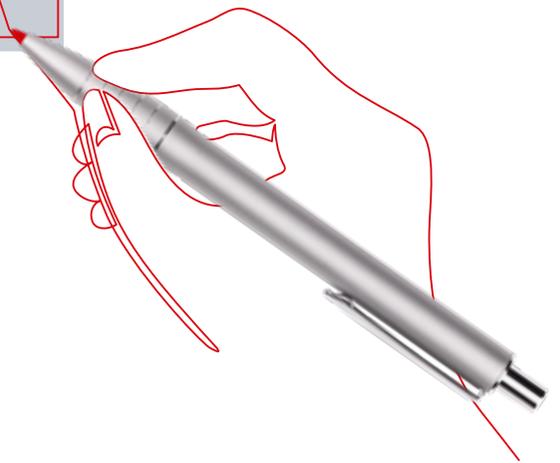


Geschäftsbericht

2021

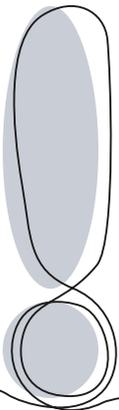
Wir  
schaffen  
Werte



## Profil

Die HAMBORNER REIT AG positioniert sich als Bestandshalter von renditestarken Büro- und Einzelhandelsimmobilien an etablierten Standorten in deutschen Groß- und Mittelstädten. Auf der Grundlage unserer langjährigen Erfahrung und einer wertorientierten Strategie entwickeln wir unser Portfolio kontinuierlich weiter und setzen den Wachstumskurs konsequent fort.

### Key Investment Highlights



- Ertragsstarkes und diversifiziertes Immobilienportfolio
- Stabiler, langfristig planbarer Cashflow
- Schlanke und effiziente Unternehmensstruktur
- Starkes internes Asset- und Propertymanagement
- Konstant hohe Vermietungsquote
- Solide Bilanz- und Finanzierungsstruktur
- Nachhaltige und attraktive Dividendenpolitik

Im Jahr 2021 hat die HAMBORNER REIT AG ihr Portfolio in einem wettbewerbsintensiven Marktumfeld durch gezielte Veräußerungen und Zukäufe weiter optimiert. Mit unserem aktiven Portfolio-managementansatz werden wir unseren Immobilienbestand auch künftig renditeorientiert ausbauen.

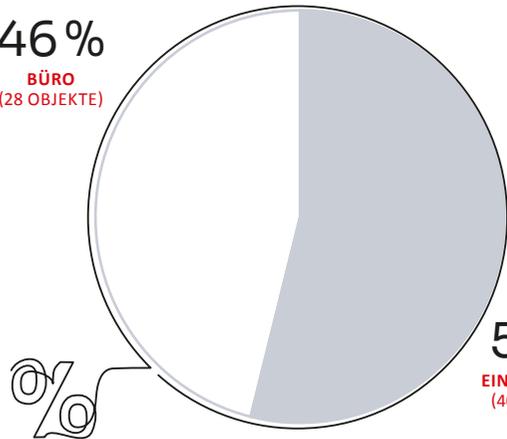
Wir  
schaffen  
Werte



## Portfoliostruktur

nach Verkehrswert

46%  
BÜRO  
(28 OBJEKTE)



54%  
EINZELHANDEL  
(40 OBJEKTE)

VERMIETBARE FLÄCHE  
598.215 m<sup>2</sup>

Ø RESTLAUFZEIT MIETVERTRÄGE  
6,1 Jahre

# Eckdaten 2021

# 43

MITARBEITER



### INVESTITIONSFOKUS

Schwerpunkt auf deutsche  
Metropolregionen

[Mehr erfahren](#)

# 1,6 Mrd. €

Gesamtportfoliowert

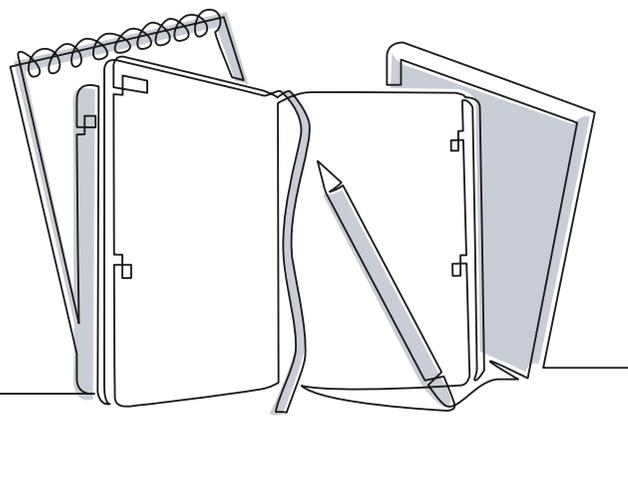
# 98,0%

Vermietungsquote

# 23,6 Mio. €

durchschnittliches  
Objektvolumen

# Kennzahlen



84,4 Mio. €

Erlöse aus Mieten und Pachten

53,1 Mio. €

Funds from Operations

IN T€	2021	2020	2019	
<b>Aus der Gewinn- und Verlustrechnung</b>				
Erlöse aus Mieten und Pachten	84.360	88.193	85.165	
Nettomieteinnahmen	74.627	79.097	76.355	
Betriebsergebnis	31.794	-900	33.328	
Finanzergebnis	-13.915	-15.443	-15.542	
EBITDA	103.416	78.132	69.945	
EBIT	68.175	6.180	33.423	
Funds from Operations (FFO)	53.120	55.609	54.308	
Jahresüberschuss	54.260	-9.263	17.881	
davon Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	36.381	7.080	95	
<b>Aus der Bilanz</b>				
Bilanzsumme	1.285.787	1.265.784	1.234.677	
Langfristige Vermögenswerte	1.128.058	1.200.826	1.223.990	
Eigenkapital	497.374	474.234	513.562	
Eigenkapitalquote	in %	38,7	37,5	41,6
REIT-Eigenkapitalquote	in %	61,0	54,5	57,3
Loan to Value (LTV)	in %	41,3	44,5	42,4
<b>Zur HAMBORNER-Aktie</b>				
Anzahl der ausgegebenen Aktien	81.343.348	80.579.567	79.717.645	
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie	in €	0,67	-0,12	0,22
Funds from Operations (FFO) je Aktie	in €	0,65	0,69	0,68
Börsenkurs je Stückaktie (XETRA)	in €			
Höchstkurs		10,22	10,62	9,82
Tiefstkurs		8,66	7,32	8,38
Jahresschlusskurs		10,02	9,01	9,76
Dividende je Aktie	in €	0,47	0,47	0,47
Dividendenrendite bezogen auf den Jahresschlusskurs	in %	4,7	5,2	4,8
Kurs-FFO-Verhältnis		15,3	13,1	14,3
Marktkapitalisierung		815.060	726.022	778.044
<b>Zum HAMBORNER-Portfolio</b>				
Anzahl der Objekte		68	80	79
Verkehrswert des Immobilienportfolios		1.604.000	1.624.785	1.598.090
Leerstandsquote (inkl. Mietgarantien)	in %	1,9	1,8	2,0
Gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren		6,1	6,3	6,6
EPRA-Leerstandsquote	in %	2,0	1,9	1,3
<b>Sonstige Daten</b>				
Net Asset Value (NAV)		984.902	890.721	924.300
Net Asset Value je Aktie	in €	12,11	11,05	11,59
EPRA Net Tangible Assets (NTA)		984.430	890.222	923.726
EPRA Net Tangible Assets je Aktie	in €	12,10	11,05	11,59
Anzahl der Mitarbeiter einschließlich Vorstand		45	44	42

**UNTERNEHMEN**

Brief an die Aktionäre	22
Bericht des Aufsichtsrats	24
Vorstand und Aufsichtsrat	27
Nachhaltigkeit	28
Die HAMBORNER-Aktie	30
Transparente Berichterstattung nach EPRA	34

**LAGEBERICHT**

Grundlagen des Unternehmens	39
Wirtschaftsbericht	44
Weitere rechtliche Angaben	55
Risiko- und Chancenbericht	58
Prognosebericht	64

**EINZELABSCHLUSS (IFRS)**

Gewinn- und Verlustrechnung	68
Gesamtergebnisrechnung	68
Bilanz	69
Kapitalflussrechnung	70
Eigenkapitalveränderungsrechnung	70
Anhang	71

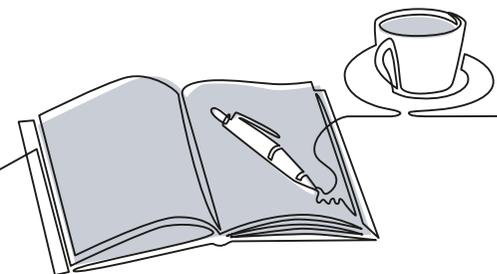
**WEITERE ANGABEN**

Versicherung der gesetzlichen Vertreter	97
Bestätigungsvermerk	98
REIT-Angaben	102
Glossar	105
Finanzkalender / Impressum	108

# Wir schaffen Werte

Weiterführende  
Informationen:Verweis auf ergänzende Inhalte  
auf unserer HomepageVerweis auf eine andere Seite  
innerhalb des Geschäftsberichts

Videobeitrag



## Im Interview mit dem Vorstand

Auch im zweiten Jahr der Weiterentwicklung des Portfolios setzt HAMBORNER den eingeschlagenen Kurs konsequent fort und legt damit die Basis für den nächsten Schritt: wertschaffend weiter zu wachsen.

Niclas Karoff und  
Hans Richard Schmitz  
im Dialog



# Wir haben geliefert

**Herr Karoff, blicken wir zunächst einmal auf die Portfoliostruktur. Hier hat sich im vergangenen Jahr einiges getan.**

**KAROFF:** In Bezug auf unser Portfolio konnten wir das umsetzen, was wir im Rahmen unserer strategischen Weiterentwicklung bereits 2020 angekündigt hatten: So ist es uns einerseits erneut gelungen, hochwertige Objekte für unseren langfristigen Kernbestand zu erwerben. Gleichzeitig haben wir uns vorgenommen, als Portfolioergänzung sukzessive in ausgewählte Immobilien mit zusätzlichem Wertschöpfungspotenzial, wir bezeichnen dies als „Manage-to-Core“, zu investieren. Auch das ist im vergangenen Jahr an zwei Standorten erfolgt. In Verbindung damit achten wir darauf, eine gute Balance zwischen beiden Investitionsansätzen zu finden, was sich ebenfalls in den Ankäufen des vergangenen Jahres widerspiegelt.

Daneben haben wir uns – und dies war ebenfalls ein Ziel – über wertoptimierte Verkäufe konsequent von einem Großteil unserer „Highstreet“-Immobilien getrennt. In Summe konnten wir damit die bereits vorhandene hohe Gesamtqualität des Portfolios nochmals verbessern.

**Und das in einem Umfeld, das weiter von Unsicherheit geprägt ist ...**

**SCHMITZ:** Wir sehen in der aktuellen Situation für uns auch eine Chance. Denn die pandemiebedingte Krise gibt uns die Möglichkeit, die Belastbarkeit unseres Geschäftsmodells, die Qualität unseres Immobilienportfolios und nicht zuletzt die Güte unserer Kundenbeziehungen unter Beweis zu stellen. Ein Beleg für die Robustheit unseres Portfolios sind die Mieteingangsquoten. Sie lagen im vergangenen Jahr – auch während der Lockdown-Phasen – auf einem konstant hohen Niveau.

**Auch bei den Anschlussvermietungen waren sie 2021 erfolgreich.**

**SCHMITZ:** Hier zahlt sich unsere Marktnähe aus. Unser Team im Asset-Management steht nicht nur mit unseren Mietern in einem ständigen Austausch. Wir sprechen zudem laufend mit den relevanten Marktplayern. Und so gelingt es uns, auch größere Flächen, wie im vergangenen Sommer die drei Real-Märkte mit einer Gesamtfläche von 33.000 m<sup>2</sup>, nahtlos nachzuvermieten – in diesem Fall mit langfristigen Verträgen an Kaufland und Globus. Zum Gelingen solcher reibungslosen Mietübergänge trägt bei, dass wir uns immer wieder proaktiv mit alternativen Nutzungsmöglichkeiten der Flächen befassen und die Verhandlungen mit potenziellen Nachmietern frühzeitig aufnehmen.

„Die Qualität unseres Portfolios konnte nochmals gesteigert werden.“

**NICLAS KAROFF**  
Vorstandsvorsitzender



### Die HAMBORNER hält deutlich weniger Objekte als im Vorjahr. Ist das ein Bestandteil Ihrer Strategie?

**KAROFF:** Im Stichtagsvergleich ist die Zahl unserer Immobilien um 7 % gesunken. Und dahinter stehen tatsächlich strategische Überlegungen: Wir konzentrieren uns noch stärker auf größere Objekte, welche vielfach eine effizientere Bewirtschaftung ermöglichen. Dies zeigt sich beispielsweise im Vermietungsaufwand, aber auch im Zusammenhang mit der Durchführung technischer Maßnahmen. Und nachdem das Immobiliengeschäft ohnehin an vielen Stellen stetig an Komplexität zunimmt, halten wir diese Fokussierung gerade mit Blick auf die langfristige Wirtschaftlichkeit für den richtigen Weg.

### Wie sieht Ihr wirtschaftliches Resümee für 2021 aus?

**SCHMITZ:** Wir haben unsere Jahresziele erreicht. Unsere Ertragsdaten liegen weitestgehend im prognostizierten Rahmen. Beim FFO liegen wir sogar darüber – weil erwartete Aufwendungen aus-

blieben und weil sich einige Aufwendungen in das laufende Jahr verschoben haben. Unsere Bilanzstruktur bleibt sehr solide. Hier hat sich die Eigenkapitalquote noch einmal verbessert. Und mit der erfolgreichen Weiterentwicklung des Portfolios konnten wir den Wert unseres Immobilienbestands ein gutes Stück ausbauen. Dies reflektiert auch unser NAV je Aktie, der sich positiv entwickelt und unsere ursprüngliche Prognose deutlich übertroffen hat.

Wir können also zufrieden sein. Zumal uns die finanzwirtschaftliche Situation eine gute Basis dafür liefert, unsere Wachstumsstrategie erfolgreich voranzutreiben. Dazu werden wir die Mittel, die wir aus den Veräußerungen eingenommen haben, im laufenden Jahr wieder reinvestieren.

### Was können Sie zu den Fortschritten im Bereich ESG berichten?

**KAROFF:** Vor zwei Jahren haben wir unsere Nachhaltigkeitsstrategie substanziell überarbeitet und die Realisierung auf den Weg gebracht. Inzwischen ziehen sich unsere Nachhaltigkeitsaktivitäten durch alle Unternehmensbereiche. Auch wenn sich damit vielfältige Herausforderungen verbinden, verfolgen wir das Thema mit hoher Überzeugung: Zuletzt konnten wir uns auf breiter Basis verbessern. Auf Governance-Ebene verfügen wir dabei ohnehin bereits über ein starkes Fundament. Im Bereich Social haben wir 2021 intensiv gearbeitet. Dank schlanker Strukturen konnten

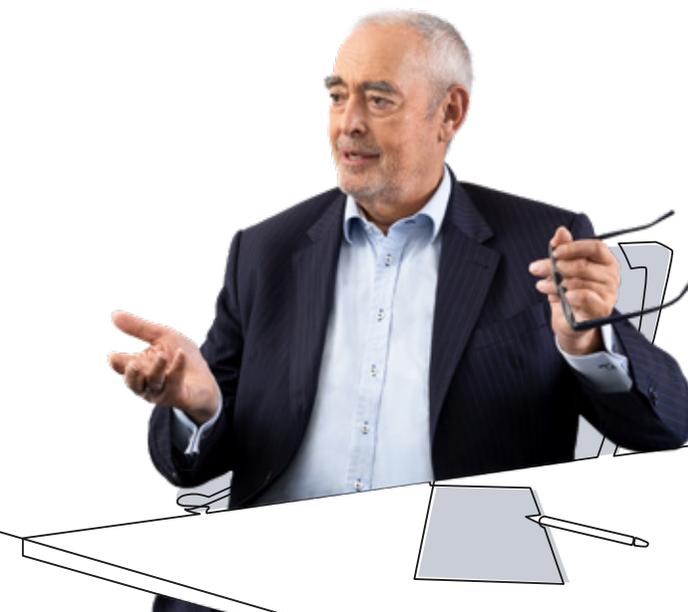
wir uns mit wichtigen Themen, beispielsweise im Bereich Weiterbildung, fokussiert beschäftigen und Maßnahmen rasch implementieren.

Der Bereich Environmental ist gerade im Hinblick auf Immobilien ein vielschichtiges Thema. Ihm widmen wir uns aktuell mit besonderer Aufmerksamkeit. Ein zentraler Baustein ist hier der Aufbau eines zielgerechten Datenmanagements. Die CO<sub>2</sub>-Bilanzierung für unseren Verwaltungsstandort haben wir wie geplant abgeschlossen. Nun wird es auf unserem Weg zur weiteren Dekarbonisierung darum gehen, die hieraus gewonnenen Erkenntnisse auf den Gesamtbestand zu überführen, um eine verlässliche Datenbasis für sich anschließende strategische Maßnahmen zu haben. Hier gewinnt vor allem die Nutzung von digitalen Tools bei der Datenerhebung und -auswertung an Bedeutung. Im Hinblick auf den Bestand hilft uns zudem, dass wir über ein insgesamt sehr hochwertiges Portfolio mit einer ganzen Reihe neuwertiger Objekte verfügen.



**VIDEO** Niclas Karoff und  
Hans Richard Schmitz im  
Interview

Zur Ansicht QR-Code  
scannen oder auf das  
Symbol klicken.



## Wie sehen Sie den weiteren Weg der HAMBORNER für 2022?

**KAROFF:** Die vergangenen anderthalb Jahre waren eine Phase, in der es für uns galt, neben der Sicherung der operativen Stärke unter Pandemiebedingungen den Immobilienbestand weiter zu stärken und uns noch intensiver wichtigen Zukunftsthemen zuzuwenden. An dieser Parallelität wollen wir 2022 unaufgeregt anknüpfen. Das heißt: laufende Projekte vorantreiben, weiterhin in engem Austausch mit unseren Mietern bleiben und das Portfolio unter Berücksichtigung unserer Nachhaltigkeitsstrategie weiterentwickeln und ausbauen.

Beim zukünftigen Wachstum wird uns in einem nach wie vor wettbewerbsintensiven Umfeld unser Profil helfen: Wir sind mit Büro- und Handelsimmobilien in zwei Assetklassen aktiv. Zusätzlich kommt uns zugute, dass wir mit „Manage-to-Core“ pro Säule strategieergänzend noch einem weiteren Investitionsansatz folgen.

**SCHMITZ:** Wirtschaftlich gehen wir davon aus, dass wir unseren Weg erfolgreich fortsetzen werden. Die Erfahrungen aus zwei pandemiegeprägten Jahren haben gezeigt: Die Stabilität unseres Portfolios wird uns auch in diesem anspruchsvollen Umfeld vor größeren Einbrüchen schützen. Der hohe Anteil an Mietern aus dem Bereich Lebensmittelhandel, die Langfristigkeit der Verträge und die hohe Bonität unserer Mieter sind dabei für uns wichtige Erfolgsgaranten.

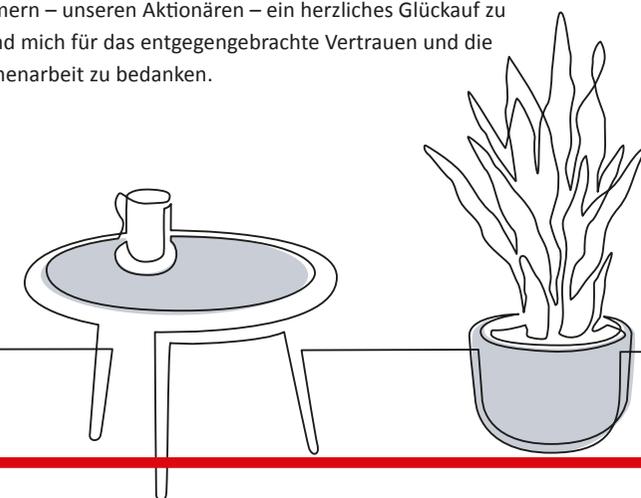
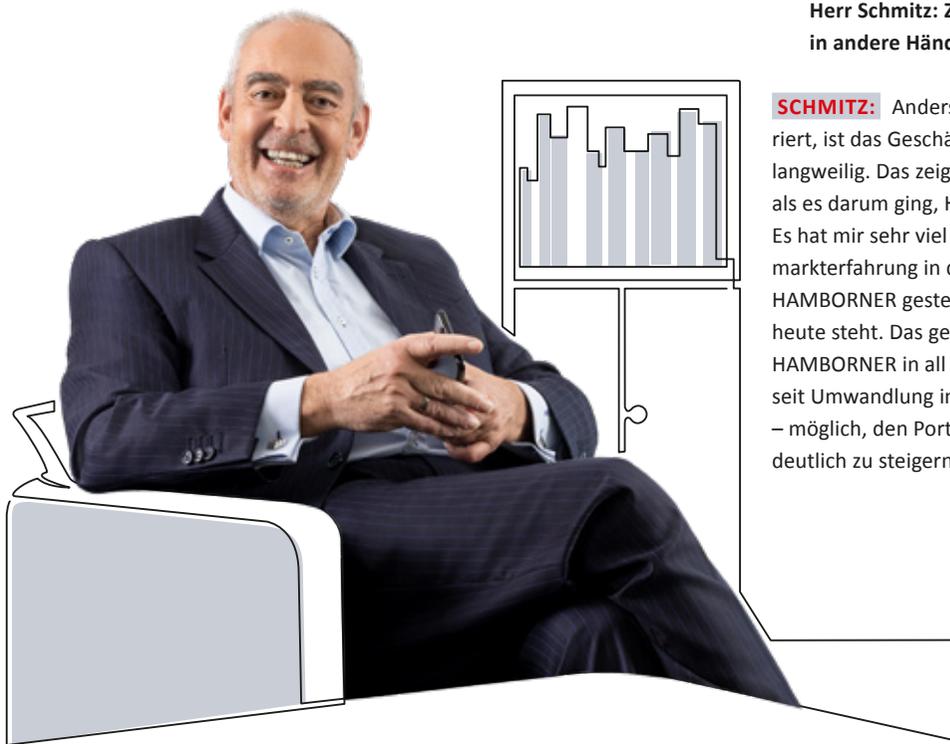
### Herr Schmitz: Zum Jahresende übergeben Sie Ihre Aufgaben in andere Hände. Welches Fazit werden Sie ziehen?

**SCHMITZ:** Anders als der Begriff „Immobilie“ vielleicht suggeriert, ist das Geschäft mit Steinen alles andere als unbeweglich und langweilig. Das zeigte sich für mich bereits zu meinem Start 2008, als es darum ging, HAMBORNER fit für den REIT-Status zu machen. Es hat mir sehr viel Freude bereitet, insbesondere meine Kapitalmarkterfahrung in den vergangenen 14 Jahren in den Dienst der HAMBORNER gestellt und sie dorthin begleitet zu haben, wo sie heute steht. Das gelingt nur mit einem guten Team, wie ich es bei HAMBORNER in all den Jahren erlebt habe. Und nur so war es uns seit Umwandlung in den REIT – was damals einem IPO gleichkam – möglich, den Portfoliowert zu vervierfachen, den FFO je Aktie deutlich zu steigern und das Unternehmen in den SDAX zu führen.

„Unsere Investitionsstrategie zielt auf einen langfristigen Wertaufbau.“

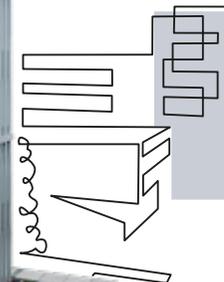
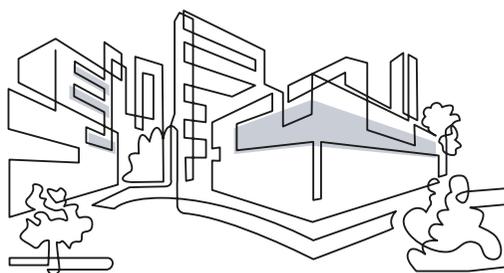
**HANS RICHARD SCHMITZ**  
Mitglied des Vorstands

Darauf bin ich stolz. Und ich bin dankbar für die Chance, die man mir damals geboten hat. Wenn ich in einigen Monaten das Unternehmen verlasse, weiß ich es nicht nur in einem sehr guten Zustand, sondern auch in besten Händen. Damit und mit ihrer DNA hat die HAMBORNER einen sehr guten Weg vor sich. Mir bleibt es zum Schluss nur dem Team, unseren Mietern und last but not least den Eigentümern – unseren Aktionären – ein herzliches Glückauf zu wünschen und mich für das entgegengebrachte Vertrauen und die gute Zusammenarbeit zu bedanken.



## Portfoliooptimierung

In einem wettbewerbsintensiven Marktumfeld hat HAMBORNER im Jahr 2021 ihr Portfolio strategiekonform weiterentwickelt. Gute Teamarbeit und der enge Kontakt zu Partnern waren hierfür entscheidende Erfolgsfaktoren.



# Aktiv gemanagt

**MÜNSTER** Der moderne Büroebau wurde in einer CO<sub>2</sub>-reduzierten Bauweise errichtet und ist zum Jahresende 2021 in das HAMBORNER-Portfolio übergegangen

17



Veräußerung von 17 innerstädtischen Geschäftshäusern im Rahmen der angekündigten Portfoliooptimierung, darunter das Objekt in Langenfeld

**Im Rahmen** der im Sommer 2020 weiterentwickelten Unternehmensstrategie hat HAMBORNER bis zum Jahresende 2021 insgesamt 17 der ursprünglich 21 innerstädtischen Geschäftshäuser mit einem Transaktionsvolumen von rund 150 Mio. € veräußert und den entsprechenden Portfolioanteil deutlich reduziert. „Aufgrund individueller Kriterien sowie des laufenden Strukturwandels in den Innenstädten passt diese Art von Objekten nicht mehr zu unserer Portfolioausrichtung. Wir haben uns deshalb konsequent von diesen Immobilien getrennt“, erläutert Michael Weiß, Leiter des Transaktionsmanagements bei HAMBORNER.

Aktives Portfoliomanagement bedeutet jedoch nicht nur, sich von bestimmten (Sub-)Assetklassen wie beispielsweise innerstädtischen Geschäftshäusern zu trennen. „Sofern die Mieterstruktur keine langfristige Perspektive bietet, der Standort besonders instandhaltungsintensiv ist, sich die gestiegenen Nachhaltigkeitsanforderungen nur mit hohen Umbaukosten umsetzen lassen oder im Ergebnis die Renditeanforderungen nicht erfüllt werden, ist eine Immobilie grundsätzlich ein Verkaufskandidat“, erläutert Fabian Marreck, der bei HAMBORNER das Portfoliomanagement leitet. Neben den innerstädtischen Geschäftshäusern hat HAMBORNER im Jahr 2021 drei solcher Immobilien identifiziert und veräußert. Als aktiver Bestandhalter hat HAMBORNER bei der Bewirtschaftung einer Immobilie stets im Blick, ob sich durch Veräußerung und

Reinvestition die Qualität und Rendite des Gesamtportfolios langfristig weiter steigern lassen. Ein wichtiges Ziel ist es dabei, sich auf größere Objekte mit attraktivem Rendite-Risiko-Profil zu fokussieren, statt mit vergleichsweise großem Verwaltungsaufwand viele kleinere zu bewirtschaften.

Derzeit befinden sich – neben den vier verbliebenen, zur Veräußerung vorgesehenen innerstädtischen Immobilien – vereinzelt Objekte im Bestand, die mittelfristig für eine Veräußerung vorgesehen sind. „Grundsätzlich haben wir in unserem Portfolio aber keinen Handlungsdruck und planen zusätzliche Verkäufe nur, wenn sich ein gutes Marktumfeld nutzen lässt. Gleichzeitig achten wir stets auf marktseitige Ankaufsoportunitäten, damit die zufließenden Mittel möglichst zeitnah in attraktive Neuerwerbe reinvestiert werden können“, so Marreck.

**FREIBURG** Der rund 10.700 m<sup>2</sup> große Baumarkt befindet sich an einem etablierten Standort mit sehr guter Verkehrsanbindung



„Im Rahmen unseres aktiven Portfoliomanagementansatzes werden wir auch in Zukunft ausgewählte Objekte gezielt veräußern.“

**FABIAN MARRECK**  
Leiter Portfoliomanagement



**MAINZ** Das derzeit voll vermietete Gebäude wurde im Jahr 2021 für 18,6 Mio. € erworben



Für das Jahr 2022 legt HAMBORNER den Fokus wieder auf Wachstum: Die Erlöse aus den jüngsten Verkäufen sollen zügig in renditestarke Immobilien reinvestiert werden.

Aber wie lassen sich in einem weiterhin intensiven Wettbewerbsumfeld, insbesondere am Markt für Einzelhandelsimmobilien mit Fokus auf Nahversorgung, überhaupt interessante Objekte finden? Neben strukturierten Verkaufsprozessen, bei denen die Konkurrenz vergleichsweise groß ist, nutzt HAMBORNER vor allem seine hervorragenden Kontakte in der Immobilienwirtschaft. „Wir sind im Markt als sehr verlässlicher Partner bekannt und bieten unseren Partnern eine hohe Transaktionssicherheit“, sagt Michael Weiß, der mit seinen beiden Kollegen aus dem Transaktionsteam den engen Kontakt zu Maklern, Eigentümern und Projektentwicklern hält. Regelmäßig treten daher zum Beispiel Projektentwickler direkt an

HAMBORNER mit einer Immobilie heran. Diese Netzwerke zu pflegen und den guten Ruf zu mehren, ist für HAMBORNER eine essentielle Aufgabe.

Im Jahr 2021 konnte HAMBORNER auf diese Weise mehrere interessante Immobilienankäufe realisieren und ihr Portfolio um einen modernen Baumarkt in Freiburg sowie drei attraktive Büroimmobilien in Mainz, Stuttgart und Münster ergänzen. Dabei behielt HAMBORNER ihre Portfoliozielstruktur mit dem Fokus auf „Core“-Immobilien fest im Blick. Diese sollen weiterhin ca. 80 bis 90 % des Portfolios ausmachen. Bei den Immobilien in Mainz und Stuttgart handelt es sich um sogenannte „Manage-to-Core“-Objekte mit kürzeren Mietvertragslaufzeiten bzw. größerem Modernisierungsbedarf. „Wir beabsichtigen, auf Basis der vorhandenen Expertise sowie individueller Modernisierungs- bzw.

**FABIAN MARRECK**

Gleich die erste Berufsstation nach seinem Betriebswirtschaftsstudium führte Fabian Marreck in den Immobilienbereich einer führenden Wirtschaftsprüfungsgesellschaft. Als Prüfer lernte er auch HAMBORNER kennen – und wechselte die Seite des Schreibtischs. Neun Jahre war Marreck stellvertretender Leiter des Rechnungswesens, seit Mitte 2020 leitet er das Portfoliomanagement und ist zudem verantwortlich für die Bereiche Controlling und Risikomanagement.



Nachvermietungskonzepte bestehende Wertsteigerungspotenziale zu heben und so die Qualität und Profitabilität unseres Portfolios weiter zu steigern“, erläutert Portfoliomanager Marreck. Künftig soll das im Aufbau befindliche „Manage-to-Core“-Portfolio sukzessive um weitere attraktive Büro- und Einzelhandelsimmobilien ergänzt werden, wobei hierfür eine Zielquote von rund 10 bis 20 % des Gesamtportfoliovolumens vorgesehen ist. Gleichzeitig prüft HAMBORNER regelmäßig ihr Bestandsportfolio im Hinblick auf bestehende Wertschöpfungspotenziale, welche durch gezielte Investitionsmaßnahmen gehoben werden sollen.

Bei jedem neuen Angebot ermitteln die Transaktionsexperten der HAMBORNER zunächst, ob die Immobilie ins definierte Profil passt. HAMBORNER hat dabei in allererster Linie Metropolregionen und Ballungsgebiete im Blick – Ausnahmen nicht ausgeschlossen, was sich an der im Jahr 2021 erworbenen Büroimmobilie an einem etablierten Standort in Münster zeigt. Das Team greift bei der Bewertung auch auf digitale Tools mit Makro- und Mikrodaten eines Standorts zurück. Effizient lassen sich damit beispielsweise Informationen über Einzugsgebiete, Kaufkraft, Arbeitslosenquote oder die Vergleichsmieten am Standort abrufen. Ein Großteil der an-

gebotenen Immobilien wird bereits in dieser Projektphase aussortiert, letztlich ist es lediglich eine geringe Prozentzahl von Objekten, die in die engere Auswahl kommen.

Im Rahmen einer erweiterten Ankaufsprüfung werden diese dann detailliert geprüft, und zwar mit hauseigenen Experten aus den Bereichen Recht, Technik, Asset-Management, Steuern, Nebenkosten, Vermietungs- und Portfoliomanagement. Auch externe Berater werden bei Bedarf hinzugezogen, beispielsweise für die Prüfung rechtlicher Spezialthemen, der technischen Gebäudeausstattung oder der Einhaltung bau- oder brandschutzrechtlicher Vorschriften. „Wir bringen die unterschiedlichen Sichtweisen auf eine Immobilie zusammen. Dieses interdisziplinäre Arbeiten macht einen Teil unseres Erfolgs aus“, sagt Weiß. Im Detail geht es dann unter anderem um die Gebäudestruktur und die Ausstattung, die Mieter sowie das lokale und regionale Umfeld. Einen immer höheren Stellenwert nimmt dabei das Thema Nachhaltigkeit ein. HAMBORNER hat deshalb im Jahr 2021 eine spezifische ESG-

„Die hohe Verlässlichkeit, die HAMBORNER ihren Partnern bietet, ist ein zentraler Erfolgsfaktor im Transaktionsprozess.“

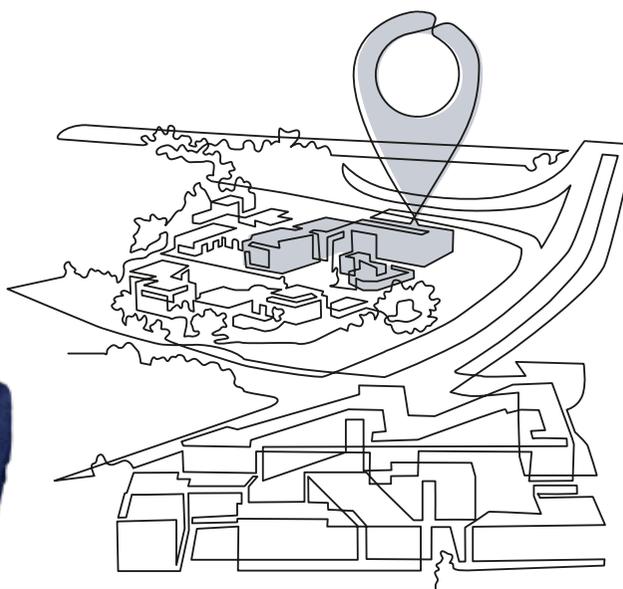
**MICHAEL WEIß**  
Leiter Transaktionsmanagement

Ankaufcheckliste (Environment, Social, Governance) entwickelt. Überprüft werden unter anderem Punkte wie Energiesysteme und -verbrauch, CO<sub>2</sub>-Emissionen, E-Mobilität, Fahrradstellplätze, Barrierefreiheit, Arbeitssicherheitsstandards und Geschäftsmodelle der Mieter.

Ob ein Kaufobjekt aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten ins Portfolio passt, analysiert das Portfoliomanagement. Hierbei fließen sämtliche Erkenntnisse aus der Ankaufsprüfung in eine detaillierte Planungs- und Investitionsrechnung ein, welche letztlich eine wichtige Grundlage für die Entscheidungsfindung bildet. Für Fabian Marreck steht fest: „Wir investieren diszipliniert und dabei rendite- und qualitätsorientiert.“

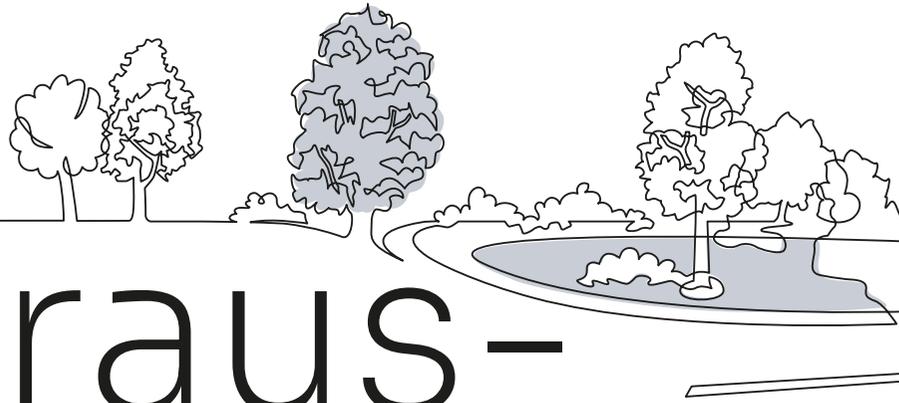
#### MICHAEL WEIß

Auf 23 Jahre Immobilienerfahrung kann Michael Weiß zurückblicken. Der Betriebswirt und Immobilienökonom wechselte nach Stationen bei einem Beratungsunternehmen und einem Projektentwickler im Jahr 2005 zu HAMBORNER. Dort leitet er den Bereich Transaktionsmanagement und verantwortet die An- und Verkaufsaktivitäten der Gesellschaft.

