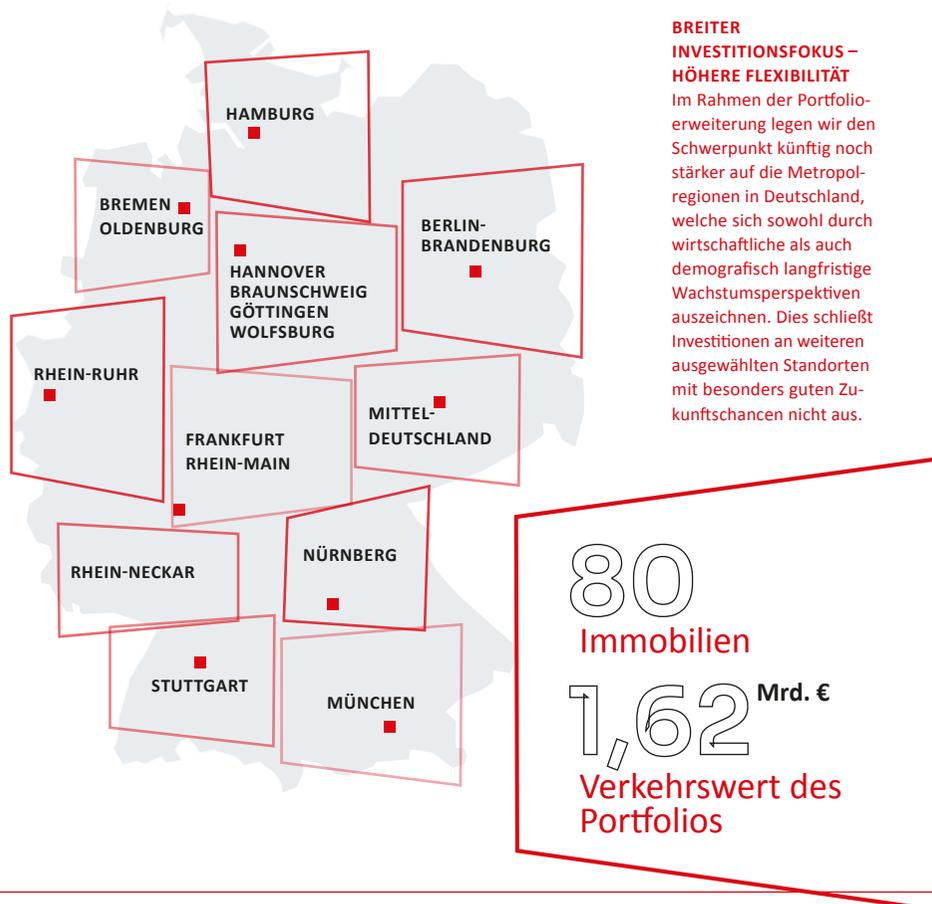


# Eine gute Basis für **MEHR**

2020

# Profil

Die HAMBORNER REIT AG positioniert sich als Bestandhalter von renditestarken Büro- und Einzelhandelsimmobilien an etablierten Standorten in deutschen Groß- und Mittelstädten. Auf der Grundlage unserer langjährigen Erfahrung und einer weiterentwickelten Strategie wollen wir in den kommenden Jahren das wertschaffende Wachstum weiter vorantreiben.



## Eine gute Basis für MEHR

Das Jahr 2020 hat die Stabilität unseres Geschäftsmodells und unsere Ertragsstärke eindrucksvoll unter Beweis gestellt. Wir bauen auf den vorhandenen Stärken auf und setzen gezielt neue Impulse – für weiteres Wachstum und im Interesse unserer Aktionäre.

# Kennzahlen

88,2 Mio. €

Erlöse aus Mieten und Pachten

55,6 Mio. €

Funds from Operations

IN T€	2020	2019	2018	
<b>Aus der Gewinn- und Verlustrechnung</b>				
Erlöse aus Mieten und Pachten	88.193	85.165	83.402	
Nettomieteinnahmen	79.097	76.355	73.553	
Betriebsergebnis	-900	33.328	32.832	
Finanzergebnis	-15.443	-15.542	-15.016	
EBITDA	78.132	69.945	69.262	
EBIT	6.180	33.423	34.416	
Funds from Operations (FFO)	55.609	54.308	52.662	
Jahresüberschuss	-9.263	17.881	19.400	
davon Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	7.080	95	1.584	
<b>Aus der Bilanz</b>				
Bilanzsumme	1.265.784	1.234.677	1.209.806	
Langfristige Vermögenswerte	1.200.826	1.223.990	1.200.651	
Eigenkapital	474.234	513.562	532.426	
Eigenkapitalquote	in %	37,5	41,6	44,0
REIT-Eigenkapitalquote	in %	54,5	57,3	56,4
Loan to Value (LTV)	in %	44,5	42,4	42,5
<b>Zur HAMBORNER-Aktie</b>				
Anzahl der ausgegebenen Aktien	80.579.567	79.717.645	79.717.645	
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie	in €	-0,12	0,22	0,24
Funds from Operations (FFO) je Aktie	in €	0,69	0,68	0,66
Börsenkurs je Stückaktie (XETRA)	in €			
Höchstkurs	10,62	9,82	10,08	
Tiefstkurs	7,32	8,38	8,40	
Jahresschlusskurs	9,01	9,76	8,41	
Dividende je Aktie	in €	0,47	0,47	0,46
Dividendenrendite bezogen auf den Jahresschlusskurs	in %	5,2	4,8	5,5
Kurs-FFO-Verhältnis	13,1	14,3	12,7	
Marktkapitalisierung	726.022	778.044	670.425	
<b>Zum HAMBORNER-Portfolio</b>				
Anzahl der Objekte	80	79	78	
Verkehrswert des Immobilienportfolios	1.624.785	1.598.090	1.517.260	
Leerstandsquote (inkl. Mietgarantien)	in %	1,8	2,0	1,3
Gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	6,3	6,6	6,2	
<b>Sonstige Daten</b>				
Net Asset Value (NAV)	890.721	924.300	860.226	
Net Asset Value je Aktie	in €	11,05	11,59	10,79
EPRA Net Tangible Assets (NTA)	890.222	923.726	859.626	
EPRA Net Tangible Assets je Aktie	in €	11,05	11,59	10,79
Anzahl der Mitarbeiter einschl. Vorstand	44	42	40	

