe Rittmann
Wirtschaftsprüfer

gez. Mirsad Grizovic
Wirtschaftsprüfer



HINWEIS

Der vorliegende Bericht enthält auf die Zukunft gerichtete Aussagen, z. B. zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland, zur künftigen Situation der Immobilienbranche und zur voraussichtlichen Gesamtentwicklung der HAMBORNER REIT AG. Diese Aussagen beruhen auf aktuellen Annahmen und Einschätzungen der Gesellschaft, die sorgfältig auf Basis aller zum derzeitigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen getroffen wurden. Sollten die den Aussagen und Prognosen zugrunde liegenden Annahmen nicht eintreffen, können die tatsächlichen Ergebnisse von den derzeit erwarteten Ergebnissen abweichen.

FINANZKALENDER 2024/2025

14.03.2024	Geschäftsbericht 2023
23.04.2024	Zwischenmitteilung 31. März 2024
25.04.2024	Ordentliche Hauptversammlung 2024
08.08.2024	Halbjahresfinanzbericht 2024
07.11.2024	Zwischenmitteilung 30. September 2024
25.02.2025	Vorläufige Zahlen für das Geschäftsjahr 2024
17.04.2025	Geschäftsbericht 2024
08.05.2025	Zwischenmitteilung 31. März 2025
05.06.2025	Ordentliche Hauptversammlung 2025

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

Grafik und Satz

Berichtsmanufaktur GmbH
www.berichtsmanufaktur.de





www.hamborner.de