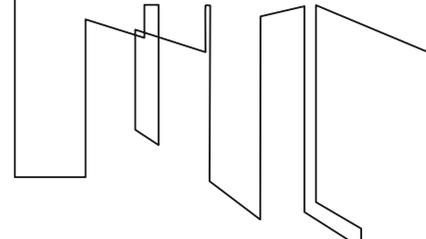


## Manage-to-Core

Die Aufgaben, die eine Modernisierung bzw. Repositionierung von Immobilien aus dem Manage-to-Core-Segment mit sich bringen, erfordern nicht nur umfangreiches Know-how und Expertise, sondern vor allem gutes Teamwork.



# Herausforderungen sind unser Ansporn



**STUTT GART** Das Objekt wurde im Rahmen der „Manage-to-Core“-Strategie im Jahr 2021 erworben

**In Stuttgart** hat HAMBORNER im vergangenen Jahr eine knapp 6.000 m<sup>2</sup> große sechsgeschossige Büroimmobilie mit vier Gebäudeflügeln erworben. Das Objekt ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt weitgehend vermietet, wobei vereinzelte Mietverträge kurz- bis mittelfristig auslaufen. In den kommenden Jahren wird dieses Objekt daher sowohl an das Vermietungsteam als auch an die Techniker der HAMBORNER besondere Herausforderungen stellen. Denn bislang wurden nahezu ausschließlich sogenannte „Core“-Immobilien erworben, welche sich unter anderem durch eine moderne Gebäudequalität und eine langfristige Vermietungssituation auszeichnen. In Stuttgart lautet der Auftrag: zeitnahe Neuvermietung von Einzelflächen in Kombination mit zielgerichteten Modernisierungen.

„Manage-to-Core“-Objekte bringen einige Besonderheiten mit sich. Denn anders als bei einem klassischen „Core“-Objekt bzw. einem Neubau, bei dem die Immobilie in der Regel langfristig vermietet ist und kein unmittelbarer Investitionsbedarf besteht, stehen hier kurz- bis mittelfristige Vermietungs- oder Modernisierungsaufgaben an. Wir müssen entscheiden, wie wir eine solche Immobilie bzw. die Einzelflächen gestalten, um die Vermietbarkeit dauerhaft sicherstellen zu können“, sagt Melanie Tischmeyer, Vermietungsmanagerin bei HAMBORNER. Welcher Mietpreis soll erzielt, welche technische Gebäudeausstattung installiert, welche optische Gestaltung verfolgt werden? In enger Zusammenarbeit mit externen regionalen Maklern, die mit den Gegebenheiten vor Ort bestens vertraut sind, werden solche Fragen möglichst früh erörtert. Denn es ist entscheidend, die örtlichen Marktentwicklungen im Rahmen der technischen und vermietungsseitigen Planungen zu berücksichtigen.

Beim Objekt Stuttgart wurde das Vermietungsteam der HAMBORNER bereits im Ankaufprozess hinzugezogen. Es steuerte Erkenntnisse aus aktuellen Marktberichten, eigene Rechercheergebnisse über das Objekt und die Einschätzungen örtlicher Makler zur Vermietungssituation bei. „Im Rahmen derartiger komplexer

„Moderne Bürogebäude müssen bedarfsgerecht und mieterspezifisch gestaltbar sein.“

**MELANIE TISCHMEYER**  
Vermietungsmanagerin

Ankaufprozesse ist es erforderlich, über Abteilungsgrenzen hinweg eng zusammenzuarbeiten. Je früher das geschieht, desto besser“, sagt Tischmeyer. Diese Einschätzung teilt Maik Heinzelmann, Diplom-Ingenieur für Architektur und Technischer Property Manager bei HAMBORNER: „Auch wir sind im Ankaufprozess von Anfang an dabei, denn eine möglichst exakte Beurteilung des baulichen und technischen Zustands einer Immobilie ist die Grundlage jeder Investitionsentscheidung.“

Im Rahmen einer umfassenden technischen Ankaufsprüfung wird die Immobilie daher gründlich durchleuchtet. Die Techniker der HAMBORNER beschäftigen sich dabei intensiv mit der Historie des Gebäudes und dessen aktuellem Zustand. Unterstützt werden sie dabei auch durch externe Experten. Existieren baurechtliche Bestimmungen, die Auswirkungen auf künftige Sanierungs- und Umbaumaßnahmen hätten? Gibt es einen Wartungs- oder Prüfungsstau bei den technischen Anlagen, wie ist der Zustand der Bausubstanz, wie sehen die Außenanlagen aus? Am Ende des Tages

#### MELANIE TISCHMEYER

Die Vermietungsmanagerin liebt die Praxis. Nach einer Ausbildung bei Jones Lang LaSalle (JLL) in Düsseldorf arbeitete sie dort als Maklerin im Bereich Büroimmobilien, im Wesentlichen als Repräsentantin des Eigentümers. War sie damals noch der zwischengeschaltete Dienstleister, ist sie seit ihrem Wechsel zu HAMBORNER im Jahr 2016 nun die direkte Eigentümervertreterin. Schon bei JLL sammelte sie Erfahrung im Bereich „Manage-to-Core“.



**MAIK HEINZELMANN**

Maik Heinzelmann studierte Architektur und war anschließend in verschiedenen Unternehmen im Projektgeschäft mit Schwerpunkt Innenausbau im Einzelhandel und der Systemgastronomie tätig. Dabei betreute er alle Leistungsphasen vom Entwurf und der Konzeptionierung über die Ausführungsplanung bis hin zur Bau- und Projektleitung sowie -steuerung. Seit Januar 2021 arbeitet Heinzelmann bei der HAMBORNER als Technischer Property Manager.

„Flexibel aufteilbare Mietflächen erlauben eine optimale Anpassung an die individuellen Mieterbedürfnisse.“

**MAIK HEINZELMANN**  
Technischer Property Manager

gilt es zu klären, welche wesentlichen Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen gegebenenfalls erforderlich sind und wie hoch die Investitionskosten sein werden.

Fällt die Entscheidung zugunsten eines Objekts, geht es zügig in die Vermarktungsphase – gemeinsam mit etablierten Partnern vor Ort, welche über die erforderlichen örtlichen Marktkenntnisse und Kontakte verfügen. Im Objekt Stuttgart sind zunächst keine massiven Umbaumaßnahmen oder Sanierungen geplant. Um die Immobilie auf dem Markt jedoch ideal präsentieren zu können, werden ausgewählte kleinere Maßnahmen bereits vor dem Start der Vermietungsaktivitäten umgesetzt. „In Stuttgart werden wir beispielsweise in einem ersten Schritt den Eingangsbereich modernisieren“, berichtet Tischmeyer.

Im Laufe des Vermietungsprozesses folgen bei Bedarf weitere gezielte Arbeiten, die zur erfolgreichen Vermarktung der Einzelflächen beitragen. Dazu gehören beispielsweise modern gestaltete Arbeits- und Aufenthaltsbereiche oder Sanitärräume. Pluspunkte bringen auch ansprechende Außenbereiche für die Mittagspause oder kleinere Events. In Sachen technischer Ausstattung ist schnelles Internet, meist über eine Glasfaseranbindung, unverzichtbar. „Vorausgesetzt die entsprechende öffentliche Infrastruktur ist gegeben, kann HAMBORNER hier schnell aufrüsten“, sagt Heinzelmann. Der Umsetzung individueller Mieterwünsche sind ebenfalls fast keine Grenzen gesetzt, solange es sich für HAMBORNER rechnet – das ist am Ende eine Frage der Kalkulation, in die neben der Miethöhe auch die mit den Mietern vereinbarten Vertragslaufzeiten einbezogen werden.

Bei Büroimmobilien wie in Stuttgart haben Vermietungsteam und Techniker immer auch das Thema Homeoffice im Blick. „Im Jahr 2021 hat der Trend zum mobilen Arbeiten angehalten, allerdings bislang nicht in dem zu Beginn der Corona-Pandemie prognostizierten Umfang“, sagt Tischmeyer. Vor allem bedeute Homeoffice nicht zwangsläufig weniger Bürofläche. Vielmehr haben sich die Ansprüche verändert: Statt kleinerer Einzelbüros sind nun größere Kommunikationsbereiche für Meetings und den allgemeinen Austausch gefragt. „Das Büro von heute ist noch stärker ein Ort der Begegnung, mit attraktiven Allgemeinflächen und flexiblen Arbeitsplätzen. Diese müssen entsprechend gestaltet werden können“, erläutert Heinzelmann.

Flexibilität in der Gestaltung der Mietflächen ist für HAMBORNER ein zentrales Thema, vor dem Hintergrund der aktuellen Trends mehr denn je. So sind teilbare Flächen, die über eigene Zugänge, Sanitärräume und Küchen verfügen, bei Mieterwechseln vorteilhaft. Aktuell werden in Stuttgart verstärkt Flächen zwischen 200

und 500 m<sup>2</sup> nachgefragt. „Angesichts der vorhandenen Gebäudestruktur werden wir in der Lage sein, diesen Flächenbedarf und die individuellen Gestaltungswünsche potenzieller neuer Mieter berücksichtigen zu können“, prognostiziert Melanie Tischmeyer.

Sofern im Rahmen der Vermietung Umbau- oder Modernisierungsmaßnahmen vereinbart werden oder erforderlich sind, werden diese stets unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten geplant. „In der Regel gilt: Je älter ein Gebäude, desto schlechter seine Energiebilanz. Durch gezielte Sanierung einzelner Gebäudebestandteile oder Erneuerung technischer Anlagen wie z. B. Klima- und Lüftungsanlagen, Heizung, Beleuchtungssystemen und Wasserversorgung lassen sich die Energieeffizienz und damit die Klimabilanz eines Gebäudes deutlich steigern“, erläutert Maik Heinzelmann.

Mieter gehen mit dem Thema Nachhaltigkeit dabei unterschiedlich um. „Die Mietverträge der HAMBORNER sind mittlerweile standardmäßig auf Nachhaltigkeit ausgerichtet. Im Bürobereich werden diese sogenannten „Green Leases“ von der überwiegenden Mehrheit der Mieter unterzeichnet“, so Melanie Tischmeyer. Für Mieter sind Nachhaltigkeitsmaßnahmen vor allem dann interessant, wenn sie unter dem Strich Kosten sparen, etwa durch eine moderne energieeffiziente Heizung, Kühlung oder Dämmung.

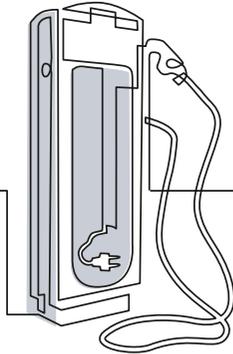
Stark nachgefragt ist derzeit zudem die Aufrüstung mit Pkw-Ladesäulen, so auch bei der Büroimmobilie in Stuttgart. „Die zielgerichtete Ausstattung unserer Bestandsimmobilien mit Ladesäulen hat nicht nur unter Umweltgesichtspunkten einen positiven Effekt, sondern steigert auch die Vermietbarkeit der Flächen“, erläutert Heinzelmann.

Auf die künftigen Projekte im Bereich „Manage-to-Core“ freuen sich Melanie Tischmeyer und Maik Heinzelmann gleichermaßen. Bislang stehen neben dem Ankaufsobjekt in Stuttgart die Bestandsimmobilie in Lübeck sowie das ebenfalls im Jahr 2021 erworbene Büro in Mainz auf der To-do-Liste. Dabei handelt es sich um ein knapp 8.000 m<sup>2</sup> großes Gebäude an einem etablierten Bürostandort, welcher von zahlreichen ansässigen namhaften Unternehmen und Institutionen sowie von einer zuletzt stetig steigenden Flächenachfrage profitiert. Perspektivisch soll das „Manage-to-Core“-Portfolio der HAMBORNER auch sukzessive um weitere Einzelhandelsimmobilien ergänzt werden, welche zwar ihre eigenen Herausforderungen mitbringen, in die aber ebenfalls das gesammelte Know-how des HAMBORNER-Teams einfließen wird.



**MAINZ** Das Objekt wird im Rahmen eines Nachvermietungskonzepts an die Bedürfnisse der neuen Mieter angepasst





## Der Trend hält an:

Öffentlichkeit, Investoren, Mieter und Politik stellen in Sachen Nachhaltigkeit hohe Anforderungen an die Immobilienwirtschaft. HAMBORNER weiß um ihre Verantwortung gegenüber Umwelt und Gesellschaft und etabliert Prozesse, Strukturen und Maßnahmen, die das Immobilienportfolio messbar nachhaltiger und effizienter machen.



**BONN** Die im Jahr 2020 errichtete Immobilie bietet moderne Büroflächen auf rund 6.200 m<sup>2</sup>

# Weiter- denken

**HAMBORNER** hat im Jahr 2020 ihre Nachhaltigkeitsstrategie grundlegend überarbeitet und den Themenbereich Umweltmanagement und Klimaschutz als ein zentrales Handlungsfeld definiert. Wesentlicher Bestandteil der Strategie ist dabei die dauerhafte Reduktion des ökologischen Fußabdrucks des gesamten Immobilienportfolios. Die CO<sub>2</sub>-Bilanz einer Immobilie wird in erster Linie durch die direkten Emissionen aus Energieverbräuchen beeinflusst, aber bspw. auch durch das Abfallaufkommen oder durch die Nutzung von Ressourcen im Rahmen der Bestandsverwaltung.

Für eine Optimierung des CO<sub>2</sub>-Fußabdrucks einer Immobilie müssen zunächst Daten erhoben, analysiert und ausgewertet werden. „Erst wenn uns sämtliche emissionsrelevanten Daten für unser Immobilienportfolio vorliegen, sind wir in der Lage, die Entwicklung zu beobachten und vorausschauend zu entscheiden, welche künftigen Maßnahmen entlang unserer Nachhaltigkeitsstrategie geeignet sind,

um die CO<sub>2</sub>-Emissionen zu reduzieren und somit insgesamt nachhaltiger zu werden“, sagt Lea Schmitz. In ihrer Funktion als Controllerin ist Lea Schmitz bei HAMBORNER für die Aufbereitung und Analyse nachhaltigkeitsrelevanter Daten und den Aufbau entsprechender Datenmanagementsysteme verantwortlich.

Neben den Environmental-Kennzahlen umfasst dies auch die Analyse und Auswertung von Social- und Governance-bezogenen Daten und Strukturen. Diese geben Aufschluss darüber, wie die HAMBORNER unter anderem ihrer Verantwortung gegenüber ihren Mitarbeitern gerecht wird, wie sie Leitlinien und gesetzliche Vorschriften umsetzt oder wie Transparenz im Rahmen der Geschäftstätigkeit gewährleistet wird. „Mit der systematischen Erhebung und Auswertung dieser Daten und dem Aufbau entsprechender Strukturen stellen wir sicher, dass wir den sich sehr dynamisch entwickelnden Anforderungen an die ESG-Themen Umwelt, Soziales und Governance gerecht werden können“, erläutert Lea Schmitz. „Gleichzeitig sind die Daten Grundlage für die Weiterentwicklung unserer Strategie sowie die Definition von kurz-, mittel- und langfristigen Nachhaltigkeitszielen.“

„Der Aufbau eines effizienten Datenmanagementsystems bildet eine wichtige Grundlage für die Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie.“

**LEA SCHMITZ**  
Controllerin



#### **LEA SCHMITZ**

Lea Schmitz hat einen Bachelor-Abschluss in Betriebswirtschaftslehre. Nach einer ersten Berufsausbildung als Asset und Leasing Analyst wechselte sie im Jahr 2021 zu HAMBORNER ins Controlling. Dort sind vor allem ihre Kompetenz im Umgang mit Daten und ihre analytischen Fähigkeiten ausschlaggebend dafür, sie in die internen Datenmanagementprozesse einzubeziehen.

Schon seit 2011 begleitet Argentus, ein auf das Nachhaltigkeitsmanagement von Immobilien spezialisierter Dienstleister, HAMBORNER bei ihren Aktivitäten. „HAMBORNER war zum damaligen Zeitpunkt einer unserer ersten Kunden, der seine Energielieferverträge im Hinblick auf Kosten und Prozesse optimieren lassen wollte“, berichtet Simon Szpyrka, Mitbegründer und Geschäftsführer von Argentus. Die Strom- und Gaslieferverträge der HAMBORNER wurden in der Folgezeit gebündelt, laufend optimiert und sukzessive auf Ökostrom und CO<sub>2</sub>-neutrales Gas umgestellt.

Die jahrelange Zusammenarbeit ist beim Thema Nachhaltigkeit nun intensiviert worden: Argentus unterstützt HAMBORNER aktuell unter anderem in Sachen CO<sub>2</sub>-Bilanzierung, bei der Digitalisierung der Verbrauchsdatenerfassung in den Liegenschaften und bei der Etablierung interner Datenmanagementprozesse. Über die im Aufbau befindliche CO<sub>2</sub>-Bilanzierung ist eine exakte Bewertung des

Treibhausgasausstoßes auf Grundlage der erfassten Verbrauchsdaten möglich. Daraus können konkrete Maßnahmen für Optimierungen der einzelnen Liegenschaften abgeleitet werden – so bereits für den Verwaltungsstandort in Duisburg geschehen, für den im Jahr 2020 erstmals eine vollumfängliche CO<sub>2</sub>-Bilanz erstellt wurde. „Von diesem Projekt profitieren wir aktuell in hohem Maße. Das am eigenen Verwaltungsstandort aufgebaute Know-how und Instrumentarium bildet nun die Grundlage für den Ausbau der Umwelt- und CO<sub>2</sub>-Bilanzierung entlang unseres gesamten Bestandsportfolios“, erläutert Lea Schmitz.

Für eine valide CO<sub>2</sub>-Bilanzierung ist ein funktionierendes Verbrauchsdatenmanagement entscheidend, führt Argentus-Chef Szpyrka aus. „Wir bauen aktuell gemeinsam mit HAMBORNER eine Datenbank auf, in der sämtliche Verbrauchsdaten aller HAMBORNER-Liegenschaften jederzeit abrufbar sind. Dabei spielt die Erfassung umweltrelevanter Daten über digitale Funkzähler, das

„Gemeinsam mit HAMBORNER erarbeiten wir Lösungen, um die Nachhaltigkeitsperformance des Portfolios kontinuierlich zu steigern.“

**SIMON SZPYRKA**  
Geschäftsführer Argentus GmbH

#### SIMON SZPYRKA

Der Wirtschaftsingenieur startete seine berufliche Laufbahn 2008 bei einem Energieberatungsunternehmen. Als Projektmanager beschäftigte er sich mit dem effizienten Betrieb von komplexen Liegenschaften, wie etwa Krankenhäusern und größeren Industrieunternehmen. Die Beobachtung, dass Immobilienunternehmen im Vergleich zur Industrie hier Nachholbedarf haben, veranlassten ihn und seinen Partner Dr. Konrad Jerusalem, Argentus zu gründen. Zur anfänglichen Aufgabe, für eine Optimierung der Betriebskosten einer Immobilie zu sorgen, kam schon bald das Thema Nachhaltigkeit im Gebäudebetrieb, welches heute ein zentrales Geschäftsfeld von Argentus darstellt.



**DUISBURG** Für das Verwaltungsgebäude der HAMBORNER wurde erstmals der Status der Klimaneutralität erreicht



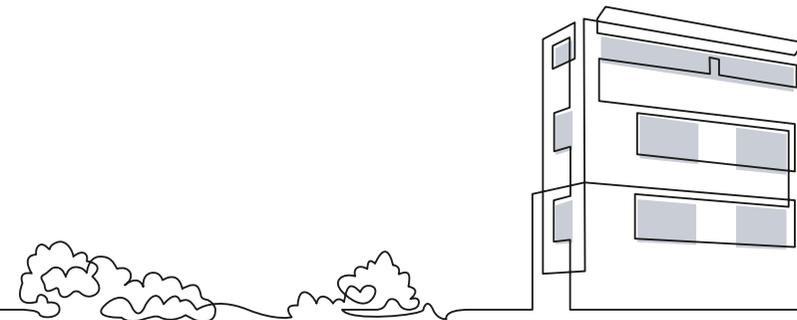
sogenannte ‚Smart Metering‘, eine zentrale Rolle.“ Die hierfür erforderlichen technischen und infrastrukturellen Voraussetzungen werden derzeit in allen Bestandsobjekten geschaffen, um künftig portfolioweit einen digitalen Abruf der Verbrauchsdaten zu ermöglichen.

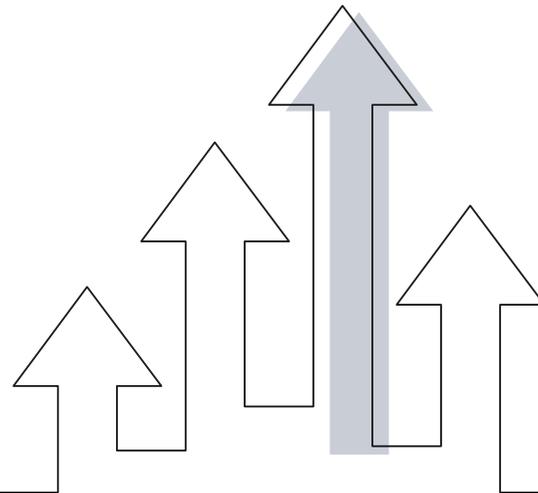
Diese technische Lösung wird im ersten Schritt zunächst auf die Gas- und Allgemenstromverbräuche beschränkt sein. Denn dem Zugriff auf die mieterseitigen Strom- und Gaszähler setzt der Gesetzgeber derzeit noch enge Grenzen. Die diesbezüglichen rechtlichen Rahmenbedingungen werden sich jedoch voraussichtlich in absehbarer Zeit ändern. Dann würde es mithilfe der vorhandenen Messinfrastruktur möglich sein, auch die individuellen Verbrauchsdaten der Mieter digital abzurufen und in der Datenbank zu erfassen. Mit den so gewonnenen Daten könnte HAMBORNER nicht nur ihre CO<sub>2</sub>-Bilanzierung optimieren und ihr Nachhaltigkeitsreporting verbessern, sondern auch ein Energiecontrolling aufbauen, mit dem sich prüfen lässt, ob die jeweilige Gebäudetechnik effizient betrieben wird.

Aufseiten der Mieter besteht nach Einschätzung Szpyrkas vorrangig das Interesse an einer gut durchdachten und funktionierenden Objektinfrastruktur. Aber ein nachhaltiger und energieeffizienter Gebäudebetrieb gewinnt für die Mieter zunehmend an Bedeutung. „Umso wichtiger ist es für HAMBORNER, die CO<sub>2</sub>-Emissionen dauerhaft beziffern und bei Bedarf durch gezielte Maßnahmen

reduzieren zu können. Aber nicht nur die Anforderungen der Mieter werden weiter steigen. Auch die übrigen Stakeholder der HAMBORNER, allen voran die Aktionäre, erwarten künftig hohe Transparenz- und Berichterstattungsstandards sowie die Formulierung einer langfristigen Dekarbonisierungsstrategie. Das ist eine anspruchsvolle, interdisziplinäre Aufgabe – HAMBORNER ist hier jedoch auf einem sehr guten Weg“, attestiert Simon Szpyrka.

**NEU-ISENBURG** Das rund 4.500 m<sup>2</sup> große Büroobjekt wurde im Rahmen eines Zertifizierungsprozesses von der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) mit der Bestnote „Platin“ ausgezeichnet

The logo for DGNB (Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen) is displayed in white text on a dark grey, rounded rectangular background.



Brief an die Aktionäre	22
Bericht des Aufsichtsrats	24
Vorstand und Aufsichtsrat	27
Nachhaltigkeit	28
Die HAMBORNER-Aktie	30
Transparente Berichterstattung nach EPRA	34

# Unter- nehmen

# Brief an die Aktionäre

## Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren,

heute blicken wir mit der Veröffentlichung unseres Geschäftsberichts auf ein weiteres ereignisreiches und ebenso erfolgreiches Jahr 2021 zurück.

Ungeachtet der unverändert schwierigen externen Rahmenbedingungen hat die HAMBORNER REIT AG an das erfolgreiche Jahr 2020 angeknüpft und im vergangenen Jahr eine stabile Geschäftsentwicklung verzeichnet. Dabei ist es uns nicht nur gelungen, unsere Umsatz- und Ertragsziele vollumfänglich zu erreichen, sondern auch unsere strategischen Vorhaben fokussiert weiter voranzutreiben.

Im Rahmen der kontinuierlichen Portfolioerweiterung haben wir unseren Immobilienbestand um drei attraktive Büroimmobilien sowie eine großflächige Einzelhandelsimmobilie ergänzt. Das Investitionsvolumen belief sich dabei auf rund 80 Mio. €. Mit dem Erwerb eines Büroneubaus in Münster sowie eines modernen Baumarktes in Freiburg haben wir unseren Kernbestand („Core“-Portfolio) weiter ausgebaut und darüber hinaus mit der Akquisition der Büroobjekte in Mainz und Stuttgart zwei Immobilien mit substantiellem Wertsteigerungspotenzial erworben, welches auf Basis unseres „Manage-to-Core“-Ansatzes gehoben werden soll.

Parallel zu den Ankaufaktivitäten haben wir im Rahmen der angekündigten Portfoliooptimierung im Jahresverlauf 2021 eine Reihe weiterer nicht mehr strategiekonformer Immobilien veräußert und



**HANS RICHARD SCHMITZ**  
Vorstand der HAMBORNER REIT AG



**NICLAS KAROFF**  
Vorstandsvorsitzender der  
HAMBORNER REIT AG

---

61,0 %  
REIT-Eigenkapitalquote

---

0,47 €  
Dividendenvorschlag

---

im Zuge dessen den Portfolioanteil an innerstädtischen Geschäftshäusern nochmals deutlich reduziert. Die diesbezüglichen Verkaufsaktivitäten sind damit weitgehend abgeschlossen.

Die nochmals gesteigerte Qualität unseres Immobilienportfolios spiegelt sich auch in unserem jüngsten Bewertungsergebnis wider. Auf Grundlage der jährlichen Bewertung des Immobilienbestandes durch einen externen Gutachter hat sich der Verkehrswert unseres Portfolios (like-for-like) um 70 Mio. € bzw. 4,8 % erhöht, wobei der Bewertungszuwachs insbesondere auf eine positive Wertentwicklung bei Nahversorgungsimmobiliien zurückzuführen ist. Infolgedessen hat sich der Nettovermögenswert (NAV) je Aktie im Vergleich zum Vorjahr deutlich um 9,6 % auf nunmehr 12,11 € erhöht.

Auch auf operativer Ebene blicken wir auf ein sehr erfolgreiches Jahr zurück. In einem weiterhin schwierigen Marktumfeld konnten wir zahlreiche, teils substanzielle Vermietungserfolge erzielen und unter anderem den Vertrag im Objekt Köln mit einem unserer größten Büromieter frühzeitig bis zum Jahr 2036 verlängern. Darüber hinaus ist es uns gelungen, Anschlussmietverträge für zuletzt durch den Lebensmitteleinzelhändler Real genutzte Flächen an den Fachmarktstandorten Mannheim, Celle und Gießen abzuschließen. Infolge der erfolgreichen Vermietungsaktivitäten lagen zum Jahresende 2021 sowohl die Vermietungsquote (98,1 %) als auch die durchschnittliche Restlaufzeit unserer Mietverträge (6,1 Jahre) auf konstant hohem Niveau.

Vor dem Hintergrund der positiven Geschäftsentwicklung im vergangenen Jahr beabsichtigen wir, der diesjährigen Hauptversammlung am 28. April 2022 die Ausschüttung einer Dividende auf Vorjahresniveau in Höhe von 0,47 € je Aktie vorzuschlagen und damit unsere verlässliche Dividendenpolitik fortzusetzen.

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

Abschließend möchten wir uns im Namen des gesamten HAMBORNER-Teams für Ihr entgegengebrachtes Vertrauen sowie für die gute Zusammenarbeit mit unseren Mietern und Geschäftspartnern bedanken und wünschen Ihnen und uns ein weiterhin gesundes und erfolgreiches Jahr 2022.

Duisburg, im März 2022



Niclas Karoff



Hans Richard Schmitz

# Bericht des Aufsichtsrats

## Sehr geehrte Damen und Herren,

trotz der weiter anhaltenden außerordentlichen Belastungen durch die COVID-19-Pandemie konnte die HAMBORNER REIT AG das Geschäftsjahr 2021 wiederum mit einem sehr guten Ergebnis abschließen.

### ÜBERWACHUNG DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND ZUSAMMENARBEIT MIT DEM VORSTAND

Der Aufsichtsrat hat auch im Berichtsjahr 2021 den Vorstand bei der Leitung der Gesellschaft regelmäßig beraten und seine Geschäftsführung kontinuierlich und intensiv überwacht. Dabei haben sich die Mitglieder des Aufsichtsrats über alle wesentlichen Geschäftsvorfälle und anstehenden Entscheidungen eingehend informiert. Der Vorstand ist seiner Informationspflicht stets nachgekommen und hat rechtzeitig und umfassend sowohl schriftlich als auch mündlich über die strategische Ausrichtung des Unternehmens und alle relevanten Aspekte der Unternehmensplanung einschließlich der Finanz-, Investitions- und Personalplanung sowie des Risikomanagements und der Compliance berichtet.

Darüber hinaus hat sich der Aufsichtsrat bei jeder Sitzung mit der wirtschaftlichen Lage, der Geschäftsentwicklung sowie der Ertrags- und Risikosituation der Gesellschaft auseinandergesetzt. Die Mitglieder des Aufsichtsrats hatten stets ausreichend Gelegenheit, sich in den Ausschüssen und im Plenum mit den vorgelegten Berichten und

Beschlussvorschlägen des Vorstands kritisch auseinanderzusetzen und eigene Anregungen einzubringen.

Im Geschäftsjahr 2021 fanden wiederum sechs Sitzungen des Aufsichtsrats statt, davon eine im Rahmen einer Präsenzsitzung, während die restlichen fünf Sitzungen als Videokonferenzen stattfanden. Zusätzlich hat der Aufsichtsrat aufgrund der Eilbedürftigkeit vier Objektveräußerungen und zwei Objektankäufe jeweils im Wege des Umlaufverfahrens beschlossen.

Zudem stand der Vorsitzende des Aufsichtsrats in regelmäßigem Kontakt mit dem Vorstandsvorsitzenden, um sich über wesentliche Geschäftsvorfälle, anstehende Entscheidungen und die aktuelle Entwicklung der Geschäftslage zu informieren.

### SCHWERPUNKTE DER TÄTIGKEIT IM AUFSICHTSRATSPLENUM

Die Umsatz-, Ergebnis- und Personalentwicklung des Unternehmens, die Finanzlage, die Vermietungsaktivitäten sowie der Sachstand bei An- und Verkäufen wurden vom Vorstand in den Sitzungen ausführlich erläutert und anschließend seitens der Mitglieder des Aufsichtsrats gemeinsam erörtert. Ferner hat der Aufsichtsrat in den Sitzungen zahlreiche Einzelthemen, unter anderem im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie, intensiv mit dem Vorstand diskutiert.

In der Sitzung am 22. Februar 2021 beschloss der Aufsichtsrat den Ankauf eines Objekts sowie die virtuelle Durchführung der Haupt-



**DR. ANDREAS MATTNER**

Aufsichtsratsvorsitzender  
der HAMBORNER REIT AG

versammlung am 29. April 2021. Ferner legte der Aufsichtsrat auf Vorschlag des Präsidialausschusses für den Vorstand die Zielwerte der variablen Vergütung für das Geschäftsjahr 2021 fest.

In der Bilanzsitzung am 17. März 2021 billigte der Aufsichtsrat nach eigener Prüfung und Erörterung wesentlicher Aspekte mit dem Abschlussprüfer Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Niederlassung Düsseldorf, den Einzelabschluss nach IFRS und den handelsrechtlichen Jahresabschluss der HAMBORNER REIT AG zum 31. Dezember 2020. Dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands hat sich der Aufsichtsrat angeschlossen. Darüber hinaus hat der Aufsichtsrat die Tagesordnung der ordentlichen Hauptversammlung 2021 verabschiedet. Daneben genehmigte der Aufsichtsrat einen Objektankauf und eine Objektveräußerung. Im Rahmen der erfolgsorientierten Vergütung erfolgte gegenüber dem Vorstand die Gewährung einer Tantieme (Short Term Incentive) für das Geschäftsjahr 2020.

In der im Anschluss an die Hauptversammlung am 29. April 2021 stattgefundenen Sitzung stimmte der Aufsichtsrat dem Vorstandsbeschluss für eine Kapitalerhöhung zur Gewährung der Aktiendividende zu und beauftragte den Präsidialausschuss im Zusammenhang mit einer planmäßigen Vorstandsnachfolge mit der Einleitung vorbereitender Maßnahmen.

In der Sitzung am 10. Juni 2021 befasste sich der Aufsichtsrat insbesondere mit den im Zusammenhang mit der Nachvermietung der Real-Standorte notwendigen Investitionen und genehmigte diese. Ferner stimmte er der Veräußerung eines Objekts zu.

In der Präsenzsitzung am 2. September 2021 beschloss der Aufsichtsrat unter Einschaltung eines externen Beraters die Durchführung einer Selbstevaluierung gemäß der Empfehlung D.13 des Deutschen Corporate Governance Kodex.

Im Mittelpunkt der wiederum im Rahmen einer Videokonferenz stattgefundenen Sitzung am 11. November 2021 stand die Budget- und Mittelfristplanung der Gesellschaft für die Jahre 2022 bis 2026. Die geplante Umsatz- und Ergebnisentwicklung wurde ausführlich mit dem Vorstand erörtert. Daneben genehmigte der Aufsichtsrat die Refinanzierung und Aufstockung der im Geschäftsjahr 2022 auslaufenden Darlehen. In dem Zusammenhang wies Frau Dreo-Tempsch auf einen möglichen Interessenskonflikt hin, der aus ihrer hauptberuflichen Tätigkeit erwachsen könnte, und erklärte daher, an diesem Beschluss nicht teilnehmen zu wollen und auch keine Unterlagen und sonstige Informationen hierzu erhalten zu haben. Des Weiteren wurden in Abwesenheit des Vorstands die Ergebnisse der Selbstevaluierung diskutiert und über den Sachstand der Vorstandsnachfolge berichtet. Ferner wurde die Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG verabschiedet.

#### BERICHT AUS DEN AUSSCHÜSSEN

Ein Teil der Aufsichtsratsaktivität findet in Ausschüssen statt. Im Geschäftsjahr 2021 bestanden weiterhin drei Ausschüsse.

Der Präsidialausschuss tagte sechsmal. Die Sitzung am 26. Januar 2021 befasste sich mit den Zielgrößen für die variable Vorstandsvergütung.

Die Sitzung am 21. Juni 2021 diente dazu, im Rahmen der Vorstandsnachfolge unter anderem den Auswahlprozess für einen Berater zu starten.

In der Sitzung am 21. Juli 2021 präsentierten sich im Rahmen der Vorstandsnachfolge drei Berater für die Durchführung eines strukturierten Auswahlprozesses.

Die Sitzung am 2. November 2021 hatte die Diskussion möglicher Kandidaten für die Vorstandsnachfolge anhand einer vom mandatierten Berater zur Verfügung gestellten Liste zum Inhalt.

In den Sitzungen am 16. und 23. Dezember 2021 wurden mit potenziellen Kandidaten für die Vorstandsnachfolge Gespräche geführt.

Der Prüfungsausschuss tagte 2021 viermal, jeweils unter Beteiligung des Abschlussprüfers. Dabei wurden ausführlich die Jahresabschlüsse 2020 diskutiert sowie der Halbjahresfinanzbericht und die Zwischenmitteilungen zu den Quartalen 2021 vom Vorstand erläutert. Der Prüfungsausschuss erteilte durch seinen Vorsitzenden den Prüfungsauftrag an den Abschlussprüfer. Ferner wurden mit dem Abschlussprüfer seine Prüfungsschwerpunkte erörtert und eigene Schwerpunkte für die Prüfung festgelegt. Daneben diskutierte der Ausschuss die Ergebnisse der an eine externe Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ausgelagerten internen Revision und legte hier die Prüfungsthemen für das aktuelle Geschäftsjahr fest.

Mangels Notwendigkeit tagte der Nominierungsausschuss im Geschäftsjahr 2021 nicht.

Über die Tätigkeit der Ausschüsse wurde der Aufsichtsrat zu Beginn jeder Sitzung durch den jeweiligen Vorsitzenden umfassend unterrichtet.

## TEILNAHME AN DEN SITZUNGEN

### TEILNAHME DER AUFSICHTSRATSMITGLIEDER AN DEN AUFSICHTSRATS- UND AUSSCHUSSSITZUNGEN IM GESCHÄFTSJAHR 2021

Name	Mitglied seit	AR Gesamt (6)	Prüfungsausschuss (4)	Präsidialausschuss (6)	Nominierungsausschuss (-)
Dr. Andreas Mattner	2017	6/6	-	6/6	-
Claus-Matthias Böge	2015	6/6	4/4	6/6	-
Maria Teresa Dreo-Tempsch	2020	5/6	-	6/6	-
Rolf Glessing	2018	6/6	4/4	-	-
Ulrich Graebner	2019	6/6	-	6/6	-
Christel Kaufmann-Hocker	2010	6/6	4/4	-	-
Mechthilde Dordel	2010	6/6	-	-	-
Klaus Hogeweg	2020	6/6	-	-	-
Johannes Weller	2020	6/6	4/4	-	-

## CORPORATE GOVERNANCE UND ENTSPRECHENSERKLÄRUNG

Aufsichtsrat und Vorstand haben sich im Berichtsjahr erneut intensiv mit der Weiterentwicklung der unternehmensinternen Corporate Governance befasst. In der Erklärung zur Unternehmensführung für 2021 berichtet das Gremium hierüber gemeinsam mit dem Vorstand gemäß Grundsatz 22 des Deutschen Corporate Governance Kodex (nachfolgend kurz „Kodex“ genannt). Interessenskonflikte im Sinne von Ziffer E.1 des Kodex sind mit Ausnahme des oben beschriebenen Sachverhalts bei keinem seiner Mitglieder aufgetreten. Aufsichtsrat und Vorstand haben im November 2021 eine gemeinsame aktualisierte Entsprechenserklärung zum Kodex gemäß § 161 AktG veröffentlicht. Diese Entsprechenserklärung ist auf der Homepage des Unternehmens [www.hamborner.de](http://www.hamborner.de) im Bereich Corporate Governance öffentlich zugänglich.

## FESTSTELLUNG DES JAHRESABSCHLUSSES NACH HGB UND BILLIGUNG DES IFRS-EINZELABSCHLUSSES 2021

Der handelsrechtliche Jahresabschluss sowie der IFRS-Einzelabschluss der Gesellschaft gemäß § 325 Abs. 2a HGB mit dem Lagebericht und dem Gewinnverwendungsvorschlag wurden am 10. März 2022 unter Teilnahme der Abschlussprüfer zunächst im Prüfungsausschuss und anschließend in der Aufsichtsratsitzung ausführlich behandelt. Zur Vorbereitung erhielten alle Aufsichtsratsmitglieder frühzeitig Exemplare der Prüfungsberichte. Die testierenden Wirtschaftsprüfer haben zu den Prüfungsergebnissen ausführlich berichtet und standen dem Aufsichtsrat in der Diskussion zur Beantwortung von ergänzenden Fragen und Auskünften zur Verfügung.

Einwendungen zu den vorgelegten Abschlüssen nach HGB und IFRS haben nicht bestanden, sodass der Aufsichtsrat diese in seiner Sitzung am 10. März 2022 nach eingehender Prüfung gebilligt hat.

Damit ist der vom Vorstand aufgestellte handelsrechtliche Jahresabschluss 2021 festgestellt. Der Aufsichtsrat hat sich dem Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns angeschlossen.

## UNEINGESCHRÄNKTER BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Der vom Vorstand nach den Regeln des Handelsgesetzbuches, des Aktiengesetzes und des REIT-Gesetzes aufgestellte Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 sowie der nach Maßgabe der International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellte Abschluss und der Lagebericht sowie der Gewinnverwendungsvorschlag wurden von der Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Niederlassung Düsseldorf, geprüft. Der Prüfauftrag wurde entsprechend dem Beschluss der Hauptversammlung vom 29. April 2021 vergeben. Der Abschlussprüfer erteilte für die jeweiligen Abschlüsse uneingeschränkte Bestätigungsvermerke.

## DANK

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Dank und Anerkennung für ihren hohen persönlichen Einsatz und ihre Leistungen aus. Gemeinsam haben sie mit ihrem fortwährenden Engagement auch im abgelaufenen Geschäftsjahr angesichts der weiter anhaltenden COVID-19-Pandemie ein hervorragendes Ergebnis erzielt.

Duisburg, den 10. März 2022

Der Aufsichtsrat

Dr. Andreas Mattner  
Vorsitzender

# Vorstand und Aufsichtsrat

## Vorstand

### NICLAS KAROFF, BERLIN

#### Vorsitzender

geboren 1971,

Vorstandsmitglied seit 01.03.2020,

bestellt bis 29.02.2024,

— verantwortlich für die Bereiche Unternehmensstrategie/  
Digitalisierung, Portfoliomanagement, Risikomanagement/  
Datenschutz, Transaktionsmanagement, Controlling,  
Investor Relations, Public Relations, Personal, Revision

### HANS RICHARD SCHMITZ, DUISBURG

geboren 1956,

Vorstandsmitglied seit 01.12.2008,

bestellt bis 31.12.2022,

— verantwortlich für die Bereiche Asset-Management,  
Technik/ Instandhaltung, Finanz- und Rechnungswesen,  
Steuern, Recht/ Corporate Governance, Investor Relations,  
Projektmanagement, IT, Versicherungen, Corporate Services,  
Beteiligungen

### DR. ECKART JOHN VON FREYEND, BAD HONNEF

Ehrenvorsitzender des Aufsichtsrats

## Aufsichtsrat

### DR. ANDREAS MATTNER, HAMBURG

#### Vorsitzender

Geschäftsführer der

ECE Office & Industries G. m. b. H.

Verwaltung ECE Office Traffic Industries G. m. b. H.

ECE Development & Consulting G. m. b. H.

### CLAUS-MATTHIAS BÖGE, HAMBURG

#### Stellv. Vorsitzender

Geschäftsführer der CMB Böge Vermögensverwaltung GmbH

### MARIA TERESA DREO-TEMPSCH, WIEN

Mitglied des Vorstands der Berlin Hyp AG

### ROLF GLESSING, ILLERKIRCHBERG

Geschäftsführender Gesellschafter der Glessing Management  
und Beratung GmbH

### ULRICH GRAEBNER, BAD HOMBURG V. D. H.

Senior Partner der Cara Investment GmbH

### CHRISTEL KAUFMANN-HOCKER, DÜSSELDORF

Selbstständige Unternehmensberaterin

### MECHTHILDE DORDEL, OBERHAUSEN \*

Kfm. Angestellte der HAMBORNER REIT AG

### KLAUS HOGEWEG, MÜLHEIM AN DER RUHR \*

Kfm. Angestellter der HAMBORNER REIT AG

### JOHANNES WELLER, WILlich \*

Kfm. Angestellter der HAMBORNER REIT AG

\* Vertreter der Arbeitnehmer

# Nachhaltigkeit

Der Erfolg eines Unternehmens bemisst sich nicht nur an seinen Umsätzen und Erlösen. Profitables Wachstum ist langfristig nur durch verantwortungsvolles Handeln gegenüber der Umwelt und der Gesellschaft möglich.

Die Transformation zu einer nachhaltigkeitsorientierten Immobilienwirtschaft ist eine langfristige Zielsetzung, die wir mit unseren Wettbewerbern ebenso wie mit unseren Stakeholdern teilen. Unser Ziel ist es, dieser Entwicklung und dem wachsenden Trend zur Integration von Nachhaltigkeitsaspekten auf Unternehmens-, Objekt- und Investitionsseite aktiv zu begegnen und im Rahmen unseres Wertschöpfungsauftrags gesellschaftliche und ökologische Verantwortung zu übernehmen.

## Nachhaltigkeitsstrategie

Die Gesamtstrategie der HAMBORNER REIT AG zielt auf wertschaffendes Wachstum durch kontinuierliche Weiterentwicklung und renditeorientierten Ausbau des Immobilienportfolios. Im Mittelpunkt steht dabei die Erwirtschaftung nachhaltiger und langfristig planbarer Mieterträge, die in Form attraktiver Dividenden an unsere Aktionäre ausgeschüttet werden. Unsere Strategie berücksichtigt daher sämtliche Maßnahmen, die zur Erwirtschaftung angemessener und attraktiver Ausschüttungen dauerhaft beitragen.

In diesem Zusammenhang spielen die stetig wachsenden Anforderungen unserer Stakeholder an nachhaltiges Wirtschaften eine

immer größere Rolle. Aus diesem Grund haben wir diesbezügliche Kriterien in unsere Unternehmensstrategie aufgenommen und den kontinuierlichen Ausbau unseres Nachhaltigkeitsmanagements beschlossen.

## Nachhaltigkeitsmanagement

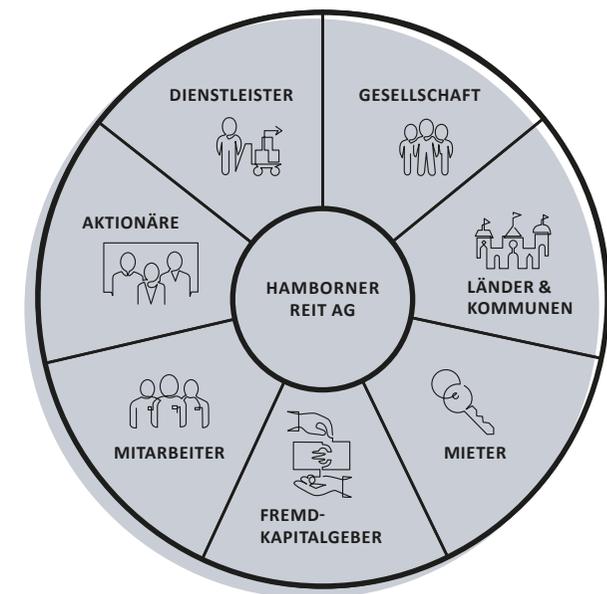
Im Rahmen unseres Nachhaltigkeitsmanagements konzentrieren wir uns auf die wesentlichen Auswirkungen unseres Geschäftsmodells und prüfen strategische Entscheidungen und Maßnahmen gründlich.

Die Basis für die erfolgreiche Umsetzung unserer Aktivitäten stellt die Kooperation mit den Stakeholdern der Gesellschaft dar. Aus diesem Grund haben wir ein systematisches Stakeholder-Engagement-Programm entwickelt, um die Interaktion mit unseren relevanten Stakeholdern weiter zu intensivieren. Über verschiedene Dialogformate kommunizieren wir mit ausgewählten Stakeholdern über Nachhaltigkeitsthemen, identifizieren wesentliche geschäftsrelevante Aspekte und leiten gegebenenfalls strategische und organisatorische Maßnahmen ab.

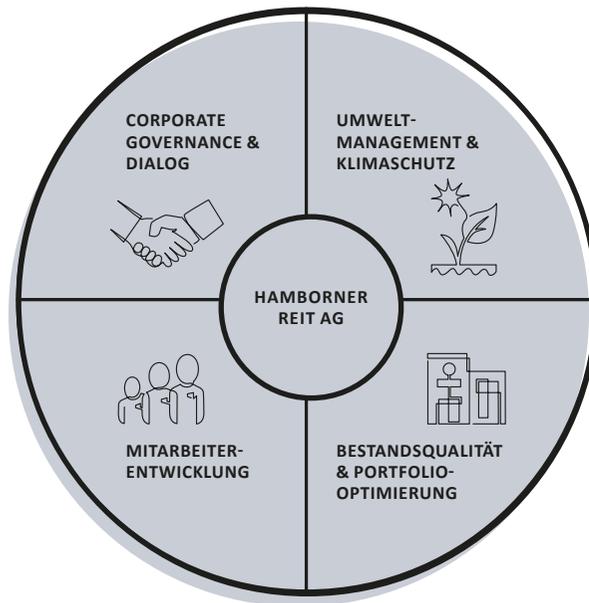
Zur Planung und Steuerung unserer Nachhaltigkeitsaktivitäten haben wir im Jahr 2020 ein internes Nachhaltigkeitskomitee gegründet, das sich aus dem Vorstand und den Hauptverantwortlichen ausgewählter Unternehmensbereiche zusammensetzt.

Bei der Definition der geschäftsrelevanten Nachhaltigkeitsthemen orientieren wir uns streng am Prinzip der Wesentlichkeit und folgen unserem Grundsatz, die verfügbaren Ressourcen und unser Engagement auf die Themen zu lenken, welche die größten Auswirkungen

## STAKEHOLDER DER HAMBORNER REIT AG



## WESENTLICHE HANDLUNGSFELDER IM RAHMEN DES NACHHALTIGKEITS- MANAGEMENTS



auf Umwelt und Gesellschaft haben. Auf Basis dieser Kriterien haben wir folgende zentrale Handlungsfelder definiert:

- Umweltmanagement & Klimaschutz
- Bestandsqualität & Portfoliooptimierung
- Mitarbeiterentwicklung
- Corporate Governance & Dialog

Die Basis für sämtliche Aktivitäten stellt unser strategisches Nachhaltigkeitsprogramm dar. Es bildet den Fahrplan für die Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie und definiert konkrete Maßnahmen und Ziele in den oben genannten Handlungsfeldern.

Im Mittelpunkt unserer Nachhaltigkeitsaktivitäten steht aktuell der Themenbereich Umweltmanagement & Klimaschutz. Nach erstmaliger Erstellung einer Klimabilanz für unseren Verwaltungsstandort steht derzeit der Aufbau einer vollumfänglichen CO<sub>2</sub>-Bilanzierung entlang unseres Immobilienportfolios auf der Agenda. Die CO<sub>2</sub>-Bilanz bildet die Basis für die Formulierung einer langfristigen Dekarbonisierungsstrategie sowie für die Ableitung gegebenenfalls erforderlicher objektbezogener Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen innerhalb des definierten Handlungsfelds Bestandsqualität & Portfoliooptimierung.

Im Rahmen des Themenbereichs Mitarbeiterentwicklung stehen die konsequente Umsetzung von Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen, Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz, flexible Arbeitsmodelle sowie zusätzliche Maßnahmen zur Steigerung der Mitarbeiterzufriedenheit und Arbeitgeberattraktivität im Fokus.

Im Bereich Corporate Governance & Dialog beschäftigen wir uns aktuell unter anderem mit der Weiterentwicklung unseres Risikomanagementsystems in Bezug auf ESG-Kriterien, der Intensivierung unseres Stakeholderdialogs sowie der kontinuierlichen Erhöhung der Transparenz- und Berichterstattungsstandards.

Das strategische Nachhaltigkeitsprogramm sowie weiterführende Informationen zu unseren Aktivitäten und Fortschritten in den definierten Handlungsfeldern können dem aktuellen Nachhaltigkeitsbericht entnommen werden.



Zum aktuellen **NACHHALTIGKEITS-  
BERICHT 2020/2021** gelangen Sie  
[hier](#).

# Die HAMBORNER-Aktie

## ALLGEMEINE LAGE AUF DEM AKTIENMARKT

Das Jahr 2021 wird den Anlegern als ein weiteres volatiles, aber dennoch positives Börsenjahr mit einer Reihe von überraschenden Entwicklungen in Erinnerung bleiben. Die weltweiten Aktienmärkte standen abermals im Zeichen der COVID-19-Pandemie, zeigten sich jedoch weitgehend unbeeindruckt vom globalen Infektionsgeschehen und konnten im Jahresverlauf neue Höchststände erreichen.

Nachdem der deutsche Aktienindex DAX das Jahr 2020 bei 13.719 Punkten beendete, sank der Leitindex im Zusammenhang mit der erneuten globalen Ausbreitung des Coronavirus sowie der damit verbundenen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Einschränkungen in den ersten Handelswochen des Jahres 2021 ab und markierte Ende Januar seinen Jahrestiefstand bei 13.433 Punkten. In den darauffolgenden Wochen wurde der Negativtrend nicht zuletzt aufgrund der weltweit gestarteten Impfkampagnen sowie weitreichender wirtschafts- und fiskalpolitischer Maßnahmen gestoppt und der DAX erreichte Ende November mit 16.290 Punkten ein neues Allzeithoch. Nach einer leichten Kurskorrektur zum Jahresende schloss der Leitindex das Jahr 2021 mit einem Plus von 15,8 % bei 15.885 Punkten ab.

Die beiden auf den DAX folgenden Indizes MDAX und SDAX konnten im Jahresverlauf 2021 ebenfalls neue historische Höchststände erreichen und verzeichneten mit 14,2 % bzw. 11,2 % ebenfalls deutliche Zuwächse.

Die Aktien europäischer Immobiliengesellschaften konnten insbesondere in der ersten Jahreshälfte von der positiven Stimmung an den Märkten profitieren und sich weitgehend von den teils deut-

lichen Vorjahresverlusten erholen. Der von der European Public Real Estate Association (EPRA) mit Sitz in Brüssel veröffentlichte FTSE EPRA/NAREIT Europe ex UK Index verzeichnete im Jahr 2021 ein Kursplus von 8,5 %.

## DIE AKTIE DER HAMBORNER REIT AG

Die HAMBORNER-Aktie wird an den Börsenplätzen Frankfurt am Main und Düsseldorf sowie im elektronischen Handelssystem XETRA gehandelt. Die Aktie ist unter der Wertpapierkennnummer A3H233 (ISIN: DE000A3H2333) gelistet. Sie erfüllt die international gültigen Transparenzanforderungen im „Prime Standard“ der Deutschen Börse.

Im Rahmen der ordentlichen Hauptversammlung am 8. Oktober 2020 wurde mit großer Stimmenmehrheit die Umwandlung der auf den Inhaber lautenden Aktien in Namensaktien beschlossen. Die Umstellung hat im Februar 2021 stattgefunden. Die Namensaktie schafft insbesondere eine deutlich höhere Transparenz hinsichtlich der jeweils aktuellen Aktionärsstruktur und ermöglicht eine noch zielgerichtete Kommunikation mit den Aktionären.

HAMBORNER hat die ICF Bank AG mit Sitz in Frankfurt am Main sowie das Bankhaus M. M. WARBURG aus Hamburg als Designated Sponsors beauftragt. Sie sorgen für eine jederzeitige Handelbarkeit der HAMBORNER-Aktie durch laufende Quotierung von Geld- und Briefkursen.

Das Handelsvolumen der HAMBORNER-Aktie lag im Geschäftsjahr 2021 mit 33,6 Mio. Stücken deutlich unter Vorjahresniveau

(48,2 Mio. Stücke). Dementsprechend reduzierte sich das durchschnittliche Handelsvolumen auf rund 132 Tsd. Aktien pro Tag (Vorjahr: rund 188 Tsd.). Der Rückgang ist insbesondere auf die überdurchschnittlich hohe Volatilität an den Aktienmärkten im Jahr 2020 infolge der COVID-19-Pandemie zurückzuführen.

+15,8%

DAX

+11,2%

SDAX

DIE HAMBORNER-AKTIE IM ÜBERBLICK		2021	2020	2019
Gezeichnetes Kapital	Mio. €	81,3	80,6	79,7
Marktkapitalisierung*	Mio. €	815,1	726,0	778,0
Jahresschlusskurs	€	10,02	9,01	9,76
Höchstkurs	€	10,22	10,62	9,82
Tiefstkurs	€	8,66	7,32	8,38
Dividende je Aktie	€	0,47**	0,47	0,47
Dividendensumme	Mio. €	38,2	37,9	37,5
Dividendenrendite*	%	4,7	5,2	4,8
Kurs-FFO-Verhältnis*		15,4	13,1	14,3

\* Basis: Jahresschlusskurs XETRA

\*\* Vorschlag an die Hauptversammlung 2022

+16,4%

Gesamtrendite

## KURSENTWICKLUNG DER HAMBORNER-AKTIE

Auch die HAMBORNER-Aktie konnte von der positiven Entwicklung an den Aktienmärkten profitieren und im Jahr 2021 ein Kursplus verzeichnen.

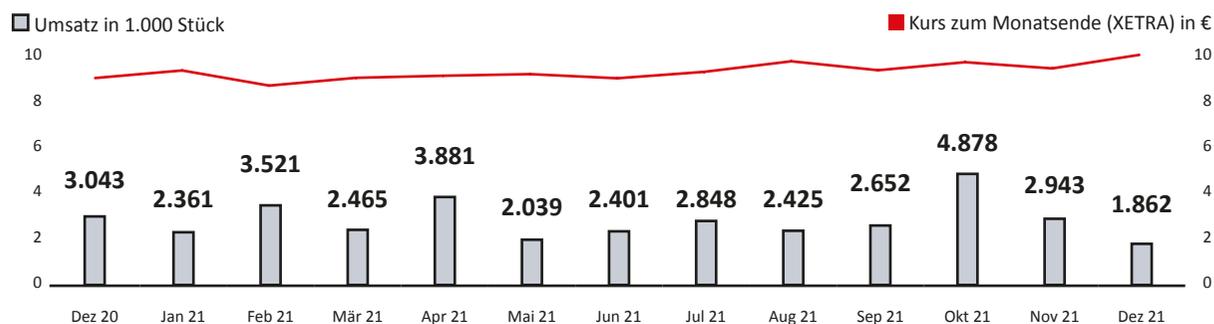
Nachdem die Aktie zum Jahresende 2020 bei 9,01 € notierte, sank der Wert infolge der Kursverluste an den Gesamtmärkten zunächst ab und erreichte Ende Februar seinen Jahrestiefststand bei 8,66 €. In den darauffolgenden Handelswochen entwickelte sich die HAMBORNER-Aktie weitgehend seitwärts und beendete das erste Halbjahr 2021 bei 8,98 €.

Zu Beginn des dritten Quartals stieg die Aktie dem Markttrend folgend deutlich an und markierte Mitte August ein Jahreshoch bei 10,22 €. Analog zur allgemeinen Marktentwicklung entwickelte sich der Wert im weiteren Verlauf des zweiten Halbjahres erneut seitwärts und notierte zum 31. Dezember 2021 bei 10,02 €. Dies entspricht einem Anstieg von 11,2 % gegenüber dem Jahresschlusskurs 2020.

Unter Berücksichtigung der gezahlten Dividende in Höhe von 0,47 € je Aktie lag die Gesamtrendite im Jahr 2021 bei 16,4 %.

Die Marktkapitalisierung betrug zum Jahresende 2021 815,1 Mio. € (Vorjahr: 726,0 Mio. €).

## KURSENTWICKLUNG 2021



## DIVIDENDE

Vor dem Hintergrund der stabilen Geschäftsentwicklung im Geschäftsjahr 2021 schlagen Vorstand und Aufsichtsrat der diesjährigen ordentlichen Hauptversammlung am 28. April 2022 die Ausschüttung einer Dividende auf Vorjahresniveau in Höhe von 0,47 € je Aktie vor. Bezogen auf den Aktienkurs zum Jahresende 2021 entspräche dies einer Dividendenrendite von 4,7 %.

HAMBORNER zeichnet sich seit vielen Jahren durch eine attraktive und verlässliche Dividendenpolitik aus. Soweit es die Lage der Gesellschaft zulässt, beabsichtigen wir, auch zukünftig hohe Ausschüttungsquoten beizubehalten.

## INVESTOR UND PUBLIC RELATIONS

Eine aktive, kontinuierliche und transparente Kommunikation mit dem Kapitalmarkt hat für HAMBORNER einen hohen Stellenwert. Mit unserer Investor-Relations-Arbeit informieren wir regelmäßig über Strategie, aktuelle Geschäftsentwicklung und Zukunftsaussichten unserer Gesellschaft. Unser Ziel ist es, den Anlegern ein verlässliches und transparentes Bild des Unternehmens zu vermitteln, eine faire Unternehmensbewertung zu ermöglichen und das Vertrauen in die Gesellschaft weiter zu festigen.

Im Jahr 2021 haben wir eine Reihe virtueller Roadshows in Deutschland sowie an weiteren europäischen Finanzplätzen durchgeführt und an virtuellen Kapitalmarkt- und Fachkonferenzen im In- und Ausland teilgenommen. Dabei war im Rahmen von Einzel- und Gruppengesprächen der direkte Austausch zwischen Investoren und dem Vorstand möglich. Darüber hinaus haben Vorstand und Investor-Relations-Mitarbeiter auf speziellen Veranstaltungen Privataktionäre über die Entwicklung des Unternehmens informiert und standen in vielen weiteren Gesprächen und Telefonaten Rede und Antwort.

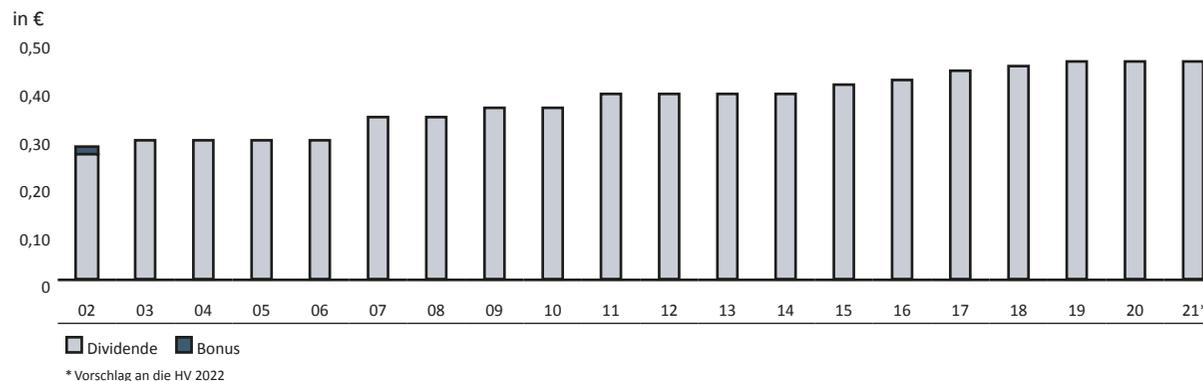
# 4,7%

## Dividendenrendite

# 0,47 €

## Dividendenvorschlag

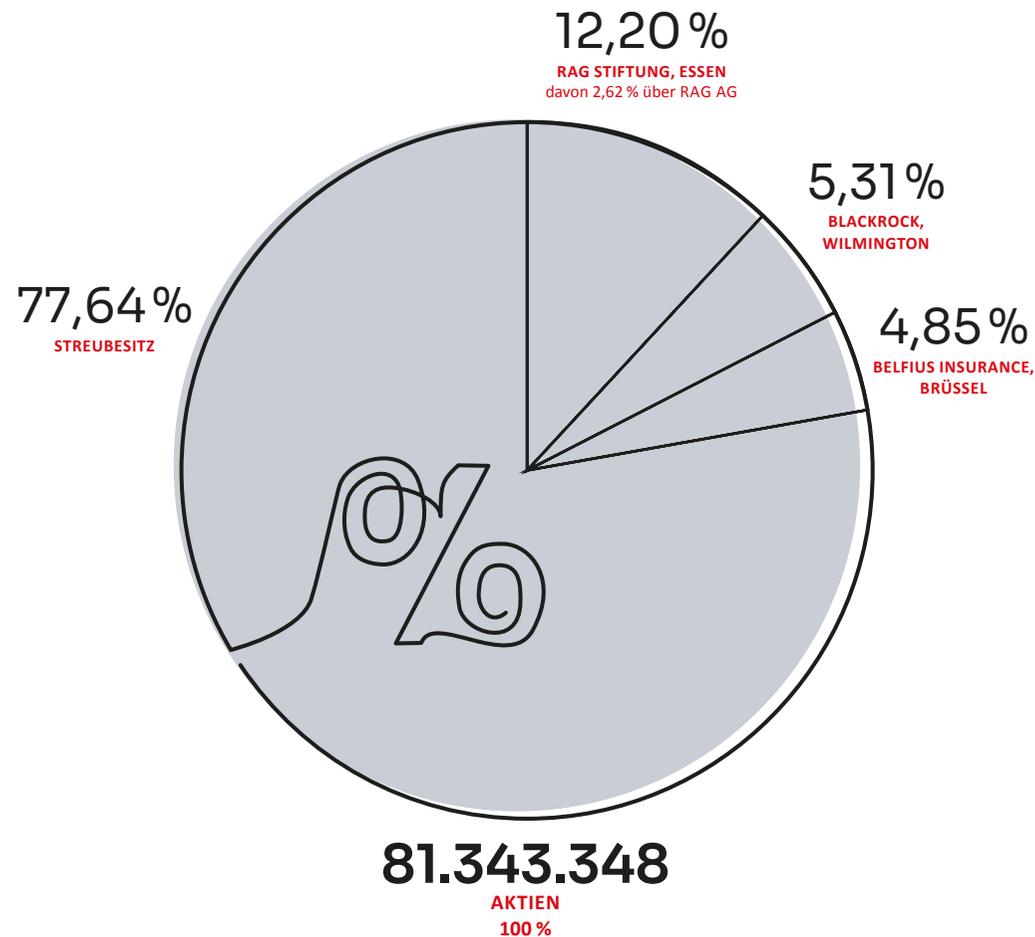
## DIVIDENDENENTWICKLUNG 2002–2021



Der Anregung A.3 des Deutschen Corporate Governance Kodex folgend haben der Vorsitzende sowie der stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats, Herr Dr. Andreas Mattner und Herr Claus-Matthias Böge, im Februar 2022 im Rahmen einer sogenannten Governance Roadshow ebenfalls den Dialog mit Investoren der Gesellschaft gesucht und insbesondere über aufsichtsratspezifische Themen diskutiert.

Nicht nur im direkten Dialog, sondern auch im Internet werden die Investoren und Stakeholder der Gesellschaft regelmäßig mit aktuellen Informationen versorgt. Unsere Homepage [www.hamborner.de](http://www.hamborner.de) wurde im Herbst 2021 umfassend überarbeitet und bietet jederzeit einen übersichtlichen Zugriff auf aktuelle Unternehmensdaten und Publikationen. Interessenten haben zudem die Möglichkeit, sich über das Kontaktformular im Investor-Relations-Bereich für den Verteiler unseres Newsletters zu registrieren und

## AKTIONÄRSSTRUKTUR ZUM 31. DEZEMBER 2021



Informationen zur HAMBORNER REIT AG direkt per Mail zu erhalten. Darüber hinaus informieren wir mit unserem Finanzkalender über unsere Veröffentlichungstermine sowie Roadshow- und Konferenzplanungen.

Nach wie vor ist auch die Public-Relations-Arbeit wichtiger Bestandteil unseres Kommunikationskonzepts. Den kontinuierlichen Dialog mit der Finanz-, Fach- und Wirtschaftspresse sowie mit relevanten Verbänden setzen wir weiter fort. Wir informieren in Pressemeldungen und Interviews stets offen, zeitnah und verlässlich über relevante Ereignisse. In den letzten Jahren verzeichnen wir dabei eine zunehmende Resonanz in den Medien.

Auch im Jahr 2022 werden wir unsere aktive Investor-Relations-Arbeit fortsetzen und entsprechend über die Entwicklung der HAMBORNER REIT AG informieren. Wir werden weiterhin den Dialog mit unseren Aktionären suchen und für Fragen, Wünsche und Anregungen jederzeit zur Verfügung stehen.

### ANSPRECHPARTNER INVESTOR UND PUBLIC RELATIONS

Christoph Heitmann  
Head of Investor & Public Relations  
Tel.: +49 203 54405-32  
E-Mail: c.heitmann@hamborner.de

# Transparente Berichterstattung nach EPRA

Die HAMBORNER REIT AG ist seit 2010 Mitglied der EPRA. Die namensgebende European Public Real Estate Association ist eine Organisation, welche die Interessen der großen europäischen Immobiliengesellschaften in der Öffentlichkeit vertritt und die Entwicklung und Marktpräsenz der europäischen Immobilienaktiengesellschaften unterstützt. Wie in den Vorjahren berichtet HAMBORNER im Sinne der Transparenz und Vergleichbarkeit bei der Ermittlung wichtiger Kennziffern in Übereinstimmung mit den von der EPRA empfohlenen Standards.

## EPRA KENNZAHLEN IM ÜBERBLICK

ÜBERBLICK EPRA KENNZAHLEN IN T€	31.12.2021	31.12.2020
EPRA NRV	1.102.172	1.007.261
EPRA NTA	984.430	890.222
EPRA NDV	972.299	852.276
EPRA Überschuss	53.120	55.609
EPRA Nettoanfangsrendite	4,2 %	4,6 %
EPRA „topped-up“ Nettoanfangsrendite	4,2 %	4,6 %
EPRA Leerstandsquote	2,0 %	1,9 %
EPRA Kostenquote (inklusive der direkten Leerstandskosten)	24,1 %	21,1 %
EPRA Kostenquote (exklusive der direkten Leerstandskosten)	23,3 %	20,6 %

## EPRA NRV, EPRA NTA UND EPRA NDV

Der EPRA NRV beschreibt ein bestandshaltendes Immobilienunternehmen, das grundsätzlich keine Immobilien verkauft. Vermögenswerte und Schulden, die unter normalen Umständen nicht zu einer nachhaltigen Werterhöhung oder -minderung führen, wie z. B. Zeitwertanpassungen bei Finanzinstrumenten, werden nicht berücksichtigt. Die Kennzahl soll den Wert wiedergeben, der für den Wiederaufbau des Unternehmens erforderlich wäre.

Der EPRA NTA legt den Schwerpunkt auf die Ermittlung der materiellen Vermögenswerte eines Immobilienunternehmens. Bei der Berechnung wird davon ausgegangen, dass Immobilienunternehmen Grundstücke kaufen und verkaufen und hierdurch latente Steuern realisiert werden müssen. Immaterielle Vermögenswerte sowie Marktwerte von Finanzinstrumenten sind zu bereinigen.

Aktionäre sind daran interessiert, den vollen Umfang der Verbindlichkeiten und den daraus resultierenden Unternehmenswert zu kennen, wenn Vermögenswerte verkauft und Verbindlichkeiten nicht bis zur Endfälligkeit gehalten werden. Daher bezieht der EPRA NDV Finanzinstrumente und andere Verbindlichkeiten mit ihren Zeitwerten ein unter Abzug aller anfallenden Steuern.

31.12.2021 in T€	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	31.12.2020 in T€	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
<b>IFRS Eigenkapital der Aktionäre</b>	<b>497.374</b>	<b>497.374</b>	<b>497.374</b>	<b>IFRS Eigenkapital der Aktionäre</b>	<b>474.234</b>	<b>474.234</b>	<b>474.234</b>
<b>Verwässerter NAV</b>	<b>497.374</b>	<b>497.374</b>	<b>497.374</b>	<b>Verwässerter NAV</b>	<b>474.234</b>	<b>474.234</b>	<b>474.234</b>
Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (bei Anwendungen des Anschaffungskostenmodells nach IAS 40)	487.528	487.528	487.528	Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (bei Anwendungen des Anschaffungskostenmodells nach IAS 40)	415.966	415.966	415.966
<b>Verwässerter NAV zum Marktwert</b>	<b>984.902</b>	<b>984.902</b>	<b>984.902</b>	<b>Verwässerter NAV zum Marktwert</b>	<b>890.200</b>	<b>890.200</b>	<b>890.200</b>
Marktwert von Finanz- instrumenten	0	0	–	Marktwert von Finanzinstrumenten	521	521	–
Immaterielle Vermögenswerte gemäß der IFRS-Bilanz	–	–472	–	Immaterielle Vermögenswerte gemäß der IFRS-Bilanz	–	–499	–
Zeitwert der festverzinslichen Schulden	–	–	–12.603	Zeitwert der festverzinslichen Schulden	–	–	–37.924
Grunderwerbsteuer / Akquisitionskosten	117.270	–	–	Grunderwerbsteuer / Akquisitionskosten	116.540	–	–
<b>NAV</b>	<b>1.102.172</b>	<b>984.430</b>	<b>972.299</b>	<b>NAV</b>	<b>1.007.261</b>	<b>890.222</b>	<b>852.276</b>
Anzahl der Aktien (voll verwässert) in Tsd. Stück	81.343	81.343	81.343	Anzahl der Aktien (voll verwässert) in Tsd. Stück	80.580	80.580	80.580
<b>NAV je Aktie in €</b>	<b>13,55</b>	<b>12,10</b>	<b>11,95</b>	<b>NAV je Aktie in €</b>	<b>12,50</b>	<b>11,05</b>	<b>10,58</b>

HAMBORNER verwendet als Steuerungsgröße den verwässerten NAV zum Marktwert nach der vorgehenden EPRA Berechnungsmethode.

## EPRA ÜBERSCHUSS

Der EPRA Überschuss gibt die Ausschüttungsfähigkeit einer Immobiliengesellschaft aus den nachhaltigen operativen Erträgen an, indem das Jahresergebnis etwa um Bewertungseffekte oder das Ergebnis aus Verkaufsaktivitäten bereinigt wird. Insofern ist die Kennzahl vergleichbar mit dem durch die Gesellschaft kommunizierten Funds from Operations (FFO, vgl. [Seite 41 ff.](#)).

EPRA ÜBERSCHUSS IN T€	2021	2020
<b>Ergebnis nach IFRS</b>	<b>54.260</b>	<b>–9.263</b>
+ Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien *	35.241	71.952
– Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	–36.381	–7.080
<b>EPRA Überschuss = FFO</b>	<b>53.120</b>	<b>55.609</b>
<b>Anzahl der Aktien in Tsd. Stück</b>	<b>81.343</b>	<b>80.580</b>
<b>EPRA Überschuss je Aktie in € = FFO je Aktie in €</b>	<b>0,65</b>	<b>0,69</b>

\* Aufgrund der Bilanzierung der Immobilien zu den fortgeführten Anschaffungskosten werden hierunter die planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen unter Berücksichtigung der Wertaufholungen von Immobilien erfasst.

## EPRA NETTOANFANGSRENDITE

Die EPRA Nettoanfangsrendite (Net Initial Yield) wird auf Grundlage der annualisierten Mieterträge zum Bilanzstichtag abzüglich der nicht auf die Mieter umlegbaren Kosten der Immobilien errechnet und durch den Verkehrswert des Portfolios inklusive der Erwerbsnebenkosten dividiert. Die „topped-up“ Nettoanfangsrendite berücksichtigt zusätzlich Anpassungen für Vermietungsanreize, wie z. B. mietfreie Zeiten.

EPRA NETTOANFANGSRENDITE IN T€	31.12.2021	31.12.2020
Verkehrswert des Immobilienportfolios (netto)	1.593.450	1.584.260
+ Erwerbsnebenkosten	117.270	116.540
+ Verkehrswert der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien*	10.550	40.525
<b>Verkehrswert des Immobilienportfolios (brutto)</b>	<b>1.721.270</b>	<b>1.741.325</b>
Annualisierte Mieterträge	82.003	88.708
– Nicht umlegbare Objektkosten	–9.025	–9.483
<b>Annualisierte Nettomieteträge</b>	<b>72.978</b>	<b>79.225</b>
+ Anpassungen für Vermietungsanreize	0	–29
<b>Topped-up annualisierte Mieterträge</b>	<b>72.978</b>	<b>79.196</b>
<b>Nettoanfangsrendite in %</b>	<b>4,2</b>	<b>4,6</b>
<b>Topped-up-Nettoanfangsrendite in %</b>	<b>4,2</b>	<b>4,6</b>

\* Da der Nettoverkehrswert dem Bruttoverkehrswert entspricht, werden hierbei keine Erwerbsnebenkosten berücksichtigt.

## EPRA LEERSTANDSQUOTE

Die EPRA Leerstandsquote berechnet sich aus dem Verhältnis der marktüblichen annualisierten Miete der Leerstandsflächen zur marktüblichen Miete für das Gesamtportfolio zum Bilanzstichtag.

EPRA LEERSTANDSQUOTE IN T€	31.12.2021	31.12.2020
Annualisierte marktübliche Miete für Leerstandsflächen	1.704	1.703
Annualisierte marktübliche Miete für das Gesamtportfolio	83.706	90.411
Leerstandsquote in %	2,0	1,9

## EPRA KOSTENQUOTE

Durch die EPRA Kostenquote sollen die relevanten operativen Kosten sowie die Verwaltungskosten börsennotierter Immobiliengesellschaften vergleichbar gemacht werden. Die relevanten Kosten umfassen alle nicht umlegbaren oder weiterbelastbaren Aufwendungen aus dem IFRS-Abschluss (ohne Abschreibungen, Zinsen und Steuern) für die Bewirtschaftung des Immobilienbestands. Die so ermittelten relevanten Kosten werden im Anschluss in Bezug zu den bereinigten Miet- und Pächterlösen der Gesellschaft gesetzt.

EPRA KOSTENQUOTE IN T€	31.12.2021	31.12.2020
Administrative / betriebliche Aufwendungen gemäß Gewinn- und Verlustrechnung nach IFRS	52.588	87.303
Betriebskosten abzgl. Erträgen aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter	3.319	3.532
– Sonstige Erträge aus der Weiterbelastung von Kosten an Dritte / Kostenerstattungen	–365	–360
– Abschreibungen und Zuschreibungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	–35.241	–71.952
<b>EPRA Kosten (inklusive direkter Leerstandskosten)</b>	<b>20.301</b>	<b>18.523</b>
– Direkte Leerstandskosten	–694	–399
EPRA Kosten (exklusive direkter Leerstandskosten)	19.607	18.124
<b>Bruttomieteinnahmen (ohne Erbbauzinsen)</b>	<b>84.134</b>	<b>87.967</b>
<b>EPRA Kostenquote in % (inklusive direkter Leerstandskosten)</b>	<b>24,1</b>	<b>21,1</b>
<b>EPRA Kostenquote in % (exklusive direkter Leerstandskosten)</b>	<b>23,3</b>	<b>20,6</b>

Im Berichtsjahr wurden ebenso wie im Vorjahr keine Kosten im Zusammenhang mit der Verwaltung des Immobilienbestands aktiviert. Bei größeren aktivierungsfähigen Modernisierungsmaßnahmen werden mit der Planung und Durchführung in der Regel Generalunternehmer beauftragt. Soweit im Zusammenhang mit diesen Maßnahmen auch wesentliche Leistungen des eigenen Personals erfolgen würden, werden die entsprechenden Kosten aus dem Personalaufwand aktiviert.

## EPRA CAPEX-MASSNAHMEN

Die Investitionsausgaben (CapEx) werden zur Verbesserung der Offenlegung in Kategorien unterteilt.

EPRA CAPEX-MASSNAHMEN IN T€	2021	2020
<b>Ankäufe</b>	<b>66.606</b>	<b>96.400</b>
<b>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</b>		
Schaffung zusätzlicher Mietflächen	0	22
Ohne Schaffung zusätzlicher Mietflächen	5	401
Instandhaltungsmaßnahmen im Zusammenhang mit Neuerwerben	1.539	558
<b>Summe (Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien)</b>	<b>1.544</b>	<b>982</b>
<b>Summe CapEx</b>	<b>68.150</b>	<b>97.382</b>
Überleitung von der periodengerechten Zuordnung zu den Ausgaben	–1.019	–16.519
<b>SUMME CAPEX NACH MITTELABFLÜSSEN</b>	<b>67.131</b>	<b>80.863</b>

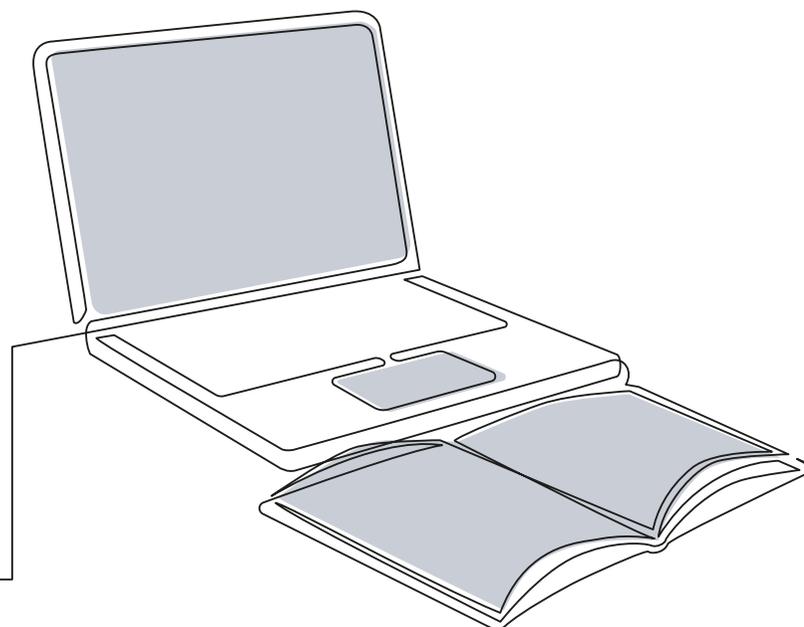
Die Ankäufe von 66,6 Mio. € (Vorjahr: 96,4 Mio. €) sind auf die im Geschäftsjahr 2021 neu erworbenen Objekte in Mainz, Stuttgart und Münster zurückzuführen. 2020 gingen die Objekte in Aachen, Bonn, Neu-Isenburg und Dietzenbach in den Besitz der HAMBORNER über.

Bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind im Geschäftsjahr 2021 Investitionsausgaben von insgesamt 1.544 T€ (Vorjahr: 982 T€) angefallen.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden in geringem Umfang Investitionsausgaben für bestehende Mietflächen von Bestandsmietern oder für Neuvermietungen in Höhe von 5 T€ (Vorjahr: 401 T€) getätigt. 2020 entfielen 340 T€ auf den Umbau der Flächen des Mieters EDEKA im Einzelhandelsobjekt in Karlsruhe im Zuge einer Mietvertragsverlängerung bis zum 31. Dezember 2037.

Werden im Rahmen von Ankaufsprüfungen Mängel an den Kaufobjekten festgestellt, die vom Verkäufer nicht beseitigt werden, führen diese bei einem Erwerb in der Regel zu Kaufpreisreduzierungen. Im Geschäftsjahr 2021 wurden zur Beseitigung dieser Mängel nach Besitzübergang 1.539 T€ (Vorjahr: 558 T€) aufgewendet. Davon entfielen 2021 919 T€ für eine Dachflächensanierung des Objekts in Darmstadt, Leydheckerstr., und 297 T€ für die Sanierung der Stahlbetonkonstruktion des Objekts in Berlin, Landsberger Allee. Im Jahr 2020 entfielen auf die Objekte in Dortmund, Ostenhellweg, 149 T€ und in Siegen 154 T€.

In Summe betragen die CapEx-Maßnahmen im Jahr 2021 68,2 Mio. € (Vorjahr: 97,4 Mio. €), die zu Mittelabflüssen in Höhe von 67,1 Mio. € (Vorjahr: 80,9 Mio. €) führten. Der Unterschiedsbetrag ergibt sich aus den 2021 gebildeten Rückstellungen in Höhe von 1,0 Mio. € für Maßnahmen resultierend aus der Ankaufsprüfung. Im Vorjahr resultierte der Unterschiedsbetrag hauptsächlich aus der 2019 getätigten Anzahlung in Höhe von 16,1 Mio. € für den Ankauf des Objekts in Neu-Isenburg, welches 2020 in den Besitz der HAMBORNER übergegangen ist.



Grundlagen des Unternehmens	39
Wirtschaftsbericht	44
Weitere rechtliche Angaben	55
Risiko- und Chancenbericht	58
Prognosebericht	64

# Lage- bericht

# Grundlagen des Unternehmens

## Aufstellung und Ausrichtung

### GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

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

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

### STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

#### Ausbau des Bestandsportfolios

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

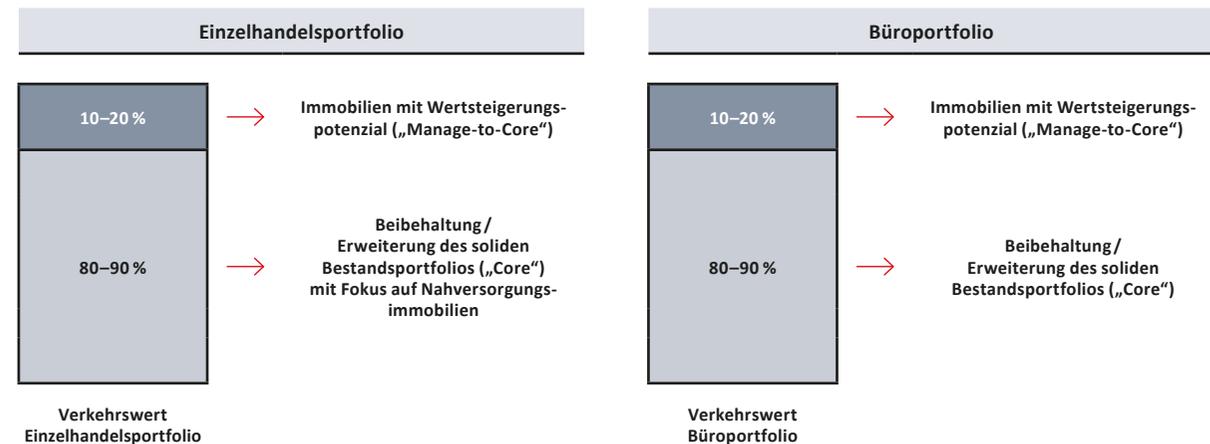
Die Gesellschaft verfolgt eine aktive Portfoliostrategie, die auf einem „Zwei-Säulen-Modell“ basiert und Investitionen in Büro- und Einzelhandelsimmobilien bei gleichzeitiger regionaler Diversifizierung vorsieht. Durch den Erwerb von Objekten mit einem attraktiven Rendite-Risiko-Profil soll die Profitabilität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

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

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

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

## „ZWEI-SÄULEN“-PORTFOLIOSTRUKTUR DER HAMBORNER REIT AG



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

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

### Geografischer Fokus

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

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

### Aktives Portfoliomanagement

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

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

### Finanzierungsstrategie

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

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

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

## Unternehmenssteuerung

### STEUERUNG

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

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

## LEISTUNGSINDIKATOREN

### Funds from Operations

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

### Net Asset Value je Aktie

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

## Portfolio

Das Immobilienportfolio zum Ende des Berichtsjahres umfasste 68 Bestandsimmobilien. Die Objekte befinden sich überwiegend in großen und mittelgroßen Städten an 49 Standorten in Deutschland und verfügen über eine Gesamtnutzfläche von 598.215 m<sup>2</sup>, die nahezu vollständig gewerblich genutzt wird. Nähere Einzelheiten zu Anschaffungsjahr, Standort, Größe und Art der jeweiligen Nutzung sowie zum Fair Value aller Objekte finden sich im Bestandsverzeichnis, welches Teil des Lageberichts ist, auf [Seite 103 ff.](#) des Geschäftsberichts.

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

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

### Erfolgreiche Neuinvestitionen

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

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

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

## Verkäufe aus dem Bestandsportfolio

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

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

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

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

## Mieterstruktur

Die Grundlage für die erfolgreiche Geschäftsentwicklung im Jahr 2021 bildete die Kombination aus einem hochwertigen und diversifizierten Immobilienportfolio und einer soliden Mieterstruktur. Diese zeichnet sich durch eine langfristige Bindung renommierter und bonitätsstarker Mieter aus. Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die zehn größten Mieter der Gesellschaft:

TOP-10-MIETER	MIETERLÖSE IN % *
EDEKA-Gruppe	11,8
Kaufland-Gruppe	7,2
REWE-Gruppe	5,9
OBI Baumärkte	5,5
Bundesagentur für Arbeit / Jobcenter	3,4
BARMER Versicherung	2,5
GLOBUS Fachmärkte	2,2
NETCOLOGNE Gesellschaft für Telekommunikation	2,2
Real Warenhäuser	1,9
ALDI-Gruppe	1,7
<b>SUMME</b>	<b>44,3</b>

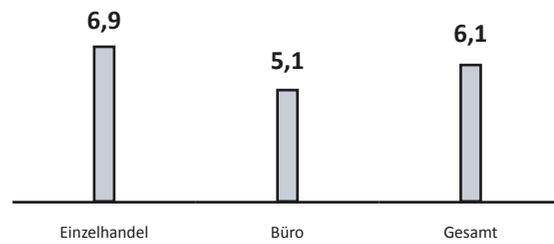
\* Anteil an annualisierten Mieterlösen (inkl. Mietgarantien)

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

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

## GEWICHTETE RESTLAUFZEIT DER MIETVERTRÄGE

(Stand: 31. Dezember 2021; in Jahren)



Bei den 2021 erfolgten Neuvermietungen entfielen insgesamt rund 32.490 m<sup>2</sup> auf die Folgebermietungen der vormaligen real GmbH Flächen an die Mieter GLOBUS Handelshof St. Wendel GmbH & Co. KG im Objekt Mannheim, Kurpfalzcenter und die Kaufland Vertrieb THETA GmbH & Co. KG im Objekt Celle, An der Hasenbahn sowie im Objekt Gießen, Gottlieb-Daimler-Str. 27 an die Kaufland Vertrieb JOTA GmbH & Co. KG. Darüber hinaus wurden im Objekt Erlangen, Allee-am-Röthelheimpark 11–15 rund 2.585 m<sup>2</sup> an den Bestandsmieter Pensions Solutions GmbH neu vermietet, im Objekt Lemgo, Mittelstraße 24–28 rund 1.770 m<sup>2</sup> an die Woolworth GmbH und im Objekt Bremen, Linzer Str. 9 rund 1.725 m<sup>2</sup> an den Büromieter RSM GmbH.

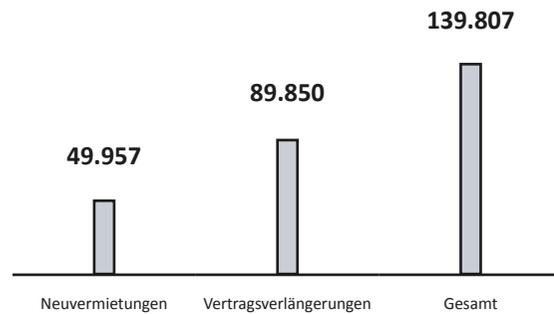
Die Mietvertragsverlängerungen betreffen sowohl Nachtragsvereinbarungen als auch Optionsausübungen. Die Verbleibquote unserer Mieter lag mit rund 64 % unter dem Niveau des Vorjahres.

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

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

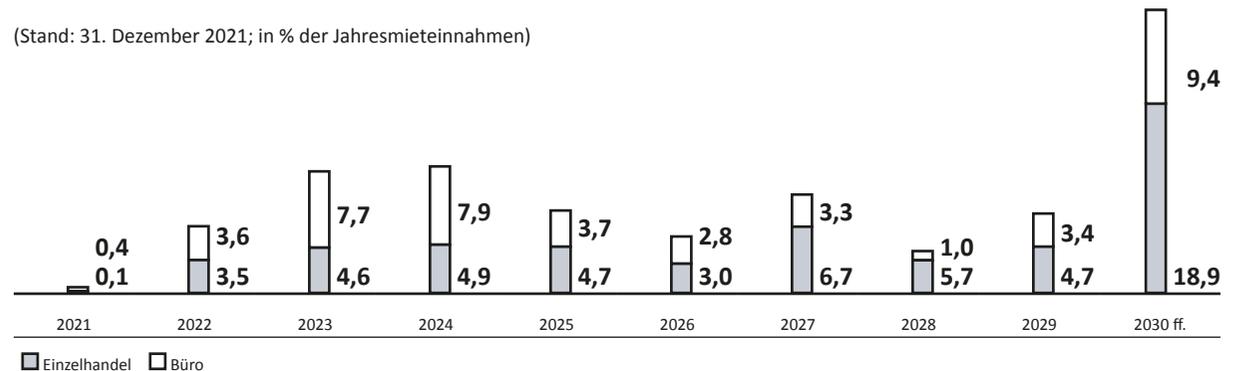
## VERMIETUNGSLEISTUNG

(Geschäftsjahr 2021; in m<sup>2</sup>)



## ANTEIL DER AUSLAUFENDEN MIETVERTRÄGE

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



# Wirtschaftsbericht

## Wirtschaftliches Umfeld

### ENTWICKLUNG DES GESAMTWIRTSCHAFTLICHEN UMFELDS

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

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

### LAGE AUF DEM IMMOBILIENMARKT IN DEUTSCHLAND

#### Markt für Einzelhandelsflächen

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

Obwohl 2021 ein fast fünfmonatiger Lockdown verkräftet werden musste, war ein deutlicher Aufwärtstrend am Einzelhandelsvermietungsmarkt zu erkennen. Dennoch erreichte der von Jones Lang LaSalle (JLL) gemeldete Flächenumsatz von 434.600 m<sup>2</sup> bei 952 Einzelabschlüssen nicht das Vor-Corona-Niveau 2019 (499.900 m<sup>2</sup> / 1.153 Deals). Neben Click & Collect sind fast 45 % der stationären Einzelhändler mit Online-Plattformen im Internet vertreten und versuchen, auf neuen Wegen ihre Kunden trotz wiederholter verordnungsbedingter Verkaufsbeschränkungen zu erreichen.

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

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

Mit 158.800 m<sup>2</sup> belief sich die Flächennachfrage in den zehn größten Standorten auf gut 26 % des Gesamtumsatzes. Beim Flächenumsatz nach Branchen liegt die Gastronomie-/Food-Branche mit 29 % (127.000 m<sup>2</sup>) klar vorne. Der Flächenanteil der Systemgastronomie sank auf rund 17 % (vor Pandemiezeiten lag er zwischen 27 % und 30 %). Laut JLL haben sich Anmietungen von Lebensmittelanbietern mit 61 % besonders hervorgehoben. Den zweiten Rang erreichte mit rund 105.000 m<sup>2</sup> (24 %) die Textilsparte, vor allem aufgrund der Aktivitäten der Bekleidungshäuser sowie Anbietern von Young Fashion.

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

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

## Markt für Büroflächen

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

So erreichte der um gut 23 % im Vergleich zum Vorjahr gestiegene Büroflächenumsatz in den sieben größten Städten gemäß JLL nach einem sehr dynamischen vierten Quartal 2021 bis Ende Dezember insgesamt 3,29 Mio. m<sup>2</sup>. Das Ergebnis aus 2021 liegt somit nur um 13 % unter dem Fünfjahresschnitt der Boomjahre 2016–2020 und weit entfernt von den Krisenzeiten der Jahre 2008 und 2009. So übertraf der Büroflächenumsatz in Frankfurt (+35 %), Hamburg (+34 %) und Köln (+58 %) sehr deutlich die Vorjahreswerte. An der Spitze blieben weiterhin Berlin (871.000 m<sup>2</sup>) und München (663.000 m<sup>2</sup>).

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

JLL diagnostiziert einen Anstieg der Neubauentwicklungen um 10 % im Vergleich zu 2020 und ca. 1,6 Mio m<sup>2</sup> neue fertig gestellte Flächen in den sieben größten Städten. Für den Zeitraum 2022–2024 rechnet man mit etwa 4 Mio. m<sup>2</sup> im Bau, von denen mehr als 1,8 Mio. (rund 46 %) bereits jetzt vermietet sind. Festzuhalten ist, dass auch die Baubranche von Rohstoffengpässen betroffen war und sich hierdurch das 2021 im Bau befindliche Volumen gegenüber dem dritten Quartal 2021 bereits um ca. 400.000 m<sup>2</sup> reduziert hat.

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

## Der deutsche Immobilien-Investmentmarkt

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

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

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

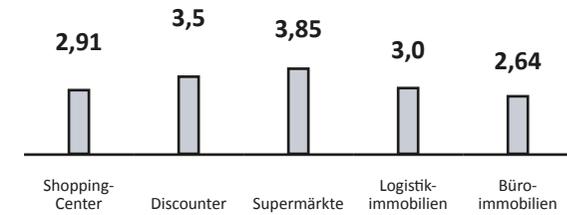
Mit einem Volumen von 70,7 Mrd. € entfielen laut JLL 64 % des Transaktionsvolumens auf die Big-7-Städte. Das entspricht einem Wachstum von 75 % gegenüber 2020. Berlin hat seine Dominanz als nationale und internationale Investment-Destination deutlich ausgebaut. Über 37 Mrd. € (rund 33 %) flossen in Immobilien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

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

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

## NETTOANFANGSRENDITEN ZUM JAHRESENDE 2021\*

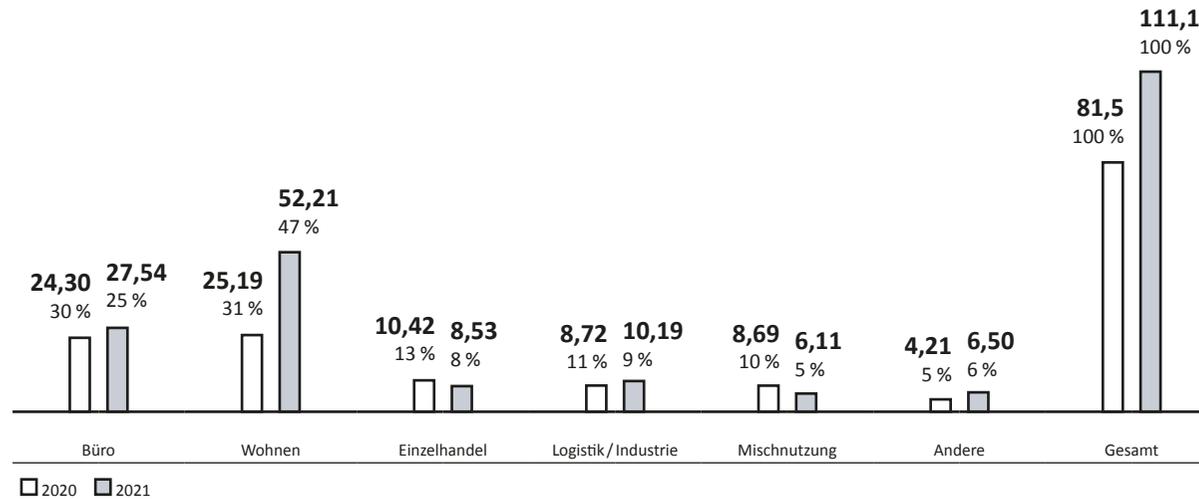
(in %)



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

## TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH HAUPTNUTZUNGSART

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



## Gesamteinschätzung des Vorstands

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage nach IFRS

### ERTRAGSLAGE NACH IFRS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Funds from Operations (FFO)**

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

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

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

**VERMÖGENSLAGE NACH IFRS**

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

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

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

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

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

# 0,65 €

FFO / Aktie

**Net Asset Value (NAV)**

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

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

\* ohne derivative Finanzinstrumente

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

Zur Ermittlung der Marktwerte der Immobilien zum 31. Dezember 2021 hat die Gesellschaft den Immobilienbestand wiederum von einem externen Gutachter bewerten lassen. Wie in den Vorjahren

wurde JLL beauftragt, den Marktwert des Immobilienportfolios zu ermitteln und in einem Gutachten zu dokumentieren. Die Bewertung wurde auf Basis der allgemein anerkannten „International Valuation Standards“ (IVS) bzw. der Richtlinien des „Royal Institution of Chartered Surveyors“ (RICS) durchgeführt.

Hiernach ist der Marktwert „der geschätzte Wert, für den ein Objekt am Bewertungsstichtag zwischen einem willigen Käufer und einem willigen Verkäufer getauscht wird, wobei jede der Parteien unabhängig, nach ordnungsmäßiger Vermarktung, wohl wissend, umsichtig und ohne Zwang gehandelt hat“.

Die obige Definition deckt sich mit der des „Modells des beizulegenden Zeitwerts“ (Fair Value Model), wie sie sich in den International Financial Reporting Standards unter IAS 40 i. V. m. IFRS 13 findet. Die Bewertung wurde auf Basis eines Discounted-Cashflow-Verfahrens (DCF) durchgeführt. Innerhalb des DCF-Verfahrens wurden für einen Betrachtungszeitraum von regelmäßig zehn Jahren – 2022 bis 2031 – die jeweils zu erwartenden Zahlungsströme ermittelt. Für das Ende des zehnjährigen Planungshorizonts wurde ein kapitalisierter Restwert auf Basis der jeweils nachhaltigen Einzahlungsüberschüsse prognostiziert. Der Marktwert einer Immobilie ergibt sich aus der Summe der abdiskontierten Zahlungsströme des Gesamtplanungszeitraums zzgl. des ebenfalls auf den Bewertungsstichtag abgezinsten Restwerts.

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

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

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

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

**12,11 €**  
NAV / Aktie

Die von JLL ermittelten Verkehrswerte sind im Immobilien-Bestandsverzeichnis auf [Seite 103 ff.](#) des Geschäftsberichts für jedes Bestandsobjekt separat angegeben. Ebenfalls einzeln aufgeführt sind die Mieterlöse als wesentliche Größe zur Ermittlung der Nettzahlungströme, die Diskontierungssätze und die Kapitalisierungsraten. In Summe errechnet sich für das im Bestandsverzeichnis aufgelistete Immobilienportfolio ein Gesamtmarktwert in Höhe von 1.604,0 Mio. €, der um 20,8 Mio. € unter dem Vorjahresportfoliowert liegt. Der Unterschied ergibt sich aus Verkehrswertzugängen durch Erwerbe und Investitionen in das bestehende Immobilienvermögen (Nachaktivierungen) in Höhe von 66,2 Mio. €, Verkehrswertabgängen in Höhe von 157,1 Mio. € durch Verkäufe sowie eine Verkehrswerterhöhung des Bestandsportfolios gegenüber dem Vorjahr durch Neubewertung in Höhe von 70,0 Mio. €. Dies entspricht einem „like for like“-Anstieg des Portfoliowerts von 4,8 %, der mit 77,1 Mio. € auf Verkehrswerterhöhungen entfällt. Den Verkehrswerterhöhungen stehen Verkehrswertminderungen von 7,1 Mio. € gegenüber.

Die Immobilien werden konservativ zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten und nicht zu höheren Marktwerten bilanziert. Daher schreibt die Gesellschaft die Immobilien auch planmäßig ab, sodass sowohl positive als auch negative Wertveränderungen sich nicht zwangsläufig auf das Ergebnis auswirken, sondern zulasten oder zugunsten der stillen Reserven gehen. Im Berichtsjahr wurden auf Basis der Verkehrswertermittlung außerplanmäßige Abschreibungen auf die Buchwerte bei fünf Objekten in Höhe von 2,1 Mio. € sowie eine Zuschreibung bei einem Objekt in Höhe von 2,2 Mio. € vorgenommen.

## FINANZLAGE NACH IFRS

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

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

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

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

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

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

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

Die sehr solide und komfortable Finanzierungsstruktur der Gesellschaft drückt sich in der nachfolgenden Fälligkeitsanalyse aus, in der der jährliche Refinanzierungsbedarf der auslaufenden Darlehen bezogen auf den Gesamtbestand der zum Bilanzstichtag valuierten Darlehen dargestellt ist.

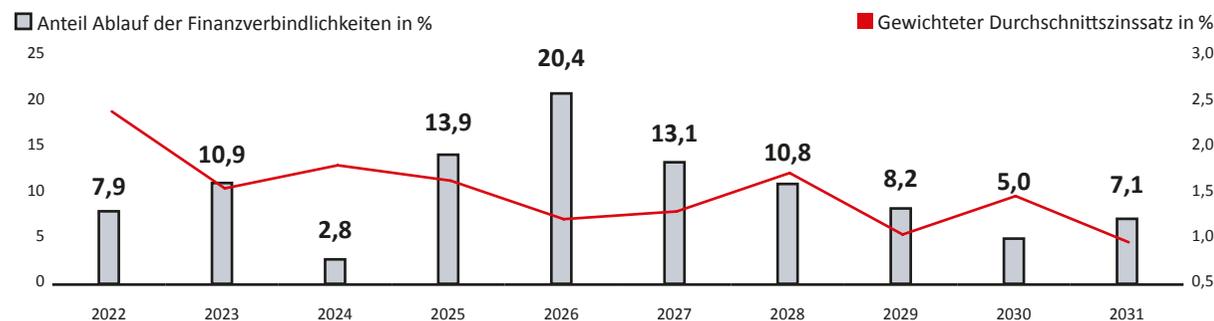
### Verpflichtung zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen

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

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

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

## ABLAUF DER FINANZVERBINDLICHKEITEN



## Wirtschaftliche Angaben nach HGB

### GRUNDSÄTZLICHES

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

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

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

- **Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens/Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien:** Aus dem Verkauf von Immobilien wird im IFRS-Abschluss ein Veräußerungsergebnis in Höhe von 36,4 Mio. € ausgewiesen. Handelsrechtlich betragen die Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens als Bestandteil der sonstigen betrieblichen Erträge 38,2 Mio. €. Der Unterschied resultiert im Wesentlichen aus den Kosten im Zusammenhang mit der Veräußerung von Immobilien in Höhe von 1,3 Mio. €. Diese betreffen im Wesentlichen Maklerhonorare für die Immobilien nach Kaufvertragsunterzeichnung und werden nach Handelsrecht unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen.

- **Außerplanmäßige Abschreibungen:** Die in den Abschreibungen nach IFRS enthaltenen außerplanmäßigen Abschreibungen in Höhe von 2,1 Mio. € betreffen fünf Immobilien. Dagegen waren nach den handelsrechtlichen Vorschriften lediglich bei einer Immobilie Sonderabschreibungen in Höhe von 0,9 Mio. € zu erfassen.

- **Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte / Bilanzielles Immobilienvermögen:** Der Buchwert der Immobilien beträgt handelsrechtlich 1.118,9 Mio. € und liegt damit um 3,6 Mio. € über dem Buchwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im IFRS-Abschluss. Der Unterschiedsbetrag entfällt mit 10,6 Mio. € im IFRS-Abschluss auf die Immobilien, die in die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte umzugliedern waren. Dagegen sind unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien nach den Vorschriften der IFRS die Nutzungsrechte für Erbbaurechte enthalten. Diese sind im HGB-Abschluss bilanziell nicht abzubilden. Zum 31. Dezember 2021 beträgt der im IFRS-Abschluss unter den Immobilien ausgewiesene Wert der Nutzungsrechte 7,5 Mio. €. Des Weiteren entfällt ein Betrag von 2,5 Mio. € auf das Verwaltungsgebäude der Gesellschaft in Duisburg. Die aktivierten Kosten des Verwaltungsgebäudes werden nach IFRS nicht dem Immobilienvermögen, sondern den (sonstigen) Sachanlagen zugeordnet. Nach HGB erfolgt der Ausweis zusammen mit den zur Vermietung gehaltenen Immobilien unter den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten. Darüber hi-

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

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

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

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

#### ERTRAGSLAGE NACH HGB

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

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

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

#### VERMÖGENS- UND FINANZLAGE NACH HGB

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

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

#### VORSCHLAG ZUR GEWINNVERWENDUNG

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

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

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

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

# Weitere rechtliche Angaben

## Angaben gem. § 289a Abs. 1 HGB

### Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

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

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

### Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen

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

### Beteiligungen am Kapital, die 10 % der Stimmrechte überschreiten

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

### Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen

Sämtliche von der Gesellschaft ausgegebene Aktien beinhalten keine derartigen Sonderrechte.

### Art der Stimmrechtskontrolle, wenn Arbeitnehmer am Kapital beteiligt sind und ihre Kontrollrechte nicht unmittelbar ausüben

HAMBORNER hat kein Mitarbeiter-Aktienprogramm. Soweit Mitarbeiter HAMBORNER-Aktien erworben haben, üben sie ihre damit verbundenen Rechte nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften und der Bestimmungen der Satzung unmittelbar selbst aus.

### Gesetzliche Vorschriften und Bestimmungen der Satzung über die Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands und über die Änderung der Satzung

Vorstandsmitglieder werden gemäß § 84 Abs. 1 AktG durch den Aufsichtsrat auf höchstens fünf Jahre bestellt. Eine wiederholte Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit, jeweils für höchstens fünf Jahre, ist zulässig. Der Vorstand der Gesellschaft besteht gemäß § 7 Abs. 1 der Satzung aus mehreren Mitgliedern, deren Zahl der Aufsichtsrat bestimmt. Dabei kann der Aufsichtsrat gemäß § 84 Abs. 2 AktG ein Mitglied zum Vorsitzenden ernennen. Ferner kann er die Bestellung zum Vorstandsmitglied und die Ernennung zum Vorsitzenden des Vorstands gemäß § 84 Abs. 3 AktG widerrufen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Fehlt ein erforderliches Vorstandsmitglied, so hat gemäß § 85 AktG in dringenden Fällen das Gericht auf Antrag eines Beteiligten das Mitglied zu bestellen.

Jede Satzungsänderung bedarf gemäß § 179 AktG eines Beschlusses der Hauptversammlung. Dabei kann die Hauptversammlung dem Aufsichtsrat die Befugnis zu Änderungen übertragen, die nur die Fassung betreffen (§ 179 Abs. 1 Satz 2 AktG). Gemäß § 12 Abs. 3 der Satzung der Gesellschaft ist die Befugnis dem Aufsichtsrat übertragen. Erforderlich für die Satzungsänderung ist ein qualifizierter Mehrheitsbeschluss der Hauptversammlung, der mindestens drei Viertel des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals umfasst (§ 179 Abs. 2 Satz 1 AktG). Nach § 179 Abs. 2 AktG kann die Satzung andere Kapitalmehrheiten bestimmen und weitere Erfordernisse vorsehen.

**Befugnisse des Vorstands zur Aktienaussgabe**

Die Satzung enthält in § 3 Angaben zum Grundkapital der Gesellschaft. Um der Gesellschaft kursschonende Reaktionsmöglichkeiten auf Marktgegebenheiten zu ermöglichen und insbesondere eine markt- und branchenübliche, kurzfristige und flexible Reaktionsmöglichkeit auf Anforderungen des Kapitalmarkts bzw. bei Akquisitionen zu schaffen, wurde der Vorstand im Rahmen der Hauptversammlung am 10. Mai 2017 ermächtigt:

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

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

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

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

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

**Befugnisse des Vorstands zum Aktienrückkauf**

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

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

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

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

Für das bestehende 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 bestehen keine Regelungen für den Fall eines Übernahmeangebots (Change of Control).

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

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

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

Darüber hinaus liegen keine Entschädigungsvereinbarungen mit Mitarbeitern der Gesellschaft vor.

## Erklärung zur Unternehmensführung

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

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

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

Der Vergütungsbericht ist auf der Internetseite der Gesellschaft unter [www.hamborner.de](http://www.hamborner.de) im Bereich HAMBORNER REIT AG / Corporate Governance / Vergütungsbericht abrufbar.

# Risiko- und Chancenbericht

## Risikobericht

### GRUNDSÄTZE UNSERER RISIKOPOLITIK

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

Insoweit hat sich HAMBORNER 2021 – wie in der Vergangenheit – nicht an hochspekulativen Finanzgeschäften beteiligt. Angemessene, überschaubare und beherrschbare Risiken werden eingegangen, sofern die ihnen gegenüberstehenden Chancen eine hinreichende Wertsteigerung erwarten lassen.

### Risikomanagement

Um die Risikobelastungen einzugrenzen, hat HAMBORNER zur rechtzeitigen Identifizierung und Bewältigung von Risiken, die für die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft von Bedeutung sein könnten, ein Risikomanagementsystem gemäß § 91 Abs. 2 und 3 AktG implementiert. Bei sich ändernden Rahmenbedingungen werden entsprechende Anpassungen bzw. Erweiterungen vorgenommen. Sich eventuell ergebende Chancen werden in diesem Risikomanagementsystem nicht berücksichtigt. Das Risikofrüherkennungssystem wird im Rahmen der Jahresabschlussprüfung vom Abschlussprüfer nach § 317 Abs. 4 HGB geprüft. Organisatorisch agiert das Risikomanagement unabhängig.

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

Diese Risikopotenziale werden in folgende Kategorien untergliedert:

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

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

### DARSTELLUNG DER RISIKOFELDER

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

## RISIKOKATEGORIEN SOWIE DEREN RISIKOEINSCHÄTZUNG

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

SCHADENSHÖHE	SCHADENERWARTUNGSWERT (SCHADENSHÖHE X EINTRITTSWAHRSCHEINLICHKEIT)					
	sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch	Extrem
Sehr hoch (> 20 Mio. €)						
Hoch (5 Mio. € bis 20 Mio. €)						
Mittel (1 Mio. € bis 5 Mio. €)						
Gering (250 T€ bis 1 Mio. €)						
Sehr gering (< 250 T€)						
Eintrittswahrscheinlichkeit	sehr gering (0 % bis 5 %)	gering (6 % bis 25 %)	mittel (26 % bis 50 %)	hoch (51 % bis 75 %)	sehr hoch (76 % bis 100 %)	

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

### STRATEGISCHE RISIKEN

#### Nationale Marktumfeld-Risiken

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

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

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

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

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

#### Internationale Marktumfeld-Risiken

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

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

#### Risiken aus den Veränderungen des regulatorischen Umfeldes

Diese Risikokategorie umfasst u. a. Risiken aus möglichen rechtlichen Änderungen, die die wesentlichen regulatorischen Anforderungen sowie die Unternehmensverfassung betreffen. Des Weiteren fallen in diese Kategorie das Risiko der Nichtbeachtung geänderter Bilanzierungsvorschriften nach HGB und IFRS sowie Risiken in Form von Ordnungsstrafen durch die Verletzung der Berichtspflichten (WpHG, AktG). Darüber hinaus sind neue Regulierungen in Bezug auf ESG-relevante (Environment, Social, Governance) Sachverhalte, insbesondere Regulierungen in Bezug auf Nachhaltigkeit aus Taxonomie-Verordnungen, zu erwarten.

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

Aufgrund der sich aktuell auf europäischer, aber auch auf nationaler Ebene abzeichnenden bzw. erwartbaren neuen Vorschriften zur Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes wird das Risiko als mittel eingeschätzt.

### Risiken der Organisationsstruktur

Das Risiko bezieht sich auf ineffiziente Organisationsstrukturen, die langfristig zu einem erhöhten Aufwand und gegebenenfalls einer Ertragsminderung aufseiten der HAMBORNER führen können.

Im Rahmen regelmäßig stattfindender Meetings der Führungskräfte mit dem Vorstand werden Verantwortlichkeiten und die organisatorische Zuordnung geprüft und bei Bedarf geändert. Zudem erfolgt jährlich eine interne Revision ausgewählter Unternehmensprozesse durch externe Dritte.

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

## BETRIEBLICHE RISIKEN

### Vermietungsrisiko

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

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

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

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

Zudem können steigende Anforderungen von Mietinteressenten in Bezug auf ESG-Kriterien (Environment, Social, Governance) längere Vermarktungszeiten und ungünstigere Mietkonditionen zur Folge haben. Darüber hinaus ist unklar, inwieweit beispielsweise CO<sub>2</sub>-bezogene Kosten als Folge regulatorischer Änderungen zukünftig auf die Mieter umgelegt werden können.

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

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

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

### Mietausfallrisiken

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

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

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

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

### Instandhaltungsrisiko

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

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

### Risiken aus Immobilientransaktionen

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

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

Weiterhin bergen Desinvestitionen ebenfalls Risiken. Objekte werden unter Marktwert verkauft oder Interessenten bleiben, beispielsweise aufgrund der Nichterfüllung ESG-relevanter Kriterien, aus, sodass Objekte nicht wie geplant veräußert werden können. Darüber hinaus kann es zu einer Verletzung von Gewährleistungspflichten im Rahmen der abgegebener Garantien in Kaufverträgen kommen.

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

### IT-Risiken

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

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

### Personalrisiken

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

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

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

## FINANZIELLE RISIKEN

### Bewertungsrisiken

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

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

**Steuerliche Risiken**

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

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

**Liquiditätsrisiko**

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

**Risiken aus Verstößen gegen Darlehensvereinbarungen (Covenants)**

Covenants bestehen insbesondere für die 2018 aufgelegten Schuld-scheindarlehen in Höhe von 75,0 Mio. €. So dürfen Nettofinanzverbindlichkeiten bezogen auf den beizulegenden Zeitwert des Immobilienportfolios einen Anteil von 60 % nicht überschreiten (LTV). Weiterhin muss das EBITDA bezogen auf das Zinsergebnis mindestens 1,8 betragen. Das Nichteinhalten dieser Bedingungen würde die Gläubiger berechtigen, den Darlehensvertrag zu kündigen.

Der LTV beträgt zum 31. Dezember 2021 41,3 % und liegt somit deutlich unter dem Maximalwert von 60 %. Auch das Verhältnis EBITDA bezogen auf das Zinsergebnis liegt mit 7,7 deutlich oberhalb der

geforderten 1,8. Aufgrund der regelmäßigen Überwachung der Einhaltung der Finanzkennzahlen ist das Risiko aus Verstößen gegen Darlehensvereinbarungen als gering zu erachten.

**Finanzierungsrisiken**

Finanzierungsrisiken bestehen insbesondere im Risiko steigender Zinsen (Zinsänderungsrisiko). Dies führt im Fall von Kreditaufnahmen und -prolongationen zu steigenden Zinsbelastungen bei variabel und fest verzinsten Darlehen. Um das aktuell günstige Finanzierungsumfeld zu nutzen, wurden Refinanzierungen vorzeitig angestoßen.

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

Die durchschnittliche Restlaufzeit der Darlehen bezogen auf den Stichtag 31. Dezember 2021 beläuft sich auf 4,9 Jahre. Die im Jahr 2021 auslaufenden Darlehen wurden durchschnittlich mit 1,1 % refinanziert. Größere Refinanzierungsvolumina (>10 % des Gesamtkreditvolumens) stehen aktuell erst wieder 2023 an. Das Finanzierungsrisiko wird kurz- bis mittelfristig als gering eingeschätzt.

**Bergschadensrisiken**

Aus der ehemaligen Bergbautätigkeit der HAMBORNER bestehen potenzielle Risiken, z. B. wegen Bergschäden aus einer möglicherweise in Zukunft vorgenommenen Einstellung der großflächigen Wasserhaltungsmaßnahmen im Ruhrrevier oder aus Schachtsicherungen. Das mit den Wasserhaltungsmaßnahmen verbundene wirtschaftliche Risiko wurde 2005 gutachterlich bewertet. Aktuell betragen die bergbaubedingten Rückstellungen 3,0 Mio. € (nach IFRS). Nach aktueller Einschätzung besteht darüber hinaus kein finanzielles Risiko. Aus diesem Grund wird das Risiko aus Bergschäden als gering klassifiziert.

**Umwelt- und Klimarisiken**

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

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

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

**SONSTIGE RISIKEN**

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

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

## Chancenbericht

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

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

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

## Gesamteinschätzung zur Risikosituation

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

Basierend auf der Einschätzung des Gesamtrisikos bestehen derzeit keine Risiken, die den Fortbestand der HAMBORNER gefährden oder ihre Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich beeinträchtigen. Die Gesellschaft ist davon überzeugt, die sich bietenden Chancen und Herausforderungen auch in Zukunft nutzen zu können, ohne dabei unvertretbar hohe Risiken eingehen zu müssen.

# Prognosebericht

## Ausrichtung der Gesellschaft

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

## Erwartete Entwicklung des Umfelds

### WIRTSCHAFTLICHES GESAMTUMFELD

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

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

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

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

### BRANCHENUMFELD

#### Vermietungsmarkt

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

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

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

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

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

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

### Investmentmarkt

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

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

### Erwartete Entwicklung des Unternehmens

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

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

Die Geschäftsentwicklung im laufenden Geschäftsjahr 2022 wird maßgeblich von den Ankaufsaktivitäten der Gesellschaft bzw. der Reinvestition der im Zuge der letztjährigen Veräußerung nicht mehr strategiekonformer Immobilien frei gewordenen Liquidität beeinflusst. Zeitpunkt und Volumen möglicher Immobilienakquisitionen sowie daraus resultierende zusätzliche Mieteinnahmen werden sich dabei sowohl auf die Umsatz- als auch auf die Ergebnissituation der Gesellschaft auswirken.

Darüber hinaus wird das operative Ergebnis (FFO) durch höhere Instandhaltungsaufwendungen, insbesondere im Zusammenhang mit der Umsetzung der Nachnutzungskonzepte an den ehemaligen Real-Standorten Celle und Gießen, beeinflusst. Die erhöhten Aufwendungen sind unter anderem auf eine zeitliche Verschiebung ursprünglich für das Geschäftsjahr 2021 geplanter Maßnahmen zurückzuführen.

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

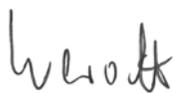
Unter Berücksichtigung der dargestellten Einflussfaktoren wird im Geschäftsjahr 2022 voraussichtlich ein operatives Ergebnis (FFO) zwischen 46,5 Mio. € und 50,5 Mio. € erzielt. Wesentlichen Einfluss auf den FFO als zentrale Steuerungsgröße der HAMBORNER haben unverändert die Miet- und Pachterlöse, die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

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

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

Duisburg, den 21. Februar 2022

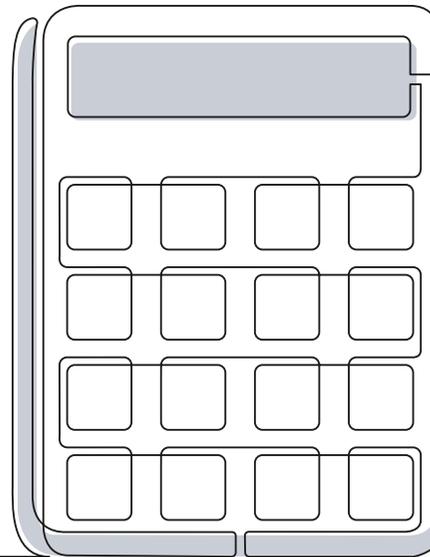
Der Vorstand



Niclas Karoff



Hans Richard Schmitz

**EINZELABSCHLUSS NACH IFRS**

Gewinn- und Verlustrechnung	68
Gesamtergebnisrechnung	68
Bilanz	69
Kapitalflussrechnung	70
Eigenkapitalveränderungsrechnung	70
Anhang	71

# Einzel- abschluss

## Gewinn- und Verlustrechnung

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

IN T€	ANHANG	31.12.2021	31.12.2020
<b>Erlöse aus Mieten und Pachten</b>		<b>84.360</b>	<b>88.193</b>
Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter		14.021	14.145
Laufende Betriebsaufwendungen		-17.967	-18.605
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung		-5.787	-4.636
<b>Nettomieteinnahmen</b>	(1)	<b>74.627</b>	<b>79.097</b>
Verwaltungsaufwand	(2)	-2.139	-1.477
Personalaufwand	(3)	-5.968	-5.417
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(4)	-37.391	-71.952
Sonstige betriebliche Erträge	(5)	5.491	1.742
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(6)	-2.826	-2.893
		<b>-42.833</b>	<b>-79.997</b>
<b>Betriebsergebnis</b>		<b>31.794</b>	<b>-900</b>
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	(7)	36.381	7.080
<b>Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)</b>		<b>68.175</b>	<b>6.180</b>
Zinsaufwendungen		-13.915	-15.443
<b>Finanzergebnis</b>	(8)	<b>-13.915</b>	<b>-15.443</b>
<b>Periodenergebnis</b>		<b>54.260</b>	<b>-9.263</b>
Ergebnis je Aktie (in €)	(9)	0,67	-0,12

## Gesamtergebnisrechnung

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

IN T€	ANHANG	31.12.2021	31.12.2020
<b>Periodenergebnis laut Gewinn- und Verlustrechnung</b>		<b>54.260</b>	<b>-9.263</b>
Posten, die unter bestimmten Bedingungen nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:			
Unrealisierte Gewinne / Verluste (-) aus der Neubewertung derivativer Finanzinstrumente	(16)	522	588
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:			
Versicherungsmathematische Gewinne / Verluste (-) aus leistungsorientierten Pensionszusagen	(18)	-96	403
<b>Sonstiges Ergebnis</b>		<b>426</b>	<b>991</b>
<b>GESAMTERGEBNIS</b>		<b>54.686</b>	<b>-8.272</b>

**Bilanz Aktiva**

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

IN T€	ANHANG	31.12.2021	31.12.2020
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Immaterielle Vermögenswerte	(10)	472	499
Sachanlagen	(10)	2.932	3.066
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(11)	1.115.250	1.195.468
Finanzielle Vermögenswerte	(12)	1.676	1.490
Sonstige Vermögenswerte	(13)	7.728	303
		<b>1.128.058</b>	<b>1.200.826</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	(13)	3.772	2.763
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	(14)	143.407	40.522
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	(15)	10.550	21.673
		<b>157.729</b>	<b>64.958</b>
<b>SUMME VERMÖGENSWERTE</b>		<b>1.285.787</b>	<b>1.265.784</b>

**Bilanz Passiva**

IN T€	ANHANG	31.12.2021	31.12.2020
<b>Eigenkapital</b>			
	(16)		
Gezeichnetes Kapital		81.343	80.580
Kapitalrücklage		346.071	340.508
Gewinnrücklagen		69.960	53.146
		<b>497.374</b>	<b>474.234</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen</b>			
Finanzverbindlichkeiten	(17)	667.396	667.075
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	(18)	9.153	9.282
Rückstellungen für Pensionen	(19)	5.700	5.909
Sonstige Rückstellungen	(20)	3.791	3.165
		<b>686.040</b>	<b>685.431</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen</b>			
Finanzverbindlichkeiten	(17)	80.308	91.841
Derivative Finanzinstrumente	(17)	0	521
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	(18)	19.773	12.182
Sonstige Rückstellungen	(20)	2.292	1.575
		<b>102.373</b>	<b>106.119</b>
<b>SUMME EIGENKAPITAL, VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN</b>		<b>1.285.787</b>	<b>1.265.784</b>

## Kapitalflussrechnung

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

IN T€	ANHANG	2021	2020
<b>Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit</b>	(24)		
Periodenergebnis		54.260	-9.263
Finanzergebnis		13.448	15.040
Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-)		35.241	71.952
Veränderung der Rückstellungen		808	-389
Buchgewinne (-)/-verluste (+) (saldiert) aus dem Abgang von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		-37.686	-7.946
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-8.434	-452
Veränderung der Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		9.338	506
		<b>66.975</b>	<b>69.448</b>
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	(25)		
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		-69.478	-79.862
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		162.266	18.693
		<b>92.788</b>	<b>-61.169</b>
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	(26)		
Dividendenzahlungen		-31.270	-30.697*
Mittelzufluss aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten		76.529	141.412
Mittelabfluss aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten		-87.875	-70.920
Auszahlungen für Kosten der Kapitalerhöhung		-277	-359
Auszahlungen (-)/Einzahlungen (+) für Barsicherheiten für Finanzverbindlichkeiten		-54.504	-4.925
Cashflow aus Leasingverbindlichkeiten		-672	-685
Zinsauszahlungen		-13.313	-14.866
		<b>-111.382</b>	<b>18.960</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>		<b>48.381</b>	<b>27.239</b>
<b>Finanzmittelfonds am 1. Januar</b>		<b>35.597</b>	<b>8.358</b>
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente (mit einer Laufzeit bis zu drei Monaten)		35.597	8.358
Verfügungsbeschränkte Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		4.925	0
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am 1. Januar</b>		<b>40.522</b>	<b>8.358</b>
<b>Finanzmittelfonds am 31. Dezember</b>		<b>83.978</b>	<b>35.597</b>
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente (mit einer Laufzeit bis zu drei Monaten)		83.978	35.597
Verfügungsbeschränkte Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		59.429	4.925
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am 31. Dezember</b>		<b>143.407</b>	<b>40.522</b>

\* Vorjahr angepasst

## Eigenkapitalveränderungsrechnung

IN T€	GEZEICHNETES KAPITAL	KAPITALRÜCKLAGE	GEWINNRÜCKLAGEN			EIGENKAPITAL GESAMT
			Rücklage für die Absicherung von Zahlungsströmen	Rücklage IAS 19 Pensionsrückstellungen	Andere Gewinnrücklagen	
<b>Stand 1. Januar 2020</b>	<b>79.718</b>	<b>380.467</b>	<b>-1.110</b>	<b>-4.631</b>	<b>59.118</b>	<b>513.562</b>
Dividendenausschüttung für 2019 (0,47 € je Aktie)					-37.467	-37.467
Kapitalerhöhungen	862	5.908				6.770
Kosten aus Kapitalerhöhungen		-359				-359
Entnahme aus der Kapitalrücklage		-45.508			45.508	0
Periodenergebnis 01.01.–31.12.2020					-9.263	-9.263
Sonstiges Ergebnis 01.01.–31.12.2020			588	403		991
<b>Gesamtergebnis 01.01.–31.12.2020</b>			<b>588</b>	<b>403</b>	<b>-9.263</b>	<b>-8.272</b>
<b>Stand 31. Dezember 2020</b>	<b>80.580</b>	<b>340.508</b>	<b>-522</b>	<b>-4.228</b>	<b>57.896</b>	<b>474.234</b>
Dividendenausschüttung für 2020 (0,47 € je Aktie)					-37.872	-37.872
Kapitalerhöhungen	763	5.840				6.603
Kosten aus Kapitalerhöhungen		-277				-277
Periodenergebnis 01.01.–31.12.2021					54.260	54.260
Sonstiges Ergebnis 01.01.–31.12.2021			522	-96		426
<b>Gesamtergebnis 01.01.–31.12.2021</b>			<b>522</b>	<b>-96</b>	<b>54.260</b>	<b>54.686</b>
<b>Stand 31. Dezember 2021</b>	<b>81.343</b>	<b>346.071</b>	<b>0</b>	<b>-4.324</b>	<b>74.284</b>	<b>497.374</b>

# Anhang

---

## Grundlagen der Abschlusserstellung

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

Die HAMBORNER REIT AG erwirbt Eigentum oder dingliche Nutzungsrechte an unbeweglichem Vermögen im Sinne von § 3 REITG mit Ausnahme inländischer Bestandswohnimmobilien 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 im Sinne des § 325 Abs. 2a HGB nach den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS).

Der Einzelabschluss zum 31. Dezember 2021 wurde nach den am Bilanzstichtag gültigen International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 325 Abs. 2a HGB zu beachtenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt. Die IFRS umfassen die vom International Accounting Standards Board (IASB) erlassenen IFRS, die International Accounting Standards (IAS), die Interpretationen des

International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) sowie die des Standing Interpretations Committee (SIC). Sämtliche vom IASB herausgegebenen und zum Zeitpunkt der Aufstellung des Abschlusses geltenden Standards und Interpretationen werden angewandt, sofern sie von der EU übernommen wurden (Endorsement). Insofern entspricht der Einzelabschluss der Gesellschaft den IFRS.

Der Abschluss wurde in Euro (€) aufgestellt. Alle Beträge werden – soweit nicht anders dargestellt – in Tausend Euro (T€) ausgewiesen. Aufgrund von Rundungen können sich bei Summenbildungen und prozentualen Angaben geringfügige Abweichungen ergeben.

Der Vorstand hat den Einzelabschluss auf den 31. Dezember 2021 und den Lagebericht für das Jahr 2021 am 21. Februar 2022 aufgestellt und zur Vorlage an den Aufsichtsrat freigegeben.

Der nach den Vorschriften der IFRS gemäß § 325 Abs. 2a HGB aufgestellte Einzelabschluss wird ebenso wie der handelsrechtliche Jahresabschluss beim Betreiber des Bundesanzeigers eingereicht. Der IFRS-Abschluss wird anschließend dort bekannt gemacht. Die Abschlüsse stehen auf der Homepage [www.hamborner.de](http://www.hamborner.de) zum Download zur Verfügung. Zudem können sie bei der HAMBORNER REIT AG, Goethestr. 45, 47166 Duisburg, angefordert werden.

## Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der vorliegende Einzelabschluss zum 31. Dezember 2021 basiert grundsätzlich auf den gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Berechnungsgrundsätzen wie der Einzelabschluss des Vorjahres. Die Bilanz zum 31. Dezember 2021 ist gemäß IAS 1.60 nach Fristigkeiten gegliedert. In der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung zusammengefasste Posten werden im Anhang erläutert.

### GEÄNDERTE ODER NEUE IFRS UND SICH HIERAUS ERGEBENDE AUSWEIS-, ANSATZ- ODER BEWERTUNGS-ÄNDERUNGEN

Gegenüber dem Einzelabschluss zum 31. Dezember 2020 haben sich die nachfolgend genannten Standards und Interpretationen geändert oder waren aufgrund der erfolgten Übernahme in EU-Recht oder des Inkrafttretens der Regelung erstmals anzuwenden:

STANDARD / INTERPRETATION	BEZEICHNUNG	ART DER ÄNDERUNG
IFRS 16	Leasingverhältnisse	Befreiung der Beurteilung für Leasingnehmer, ob eingeräumte Mietkonzessionen im Zusammenhang mit COVID-19 eine Leasingmodifikation darstellen
IFRS 4	Versicherungsverträge	Verschiebung der Ausnahme von der Anwendung von IFRS 9 auf den 1. Januar 2023
IFRS 9 / IFRS 4 / IFRS 7 / IFRS 16 / IAS 39	Diverse	Auswirkungen durch die Reform der Referenzzinssätze (IBOR-Reform) – Phase 2

Die neuen oder überarbeiteten Standards und Interpretationen hatten keinen wesentlichen Einfluss auf den Abschluss der HAMBORNER.

Die folgenden, bereits durch das IASB verabschiedeten geänderten bzw. neu erlassenen Standards und Interpretationen waren im Geschäftsjahr 2021 noch nicht verpflichtend anzuwenden. Von der Möglichkeit, die Standards und Interpretationen vorzeitig anzuwenden, wurde kein Gebrauch gemacht.

STANDARD / INTERPRETATION	BEZEICHNUNG	ART DER ÄNDERUNG	DATUM DES INKRAFTTRETENS	ERWARTETE WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN
IFRS 3	Unternehmenszusammenschlüsse	Änderung, dass sich der Standard nunmehr auf das Rahmenkonzept 2018 bezieht, sowie kleinere Ergänzungen	1. Januar 2022	keine
IFRS 17	Versicherungsverträge	Der Standard regelt die Bilanzierung von Versicherungsverträgen und ersetzt den bisher gültigen Übergangstandard IFRS 4	1. Januar 2023	keine
IAS 1	Darstellung des Abschlusses / Rechnungslegungsmethoden	Klarstellung der Kriterien zur Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig; Angabe von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden; Konkretisierung des Begriffs der Wesentlichkeit	1. Januar 2023	keine
IAS 16	Sachanlagen	Anpassung, dass Erträge aus der Produktion einer Anlage nicht mit den Kosten für die Inangangsetzung einer Anlage verrechnet werden dürfen	1. Januar 2022	keine
IAS 37	Rückstellungen, Eventualschulden und Eventualforderungen	Klarstellung der Definition „Kosten der Vertragserfüllung“	1. Januar 2022	keine
IAS 8	Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen	Änderungen Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen	1. Januar 2023	keine
IAS 12	Ertragsteuern	Änderungen Latente Steuern, die sich auf Vermögenswerte und Schulden beziehen, die aus einer einzigen Transaktion entstehen	1. Januar 2023	keine
IFRS 10 und IAS 28	Konzernabschlüsse und Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Venture	Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture	auf unbestimmte Zeit verschoben	keine
Diverse	Jährliches IFRS-Verbesserungsprojekt 2018–2020	Die Änderungen betreffen im Wesentlichen IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16, IAS 41	1. Januar 2022	keine

## SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die Segmentberichterstattung gemäß IFRS 8 richtet sich nach dem Ansatz des Management Approach und folgt damit der im Unternehmen verwendeten Steuerung und Berichterstattung der bestehenden Segmente. HAMBORNER ist lediglich in einem Geschäftssegment und in einem geografischen Segment tätig und erzielt ihre Erlöse bzw. hält ihre Vermögenswerte ausschließlich in Deutschland. Daher wurde – wie in den Vorjahren – keine Segmentberichterstattung erstellt. Die interne Berichterstattung basiert auch auf Zahlen der IFRS-Rechnungslegung.

Mit der EDEKA-Gruppe erzielte HAMBORNER im Geschäftsjahr 2021 mit einem Anteil von 11,8 % (Vorjahr: 11,6 %) bzw. 10,0 Mio. € (Vorjahr: 10,2 Mio. €) mehr als 10 % ihrer Mieterlöse.

## ANNAHMEN UND SCHÄTZUNGEN

Bei der Aufstellung des Abschlusses sind Annahmen getroffen und Schätzungen verwendet worden, die sich auf Ausweis und Höhe der bilanzierten Vermögenswerte, Schulden, Erträge sowie der Aufwendungen ausgewirkt haben. Diese Annahmen und Schätzungen beziehen sich im Wesentlichen auf die Ermittlung von Nutzungsdauern, die beizulegenden Zeitwerte von Grundstücken und Gebäuden und von Forderungen und deren Werthaltigkeit (Impairment), die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der Finanzinstrumente sowie den Ansatz und die Bewertung von Rückstellungen. Die Buchwerte der betroffenen Posten sind der Bilanz bzw. dem Anhang zu entnehmen. Die tatsächlichen Werte können in Einzelfällen von den getroffenen Annahmen und Schätzungen abweichen. Änderungen werden zum Zeitpunkt einer besseren Kenntnis entsprechend berücksichtigt.

Die Ermittlung des nach IAS 40 im Anhang anzugebenden beizulegenden Zeitwerts (Fair Value) der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien unterliegt grundsätzlich verschiedenen zukunftsgerichteten Annahmen und Schätzungen.

Wesentliche Parameter der Bewertung sind die im Betrachtungszeitraum erzielbaren Mieten, sowie die Diskontierungs- und Kapitalisie-

rungszinssätze. Die erzielbaren Mieten ergeben sich dabei zum einen aus den bestehenden Mietverhältnissen und für Leerstandsflächen bzw. unterstellten Anschlussvermietungen aus den Marktmieten. Die Marktmieten bilden dabei das aktuell zum Stichtag bestehende Mietpotenzial an den jeweiligen Standorten ab. Bei der Bemessung der Marktmieten werden bekannte Vergleichsmieten am Standort und aus aktuellen Flächennachfragen angesetzt. Zukunftsgerichtete Annahmen und Erwartungen in Bezug auf eine mögliche Entwicklung der Marktmieten an den jeweiligen Standorten werden im Rahmen der Bewertung nicht berücksichtigt. Die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze ergeben sich im Wesentlichen aus den am Stichtag am Markt zu beobachtenden Ankaufsfaktoren entsprechend der Art und dem Standort der jeweiligen Immobilien. Hierbei wird das aktuelle Preisniveau aus vergleichbaren Transaktionen berücksichtigt, ggf. angepasst um immobilienpezifische Risiko- oder -abschläge. Hierbei werden keine Annahmen und Erwartungen zur zukünftigen Entwicklung der Transaktionspreise berücksichtigt, da gemäß Fair-Value-Definition das Stichtagsprinzip zugrunde gelegt wird. Somit werden die bis zum Bilanzstichtag eingetretenen Marktmieteffekte, die aus der COVID-19-Pandemie resultieren, im Rahmen der Fair-Value-Bewertung berücksichtigt. Etwaige Szenarien, nach denen sich die Marktmieten und Transaktionspreise in der Zukunft wieder erholen werden bzw. durch weitere Schließungsmaßnahmen noch stärker als zurzeit fallen, gehen nicht mit in die Bewertung ein.

Zukunftsgerichtete Annahmen und Schätzungen in der Bewertung betreffen hingegen im Wesentlichen Parameter wie Inflation (Annahme: 2022: 2,2 %, 2023: 1,7 %; 2024ff: 2,0 %), Vermarktungszeiträume von Leerständen bzw. auslaufende Mietverträge sowie mögliche Optionsausübungen / Mietvertragsverlängerungen. Letztere Annahme wird in Abhängigkeit von dem jeweiligen Standort, der Mietfläche sowie dem jeweiligen Bestandsmieter mit entsprechenden Wahrscheinlichkeiten hinterlegt. 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.

## IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

Die immateriellen Vermögenswerte werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare 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.

## SACHANLAGEN

Die Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen, bewertet. Unter den Sachanlagen weist HAMBORNER das Verwaltungsgebäude der Gesellschaft in Duisburg sowie die Betriebs- und Geschäftsausstattung aus. Der Abschreibungsermittlung des Verwaltungsgebäudes liegt eine Gesamtnutzungsdauer von 33 Jahren zugrunde. Die Betriebs- und Geschäftsausstattung hat eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer zwischen drei und 15 Jahren.

Das Ergebnis aus dem Abgang von Sachanlagen weist die Gesellschaft unter den sonstigen betrieblichen Erträgen (Gewinne) oder den sonstigen betrieblichen Aufwendungen (Verluste) aus.

## ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Investment Properties) werden in Ausübung des Wahlrechts nach IAS 40 (30) i. V. m. (56) zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten unter Berücksichtigung linearer Abschreibungen bewertet. Als Investment Properties werden alle unbebauten und bebauten Grundstücke sowie Gebäude und Gebäudeteile angesehen, die zur Erzielung künftiger Mieteinnahmen, zur Erzielung von Gewinnen aus Wertsteigerungen und / oder für eine gegenwärtig unbestimmte Nutzung gehalten werden. Sie sind nicht für eigene Verwaltungszwecke oder zum kurzfristigen Handel im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit bestimmt. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die wirtschaftliche Nutzungsdauer. Der Immobilienbestand wird zwischen 33 und 50 Jahren abgeschrieben. Grundsätzlich wird seit 2007 bei Erwerb einer Immobilie eine Nutzungsdauer des Gebäudes von

33 Jahren angesetzt. Sollten die tatsächlichen Umstände (z. B. aufgrund von Alter, Beschaffenheit, wirtschaftlicher Nutzungsmöglichkeit des Gebäudes) gegen diesen Grundsatz sprechen, wird die Nutzungsdauer entsprechend abweichend eingeschätzt. Eine Überprüfung der Restnutzungsdauer erfolgt darüber hinaus im Rahmen größerer Modernisierungsmaßnahmen. Immobilien des Altbestands mit einem Zugangszeitpunkt vor 2007 werden mit einer Nutzungsdauer von 40 bzw. 50 Jahren abgeschrieben. Das Ergebnis aus dem Verkauf von „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ wird in der Gewinn- und Verlustrechnung in einem gesonderten Posten dargestellt.

Zur Ermittlung des nach IAS 40 im Anhang anzugebenden beizulegenden Zeitwerts (Fair Value) hat die Gesellschaft ihr bebautes Immobilienportfolio Ende 2021 von einem unabhängigen Sachverständigen bewerten lassen. Die Ermittlung der Immobilienmarktwerte erfolgt nach international anerkannten Standards mittels der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) (Stufe 3 der Bemessungshierarchie gemäß IFRS 13). Der Marktwert einer Immobilie ergibt sich nach diesem Verfahren aus der Summe der diskontierten Zahlungsströme des Gesamtplanungszeitraums, der sich regelmäßig auf zehn Jahre (2022 bis 2031) erstreckt, zuzüglich des ebenfalls auf den Bewertungsstichtag abgezinsten Restwerts der Immobilie, der auf Basis der nachhaltigen Einzahlungsüberschüsse unter Berücksichtigung von Veräußerungskosten ermittelt wird. Bei der Ermittlung der Restwerte kamen Kapitalisierungszinssätze zwischen 3,5 % und 7,3 % (Vorjahr: 3,60 % und 7,20 %) zur Anwendung. Die Zahlungsströme und Restwerte wurden mit risikoadjustierten Zinssätzen zwischen 4,05 % und 13,10 % (Vorjahr: 4,15 % und 13,00 %) abgezinst.

Für die beizulegenden Zeitwerte der Anschaffungsnebenkosten für noch nicht in den Besitz der Gesellschaft übergegangene Immobilien sowie für die unter dem Posten ausgewiesenen Nutzungsrechte für Erbbaurechte wurden die jeweiligen Buchwerte herangezogen.

Den beizulegenden Zeitwert des unbebauten Grundbesitzes hat die Gesellschaft nach Stufe 2 über den marktbasieren Ansatz ermittelt. Grundsätzlich wurden hierzu die von Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerte vergleichbarer Grundstücke und Lagen herangezogen und Risikoabschläge entsprechend den besonderen Gege-

benheiten der Grundstücke berücksichtigt. Im Durchschnitt lag der beizulegende Zeitwert der unbebauten Grundstücke Ende 2021 unverändert zum Vorjahr bei 2,69 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 2,69 €/m<sup>2</sup>).

#### AUSSERPLANMÄSSIGE AB- UND ZUSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE, SACHANLAGEN UND ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

Bei allen immateriellen Vermögenswerten, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wird die Werthaltigkeit der Bilanzansätze turnusmäßig überprüft. Daneben findet eine Prüfung der Wertansätze statt, wenn Ereignisse oder Änderungen der Umstände vermuten lassen, dass der bilanzierte Buchwert nicht mehr erzielbar sein könnte. Soweit der erzielbare Betrag dieser Vermögenswerte am Abschlussstichtag den Buchwert unterschreitet, wird dem durch außerplanmäßige Abschreibungen Rechnung getragen.

Als erzielbarer Betrag wird der gutachterlich ermittelte beizulegende Zeitwert vor Abzug von Transaktionskosten eines fiktiven Erwerbs (Gross Capital Value) als Nutzungswert im Sinne von IAS 36.30 herangezogen. Soweit die Ursachen für in den Vorjahren vorgenommene außerplanmäßige Abschreibungen nicht mehr bestehen, werden Zuschreibungen bis zu den fortgeführten Buchwerten vorgenommen. Der Ausweis der außerplanmäßigen Abschreibungen erfolgt unter dem Posten „Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“. Die Zuschreibungen werden in den sonstigen betrieblichen Erträgen erfasst.

#### LEASINGVERHÄLTNISSE

In Bezug auf die Vermietung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien tritt HAMBORNER als Leasinggeber auf. Die im Rahmen dieser Leasingverhältnisse erhaltenen Zahlungen werden über die Dauer des Leasingverhältnisses in der Gewinn- und Verlustrechnung als Erlöse erfasst.

Für drei Erbbaurechte sowie in geringem Umfang für Gegenstände aus dem Bereich der Betriebs- und Geschäftsausstattung ist

HAMBORNER Leasingnehmer im Sinne des IFRS 16. Für die abgezinsten zukünftigen finanziellen Verpflichtungen aus den Leasingverhältnissen ist eine Leasingverbindlichkeit zu passivieren. Diese vermindert sich im Zeitablauf unter Berücksichtigung der gezahlten Leasingraten. Der Ausweis der Leasingverbindlichkeiten erfolgt unter den kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten. Gleichzeitig ist mit Passivierung der Verbindlichkeit für den jeweiligen Leasinggegenstand ein Nutzungsrecht zu aktivieren. Der Ausweis der Nutzungsrechte erfolgt jeweils innerhalb des Bilanzpostens, in dem der zugrunde liegende Vermögenswert auszuweisen wäre. Demnach werden die Nutzungsrechte für die Erbbaurechte unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und die Nutzungsrechte für Betriebs- und Geschäftsausstattung unter den Sachanlagen ausgewiesen. Die Nutzungsrechte werden planmäßig über die Dauer des Leasingvertrags abgeschrieben.

Die Höhe der Leasingzahlungen können sich in der Zukunft bei Über- oder Unterschreiten von vertraglich festgelegten Grenzwerten der jeweils definierten Bezugsgrößen ändern. Die Bezugsgrößen orientieren sich an Bodenrichtwerten sowie Mieterträgen an den auf dem Erbbaugrundstück errichteten Gebäuden und Indexwerten.

#### FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden beim erstmaligen Ansatz zum Transaktionspreis bewertet. Alle übrigen finanziellen Vermögenswerte werden beim erstmaligen Ansatz mit dem beizulegenden Zeitwert gegebenenfalls unter Berücksichtigung von Transaktionskosten angesetzt.

Die Folgebewertung erfolgt in Abhängigkeit von der Klassifizierung der finanziellen Vermögenswerte grundsätzlich zu fortgeführten Anschaffungskosten, erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert oder erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert. Bei HAMBORNER sind sämtliche finanziellen Vermögenswerte als zu fortgeführten Anschaffungskosten klassifiziert.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen umfassen im Wesentlichen Mietforderungen. Nach den Vorschriften des IFRS 9 ist für die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen eine Wertberichtigung für erwartete Kreditverluste anhand des „Expected Credit Loss“-Modells zu erfassen.

Soweit bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen im Einzelfall objektive Hinweise für einen Ausfall der Forderung vorliegen (z. B. aufgrund einer [drohenden] Insolvenz), wird erkennbaren Einzelrisiken unter Berücksichtigung vorliegender Mietkautionen durch Wertberichtigungen angemessen Rechnung getragen (Stufe 3). Sobald erkennbar davon auszugehen ist, dass eine Forderung uneinbringlich geworden ist und nicht mehr beglichen werden kann, wird diese ausgebucht. Von der Uneinbringlichkeit einer Forderung ist beispielsweise bei einer tatsächlichen Zahlungsunfähigkeit oder Einstellung eines Insolvenzverfahrens mangels Masse auszugehen.

Die im Berichtsjahr zum 31. Dezember 2021 ausgewiesenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen waren maßgeblich durch die behördlich angeordneten Schließungsmaßnahmen infolge der COVID-19-Pandemie beeinflusst. Auch wenn noch keine objektiven Hinweise z. B. aufgrund der Bonität des Mieters vorlagen, unterliegen diese Forderungen aus Sicht der Gesellschaft einem signifikant erhöhten Ausfallrisiko. Diesem erhöhten Ausfallrisiko wurde für Mietforderungen größer 5 T€ im Rahmen einer Einzelbetrachtung der jeweiligen Mietforderungen durch Einschätzung von erwarteter Höhe und Wahrscheinlichkeit des Ausfalls in Form von Wertberichtigungen Rechnung getragen. Die Bemessung der Ausfallhöhe sowie der Eintrittswahrscheinlichkeit wurde insbesondere davon abhängig gemacht, inwieweit die einzelnen Mieter durch die Schließungsmaßnahmen betroffen waren, welcher Branche die Mieter angehören, ob Mietminderungsanfragen vorliegen, sich Mieter in einem Insolvenzverfahren befinden und welche Bonität die Mieter aufweisen. Die Wertberichtigungsbeträge für Mietforderungen kleiner 5 T€ wurden durch Clusterung der Forderungen auf Basis der Branchenzugehörigkeit der Mieter mit pauschalen Wertansätzen in Bezug auf den erwarteten Ausfall (in % der Forderung) und die Ausfallwahrscheinlichkeit ermittelt.

Neben den beschriebenen Wertberichtigungen der offenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zum Bilanzstichtag wurden im Laufe des Geschäftsjahres diverse Vereinbarungen mit Mietern über rückwirkende Forderungsverzichte im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie geschlossen. Die Vereinbarungen betrafen nahezu ausschließlich Zahlungsausfälle im Zusammenhang mit den Schließungsmaßnahmen des ersten und zweiten Lockdowns. Die Forderungsverzichte wurden nach IFRS 9 behandelt, da es sich um einen rückwirkenden Verzicht und nicht um eine Anpassung der (zukünftigen) Leasingkonditionen im Sinne des IFRS 16 handelt. Die Abschreibung dieser Forderungen wurde in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst.

Die langfristigen finanziellen Vermögenswerte betreffen Barkautitionen von Mietern, die auf Bankkonten hinterlegt sind. Eine Wertberichtigung auf Basis des „Expected Credit Loss“-Modells erfolgte nicht, da aufgrund der erstklassigen Bonität der Banken, bei denen die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente hinterlegt sind, nicht mit Ausfällen zu rechnen ist.

#### ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen grundsätzlich Geldanlagen mit einer anfänglichen Restlaufzeit von weniger als drei Monaten.

Als finanzielle Vermögenswerte werden die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente bei erstmaligem Ansatz mit ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten. Eine Wertberichtigung auf Basis des „Expected Credit Loss“-Modells erfolgte nicht, da aufgrund der erstklassigen Bonität der Banken, bei denen die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente hinterlegt sind, nicht mit Ausfällen zu rechnen ist.

#### ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

Mit Beschluss der zuständigen Gremien zum Verkauf der Immobilien erfolgt die Umgliederung nach IFRS 5 in zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte. Langfristige Vermögenswerte werden als zur Veräußerung gehalten klassifiziert, wenn ein Verkauf in den nächsten zwölf Monaten höchstwahrscheinlich ist. Die unter diesem Posten ausgewiesenen Verkaufsobjekte werden zum niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten angesetzt. Planmäßige Abschreibungen werden ab dem Zeitpunkt der Umgliederung nicht mehr vorgenommen.

#### RÜCKSTELLUNGEN

Rückstellungen werden im Hinblick auf die nach den IFRS-Standards geforderte Fristigkeitsgliederung in lang- und kurzfristig unterteilt und entsprechend ausgewiesen.

#### RÜCKSTELLUNGEN FÜR PENSIONEN

Die Pensionsrückstellungen werden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected-Unit-Credit-Methode) unter Berücksichtigung erwarteter zukünftiger Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Der Berechnung liegen die biometrischen Rechnungsgrundlagen der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck zugrunde.

Folgende Parameter wurden angewandt:

PARAMETER P. A. IN %	2021	2020
Rechnungszins	0,93	0,86
Rententrend	2,0	2,00
Inflation	3,0	2,00

Zur Darstellung der Sensitivität der angewandten als wesentlich erachteten Rechenparameter wurden Sensitivitätsanalysen durchgeführt, die unter Textziffer (19) dargestellt sind. Diese Sensitivitätsanalysen dürften nicht repräsentativ für die tatsächliche Veränderung der leistungsorientierten Pensionsverpflichtung sein. Es ist als unwahrscheinlich anzusehen, dass Abweichungen von den getroffenen Annahmen isoliert voneinander auftreten, da die Annahmen teilweise zueinander in Beziehung stehen.

Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus erfahrungsbedingten Anpassungen und Änderungen von getroffenen Annahmen werden im Jahr ihrer Entstehung erfolgsneutral über die Gewinnrücklagen im Eigenkapital erfasst. Der in den Pensionsaufwendungen enthaltene Zinsaufwand wird innerhalb der Zinsaufwendungen ausgewiesen.

Ausgaben für beitragsorientierte Pläne werden als Aufwand erfasst und im Personalaufwand ausgewiesen.

### SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Die kurzfristigen Rückstellungen sind in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme (Best Estimate) ohne Abzinsung gebildet worden und berücksichtigen sämtliche am Bilanzstichtag erkennbaren Verpflichtungen, die auf Geschäftsvorfällen oder Ereignissen der Vergangenheit beruhen und deren Höhe und/oder Fälligkeit unsicher ist. Dabei werden nur Drittverpflichtungen berücksichtigt, bei denen wahrscheinlich ist, dass es zu einem Vermögensabfluss kommen wird.

Rückstellungen für Verpflichtungen, die nicht bereits im Folgejahr zu einer Vermögensbelastung führen, werden in Höhe des Barwerts des erwarteten Vermögensabflusses gebildet.

Die Bewertung der langfristigen aktienbasierten Vergütung des Vorstands erfolgt mit dem beizulegenden Zeitwert der Schuld zu jedem Abschlussstichtag und am Erfüllungstag. Alle Änderungen des beizulegenden Zeitwerts werden erfolgswirksam erfasst.

### FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten werden bei erstmaligem Ansatz mit ihrem beizulegenden Zeitwert unter Einbeziehung von Transaktionskosten angesetzt. Die Folgebewertung erfolgt unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten. Verbindlichkeiten werden als langfristig klassifiziert, wenn der Vertrag eine Tilgung später als nach zwölf Monaten vorsieht.

### DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE (SICHERUNGSMITTEL)

Beim Einsatz von derivativen Finanzinstrumenten werden diese erstmals am Handelstag bilanziert. Bei Cashflow-Hedges, die der Absicherung von Risiken dienen, die sich auf die Beträge oder den zeitlichen Ablauf zukünftiger Geldflüsse auswirken, werden Marktwertänderungen bei Vorliegen und Dokumentation ausreichender Effektivität der Risikoeingrenzung erfolgsneutral in den Gewinnrücklagen im Eigenkapital erfasst. Gleichzeitig wird der Gewinn oder Verlust aus dem als wirksam bestimmten Teil des Sicherungsinstruments im sonstigen Ergebnis erfasst. Die Effektivität des Cashflow-Hedge wird nach der Dollar-Offset-Methode ermittelt. In den vorliegenden Fällen führte die Ermittlung im Ergebnis dazu, dass die Veränderungen der Wertansätze vollständig im Eigenkapital berücksichtigt wurden. Positive oder negative Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente werden jeweils in einem gesonderten Posten der Bilanz ausgewiesen.

Die von den Kreditinstituten unter Berücksichtigung des Kreditausfallrisikos zum jeweiligen Bilanzstichtag ermittelten Marktwerte ergeben sich durch Abzinsung der erwarteten künftigen Zahlungsströme über die Restlaufzeit der Verträge auf Basis aktueller Marktzinsen oder Zinsstrukturkurven. Die Bewertung der Derivate erfolgt nach Level 2. Das bedeutet, in die zugrunde liegenden Bewertungsmodelle fließen Faktoren ein, die direkt (d. h. als Preise) oder indirekt (d. h. in Ableitung von Preisen) auf aktiven Märkten beobachtet werden.

Der beizulegende Zeitwert der als Sicherungsinstrumente designierten derivativen Finanzinstrumente wird vollständig als langfristiger Vermögenswert bzw. langfristige Verbindlichkeit ausgewiesen, sofern die Restlaufzeit des gesicherten Grundgeschäfts zwölf Monate nach dem Bilanzstichtag übersteigt, und als kurzfristiger Vermögenswert bzw. kurzfristige Verbindlichkeit, sofern die Restlaufzeit kürzer ist.

Zum 31. Dezember 2021 befinden sich keine derivativen Finanzinstrumente in Form von Zinsswaps im Bestand der Gesellschaft.

### ERLÖSE AUS VERTRÄGEN MIT KUNDEN

Bei HAMBORNER werden Erlöse aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit im Sinne des IFRS 15 im Wesentlichen aus Mieten und Pachten sowie aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter erzielt.

Die Erlöse aus Mieten und Pachten sind von den Vorschriften des IFRS 15 nicht betroffen, da sie in den Anwendungsbereich des IFRS 16 für die Bilanzierung von Leasingverhältnissen fallen.

Bei den Erlösen aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter fallen die anteiligen Erlöse aus der Weiterbelastung von Grundsteuern und Versicherungsaufwendungen ebenfalls nicht in den Anwendungsbereich des IFRS 15, da sie keine eigenständige Leistungsverpflichtung mit einem für den Mieter abgrenzbaren Nutzen darstellen. Insofern stellen auch diese Erlöse eine Gegenleistung im Zusammenhang mit der Vermietung der Immobilien dar und fallen daher ebenso in den Anwendungsbereich des IFRS 16. Die übrigen unter diesem Posten ausgewiesenen Weiterbelastungen von Nebenkosten stellen eigenständige Leistungsverpflichtungen dar und sind somit keine Leasingkomponente. Daher sind diese Umsätze nach den Vorschriften des IFRS 15 zu bilanzieren. Für diese Weiterbelastungen tritt HAMBORNER als Prinzipal auf, sodass die Gegenleistungen, d. h. die Nebenkostenvorauszahlungen bzw. die Abrechnungsspitzen, als Erlöse auszuweisen sind.

## AUFWANDS- UND ERTRAGSREALISIERUNG

Die Erfassung von Erlösen und sonstigen betrieblichen Erträgen richtet sich grundsätzlich danach, wann die Leistungen erbracht bzw. wann bei Veräußerungsgeschäften alle wesentlichen Chancen und Risiken im Zusammenhang mit dem Eigentum auf den Erwerber übertragen wurden.

Betriebliche Aufwendungen werden mit Inanspruchnahme der Leistung bzw. zum Verursachungszeitpunkt als Aufwand erfasst.

## Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### (1) NETTOMIETEINNAHMEN

Die Nettomieteinnahmen gliedern sich wie folgt:

IN T€	2021	2020
Erlöse aus Mieten und Pachten	84.360	88.193
Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter	14.021	14.145
Laufende Betriebsaufwendungen	-17.967	-18.605
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung	-5.787	-4.636
<b>NETTOMIETEINNAHMEN</b>	<b>74.627</b>	<b>79.097</b>

Die Erlöse aus Mieten und Pachten der gemäß IAS 40 bilanzierten Immobilien sind um 3.833 T€ gesunken und betragen im Berichtsjahr 84.360 T€. Die Veränderung ergibt sich durch Mietsteigerungen aus Objektzugängen des Berichtsjahres und des Vorjahres (3.257 T€), aus Mieterückgängen infolge von Objektverkäufen (-7.044 T€) sowie aus Verminderungen bei den Bestandsmieten („like for like“) in Höhe von 15 T€. Die Zuführung zur Risikovorsorge für Mietminderungen aufgrund der COVID-19-Pandemie ist im Vergleich zum Vorjahr um weitere 31 T€ auf 342 T€ (Vorjahr: 311 T€) gestiegen.

Die Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter umfassen hauptsächlich Vorauszahlungen auf abrechenbare Heiz- und Betriebskosten sowie Abrechnungsspitzen auf im Geschäftsjahr abgerechnete Heiz- und Betriebskosten. Die entsprechenden Erlöse nahmen im Berichtsjahr um 124 T€ ab. Der Rückgang der Weiterbelastungserlöse ergibt sich mit 257 T€ aus der Veränderung im Objektbestand. Bei den übrigen im Bestand befindlichen Immobilien nahmen die Erlöse aus der Weiterbelastung von Nebenkosten um insgesamt 133 T€ zu.

Die Aufwendungen für die Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung betragen 5.787 T€ nach 4.636 T€ im Vorjahr. Die Ausgaben betreffen in Höhe von 3.109 T€ ungeplante bzw. laufende Instandhaltungen, mit 1.960 T€ geplante Instandhaltungen und mit 718 T€ Mieterumbauten.

Die laufenden Betriebsaufwendungen können im Rahmen der mietvertraglichen Vereinbarungen größtenteils an die Mieter weiterberechnet werden.

IN T€	2021	2020
<b>Laufende Betriebsaufwendungen</b>		
Energien, Wasser u. Ä.	5.973	6.569
Objektbetreuung/Hausmeister	5.408	5.171
Grundsteuern	3.123	3.147
Sonstige Grundbesitzabgaben	1.419	1.398
Versicherungsprämien	869	844
Centermanagement	548	548
Kosten Werbebeitrag	423	681
Übrige	204	247
<b>GESAMT</b>	<b>17.967</b>	<b>18.605</b>

Die direkten betrieblichen Aufwendungen der vermieteten Immobilien betragen im Berichtsjahr 23.754 T€ (Vorjahr: 23.241 T€). Der gesamte Bestand war – von vorübergehenden Teilleerständen in einzelnen Objekten abgesehen – während der Berichtsperiode vermietet.

### (2) VERWALTUNGSaufWAND

Der Posten Verwaltungsaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

IN T€	2021	2020
Bankspesen und Bankgebühren	591	126
Kosten für Aufsichtsrat	378	406
Kosten der Hauptversammlung	193	187
Gebühren für Abschlussprüfer	112	105
Übrige	865	653
<b>GESAMT</b>	<b>2.139</b>	<b>1.477</b>

Der Anstieg der Verwaltungsaufwendungen resultiert im Wesentlichen aus Aufwendungen für Bankgebühren aufgrund erhöhter Verwahrtgelte durch die Hinterlegung von Bargeld zur Ablösung grundpfandrechtlicher Besicherung in Höhe von 591 T€.

Die im Verwaltungsaufwand enthaltenen Honorare für den Abschlussprüfer (112 T€; Vorjahr: 105 T€) betreffen wie im Vorjahr ausschließlich Abschlussprüferleistungen.

### (3) PERSONALAUFWAND

Der Personalaufwand liegt mit 5.968 T€ über dem Niveau des Vorjahres (5.417 T€). Der Anstieg resultiert neben einem leicht erhöhten Personalbestand insbesondere aus höheren Tantiemeaufwendungen für den Vorstand.

IN T€	2021	2020
Löhne und Gehälter	5.324	4.842
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Unterstützung	568	489
Aufwendungen für Altersversorgung / Pensionsaufwendungen	76	86
<b>GESAMT</b>	<b>5.968</b>	<b>5.417</b>

OBJEKT	2021	31.12.2021				31.12.2020	
	außerplanmäßige Abschreibung	erzielbarer Betrag (Gross Capital Value)	Diskontierungs-zinssatz	Kapitalisierungs-zinssatz	Diskontierungs-zinssatz	Kapitalisierungs-zinssatz	
Lübeck, Königstr. 84–96	654	35.800	7,55	6,15	7,40	6,00	
Mosbach, Hauptstr. 96	149	1.020	13,10	7,30	13,00	7,20	
Herford, Bäckerstr. 24–28	85	2.730	7,35	6,35	7,35	6,35	

### (4) ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE, SACHANLAGEN UND ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

Die Abschreibungen liegen um 34.561 T€ unter dem Vorjahreswert und betragen 37.391 T€. Davon entfallen 37.061 T€ auf „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ (Vorjahr: 71.581 T€). Hierin enthalten sind planmäßige Abschreibungen von 34.933 T€ (Vorjahr: 36.912 T€) sowie außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 2.128 T€ (Vorjahr: 34.669 T€) auf fünf Immobilien (Vorjahr: zwölf).

Neben den drei in der Tabelle aufgeführten Immobilien wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf die Objekte in Dortmund in Höhe von 581 T€ und Siegen in Höhe von 659 T€ durchgeführt. Das Objekt in Dortmund wurde im letzten Quartal des Berichtsjahres veräußert. Das Objekt in Siegen wurde aufgrund der kaufvertraglichen Vereinbarung in die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte umgliedert. Die außerplanmäßigen Abschreibungen erfolgten auf die kaufvertraglich vereinbarten Verkaufspreise als beizulegender Zeitwert.

Der Posten enthält darüber hinaus Abschreibungen auf Nutzungsrechte im Sinne des IFRS 16 in Höhe von 428 T€. Hiervon entfallen auf die unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ausgewiesenen Nutzungsrechte 366 T€ und auf Sachanlagen 62 T€.

### (5) SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

IN T€	2021	2020
Entschädigungen und Erstattungen	2.294	1.023
Zuschreibungen	2.150	0
Auflösung von Rückstellungen und Accruals	464	296
Weiterbelastungen an Mieter und Pächter	357	360
Erträge aus abgeschriebenen / wertberechtigten Forderungen	185	63
Übrige	41	0
<b>GESAMT</b>	<b>5.491</b>	<b>1.742</b>

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen im Wesentlichen eine mit Real vertraglich vereinbarte Entschädigung an HAMBORNER gemäß Mietaufhebungsvereinbarung für den Standort in Mannheim in Höhe von 2.200 T€ zur Abgeltung wechselseitiger Ansprüche. Weiterhin führte die Neubewertung des Objekts in Gießen, aufgrund eines neu abgeschlossenen langfristigen Anschlussmietvertrags mit der Kaufland-Gruppe, zu einer Wertaufholungszuschreibung in Höhe von 2.150 T€.

**(6) SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN**

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

IN T€	2021	2020
Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.191	1556
Rechts- und Beratungskosten	677	672
Kosten für Investor Relations und Öffentlichkeitsarbeit	521	441
Übrige	437	224
<b>GESAMT</b>	<b>2.826</b>	<b>2.893</b>

Die Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen betreffen mit 1.102 T€ (Vorjahr: 1.273 T€) Mietnachteile, die den Mietern für das Geschäftsjahr infolge der COVID-19-Pandemie gewährt wurden bzw. die den derzeitigen Verhandlungsstand mit den Mietern widerspiegeln, sowie darüberhinausgehende erwartete Forderungsausfälle im Zuge der COVID-19-Pandemie.

**(7) ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON IMMOBILIEN**

Aus der Veräußerung von Immobilien erzielte die Gesellschaft im Berichtsjahr ein Ergebnis in Höhe von 36.381 T€ nach 7.080 T€ im Vorjahr. Das Ergebnis des Berichtsjahres betrifft den Verkauf von 16 Immobilien in Kaiserslautern, Koblenz, Krefeld, Lüdenscheid, Rheine, Wiesbaden, Oberhausen, Frankfurt, Hamburg/Fuhlsbüttler Str., Fürth, Villingen-Schwenningen, Langenfeld, Offenburg, Dortmund sowie zwei Objekten in Bad Homburg.

**(8) FINANZERGEBNIS**

Das Finanzergebnis umfasst im Berichtsjahr sowie im Vorjahr ausschließlich Zinsaufwendungen.

Die Zinsaufwendungen haben sich um 1.528 T€ auf 13.915 T€ vermindert und betreffen mit 13.448 T€ (Vorjahr: 14.930 T€) finanzielle Verbindlichkeiten. Diese entfallen mit 13.176 T€ (Vorjahr: 14.654 T€) ganz überwiegend auf Zinsen aus Immobilienfinanzierungen.

Die Zinsaufwendungen aus abgeschlossenen Zinssicherungsgeschäften betragen 520 T€ (Vorjahr: 615 T€) und entsprechen den auf Basis fest vereinbarter Zinssätze bei vierteljährlicher Abrechnung geleisteten Zahlungen.

Gegenläufige Einzahlungen aus den Swap-Vereinbarungen haben sich aufgrund des anhaltend negativen Drei-Monats-EURIBOR wie bereits im Vorjahr nicht ergeben. Für weitere Angaben und Informationen zu den Zinssicherungsgeschäften verweisen wir auf die Angaben unter Textziffer (16).

Die Zinsaufwendungen im Zusammenhang mit der Bewertung der Leasingverbindlichkeiten betragen 370 T€ (Vorjahr: 386 T€).

**(9) ERGEBNIS JE AKTIE**

Das Periodenergebnis beträgt 54.260 T€ und liegt damit um 63.523 T€ über dem Vorjahreswert. Der Anstieg ist dabei insbesondere auf die im Vorjahr durchgeführten außerplanmäßigen Abschreibungen sowie auf das im Berichtszeitraum gestiegene Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien zurückzuführen.

Das Ergebnis je Aktie beträgt 0,67 € und wird in Übereinstimmung mit IAS 33 ermittelt. Danach ergibt sich das Ergebnis je Aktie, indem das den Aktionären zustehende Periodenergebnis durch die zeitlich gewichtete durchschnittliche Zahl der Aktien im Geschäftsjahr dividiert wird.

Eine Verwässerung, z. B. durch Aktienoptionen oder Wandelanleihen, besteht nicht, da HAMBORNER keine derartigen Programme aufgelegt hat. Verwässertes und unverwässertes Ergebnis je Aktie sind somit identisch.

	2021	2020
Gewichtete durchschnittliche Zahl der im Umlauf befindlichen Aktien in Tsd. Stück	81.040	79.852
<b>Nettoergebnis / Periodenergebnis in T€</b>	<b>54.260</b>	<b>-9.263</b>
Ergebnis je Aktie in €	0,67	-0,12

## Erläuterungen zur Bilanz

## ANLAGESPIEGEL

IN T€	ERLÄUTERUNG ANHANG	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN					WERTBERICHTIGUNGEN					RESTBUCHWERTE	
		Stand 01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Umgliederung	Stand 31.12.2021	Stand 01.01.2021	Zugänge (Abschreibungen des Geschäfts- jahres)	Zuschreibungen	Abgänge	Stand 31.12.2021	Stand 31.12.2020	Stand 31.12.2021
Immaterielle Vermögenswerte	(10)	969	54	0	0	1.023	470	81	0	0	551	499	472
Sachanlagen	(10)	4.431	115	20	0	4.526	1.365	249	0	20	1.594	3.066	2.932
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(11)	1.462.041	68.150	124.995	10.550	1.394.646	266.573	37.061	2.150	22.088	279.396	1.195.468	1.115.250
<b>GESAMT</b>		<b>1.467.441</b>	<b>68.319</b>	<b>125.015</b>	<b>10.550</b>	<b>1.400.195</b>	<b>268.408</b>	<b>37.391</b>	<b>2.150</b>	<b>22.108</b>	<b>281.541</b>	<b>1.199.033</b>	<b>1.118.654</b>

IN T€	ERLÄUTERUNG ANHANG	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN					WERTBERICHTIGUNGEN					RESTBUCHWERTE	
		Stand 01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Umgliederung	Stand 31.12.2020	Stand 01.01.2020	Zugänge (Abschreibungen des Geschäfts- jahres)	Abgänge	Stand 31.12.2020	Stand 31.12.2019	Stand 31.12.2020	
Immaterielle Vermögenswerte	(10)	895	74	0	0	969	321	149	0	470	574	499	
Sachanlagen	(10)	4.266	237	72	0	4.431	1.209	222	66	1.365	3.057	3.066	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(11)	1.426.157	80.626	60.844	16.102	1.462.041	223.423	71.581	28.431	266.573	1.202.734	1.195.468	
Geleistete Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(11)	16.102	0	0	-16.102	0	0	0	0	0	16.102	0	
<b>GESAMT</b>		<b>1.447.420</b>	<b>80.937</b>	<b>60.916</b>	<b>0</b>	<b>1.467.441</b>	<b>224.953</b>	<b>71.952</b>	<b>28.497</b>	<b>268.408</b>	<b>1.222.467</b>	<b>1.199.033</b>	

**(10) IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE  
UND SACHANLAGEN**

Die immateriellen Vermögenswerte umfassen im Wesentlichen mit 305 T€ ein im Zusammenhang mit der Immobilie in Lübeck stehendes Namensrecht. Darüber hinaus werden insbesondere entgeltlich erworbene Nutzungsrechte für System- und Anwendersoftware der EDV-Anlage der Gesellschaft ausgewiesen.

Der unter den Sachanlagen ausgewiesene Buchwert des Verwaltungsgebäudes der Gesellschaft in Duisburg beträgt zum Abschlussstichtag 2.489 T€ (Vorjahr: 2.575 T€).

Die unter den Sachanlagen ausgewiesenen Nutzungsrechte für Leasinggegenstände für Betriebs- und Geschäftsausstattung haben sich wie folgt entwickelt:

IN T€	2021	2020
<b>Stand 1. Januar</b>	<b>163</b>	<b>76</b>
+/- Zugänge/ Abgänge	47	141
- Abschreibungen	-62	-54
<b>Stand 31. Dezember</b>	<b>148</b>	<b>163</b>

**(11) ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN /  
GELEISTETE ANZAHLUNGEN**

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien entwickelten sich im Berichtsjahr wie nachfolgend dargestellt:

IN T€	2021	2020
<b>Stand 1. Januar</b>	<b>1.195.468</b>	<b>1.202.734</b>
+ Zugänge wegen Erwerb	65.234	96.365
+ Zugänge Anschaffungsnebenkosten schwebende Erwerbe	1.372	35
+ Zugänge wegen Nachaktivierungen	1.544	982
	<b>68.150</b>	<b>97.382</b>
- Abgänge wegen Verkauf	-102.907	-10.740
- Abgänge wegen Umgliederungen nach IFRS 5	-10.550	-21.673
	<b>-113.457</b>	<b>-32.413</b>
+ Wertaufholungszuschreibungen	2.150	0
- Planmäßige Abschreibungen des Geschäftsjahres	-34.567	-36.529
- Außerplanmäßige Abschreibungen des Geschäftsjahres	-2.128	-34.669
	<b>-36.695</b>	<b>-71.198</b>
+/- Veränderung Bewertung Nutzungsrechte	-366	-1.037
<b>Stand 31. Dezember</b>	<b>1.115.250</b>	<b>1.195.468</b>

Der Buchwert der Nutzungsrechte im Sinne des IFRS 16 hat sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

IN T€	2021	2020
<b>Stand 1. Januar</b>	<b>7.825</b>	<b>8.862</b>
+/- Zugang/ Neubewertung	0	-654
- Abschreibungen	-366	-383
<b>Stand 31. Dezember</b>	<b>7.459</b>	<b>7.825</b>

Im Vorjahr ergab sich aus der Neubewertung des Nutzungsrechts für das Erbbaugrundstück in Gütersloh ein Rückgang des Buchwerts von 654 T€. Die Neubewertung erfolgte aufgrund einer nachhaltigen Minderung der Mieten im Objekt. Die Veränderung der Mieten in dem Objekt führt vergleichbar mit einer Indexanpassung zur Anpassung der zukünftigen Erbbauzinsen, soweit die vertraglich definierten Grenzwerte der Bezugsgröße über- oder unterschritten werden.

Unter Berücksichtigung von Zu- und Abgängen im Berichtsjahr ergab sich zum 31. Dezember 2021 ein beizulegender Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien von 1.602.777 T€ (Vorjahr: 1.592.581 T€).

Der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien setzt sich wie folgt zusammen:

IN T€	2021	2020
Bebauter Immobilienbestand	1.593.450	1.584.260
Anschaffungsnebenkosten auf schwebende Erwerbe	1.407	35
Unbebauter Grundbesitz	461	461
Nutzungsrechte Leasing	7.459	7.825
<b>GESAMT</b>	<b>1.602.777</b>	<b>1.592.581</b>

## (12) FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Die finanziellen Vermögenswerte betreffen in Höhe von 1.676 T€ (Vorjahr: 1.490 T€) Barkautionen von Mietern.

## (13) FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten gliedern sich wie folgt:

IN T€	2021	2020
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>		
Rückständige Mieten und abgerechnete Nebenkosten	2.330	2.788
Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-901	-1.026
Abgegrenzte Forderungen aus zukünftigen Nebenkostenabrechnungen (Vertragsvermögenswert)	419	347
Übrige	553	26
	<b>2.401</b>	<b>2.135</b>
<b>Sonstige Vermögenswerte</b>		
Finanzielle Vermögenswerte	798	512
Übrige	573	116
	<b>1.371</b>	<b>628</b>
<b>GESAMT</b>	<b>3.772</b>	<b>2.763</b>

Der Anstieg der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen entfällt insbesondere auf ausstehende Zahlungen infolge der COVID-19-Pandemie. Im Rahmen der Bewertung der Restforderungen zum Bilanzstichtag wurden Wertberichtigungen in Höhe der erwarteten Forderungsausfälle von 901 T€ erfasst, von denen 582 T€ auf offene Forderungen entfallen, die im Zusammenhang mit den behördlichen Schließungsmaßnahmen aufgrund von COVID-19 stehen.

Die Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich wie folgt entwickelt:

IN T€	2021	2020
<b>Stand 1. Januar</b>	<b>1.026,0</b>	<b>105,0</b>
Zugang	321,0	812,0
Neubewertung	-446,0	109,0
<b>Stand 31. Dezember</b>	<b>901,0</b>	<b>1.026,0</b>

Die Fälligkeiten der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zum 31. Dezember 2021 stellen sich wie folgt dar:

### FRISTIGKEIT DER FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN IN T€

		überfällig				nicht fällig
		< 30 Tage	> 30 Tage	> 60 Tage	> 90 Tage	
Bruttoforderung	2.330	174	85	38	1.508	525
Wertberichtigung	-901	-11	-3	-6	-859	-22
Nettoforderung	1.429	163	82	32	649	503

In den sonstigen langfristigen Vermögenswerten sind gewährte Baukostenzuschüsse aufgrund neu abgeschlossener Mietverträge im Zusammenhang mit der Anschlussvermietung der Real-Standorte in Celle, Gießen und Mannheim in Höhe von 7,7 Mio. € enthalten. Hier-von ist ein Betrag in Höhe von 0,4 Mio. € innerhalb eines Jahres fällig. Die vereinbarten Beträge werden zukünftig als Reduzierung der Mieten linear über die Laufzeit der Mietverträge verteilt.

#### (14) ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTEL-ÄQUIVALENTE

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente setzen sich wie folgt zusammen:

IN T€	2021	2020
Bankguthaben	143.405	40.518
Kassenbestände	2	4
<b>GESAMT</b>	<b>143.407</b>	<b>40.522</b>

Von den Bankguthaben waren 5.813 T€ (Vorjahr: 96 T€) auf Tages- oder Festgeldkonten angelegt.

Von den Bankguthaben sind Beträge in Höhe von 59.429 T€ auf zugriffsbeschränkten Bankkonten hinterlegt, die zur Ablösung grundpfandrechtlich besicherter Darlehen für veräußerte Immobilien an die finanzierende Bank verpfändet wurden.

#### (15) ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

Der Posten „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ betrifft die Immobilie in Siegen, für die im Jahr 2021 der Kaufvertrag abgeschlossen wurde und der Übergang von Nutzen und Lasten an den Erwerber im Jahr 2022 erfolgt. Der beizulegende Zeitwert dieser Vermögenswerte beträgt 10.550 T€ und entspricht dem vertraglich vereinbarten Verkaufspreis.

#### (16) EIGENKAPITAL

Die Entwicklung des Eigenkapitals vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2021 ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt. Zum 31. Dezember 2021 beträgt das gezeichnete Kapital der Gesellschaft 81.343 T€ (Vorjahr: 80.580 T€) und ist in 81.343 Tsd. (Vorjahr: 80.580 Tsd.) Namensaktien eingeteilt. Der rechnerische Wert jeder Stückaktie beträgt 1 €.

Durch die Beschlüsse der Hauptversammlung vom 10. Mai 2017 wurde der Vorstand bis zum 9. Mai 2022 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu 7.972 T€ (Genehmigtes Kapital I) zu erhöhen.

Darüber hinaus wurde der Vorstand durch die Beschlüsse der Hauptversammlung vom 10. Mai 2017 bis zum 9. Mai 2022 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu 31.887 T€ (Genehmigtes Kapital II) zu erhöhen. Gleichzeitig wurde hierdurch das bestehende Genehmigte Kapital II in Höhe von 7.086 T€ aufgehoben.

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

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

6.346 T€ (Genehmigtes Kapital I)

31.887 T€ (Genehmigtes Kapital II)

Weiterhin wurde der Vorstand am 26. April 2018 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 25. April 2023 auf den Inhaber und/oder auf den Namen lautende Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen („Schuldverschreibungen“) im Gesamtbetrag von bis zu 450.000 T€ mit oder ohne Laufzeitbegrenzung

auszugeben und den Inhabern bzw. Gläubigern („Inhaber“) der Schuldverschreibungen Wandlungsrechte auf neue, auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu 31.887 T€ nach näherer Maßgabe der Options- bzw. Wandelanleihebedingungen („Anleihebedingungen“) zu gewähren.

Im Rahmen der Ausgabe der Options- bzw. Wandelschuldverschreibungen ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu 31.887 T€, eingeteilt in bis zu 31.887 Tsd. auf den Namen lautende Stückaktien, bedingt zu erhöhen (Bedingtes Kapital).

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

Unter Berücksichtigung der Zugänge aus der im Berichtsjahr durchgeführten Kapitalerhöhung in Höhe von 5.840 T€ beträgt die Kapitalrücklage zum Bilanzstichtag 346.071 T€. Die Kosten der Kapitalerhöhung in Höhe von 277 T€ werden hierbei in Abzug gebracht. Die Kapitalrücklage enthält Beträge, die bei der Ausgabe neuer Aktien im Rahmen von Kapitalerhöhungen den Nennwert übersteigen.

Die Gewinnrücklagen betragen zum 31. Dezember 2021 69.960 T€ (Vorjahr: 53.146 T€). Der Hauptversammlung wird für das Geschäftsjahr 2021 eine Dividendenausschüttung in Höhe von 0,47 € je Aktie auf das dividendenberechtigte Grundkapital vorgeschlagen. Dies ergibt bei 81.343.348 dividendenberechtigten Aktien eine Verteilung an die Aktionäre von 38.231 T€.

Die in den Gewinnrücklagen in Höhe von –4.324 T€ (Vorjahr: –4.228 T€) enthaltene „Rücklage IAS 19 Pensionsrückstellungen“ betrifft die kumulierten versicherungsmathematischen Verluste aus leistungsorientierten Pensionszusagen. In der Rücklage für die Absicherung von Zahlungsströmen in Höhe von 0 T€ (Vorjahr: –522 T€) werden die kumulierten Beträge der Gewinne und Verluste aus Sicherungsinstrumenten, die als effektiv beurteilt wurden (Cashflow-Hedges), ausgewiesen.

Ziele des Kapitalmanagements sind die Sicherstellung der Unternehmensfortführung, die adäquate Verzinsung des Eigenkapitals sowie die Erhaltung der Schuldentilgungsfähigkeit.

Eine wesentliche Kennzahl hierfür ist die Eigenkapitalquote, die auch bei Investoren, Analysten und Banken anerkannt ist.

IN T€	2021	2020	VER- ÄNDERUNG
Eigenkapital	497.374	474.234	+4,9 %
Bilanzsumme	1.285.787	1.265.784	+1,6 %
<b>Bilanzielle Eigenkapitalquote in %</b>	<b>38,7</b>	<b>37,5</b>	<b>+1,2 %-Punkte</b>

Daneben ist die Gesellschaft an die Einhaltung der nach § 15 REITG kodifizierten Eigenkapitalquote von mindestens 45 % für den Statuserhalt als Real Estate Investment Trust (REIT) gebunden. Die Einhaltung der REIT-Eigenkapitalquote unterliegt daher einer laufenden Überwachung. Zum 31. Dezember 2021 betrug die Kennzahl 61,0 % (Vorjahr: 54,5 %).

Eine wesentliche Kennzahl im Zusammenhang mit der Schuldentilgungsfähigkeit ist der Loan to Value (LTV). Diese Kennziffer definiert das Verhältnis zwischen Nettofinanzverbindlichkeiten und dem ermittelten Wert der Immobilien. Zum 31. Dezember 2021 beträgt der LTV 41,3 % (Vorjahr: 44,5 %).

Den Rahmen für das Kapitalmanagement bilden grundsätzlich die gesellschaftsrechtlichen Bestimmungen, innerhalb derer eine Steuerung der Kapitalstruktur, z. B. durch Kapitalerhöhung, erfolgt.

Die Ziele des Kapitalmanagements wurden im Geschäftsjahr erreicht.

## (17) FINANZVERBINDLICHKEITEN UND DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Die Finanzverbindlichkeiten reduzierten sich um 11,2 Mio. € auf 747,7 Mio. €. Dies resultiert im Wesentlichen aus der planmäßigen Tilgung der Darlehen in Höhe von 37,9 Mio. € sowie aus der Rückzahlung ausgelaufener Darlehen und der Refinanzierung bzw. Aufvalutierung von Darlehen im Saldo von 26,6 Mio. €. Den bestehenden Immobilienkrediten liegen sowohl langfristige Festzinsvereinbarungen als auch bis November 2021 eine Zinsvereinbarung auf EURIBOR-Basis zugrunde. Das Zinsänderungsrisiko der grundpfandrechlich gesicherten Immobilienfinanzierung mit variablem Zinssatz wurde durch den Abschluss eines Zinsswaps vollständig ausgeschaltet. Bei dieser Zinsswapvereinbarung erhält HAMBORNER den EURIBOR und zahlt über die gesamte Swap-Laufzeit einen gleichbleibenden Festzins. Die im Eigenkapital erfasste Veränderung der Marktwerte der Zinsderivate betrug 0,5 Mio €. Zum 31. Dezember 2021 wies die Rücklage für die Absicherung von Zahlungsströmen damit einen Wert von 0 € aus.

			31.12.2021		31.12.2020	
Lfd. Nr.	Art	Laufzeit bis	Nominalwert in T€	Beizulegender Zeitwert in T€	Nominalwert in T€	Beizulegender Zeitwert in T€
1	Zinsswap	November 2021	0	0	15.193	–521
<b>GESAMT</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15.193</b>	<b>–521</b>

Bei einem ebenfalls mit variablem Zinssatz ausgestatteten Teil des unbesicherten Schuldscheindarlehens mit einem Kreditvolumen von 41,0 Mio. € und einer anfänglichen Laufzeit von fünf Jahren wurde dagegen nach Abwägung der Chancen und Risiken aufgrund der überschaubaren Laufzeit auf den Abschluss von Zinssicherungsgeschäften verzichtet.

Die Finanzverbindlichkeiten und derivativen Finanzinstrumente gliedern sich nach Fristigkeit wie folgt:

IN T€	31.12.2021			31.12.2020		
	Kurzfristig		Langfristig	Kurzfristig	Langfristig	
	bis 1 Jahr	2 – 5 Jahre	über 5 Jahre	bis 1 Jahr	2 – 5 Jahre	über 5 Jahre
Finanzverbindlichkeiten	80.308	386.079	281.317	91.841	313.685	353.390
Derivative Finanzinstrumente	0	0	0	521	0	0
<b>GESAMT</b>	<b>80.308</b>	<b>386.079</b>	<b>281.317</b>	<b>92.362</b>	<b>313.685</b>	<b>353.390</b>

In der nachfolgenden Tabelle werden die vertraglich zu leistenden Auszahlungen für Zinsen und Tilgung der Finanzverbindlichkeiten und derivativen Finanzinstrumente dargestellt. Zinszahlungen aus variabel verzinslichen Darlehen werden einheitlich mit der letzten Zinsfestsetzung vor dem Bilanzstichtag berechnet.

IN T€	31.12.2021			31.12.2020		
	bis 1 Jahr	2 – 5 Jahre	über 5 Jahre	bis 1 Jahr	2 – 5 Jahre	über 5 Jahre
	Finanzverbindlichkeiten	91.240	417.612	299.815	103.315	357.086
Derivative Finanzinstrumente	0	0	0	804	0	0
<b>GESAMT</b>	<b>91.240</b>	<b>417.612</b>	<b>299.815</b>	<b>104.119</b>	<b>357.086</b>	<b>363.383</b>

Mit Ausnahme des unbesicherten Schuldscheindarlehens mit einem Volumen von 75,0 Mio. € sowie eines kleineren Darlehens in Höhe von 5,0 Mio. € sind sämtliche Kredite grundbuchlich besichert. Für die zum 31. Dezember 2021 ausgewiesenen Finanzverbindlichkeiten sind Grundschulden im Umfang von 739,8 Mio. € zulasten der Gesellschaft eingetragen. Daneben sind die Mietforderungen der besicherten Objekte in Form einer in der Regel stillen Zession an die kreditgebenden Banken abgetreten. Die langfristigen Immobilienkredite werden mit Zinssätzen zwischen 0,88 % und 3,87 % (Durchschnittsverzinsung: 1,60 %) verzinst. Entsprechend den Darlehensvereinbarungen erfolgen die Tilgungen monatlich oder quartalsweise.

#### Beizulegender Zeitwert von finanziellen Vermögenswerten und Schulden, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet wurden

Bis auf die Finanzverbindlichkeiten stellen die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte und Schulden in der Bilanz unter anderem aufgrund der kurzen Laufzeiten eine gute Näherung an den beizulegenden Zeitwert dar.

Die beizulegenden Zeitwerte der Finanzverbindlichkeiten entsprechen den Barwerten der mit den Schulden verbundenen Zahlungen unter Berücksichtigung der aktuellen laufzeitäquivalenten Zinsparameter (Level 2) zum Bilanzstichtag.

IN T€	31.12.2021		31.12.2020	
	Buchwert	Beizulegender Zeitwert	Buchwert	Beizulegender Zeitwert
Finanzverbindlichkeiten	747.704	760.307	758.916	796.840

**(18) VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN**

IN T€	2021	2020
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>		
Gewährte Baukostenzuschüsse	7.891	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.639	3.754
Mietkautionen	1.676	1.490
Sicherheitseinbehalte vom Kaufpreis für Mietgarantien	1.113	627
Sonstige Kaufpreiseinbehalte	994	4.111
Aufsichtsratsvergütung	313	326
Honorar des Abschlussprüfers	105	102
Übrige	763	263
	<b>16.494</b>	<b>10.673</b>
<b>Übrige Verbindlichkeiten</b>		
Leasingverbindlichkeiten (IFRS 16)	8.030	8.285
Miet- und Pachtvorauszahlungen	1.749	856
Verbindlichkeiten aus Grunderwerbsteuer	1.553	661
Umsatzsteuerverbindlichkeiten	695	537
Abgegrenzte Investitionszuschüsse	94	106
Grundsteuerpflichtungen	77	45
Übrige	234	301
	<b>12.432</b>	<b>10.791</b>
<b>GESAMT</b>	<b>28.926</b>	<b>21.464</b>

Von den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten sind 19.773 T€ (Vorjahr: 12.182 T€) innerhalb eines Jahres fällig.

Die langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten (1.702 T€; Vorjahr: 1.545 T€) haben eine Restlaufzeit von weniger als fünf Jahren.

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

Die Fälligkeit der Leasingverbindlichkeiten stellt sich wie folgt dar:

IN T€	2021	2020
Innerhalb von einem Jahr	678	667
Innerhalb von zwei bis fünf Jahren	2.516	2.543
Über fünf Jahre	11.270	11.878
<b>GESAMT</b>	<b>14.464</b>	<b>15.088</b>

**(19) RÜCKSTELLUNGEN FÜR PENSIONEN**

Für ehemalige Mitarbeiter und Hinterbliebene bestehen betriebliche Altersversorgungszusagen. Es handelt sich dabei um leistungsorientierte Versorgungszusagen im Sinne von IAS 19. Die Rückstellungsbewertung erfolgt nach der Projected-Unit-Credit-Methode. Bei diesem Anwartschaftsbarwertverfahren werden neben den am Bilanzstichtag bekannten Renten und erworbenen Ansprüchen auch künftig zu erwartende Steigerungen von Renten berücksichtigt und Annahmen zur Inflation getroffen.

Im Zusammenhang mit den leistungsorientierten Versorgungsplänen ist die Gesellschaft den allgemeinen versicherungsmathematischen Risiken wie dem Langlebigkeitsrisiko und dem Zinsänderungsrisiko ausgesetzt. Die Risiken wirken sich bei HAMBORNER insbesondere auf die Dotierung der Pensionsrückstellungen und somit auf die Vermögenslage der Gesellschaft aus. Um die Risiken zu quantifizieren und in der Bilanz entsprechend abzubilden, hat HAMBORNER die Rückstellung durch einen unabhängigen Gutachter unter Einbeziehung von Sensitivitäten der versicherungsmathematischen Parameter bewerten lassen.

HAMBORNER ist in der Lage, die monatlichen Pensionszahlungen an die Pensionsempfänger bzw. deren Hinterbliebene aus dem operativen Geschäft (Innenfinanzierung) zu leisten. Die Sicherstellung, diesen Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachzukommen, wird durch das Liquiditätsmanagement der Gesellschaft überwacht.

Zum 31. Dezember 2021 verteilen sich die Pensionsverpflichtungen auf vier Pensionsempfänger und drei Hinterbliebene. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl der Leistungsempfänger gleich geblieben.

Die gewichtete durchschnittliche Laufzeit der leistungsorientierten Verpflichtungen beläuft sich zum Bilanzstichtag auf ca. 11,0 Jahre (Vorjahr: ca. 12,0 Jahre).

Die Entwicklung der Pensionsrückstellungen stellt sich wie folgt dar:

IN T€	2021	2020
Bilanzwert 1. Januar (= Barwert 1. Januar)	5.909	6.625
Zinsaufwand	50	60
Für das lfd. Jahr erfasste versicherungsmathematische Gewinne (-)/Verluste	96	-403
(aus der Veränderung bei den demografischen Annahmen)	-	-
(aus der Veränderung bei den finanziellen Annahmen)	(-46)	(+49)
(aus erfahrungsbedingten Anpassungen)	(+142)	(-452)
Pensionszahlungen	-355	-373
<b>GESAMT</b>	<b>5.700</b>	<b>5.909</b>

Die Veränderungen der maßgeblichen versicherungsmathematischen Annahmen hätten folgende Auswirkungen auf den Barwert der Pensionsverpflichtungen:

VERÄNDERUNG DER PENSIONS-RÜCKSTELLUNGEN IN T€	RÜCKGANG	ANSTIEG
Diskontierungszinssatz (-0,5 %-Punkte / +0,5 %-Punkte) (Vorjahr)	345 (372)	-314 (-337)
Rententrend (+0,25 %-Punkte / -0,25 %-Punkte) (Vorjahr)	151 (158)	-153 (-151)
Abweichung der Sterblichkeit vom Standard (-7,5 % / +7,5 %) (Vorjahr)	211 (215)	-190 (-194)

Den Sensitivitätsberechnungen liegt die durchschnittliche Laufzeit der zum 31. Dezember 2021 ermittelten Versorgungsverpflichtungen zugrunde. Die Berechnungen wurden für die als wesentlich eingestuften versicherungsmathematischen Parameter isoliert vorgenommen, um die Auswirkungen auf den Barwert der Pensionsverpflichtungen separat aufzuzeigen.

Im Geschäftsjahr 2022 werden Pensionszahlungen aus den leistungsorientierten Pensionszusagen in Höhe von 354 T€ erwartet.

HAMBORNER hat im Berichtsjahr 273 T€ (Vorjahr: 254 T€) an Beiträgen zur gesetzlichen Rentenversicherung gezahlt, die als beitragsorientierter Versorgungsplan anzusehen sind. Daneben wurden von der Gesellschaft Beiträge zu Direktversicherungen in Höhe von 4 T€ (Vorjahr: 5 T€) sowie Beiträge zu arbeitgeberfinanzierten Leistungszusagen in Höhe von 30 T€ (Vorjahr: 32 T€) übernommen. Bei beitragsorientierten Plänen entstehen für das Unternehmen über die Entrichtung der Beiträge hinaus keine weiteren Verpflichtungen. Die Aufwendungen werden im Personalaufwand erfasst.

## (20) SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

IN T€	01.01.2021	INANSPRUCHNAHME	AUFLÖSUNGEN	ZUFÜHRUNGEN	31.12.2021	DAVON LANGFRISTIG	DAVON KURZFRISTIG
<b>Rückstellungen für</b>							
Bergschäden	2.777	0	0	237	3.014	3.014	0
Tantiemen Mitarbeiter	490	467	0	541	564	0	564
Tantiemen Vorstand (STI)	388	379	0	495	504	0	504
Tantiemen Vorstand (LTI)	530	141	26	581	944	777	167
Erstattungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	123	118	5	205	205	0	205
Risiko Mietminderung COVID-19	311	0	109	451	653	0	653
Übrige	121	100	0	178	199	0	199
<b>GESAMT</b>	<b>4.740</b>	<b>1.205</b>	<b>140</b>	<b>2.688</b>	<b>6.083</b>	<b>3.791</b>	<b>2.292</b>

Die Rückstellung für Tantiemenverpflichtungen der Mitarbeiter liegt unter Zugrundelegung der voraussichtlichen Tantiemen für 2021 um 74 T€ über dem Vorjahreswert und beträgt 564 T€. Daneben bestehen Rückstellungen für Vorstandstantiemen aus langfristigen aktienbasierten Vergütungen (LTI) in Höhe von 944 T€ (Vorjahr: 530 T€), von denen auf Basis der Bewertung zum Stichtag 167 T€ im Jahr 2022 ausbezahlt werden, sowie aus der kurzfristigen Vergütung (STI) in Höhe von 504 T€ (Vorjahr: 388 T€). Die Laufzeiten der langfristigen aktienbasierten Vergütung betragen zum Abschlussstichtag noch zwei Monate, 14 Monate, 26 Monate, 27 Monate bzw. 39 Monate.

Die Rückstellungen für Bergschäden betreffen potenzielle Risiken aus ehemaliger Bergbautätigkeit. Hierzu verweisen wir auf die weiterführenden Erläuterungen im Risikobericht, der Bestandteil des Lageberichts ist. Bergbaubedingte Rückstellungen sind langfristige Rückstellungen, die mit ihrem am Bilanzstichtag wahrscheinlichen Erfüllungsbetrag anzusetzen sind. In Abhängigkeit von ihrer jeweiligen Restlaufzeit (zwischen sechs und 13 Jahren; Vorjahr: zwischen sieben und 14 Jahren) werden dabei als Abzinsungsfaktor Zinssätze zwischen 0,6 % und 1,5 % (Vorjahr: zwischen 0,7 % und 1,3 %) zu-

grunde gelegt. Die Rückstellungen für Bergschäden haben sich gegenüber dem Vorjahr im Saldo um 237 T€ auf 3.014 T€ erhöht. Die Steigerung resultiert im Wesentlichen aus angepassten gutachterlichen Werten für geplante Sanierungsmaßnahmen und Berücksichtigung höherer Inflationswerte bei der Berechnung der Rückstellungen i. H. v. insgesamt 192 T€, welche in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen werden. Zinseffekte der bereits im Vorjahr enthaltenen Beträge aufgrund von Laufzeitveränderungen sowie Zinssatzänderungen sind im Zinsaufwand i. H. v. 45 T€ ausgewiesen.

**(21) ZUSATZANGABE FINANZINSTRUMENTE**

Im Einzelabschluss werden die Finanzinstrumente analog zu den jeweiligen Bilanzpositionen in Klassen zusammengefasst. Die folgende Übersicht zeigt eine Überleitung der Bilanzposten auf die vom Unternehmen entsprechend den Mindestanforderungen des IFRS 7 gebildeten Klassen.

31.12.2021	BILANZANSATZ	BEWERTUNG NACH IFRS 9		NICHT FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE / VERBINDLICHKEITEN	31.12.2020	BILANZANSATZ	BEWERTUNG NACH IFRS 9		NICHT FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE / VERBINDLICHKEITEN
		Zu fortgeführten Anschaffungskosten	Fair Value als Sicherungsinstrument für designierte Derivate				Zu fortgeführten Anschaffungskosten	Fair Value als Sicherungsinstrument für designierte Derivate	
in T€					in T€				
<b>Aktiva</b>					<b>Aktiva</b>				
Finanzielle Vermögenswerte	1.676	1.676			Finanzielle Vermögenswerte	1.490	1.490		
Kurzfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	3.772	3.199		573	Kurzfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	2.763	2.648		115
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	143.407	143.407			Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	40.522	40.522		
	<b>148.855</b>	<b>148.282</b>	<b>0</b>	<b>573</b>		<b>44.775</b>	<b>44.660</b>	<b>0</b>	<b>115</b>
<b>Passiva</b>					<b>Passiva</b>				
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	667.396	667.396			Langfristige Finanzverbindlichkeiten	667.075	667.075		
Langfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	9.153	1.701		7.452	Langfristige derivative Finanzinstrumente	9.282	1.545		7.737
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	80.308	80.308			Langfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	91.841	91.841		
Kurzfristige derivative Finanzinstrumente	0		0		Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	521		521	
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	19.773	9.091		10.682	Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	12.182	9.091		3.091
	<b>776.630</b>	<b>758.496</b>	<b>0</b>	<b>18.134</b>		<b>780.901</b>	<b>769.552</b>	<b>521</b>	<b>10.828</b>

HAMBORNER ist aufgrund der Geschäftstätigkeit verschiedenen Risiken ausgesetzt, u. a. auch finanziellen Risiken. Weitere Ausführungen zu den finanziellen Risiken und deren Steuerung enthält der Risikobericht, der Teil des Lageberichts ist.

Die aus den Finanzinstrumenten resultierenden Risiken betreffen Kredit-, Liquiditäts- und Marktrisiken. Kreditrisiken bestehen in Form von Ausfallrisiken finanzieller Vermögenswerte. Dieses Risiko besteht maximal in Höhe der Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte. Für die Derivate ist dies die Summe aller positiven Marktwerte und für die originären Finanzinstrumente die Summe der Buchwerte. Soweit Ausfallrisiken bestehen, werden diese durch Wertberichtigungen berücksichtigt.

Liquiditätsrisiken stellen Refinanzierungsrisiken und damit Risiken einer fristgerechten Erfüllung bestehender Zahlungsverpflichtungen dar. Zur frühzeitigen Erkennung der zukünftigen Liquiditätssituation werden die Strategie sowie die Ergebnisse des Planungsprozesses zugrunde gelegt. In der Mittelfristplanung, die einen Zeitraum von fünf Jahren umfasst, wird der erwartete Liquiditätsbedarf geplant.

Der Liquiditätsbedarf wird anhand täglicher und monatlicher Planungsrechnungen ermittelt.

Für die Darstellung der Marktrisiken werden gemäß IFRS 7 Sensitivitätsanalysen gefordert. Durch vergangenheitsbezogene hypothetische Änderungen von Risikovariablen sollen Einflüsse sowohl auf das Ergebnis als auch auf das Eigenkapital aufgezeigt werden. Für HAMBORNER sind hierbei vor allem Zinsänderungsrisiken relevant.

Zinsrisiken resultieren aus Veränderungen des Marktzinsniveaus. Sensitivitätsanalysen, welche die Auswirkungen von Änderungen des Marktzinsniveaus auf Zinszahlungen, Zinsaufwendungen und -erträge sowie auf das Eigenkapital aufzeigen, werden entsprechend IFRS 7 durchgeführt. Hierfür gelten folgende Prämissen:

Zinsrisiken bei originären Finanzinstrumenten mit fester Verzinsung wirken sich bilanziell nur aus, wenn sie zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Bei zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzinstrumenten wirken sich Zinsänderungen bilanziell nicht aus. Bei Finanzverbindlichkeiten mit variabler Verzinsung wirken sich Zinsrisiken unmittelbar auf den Gewinn und Verlust aus, soweit diese Risiken nicht durch geeignete Finanzinstrumente abgesichert wurden. HAMBORNER hat für zwei Teiltranchen (41,0 Mio. €) des Schuldscheindarlehens variable Zinssätze vereinbart, für die keine Zinsswaps abgeschlossen wurden. Bei einer Verminderung des Zinssatzes würde sich beim aktuellen Zinsniveau keine Veränderung auf die Gewinn- und Verlustrechnung ergeben, da der Zinssatz auf mindestens 1,2 % gedeckelt ist. Bei einer Erhöhung des Basiszinssatzes um 1,0 %-Punkte würde sich der Zinsaufwand auf Basis des aktuellen Zinsniveaus pro Jahr um 186 T€ erhöhen.

## (22) EVENTUALVERBINDLICHKEITEN UND FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Zum Stichtag bestehen keine wesentlichen Eventualverbindlichkeiten, Haftungsverhältnisse oder sonstigen finanziellen Verpflichtungen.

## (23) LEASINGVERHÄLTNISSE

### HAMBORNER als Leasinggeber

Sämtliche Mietverträge, die HAMBORNER mit ihren Mietern abgeschlossen hat, werden nach IFRS als Operating Leasing eingestuft, da alle mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken bei der Gesellschaft verbleiben.

Im Rahmen von Operating Leasing waren per 31. Dezember 2021 Anlageimmobilien zum Buchwert von 1.118,3 Mio. € (Vorjahr: 1.209,3 Mio. €) vermietet.

Die im Wesentlichen für Büro- und Einzelhandelsflächen bestehenden Mietverträge werden in der Regel mit Laufzeiten zwischen drei und 16 Jahren abgeschlossen. Rund 92 % der Mietverträge sind mit Wert-sicherungsklauseln versehen, die eine Kopplung der Mieten an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex vorsehen. In der Regel werden Mietsicherheiten vereinbart. Es wird eine vollständige Umlage der Nebenkosten angestrebt.

Aus bestehenden gewerblichen Mietverhältnissen wird HAMBORNER folgende vertraglich gesicherte Mietzahlungen erhalten:

IN T€	31.12.2021	31.12.2020
im 1. Jahr	76.712	83.066
im 2. Jahr	68.745	78.236
im 3. Jahr	58.473	70.099
im 4. Jahr	50.404	60.156
im 5. Jahr	44.690	51.040
ab dem 6. Jahr	222.312	196.714
<b>GESAMT</b>	<b>521.336</b>	<b>539.311</b>

Die Leasingzahlungen beinhalten Mieterlöse bis zum vereinbarten Vertragsende bzw. bis zum frühestmöglichen Kündigungstermin des Mieters, unabhängig davon, ob eine Kündigung oder Nichtinanspruchnahme einer Verlängerungsoption tatsächlich zu erwarten ist.

Bedingte Mietzahlungen lagen in der Berichtsperiode nur in unwesentlicher Höhe vor.

#### HAMBORNER als Leasingnehmer

Die quantitativen Angaben zu den Leasingverhältnissen, bei denen HAMBORNER Leasingnehmer ist, finden sich in den Angaben zu den betreffenden Posten der Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung.

Bei den beiden Erbbaurechten in Solingen und Gütersloh wurden die bestehenden Verlängerungsoptionen bei der Bewertung der Leasingverbindlichkeit berücksichtigt, da für HAMBORNER aufgrund der vertraglichen Regelungen ein hoher wirtschaftlicher Anreiz besteht, die Optionen auszuüben.

Bei dem Erbbaurecht in Freiburg wurde lediglich eine Verlängerungsoption über zehn Jahre bis zum 30. Juni 2034 im Rahmen der Bewertung der Leasingverbindlichkeit berücksichtigt. Aufgrund des bestehenden langfristigen Mietvertrags besteht hier ein entsprechender wirtschaftlicher Anreiz, der die Ausübung der Option höchstwahrscheinlich macht. Darüber hinaus bestehen zwei weitere Optionen über jeweils zehn Jahre, die nicht berücksichtigt wurden. Da HAMBORNER vom Erbbaurechtsgeber bei Beendigung des Leasingverhältnisses eine Entschädigung in Höhe des Verkehrswertes des aufstehenden Gebäudes erhält, besteht in Abhängigkeit von der Einschätzung der Marktlage zum Zeitpunkt des Auslaufens der ersten Verlängerungsoption aus heutiger Sicht noch kein hinreichend sicherer wirtschaftlicher Anreiz zur Verlängerung. Die jährlich zu zahlenden Erbbauzinsen betragen in dem Objekt zurzeit 291 T€ pro Jahr.

Wesentliche Leasingverhältnisse, die bereits abgeschlossen, aber noch nicht begonnen wurden, bestehen nicht.

## Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

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

Der Finanzmittelfonds beinhaltet Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente mit einer anfänglichen Restlaufzeit von weniger als drei Monaten. Der Unterschiedsbetrag des Finanzmittelfonds am 31. Dezember 2021 zum Bilanzposten „Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente“ i. H. V. 59.429 Mio. € resultiert aus in diesem Bilanzposten enthaltenen verpfändeten Bankkonten (vgl. Textziffer 14). Zum Stichtag betrug der Finanzmittelfonds 83.978 Mio. € nach 35.597 Mio. € im Vorjahr.

Die Kapitalflussrechnung wurde nach den Regelungen des IAS 7 aufgestellt. Einflüsse aus Wechselkursänderungen bestehen bei HAMBORNER nicht.

### (24) CASHFLOW AUS DER OPERATIVEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Der Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit beträgt 67,0 Mio. € nach 69,4 Mio. € im Vorjahr. Der Rückgang ist weitestgehend auf die gesunkenen Mieteinnahmen infolge der Verkäufe nicht mehr strategiekonformer Objekte zurückzuführen. Das ausgewiesene Finanzergebnis weicht vom Finanzergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung ab, da in der Kapitalflussrechnung lediglich das im Zusammenhang mit der Finanzierungstätigkeit stehende Finanzergebnis ausgewiesen wird. Zinseffekte im Zusammenhang mit der operativen Geschäftstätigkeit, z. B. für die Auf- und Abzinsung von Rückstellungen, sind nicht enthalten.

Der operative Cashflow je Aktie entwickelte sich wie nachfolgend dargestellt:

		2021	2020
Anzahl der am Stichtag im Umlauf befindlichen Aktien	Tsd. Stück	81.343	80.580
Operativer Cashflow	T€	66.975	69.448
Operativer Cashflow je Aktie	€	0,82	0,86

## (25) CASHFLOW AUS DER INVESTITIONSTÄTIGKEIT

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit führte zu einem Mittelzufluss von 92,8 Mio. € (Vorjahr Mittelabfluss: 61,2 Mio. €). Der Mittelzufluss im Saldo resultiert aus Mittelzuflüssen aus den Objektverkäufen in Höhe von 162,3 Mio. €, denen Mittelabflüsse aus den Akquisitionen in Höhe von 69,5 Mio. € gegenüber stehen.

Die Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien decken sich nicht mit den bei der Entwicklung des Anlagevermögens gezeigten Zugängen. Grund hierfür sind im Wesentlichen Kaufpreiseinbehalte und zum jeweiligen Stichtag noch nicht fällige Zahlungen für Grunderwerbsteuer.

## (26) CASHFLOW AUS DER FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beträgt –111,4 Mio. € (Vorjahr: 19,0 Mio. €). Den Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen in Höhe von 76,5 Mio. € sowie aus der Kapitalerhöhung (6,3 Mio. €) stehen im Wesentlichen Auszahlungen aus der Dividendenzahlung (31,3 Mio. €) für das Jahr 2020 sowie aus Zins- und Tilgungszahlungen (101,2 Mio. €) für die zur anteiligen Finanzierung der Immobilien aufgenommenen Darlehen gegenüber. Die Dividendenausschüttung in Höhe von 37,9 Mio. € (Vorjahr: 37,5 Mio. €) verringerte sich aufgrund einer teilweisen Inanspruchnahme der Aktiendividende um 6,6 Mio. € (Vorjahr: 6,8 Mio. €). Die Dividendenzahlung betrug somit 31,3 Mio. € (Vorjahr: 30,7 Mio. €). Im Geschäftsjahr wurden liquide Mittel in Höhe von 76,2 Mio. € auf zugriffsbeschränkten Bankkonten hinterlegt, die zur Ablösung grundpfandrechtl. besicherter Darlehen für veräußerte Immobilien an die finanzierenden Banken verpfändet wurden. Durch die Stellung von Ersatzsicherheiten wurden Barsicherheiten in Höhe von 21,7 Mio. € wieder freigegeben.

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

Die Veränderung der kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten aus der Finanzierungstätigkeit (Finanzverbindlichkeiten) stellt sich wie folgt dar:

IN T€	2021	2020
<b>Stand 1. Januar</b>	<b>758.916</b>	<b>688.364</b>
Zugang wegen Aufnahme neuer Darlehen	76.529	141.412
Abgang wegen Tilgung von Darlehen	-87.875	-70.920
Veränderung der kurzfristigen Zinsabgrenzung	76	33
Veränderung der abgegrenzten Transaktionskosten	58	27
<b>Stand 31. Dezember</b>	<b>747.704</b>	<b>758.916</b>

Der Cashflow aus Leasingverbindlichkeiten setzt sich zusammen aus Zinszahlungen in Höhe von 370 T€ (Vorjahr: 386 T€) und Tilgungszahlungen in Höhe von 302 T€ (Vorjahr: 299 T€).

## Sonstige Erläuterungen und Pflichtangaben

### EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Am 13. Januar 2022 wurde der Vertrag zum Verkauf des Objekts in Lemgo unterzeichnet. Der Verkaufspreis beläuft sich auf 3,0 Mio. €. Der Buchwert beträgt zum 31. Dezember 2021 3,2 Mio. €. Die annualisierten Mieterträge belaufen sich auf 0,2 Mio. €. Der Besitzübergang wird voraussichtlich Ende des ersten Quartals erfolgen.

### ARBEITNEHMER

Die Mitarbeiterzahl (ohne Vorstand) betrug im Jahresdurchschnitt:

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

### CORPORATE GOVERNANCE

Im November 2021 haben Vorstand und Aufsichtsrat eine aktualisierte Entsprechenserklärung abgegeben und im Internet unter [www.hamborner.de](http://www.hamborner.de) im Bereich HAMBORNER REIT AG/ Corporate Governance/ Erklärung zur Unternehmensführung öffentlich zugänglich gemacht.

### MITTEILUNG ÜBER DAS BESTEHEN EINER BETEILIGUNG

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

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

Der folgenden Tabelle können die meldepflichtigen Beteiligungen entnommen werden, die der Gesellschaft bis 21. Februar 2022 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 21. Februar 2022 stehen auf der Homepage der HAMBORNER REIT AG im Bereich Aktuelles 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 zwischenzeitlich überholt sein können.

Indirekte Beteiligungen am Kapital der Gesellschaft, die mittelbar 10 % der Stimmrechte erreichen oder überschreiten, wurden zum 31. Dezember 2021 von der RAG-Stiftung, Essen, gehalten.

### STIMMRECHTSMITTEILUNG

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

### BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN IM GESCHÄFTSJAHR 2021

Zu den nahestehenden Personen und Unternehmen im Sinne des IAS 24 zählen bei HAMBORNER ausschließlich Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats sowie deren nahe Angehörige. Berichtspflichtige Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen wurden im Geschäftsjahr 2021 nicht abgeschlossen.

### VERGÜTUNG VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Die gemäß IAS 24 angabepflichtige Vergütung an Personen in Schlüsselpositionen der Gesellschaft umfasst die Vergütung des aktiven Vorstands und des Aufsichtsrats.

Die Gesamtbezüge des Vorstands beliefen sich im Geschäftsjahr auf 1.603 T€ (Vorjahr: 1.470 T€). Neben kurzfristig fälligen Leistungen in Höhe von 1.253 T€ (Vorjahr: 1.153 T€) entfallen die Bezüge in Höhe von 350 T€ (Vorjahr: 317 T€) auf langfristig aktienbasierte Vergütungen (LTI).

Der LTI von **Herrn Karoff** umfasst virtuelle Aktienzusagen, die dem Vorstand nach Ablauf der jeweiligen Performanceperiode mit der Gehaltsabrechnung ausgezahlt werden, die auf die Aufsichtsrats-sitzung der Gesellschaft folgt, in welcher der Jahresabschluss für das dritte auf das jeweilige Gewährungs-jahr folgende Geschäftsjahr fest-gestellt wird.

Die Höhe der Auszahlung ermittelt sich aus der Anzahl der gewährten Aktienzusagen multipliziert mit dem arithmetischen Mittel der Schlusskurse der HAMBORNER-Aktie im Handelssystem XETRA über die letzten 20 Börsentage vor dem Ende der Performanceperiode.

Die Anzahl der gewährten Aktienzusagen erhöht oder vermindert sich unter Berücksichtigung von dem Grad der Erreichung der fest-gelegten Erfolgsziele. Die Erfolgsziele sind die Entwicklung des Net Asset Value sowie der relative Total Shareholder Return. Die Erfolgs-ziele sind mit jeweils 50 % gewichtet. Der ermittelte Auszahlungsbetrag ist betragsmäßig auf 200 % des Zielbetrags begrenzt.

Der beizulegende Zeitwert pro erdienter Aktienzusage ergibt sich zum Bilanzstichtag somit im Wesentlichen aus dem arithmetischen Mittel der HAMBORNER-Aktie über die letzten 20 Börsentage vor dem Geschäftsjahresende (9,73 €).

Der LTI von **Herrn Schmitz** umfasst virtuelle Aktienzusagen, die dem Vorstand nach einer Sperrfrist mit Ablauf des zweiten Börsentages nach Veröffentlichung der Geschäftsergebnisse im dritten Jahr nach Zusage in bar ausbezahlt werden. Die Höhe der Auszahlung ermittelt sich aus der Anzahl der gewährten Aktienzusagen multipliziert mit dem zum Ende der Sperrfrist notierten Schlusskurs der HAMBORNER-Aktie im Handelssystem XETRA. Ein Anstieg der HAMBORNER-Aktie von mehr als 200 % (Cap) gegenüber dem am jeweiligen Zusagetag zugrunde gelegten Schlusskurs bleibt außer Betracht.

Darüber hinaus kann sich für die Hälfte der Aktienzusagen der Auszahlungsbetrag in Abhängigkeit von der relativen Entwicklung der HAMBORNER-Aktie im Vergleich zum EPRA/NAREIT Europe ex UK Index entsprechend einem vom Aufsichtsrat festgelegten Zielsystem erhöhen oder vermindern.

Der beizulegende Zeitwert pro erdienter Aktienzusage ergibt sich zum Bilanzstichtag somit im Wesentlichen aus dem Schlusskurs der Aktie der Gesellschaft am letzten Börsentag des Geschäftsjahres (10,02 €; Vorjahr: 9,01 €).

Aus aktienbasierten Vergütungen aufgrund der 2021 gewährten Aktienzusagen sowie aus Bewertungseffekten wurden im Berichtsjahr insgesamt Aufwendungen in Höhe von 554 T€ (Vorjahr: 251 T€) erfasst.

Nachfolgend sind die am 31. Dezember 2021 gewährten und noch ausstehenden virtuellen Aktienzusagen unter Angabe des Schlusskurses der HAMBORNER-Aktie am jeweiligen Zusagetag dargestellt:

#### ANZAHL GEWÄHRTER VIRTUELLER AKTIENZUSAGEN HERR KAROFF

	Referenzkurs Aktie bei Gewährung	Auszahlung	Anzahl
LTI 2020	9,66 €	2024	17.253
LTI 2021	8,96 €	2025	22.321

#### ANZAHL GEWÄHRTER VIRTUELLER AKTIENZUSAGEN HERR SCHMITZ

	Aktienkurs bei Gewährung	Ende Sperrfrist	Anzahl
LTI 2019	9,25 €	2022	16.216
LTI 2020	7,48 €	2023	20.054
LTI 2021	9,08 €	2024	16.520

Die Entwicklung der virtuellen Aktienzusagen stellt sich wie folgt dar:

	2021	2020
<b>Stand 1. Januar</b>	<b>69.653</b>	<b>92.984</b>
Zugang gewährter virtueller Aktienzusagen	38.841	37.307
Abgang ausgezahlter virtueller Aktienzusagen	-16.130	-60.638
<b>Stand 31. Dezember</b>	<b>92.364</b>	<b>69.653</b>

Die für Herrn Schmitz im Jahr 2021 fälligen virtuellen Aktienzusagen aus dem Jahr 2018 (LTI 2018) führten bei einem Aktienkurs bei Auszahlung von 8,96 € zu einer Auszahlung von 141 T€.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten eine feste zahlbare jährliche Vergütung. Die Höhe der Vergütung ist abhängig von der Funktion und Zugehörigkeit zu den jeweiligen Ausschüssen. Daneben erhält jedes Aufsichtsratsmitglied für die Teilnahme an einer Sitzung ein Sitzungsgeld von 0,5 T€.

Für das Geschäftsjahr betrug die Vergütung des Aufsichtsrats 313 T€ (Vorjahr: 326 T€).

Für ehemalige Vorstandsmitglieder und ihre Hinterbliebenen betragen die zum Abschlussstichtag gebildeten Pensionsrückstellungen 3.234 T€. Die Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses aus diesen Pensionszusagen (210 T€) sowie weiteren Hinterbliebenenleistungen (145 T€) betragen im Berichtsjahr 354 T€.

## Organe der Gesellschaft und deren Mandate

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

### AUFSICHTSRAT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

\* Mitgliedschaft in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten  
\*\* Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien  
\*\*\* Aufsichtsratsmitglied der Arbeitnehmer

**AUSSCHÜSSE DES AUFSICHTSRATS****Präsidialausschuss**

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

**Prüfungsausschuss**

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

**Nominierungsausschuss**

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

**VORSTAND****Niclas Karoff**, Berlin

(Vorsitzender)

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

**Hans Richard Schmitz**, Duisburg

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

Duisburg, den 21. Februar 2022

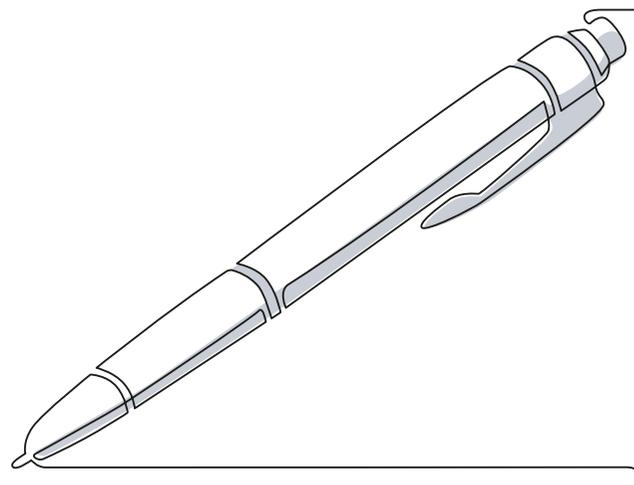
Der Vorstand



Niclas Karoff



Hans Richard Schmitz



Versicherung der gesetzlichen Vertreter	97
Bestätigungsvermerk	98
REIT-Angaben	102
Glossar	105
Finanzkalender / Impressum	108

# Weitere Angaben

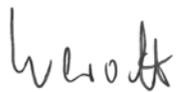
# Versicherung der gesetzlichen Vertreter

---

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Einzelabschluss 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, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.

Duisburg, den 21. Februar 2022

Der Vorstand



Niclas Karoff



Hans Richard Schmitz

# Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die HAMBORNER REIT AG, Duisburg

## Vermerk über die Prüfung des Einzelabschlusses und des Lageberichts

### PRÜFUNGSURTEILE

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

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

— entspricht der beigefügte Einzelabschluss in allen wesentlichen Belangen den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach

§ 325 Abs 2a HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 und

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

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

### GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben unsere Prüfung des Einzelabschlusses 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) festge-

stellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Einzelabschlusses 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 Einzelabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

### BESONDERS WICHTIGE PRÜFUNGSACHVERHALTE IN DER PRÜFUNG DES EINZELABSCHLUSSES

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

Nachfolgend stellen wir mit der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu beizulegenden Zeitwerten den aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalt dar.

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

#### Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu beizulegenden Zeitwerten

- a) Unter dem Bilanzposten „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ werden Immobilien in Höhe von Mio. EUR 1.115,3 (86,7 % der Bilanzsumme) ausgewiesen. Die HAMBORNER REIT AG bewertet die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Ausübung des Wahlrechts nach IAS 40.30 i. V. m. IAS 40.56 für Zwecke der Bilanzierung zu fortgeführten Anschaffungskosten. Gemäß IAS 40 sind im Anhang zum Einzelabschluss die Zeitwerte der Immobilien in Übereinstimmung mit IFRS 13 anzugeben. Die Zeitwerte der Immobilien fließen auch in die Ermittlung der im Lagebericht dargestellten Kennzahl Net Asset Value (NAV) und NAV je Aktie ein.

Die HAMBORNER REIT AG lässt die beizulegenden Zeitwerte der Immobilien durch einen unabhängigen externen Gutachter ermitteln und plausibilisiert die Bewertungsergebnisse durch eigenes Fachpersonal. Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu beizulegenden Zeitwerten basiert in besonderem Maße auf Einschätzungen und Annahmen des externen Gutachters. Geschätzte Werte bergen ein erhöhtes Risiko falscher Angaben in der Rechnungslegung. Die ermessensbehafteten Einschätzungen von Bewertungsparametern wie Marktmieten sowie die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze haben eine direkte und oftmals erhebliche Auswirkung auf die Angaben zu den beizulegenden Zeitwerten im Anhang sowie die Darstellung der Wertentwicklung des Immobilienportfolios der Gesellschaft im Lagebericht. Sie beeinflussen die Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und damit

den NAV je Aktie der Gesellschaft als einen der bedeutsamsten finanziellen Leistungsindikatoren und sind damit entscheidend für die Vermittlung eines insgesamt zutreffenden Bildes von der Lage der Gesellschaft. Darüber hinaus sind die ermittelten Zeitwerte grundlegend für die Entscheidung über notwendige außerplanmäßige Abschreibungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien auf niedrigere beizulegende Zeitwerte vor Abzug von Transaktionskosten eines fiktiven Erwerbs (Gross Capital Value). Vor diesem Hintergrund wurde dieser Sachverhalt von uns als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt bestimmt.

Die Angaben der gesetzlichen Vertreter zur Bewertung dieser Immobilien und zu den damit verbundenen Ermessensspielräumen bzw. Schätzunsicherheiten sind im Abschnitt „Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“ des Anhangs zum Einzelabschluss enthalten. Die Angaben zum NAV und NAV je Aktie sind im [Lagebericht auf S. 50](#) dargestellt.

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

Im Rahmen unserer Prüfung der Bewertung haben wir interne Spezialisten aus dem Bereich Real Estate Consulting hinzugezogen. Mit deren Unterstützung haben wir die Bewertungsmodelle sowie für zufallsbasiert ausgewählte Objekte die Bewertungsparameter und die Bewertungsergebnisse beurteilt.

Des Weiteren haben wir uns von der Kompetenz, den Fähigkeiten und der Objektivität des von der HAMBORNER REIT AG beauftragten unabhängigen Gutachters überzeugt sowie die im Gutachten angewandte Bewertungsmethodik im Hinblick auf Konformität mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 beurteilt.

#### SONSTIGE INFORMATIONEN

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

- den Bericht des Aufsichtsrats,
- die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB einschließlich der darin enthaltenen weiteren Berichterstattung über Corporate Governance, auf die im Lagebericht verwiesen wird,
- die Versicherung der gesetzlichen Vertreter nach § 264 Abs. 2 Satz 3 bzw. § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB zum Einzelabschluss und zum Lagebericht und
- alle übrigen Teile des Geschäftsberichts,
- aber nicht den Einzelabschluss, nicht die inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben, nicht die Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen der §§ 11 bis 15 REIT-Gesetz und zur Zusammensetzung der Erträge hinsichtlich vorbelasteter und nicht vorbelasteter Erträge nach § 19 Abs. 3 i. V. m. § 19a REIT-Gesetz und nicht unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

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

Unsere Prüfungsurteile zum Einzelabschluss 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 Einzelabschluss, 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 EINZELABSCHLUSS UND DEN LAGEBERICHT

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Einzelabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 325 Abs. 2a HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Einzelabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften 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 als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Einzelabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Einzelabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte im 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, es sei denn, es besteht die Absicht, die Gesellschaft zu liquidieren, oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs, oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

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 Einzelabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

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

### VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES EINZELABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Einzelabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Einzelabschluss 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 Einzelabschluss 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 Ver-

stößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Einzelabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Einzelabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Einzelabschlusses 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 Einzelabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Einzelabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Einzelabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Einzelabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 325 Abs. 2a HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Einzelabschluss, 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 An-

nahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

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

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Einzelabschlusses 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

### ÜBRIGE ANGABEN GEMÄSS ARTIKEL 10 EU-APRVO

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

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

### VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER

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

Düsseldorf, den 22. Februar 2022

Deloitte GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Prof. Dr. Holger Reichmann) (Thomas Neu)  
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer

## REIT-Angaben

HAMBORNER ist seit dem 1. Januar 2010 als REIT-Gesellschaft von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Um diesen Status aufrechtzuerhalten, sind die Bestimmungen aus dem REITG einzuhalten und durch den Vorstand zu erklären.

Im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss nach § 264 HGB sowie unserem IFRS-Einzelabschluss nach § 325 Abs. 2a HGB erklärt der Vorstand zur Einhaltung der Anforderungen der §§ 11 bis 15 REITG sowie der Ermittlung zur Zusammensetzung der Erträge hinsichtlich vorbelasteter und nicht vorbelasteter Erträge für Zwecke des § 19 Abs. 3 und § 19a REITG zum 31. Dezember 2021 Folgendes:

### § 11 REIT-GESETZ: STREUUNG DER AKTIEN

Nach § 11 Abs. 1 REITG muss eine REIT-Gesellschaft eine Mindeststreuungsquote in Höhe von 15 % der Aktien nachhaltig aufrechterhalten. Zum 31. Dezember 2021 beträgt die Streubesitzquote der HAMBORNER REIT AG nach den uns vorliegenden Stimmrechtsmeldungen 77,64 %. Mit Schreiben vom 6. Januar 2022 haben wir die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) hierüber unterrichtet.

Nach § 11 Abs. 4 REITG darf kein Aktionär direkt 10 % oder mehr der Aktien oder Aktien in einem Umfang halten, dass er über 10 % oder mehr Stimmrechte verfügt. Auf Grundlage der eingegangenen Stimmrechtsmeldungen von Aktionären nach § 33 Abs. 1 und § 40 Abs. 1 und Abs. 2 WpHG sowie nach unserem Kenntnisstand hielt kein Aktionär direkt 10 % oder mehr Aktien oder Aktien in einem Umfang, dass er über 10 % oder mehr Stimmrechte verfügte.

### § 12 REIT-GESETZ: VERMÖGENS- UND ERTRAGSANFORDERUNGEN

Nach § 12 Abs. 2 REITG muss das Gesamtvermögen der Gesellschaft (d. h. die Summe der Aktiva abzüglich der Abzugsposten Ausschüttungsverpflichtung im Sinne des § 13 Abs. 1 REITG und Rücklagen im Sinne des § 13 Abs. 3 REITG) zu mindestens 75 % aus unbeweglichem

Vermögen bestehen. Das als Finanzinvestition gehaltene unbewegliche Vermögen ist nach § 12 Abs. 1 REITG mit dem beizulegenden Zeitwert im Sinne des IAS 40 zu bewerten.

Zum Ende des Geschäftsjahres 2021 besteht das Gesamtvermögen der Gesellschaft zu 92,5 % aus unbeweglichem Vermögen.

Mindestens 75 % der Erlöse und sonstigen Erträge müssen nach § 12 Abs. 3 REITG aus unbeweglichem Vermögen aus Vermietung, Verpachtung einschließlich immobiliennaher Tätigkeiten oder Veräußerung von unbeweglichem Vermögen stammen.

Im Berichtsjahr wurde diese Anforderung zu 100 % erfüllt.

### § 13 REIT-GESETZ: AUSSCHÜTTUNG AN DIE ANLEGER

HAMBORNER ist gemäß § 13 Abs. 1 REITG verpflichtet, mindestens 90 % des handelsrechtlichen Jahresüberschusses, gemindert bzw. erhöht um die Dotierung bzw. Auflösung der Rücklage für Veräußerungsgewinne aus unbeweglichem Vermögen nach § 13 Abs. 3 REITG sowie zusätzlich gemindert um einen eventuell bestehenden Verlustvortrag aus dem Vorjahr, bis zum Ende des folgenden Geschäftsjahres an die Aktionäre als Dividende auszuschütten.

Die Gesellschaft wird, sofern die Hauptversammlung dem Dividendenvorschlag zustimmt, für das Berichtsjahr eine Dividende in Höhe von 0,47 € je Aktie auf das dividendenberechtigte Kapital vorschlagen. Dies ergibt bei 81.343.348 dividendenberechtigten Aktien eine Verteilung an die Aktionäre von 38.231 T€ und entspricht 93 % des um die Dotierung der Rücklage für Veräußerungsgewinne geminderten Jahresüberschusses.

### § 14 REIT-GESETZ: AUSSCHLUSS DES IMMOBILIENHANDELS

Nach dieser Vorschrift darf eine REIT-Gesellschaft keinen Handel mit ihrem unbeweglichen Vermögen betreiben, dessen Erlöse mehr als die Hälfte des Werts des durchschnittlichen Bestands an unbeweglichem Vermögen innerhalb der letzten fünf Geschäftsjahre ausmachen.

Die Gesellschaft hat rund 16,1 % des durchschnittlichen Bestands ihres unbeweglichen Vermögens innerhalb der letzten fünf Jahre veräußert.

### § 15 REIT-GESETZ: MINDESTEIGENKAPITAL

Das unter Berücksichtigung von § 12 Abs. 1 REITG ermittelte Eigenkapital einer REIT-Gesellschaft darf 45 % des beizulegenden Zeitwerts des unbeweglichen Vermögens nicht unterschreiten.

Der entsprechende Wert bei HAMBORNER liegt zum 31. Dezember 2021 bei 61,0 %.

### § 19 REIT-GESETZ: ZUSAMMENSETZUNG DER ERTRÄGE HINSICHTLICH VORBELASTETER UND NICHT VORBELASTETER ERTRÄGE

Auf Ausschüttungen einer REIT-Gesellschaft finden nach dieser Vorschrift das Teileinkünfteverfahren nach § 3 Nr. 40 des Einkommensteuergesetzes sowie die im Ergebnis 95 %ige Steuerbefreiung nach § 8b des Körperschaftsteuergesetzes keine Anwendung. Schüttet die REIT-Gesellschaft jedoch auf der Ebene der REIT-Gesellschaft steuerlich vorbelastete Gewinne aus, werden diese Steuerbefreiungen insoweit gewährt.

HAMBORNER schüttet vorbehaltlich der Zustimmung der Hauptversammlung eine steuerlich nicht vorbelastete Dividende in Höhe von 0,47 € je Aktie auf das dividendenberechtigte Kapital aus. Dies ergibt bei 81.343.348 dividendenberechtigten Aktien eine Verteilung an die Aktionäre von 38.231 T€.

HAMBORNER hält keine Anteile an REIT-Dienstleistungsgesellschaften, sodass die hierfür geltenden Vermögens- und Ertragsanforderungen nicht einschlägig sind.

Duisburg, den 21. Februar 2022

Der Vorstand



JAHR DES ERWERBS	OBJEKT	GEBÄUDENUTZUNG	GRUNDSTÜCKSGRÖSSE IN M <sup>2</sup>	NUTZFLÄCHE IN M <sup>2</sup>	MIETEN 2021 (INKL. MIETGARANTIE) IN €	GEWICHTETE RESTLAUFZEIT DER MIETVERTRÄGE IN MONATEN	FAIR VALUE 31.12.2021 IN €*	DISKONTIERUNGSZINS IN %	KAPITALISIERUNGSZINS IN %	SONSTIGE HINWEISE
2013	Bayreuth	Spinnereistr. 5a, 5b, 6–8	Büroimmobilie	8.297	9.036	1.322.493	75	20.410.000	6,15	5,30
2013	Hamburg	Kurt-A-Körber-Chaussee 9, 11	Baumarkt	20.330	10.408	1.248.272	83	19.000.000	5,95	5,25
2014	Siegen	Bahnhofstr. 8	Geschäftshaus	1.419	7.112	978.182	75	10.550.000**	–	--
2015	Aachen	Gut-Dämme-Str. 14/ Krefelder Str. 216	Büroimmobilie	3.968	10.059	1.720.509	96	34.370.000	5,35	4,85
2015	Celle	An der Hasenbahn 3	Fachmarktzentrum	56.699	24.745	2.150.494	118	39.930.000	4,50	3,90
2015	Gießen	Gottlieb-Daimler-Str. 27	Fachmarktzentrum	46.467	18.013	2.111.901	69	20.430.000	5,15	4,25
2015	Berlin	Tempelhofer Damm 198–200	Büro- und Einzelhandelsimmobilie	6.444	6.290	1.307.313	74	30.830.000	4,40	3,75
2015	Neu-Isenburg	Schleussnerstr. 100–102	Büro- und Einzelhandelsimmobilie	9.080	4.249	808.216	110	17.290.000	4,80	4,20
2016	Lübeck	Königstraße 84–96	Geschäftshaus	4.412	13.521	2.338.972	56	33.000.000	7,55	6,15
2016	Ditzingen	Dieselstr. 18	Baumarkt	22.095	10.036	1.017.654	171	16.650.000	6,90	6,20
2016	Mannheim	Spreewaldallee 44–50	Fachmarktzentrum	103.386	28.381	4.129.440	33	76.860.000	4,95	4,15
2016	Münster	Martin-Luther-King-Weg 30, 30a	Büroimmobilie	4.986	3.317	444.655	47	8.170.000	5,75	5,00
2017	Köln	Am Coloneum 9/ Adolf-Grimme-Allee 3	Büroimmobilie	15.461	26.517	2.870.347	111	76.900.000	4,65	4,10
2017	Hallstadt	Michelinstr. 142	Fachmarktzentrum	41.829	21.711	2.413.256	61	43.900.000	5,50	4,50
2017	Berlin	Märkische Allee 166–172	Sonstiger großflächiger Einzelhandel	17.264	6.535	915.235	51	22.000.000	4,30	3,60
2017	Ratingen	Balcke-Dürr-Allee 7	Büroimmobilie	4.476	10.532	1.980.598	44	36.100.000	5,60	4,85
2017	Hanau	Otto-Hahn-Str. 18	Fachmarktzentrum	37.527	14.159	2.038.401	129	46.670.000	4,60	3,90
2017	Kiel	Kaistraße 90	Büroimmobilie	2.049	6.738	1.299.146	60	23.350.000	5,95	4,95
2017	Passau	Steinbachstr. 60/62	Büro- und Einzelhandelsimmobilie	7.002	4.475	874.140	93	16.050.000	5,35	4,60
2018	Bonn	Basketsring 3	Lebensmitteleinzelhandel	10.823	4.934	758.159	72	16.610.000	4,55	3,95
2018	Düsseldorf	Harffstr. 53	Lebensmitteleinzelhandel	10.360	5.343	574.437	72	13.190.000	4,55	3,85
2018	Köln	Unter Linden 280–286	Fachmarktzentrum	21.873	6.533	1.056.791	54	25.140.000	4,25	3,50
2018	Darmstadt	Gräfenhäuserstr. 85, 85a, 85b	Büro- und Einzelhandelsimmobilie	7.641	8.108	2.322.210	61	12.510.000	7,60	5,95
2018	Darmstadt	Leydheckerstr. 16	Lebensmitteleinzelhandel	27.819	11.000	0	38	34.400.000	4,80	4,10
2018	Berlin	Landsberger Allee 360–362	Baumarkt	37.968	16.390	1.786.158	102	36.420.000	4,95	4,55
2019	Bamberg	Starkenfeldstr. 21	Büro- und Einzelhandelsimmobilie	6.781	6.160	842.825	71	16.400.000	5,50	4,85
2019	Lengerich	Alwin-Klein-Str. 1	Fachmarktzentrum	9.436	4.611	732.954	135	15.700.000	4,65	4,20
2020	Neu-Isenburg	Siemensstr. 10a	Büroimmobilie	3.604	4.542	898.274	85	17.100.000	5,65	5,00
2020	Bonn	Soenneckenstraße 10, 12	Büroimmobilie	6.953	6.500	1.427.685	124	29.500.000	5,00	4,40
2020	Aachen	Gut-Dämme-Str./Grüner Weg	Büroimmobilie	8.383	8.323	1.969.702	118	41.600.000	5,10	4,50
2020	Dietzenbach	Masayaplatz 3	Fachmarktzentrum	14.667	5.057	763.198	85	16.500.000	4,50	3,80
2021	Mainz	Isaac-Fulda-Allee 3	Büroimmobilie	5.940	7.748	980.910***	26	19.700.000	6,25	4,30
2021	Stuttgart	Schockenriedstraße 17	Büroimmobilie	2.813	5.929	307.147***	26	20.200.000	5,60	4,10
2021	Münster	Robert-Bosch-Straße 17	Büroimmobilie	2.108	6.328	27.302***	77	24.900.000	4,50	4,00
				<b>963.555</b>	<b>598.215</b>	<b>80.599.621</b>		<b>1.604.000.000</b>		

\* gem. Wertgutachten JLL zum 31. Dezember 2021

\*\* vertraglich vereinbarter Kaufpreis, da zur Veräußerung gehalten

\*\*\* zeitanteilige Mieten ab Besitzübergang

## Glossar

**AktG** Aktiengesetz

**BIP, BRUTTOINLANDSPRODUKT** Maß für die wirtschaftliche Leistung einer Volkswirtschaft, d. h. zusammengefasster Wert aller Güter und Dienstleistungen, der im Inland innerhalb einer bestimmten Periode erwirtschaftet wird.

**CAPEX** Die Abkürzung steht für den Begriff „Capital Expenditure“ und bezeichnet aktivierungsfähige Investitionsausgaben für langfristige Vermögensgegenstände.

**CASHFLOW** Zahlungswirksamer Saldo aus Zufluss und Abfluss liquider Mittel in einer Periode.

**COMPLIANCE** Begriff für die Einhaltung von Gesetzen und Richtlinien in Unternehmen, aber auch von freiwilligen Kodizes. Die Gesamtheit der Grundsätze und Maßnahmen eines Unternehmens zur Einhaltung bestimmter Regeln und damit zur Vermeidung von Regelverstößen in einem Unternehmen wird als Compliance-Management-System bezeichnet.

**CORE-IMMOBILIE** Bezeichnung für eine Immobilie, welche sich durch eine hohe Standort- und Gebäudequalität, eine bonitätsstarke Mieterstruktur sowie eine langfristige Vermietungssituation auszeichnet.

**CORPORATE GOVERNANCE** Grundsätze verantwortungsbewusster, auf langfristige Wertschöpfung ausgerichteter Unternehmenssteuerung und -kontrolle.

**DAX** Von der Deutschen Börse AG ermittelter, wichtigster deutscher Aktienindex. Er bildet die Entwicklung der 30 und ab September 2021 der 40 größten deutschen Aktiengesellschaften, gemessen an deren Marktkapitalisierung und Börsenumsatz, ab.

**DCF-VERFAHREN** Discounted-Cashflow-Verfahren – Verfahren zur Wertermittlung u. a. des Verkehrswerts von Immobilien. Es baut auf dem finanzmathematischen Konzept der Abzinsung (Discounting) von Zahlungsströmen (Cashflow) zur Ermittlung des Kapitalwerts auf.

**DCGK** Deutscher Corporate Governance Kodex – ein von einer Regierungskommission der Bundesrepublik Deutschland erarbeitetes Regelwerk für börsennotierte Gesellschaften, welches die Förderung einer guten und verantwortungsvollen Unternehmensführung zum Ziel hat.

**DERIVAT** Finanzinstrument, dessen Wert sich überwiegend vom Preis, von den Preisschwankungen und von den Preiserwartungen eines zugrunde liegenden Basiswerts, wie z. B. Aktien, Zinspapiere oder Devisen, ableitet; oft als Sicherungsinstrument verwendet.

**DESIGNATED SPONSOR** Spezialisierter Finanzdienstleister, der im elektronischen Handelssystem XETRA temporäre Ungleichgewichte zwischen Angebot und Nachfrage in einzelnen Aktien ausgleicht. Durch Stellen von Geld- und Brief-Limits soll die Handelbarkeit einer Aktie verbessert werden.

**DISKONTIERUNGSZINSSATZ** Der Diskontierungszinssatz entspricht der Rendite, die Investoren für die Kapitalbereitstellung unter Berücksichtigung des spezifischen Investitionsrisikos erwarten. Er setzt sich aus einem risikolosen Zins zzgl. eines marktspezifischen sowie eines objektbezogenen Risikos zusammen. Mit dem Diskontierungszinssatz werden die zukünftigen Cashflows der jeweiligen Betrachtungsperiode auf den Bewertungsstichtag abgezinst.

**EBIT** Earnings before interest and taxes – Ergebnis vor Zinsen und Steuern (nur Ertragsteuern).

**EBITDA** Earnings before interest, taxes, depreciation and amortization – Ergebnis vor Zinsen, Steuern (nur Ertragsteuern) und Abschreibungen.

**EPRA** European Public Real Estate Association – europäischer Verband der börsennotierten Immobilienunternehmen. In ihm sind neben Unternehmen auch Finanzanalysten, Investoren, Wirtschaftsprüfer und Berater vertreten.

**EPRA KOSTENQUOTE** Die von der EPRA entwickelte Kostenquote (EPRA Cost Ratio) ist eine Kennzahl, die die Kosten-Erlös-Struktur von Immobiliengesellschaften misst und auf Basis einer einheitlichen Definition vergleichbar machen soll. Die Kennzahl setzt sämtliche (ggf. um einzelne Komponenten bereinigte) betriebliche Kosten, die im Rahmen der Verwaltung und des Betriebs der Immobilien angefallen sind, in Bezug zu den Miet- und Pachterlösen.

**EPRA LEERSTANDSQOTE** Die gemäß der EPRA ermittelte Leerstandsquote berechnet sich aus der annualisierten Marktmiete der Leerstandsflächen zu der marktüblichen Jahresmiete für das Gesamtportfolio zum Stichtag.

**EPRA NDV** Der EPRA Net Disposal Value weist den vollen Umfang der Verbindlichkeiten und den daraus resultierenden Unternehmenswert aus, wenn Vermögenswerte verkauft und Verbindlichkeiten nicht bis zur Endfälligkeit gehalten werden. Daher bezieht der EPRA-NDV Finanzinstrumente und andere Verbindlichkeiten mit ihren Zeitwerten unter Abzug aller anfallenden Steuern ein.

**EPRA NETTOANFANGSRENDITE** Die Nettoanfangsrendite (Net Initial Yield) ist eine nach dem EPRA-Standard ermittelte Kennzahl, welche die Renditestärke des Immobilienportfolios wiedergibt. Sie wird durch Division der annualisierten Mieterträge zum Bilanzstichtag abzüglich nicht umlagefähiger Kosten mit dem Verkehrswert des Immobilienportfolios inklusive Erwerbsnebenkosten ermittelt.

**EPRA NTA** Der EPRA NTA legt den Schwerpunkt auf die Ermittlung der materiellen Vermögenswerte eines Immobilienunternehmens. Bei der Berechnung wird davon ausgegangen, dass Immobilienunternehmen Grundstücke kaufen und verkaufen und hierdurch latente Steuern realisiert werden müssen. Immaterielle Vermögenswerte sowie Marktwerte von Finanzinstrumenten sind zu bereinigen.

**EPRA NRV** Der EPRA Net Reinstatement Value beschreibt ein bestandshaltendes Immobilienunternehmen, das grundsätzlich keine Immobilien verkauft. Vermögenswerte und Schulden, die unter normalen Umständen nicht zu einer nachhaltigen Werterhöhung oder -minderung führen, wie z. B. Zeitwertanpassungen bei Finanzinstrumenten, werden nicht berücksichtigt. Die Kennzahl soll den Wert wiedergeben, der für den Wiederaufbau des Unternehmens erforderlich wäre.

**ESG** Die englische Abkürzung steht für die Begriffe Environment, Social, Governance (dt.: Umwelt, Soziales, Unternehmensführung) und hat sich primär in der Finanzbranche, zuletzt aber auch immer stärker branchenübergreifend, etabliert. ESG-Kriterien spielen insbesondere im Zusammenhang mit nachhaltigen Geldanlagen eine zunehmend wichtige Rolle und werden daher verstärkt im Rahmen der nachhaltigen Unternehmensführung berücksichtigt.

**FAIR VALUE** Verkehrswert oder Marktwert – beizulegender Zeitwert, zu dem sachverständige und vertragswillige Parteien unter üblichen Marktbedingungen bereit wären, einen Vermögenswert zu tauschen bzw. eine Verbindlichkeit zu begleichen.

**FFO/AFFO** Funds from Operations/Adjusted Funds from Operations – Kennzahl für das operative Geschäft und gleichzeitig wichtige Steuerungsgröße der Gesellschaft. Der FFO wird im Rahmen der wertorientierten Unternehmenssteuerung zur Darstellung der erwirtschafteten Finanzmittel, die für Investitionen, Tilgung und insbesondere für die Dividendenausschüttung an Aktionäre zur Verfügung stehen, verwendet. Bereinigt um die im Geschäftsjahr aktivierten und nicht im Aufwand erfassten Ausgaben für Instandhaltung, ergibt sich der AFFO.

**GRI** Die „Global Reporting Initiative“ entwickelt durch die Einbeziehung einer Vielzahl von Stakeholdern weltweit anerkannte Leitlinien der Nachhaltigkeitsberichterstattung und nimmt fortlaufend Anpassungen daran vor. Die GRI ist Partner des Umweltprogramms der Vereinten Nationen.

**HGB** Handelsgesetzbuch.

**IFRS** International Financial Reporting Standards – vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebene internationale Rechnungslegungsvorschriften. Sie sind von kapitalmarktorientierten Gesellschaften und Konzernen verpflichtend anzuwenden und sollen eine bessere Vergleichbarkeit im internationalen Umfeld ermöglichen.

**INVESTMENT PROPERTIES** Alle unbebauten und bebauten Grundstücke sowie Gebäude und Gebäudeteile, die zur Erzielung von künftigen Mieteinnahmen und/oder von Gewinnen aus Wertsteigerungen gegenüber Dritten und/oder für eine gegenwärtig unbestimmte Nutzung gehalten werden. Sie sind nicht für Verwaltungszwecke oder zum kurzfristigen Handel im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit bestimmt.

**KAPITALFLUSSRECHNUNG** Die Kapitalflussrechnung macht die Zahlungsströme im Unternehmen transparent. Die liquiditätswirksamen Vorgänge werden dabei nach betrieblichen Tätigkeiten, Investitions- und Finanzierungstätigkeiten klassifiziert.

**KAPITALISIERUNGSZINSSATZ** Mit dem Kapitalisierungszinssatz wird der nachhaltig erzielbare Nettoertrag einer Investition in die Ewigkeit kapitalisiert. Dieser Zins bildet das Wachstum (z. B. Mietwachstum oder Inflation) ab und stellt eine angemessene Marktrendite für das Objekt dar.

**LEERSTANDSQUOTE** Die Gesellschaft ermittelt ihre Leerstandsquote als Sollmiete für die Leerstandsflächen bezogen auf die Gesamt-sollmiete. Bei der Ermittlung der wirtschaftlichen Leerstandsquote werden die Mietausfälle für die Leerstandsflächen um vertraglich bestehende Mietgarantieansprüche bereinigt.

**„LIKE FOR LIKE“-ANSATZ** Aufgrund von Portfolioveränderungen innerhalb einer Betrachtungsperiode durch An- und Verkäufe kann es bei der Betrachtung von Portfoliokennziffern zu deutlichen Abweichungen zur Vorperiode kommen. Bei der Berechnung von „like for like“-Kennzahlen werden die Veränderungen des Portfolios berücksichtigt und um An- und Verkäufe innerhalb der Betrachtungsperioden bereinigt. Im Rahmen der Performancebetrachtung von Immobilienportfolios sorgen „like for like“-Kennzahlen für zusätzliche aussagekräftige Informationen und höhere Transparenz.

**LOAN TO VALUE (LTV)** Entspricht den Finanzverbindlichkeiten der Gesellschaft im Verhältnis zum Verkehrswert des Immobilienportfolios unter Berücksichtigung des frei verfügbaren Finanzmittelfonds.

**MANAGE-TO-CORE** Bezeichnung für einen Investitionsansatz bezüglich Immobilien, welche sich üblicherweise durch signifikante Modernisierungs- und Vermietungsanforderungen ggf. in Kombination mit Repositionierungsbedarf auszeichnen, woraus sich in Abhängigkeit der Umsetzung der Maßnahmen und Marktentwicklung ein zusätzliches Wertsteigerungspotenzial ableiten kann.

**MARKTKAPITALISIERUNG** Börsenwert einer Aktiengesellschaft. Aktueller Aktienkurs multipliziert mit der Anzahl der Aktien.

**NET ASSET VALUE (NAV)** Der Net Asset Value oder Nettovermögenswert spiegelt das wirtschaftliche Eigenkapital des Unternehmens wider. Er bestimmt sich aus den Verkehrswerten (Fair Values) des Gesellschaftsvermögens – das ist im Wesentlichen der Verkehrswert der Immobilien – abzüglich des Fremdkapitals.

**OPERATIVE KOSTENQUOTE** Die operative Kostenquote setzt die Verwaltungs- und Personalaufwendungen ins Verhältnis zu den Erlösen aus Mieten und Pachten.

**PERFORMANCE SHARES** Performance Shares sind dem Vorstand im Rahmen der langfristigen variablen Vergütung gewährte (virtuelle) Aktien, deren Anzahl auf Basis der definierten Erfolgsziele nach Ablauf der Performanceperiode ermittelt wird.

**PRIME STANDARD** Marktsegment der Deutschen Börse AG für Aktiengesellschaften, die besonders hohe internationale Transparenzstandards erfüllen.

**REIT** Kurzform für „Real Estate Investment Trust“. Börsennotiertes Unternehmen, das ausschließlich in Immobilien investiert. Ermöglicht dem Anleger die indirekte Investition in Immobilien durch den Kauf von Aktien. Der Großteil des Gewinns wird ausgeschüttet, die Besteuerung erfolgt ausschließlich auf Anlegerebene (Steuertransparenz).

**REIT-EIGENKAPITALQUOTE** Entspricht dem Eigenkapitaldeckungsgrad gemäß § 15 i. V. m. § 12 Abs. 1 Satz 2 REIT-Gesetz, d. h. dem Verhältnis des Eigenkapitals (auf Fair-Value-Basis) zum beizulegenden Zeitwert des unbeweglichen Vermögens. Das Eigenkapital auf Fair-Value-Basis errechnet sich aus der Summe des bilanziellen Eigenkapitals und der stillen Reserven. Das unbewegliche Vermögen besteht bei HAMBORNER aus dem Immobilienportfolio der Gesellschaft und dem unbebauten Grundbesitz, der sich vorwiegend aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen zusammensetzt.

**RISIKOMANAGEMENT** Systematisches Verfahren mit dem Ziel, potenzielle Risiken im Unternehmen frühzeitig zu identifizieren, zu bewerten und gegebenenfalls notwendige Gegenmaßnahmen einzuleiten.

**SDAX** Small-Cap-Index – Deutscher Aktienindex, der als Nebenwertindex die nach dem DAX und MDAX 70 wichtigsten Aktien umfasst. Das „S“ für „Smallcap“ bezeichnet kleinere Unternehmen mit geringer Marktkapitalisierung und geringerem Börsenumsatz.

**STAKEHOLDER** Der Begriff bezeichnet die (relevanten) Anspruchsgruppen eines Unternehmens, d. h. alle Personen, Gruppen oder Institutionen, die von den Aktivitäten eines Unternehmens direkt oder indirekt betroffen sind.

**WPHG** Wertpapierhandelsgesetz.

**ZIA** Der Zentrale Immobilien Ausschuss ist der Spitzenverband der deutschen Immobilienwirtschaft. Er bündelt und vertritt die Interessen seiner Mitglieder umfassend bei der Willensbildung in der Öffentlichkeit, der Politik und der Verwaltung. Der Verband unterstützt die Branche u. a. bei Nachhaltigkeitsfragen, z. B. durch die Veröffentlichung eines Praxisleitfadens für wirksames soziales-gesellschaftliches Handeln in der deutschen Immobilienwirtschaft.

## HINWEIS

Der vorliegende Bericht enthält auf die Zukunft gerichtete Aussagen, z. B. zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland, zur künftigen Situation der Immobilienbranche und zu unserer eigenen voraussichtlichen Geschäftsentwicklung. Diese Aussagen beruhen auf aktuellen Annahmen und Einschätzungen des Vorstands, 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 von den derzeit erwarteten Ergebnissen abweichen.

## FINANZKALENDER 2022/2023

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

## IMPRESSUM

### Herausgeber

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

### Konzept, Grafik und Produktion

Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg  
www.berichtsmanufaktur.de

### Bildnachweis

HAMBORNER REIT AG  
Markus Altmann  
Olivier Hess  
iStock

### Illustration

Horst Gebhardt