# Eine gute Basis für **MEHR**

## MAGAZIN

<b>Verlässlich</b>	5
<b>Nah</b>	9
<b>Ganzheitlich</b>	12
<b>Verantwortungsvoll</b>	15

## UNTERNEHMEN

Brief an die Aktionäre	19
Bericht des Aufsichtsrats	21
Vorstand und Aufsichtsrat	24
Nachhaltigkeit	25
Die HAMBORNER-Aktie	27
Transparente Berichterstattung nach EPRA	31

## LAGEBERICHT

Grundlagen des Unternehmens	36
Wirtschaftsbericht	41
Weitere rechtliche Angaben	52
Vergütungsbericht	54
Chancen und Risiken	70
Prognosebericht	76

## EINZELABSCHLUSS (IFRS)

Gewinn- und Verlustrechnung	80
Gesamtergebnisrechnung	80
Bilanz	81
Kapitalflussrechnung	82
Eigenkapitalveränderungsrechnung	82
Anhang	83

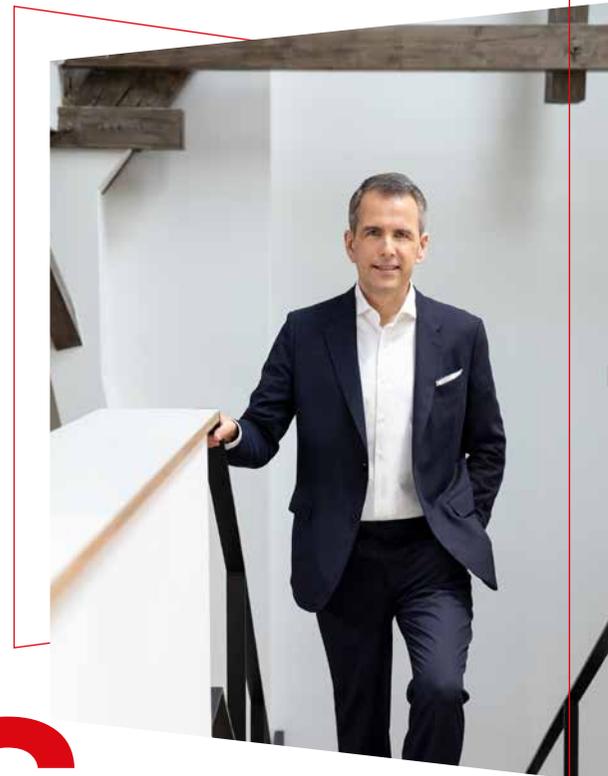
## WEITERE ANGABEN

Versicherung der gesetzlichen Vertreter	109
Bestätigungsvermerk	110
REIT-Angaben	114
Glossar	118
Finanzkalender / Impressum	121





# Verlässlich



## Im Interview mit dem Vorstandsvorsitzenden

Seit mehr als einem Jahr steht **Niclas Karoff** an der Spitze des Unternehmens. In der Zeit gelang es ihm und seinem Team nicht nur, Herausforderungen zu meistern, sondern auch Weichen zu stellen.

### Herr Karoff, es gibt sicherlich bessere Einstiegszeitpunkte als das Frühjahr 2020 ...

**Niclas Karoff:** Das lässt sich wohl so sagen: Lockdown, weitgehende Umstellung auf mobiles Arbeiten, temporäre Mietausfälle, erstmalige Rücknahme einer Jahresprognose und die Verschiebung der Hauptversammlung. Das war jedoch natürlich nicht nur für mich, sondern für unser gesamtes Team ein herausforderndes Jahr.

Aber: Ein solcher Einstieg ermöglicht quasi im Zeitraffer Eindrücke zu wesentlichen Unternehmensaspekten: die Belastbarkeit des Geschäftsmodells, die Qualität des Immobilienportfolios und der Kundenbeziehungen, Performance und Zusammenhalt im Team. Darüber hinaus ergeben sich aus Krisensituationen regelmäßig auch Erkenntnisse und Chancen: Und die haben wir meiner Meinung nach genutzt.

### Was waren die wesentlichen Erkenntnisse, die Sie in diesem Jahr gewonnen haben?

**N. K.:** Zunächst einmal beschleunigt die Corona-Krise wichtige gesellschaftliche Entwicklungen: den Digitalisierungsprozess, die Veränderung von Lebens- und Konsumgewohnheiten, die Flexibilisierung von Arbeitsmodellen und natürlich die Durchdringung des Themas Nachhaltigkeit in beinahe alle Lebensbereiche. Diese und andere Themen werden unsere Branche in den kommenden Jahren weiter stark beschäftigen und sicherlich auch dauerhaft verändern.

### Wie stellt sich HAMBORNER darauf ein?

**N. K.:** Als ein Ergebnis muss der Lebenszyklus einer Immobilie meines Erachtens noch ganzheitlicher betrachtet werden. Beständige Optimierungsmöglichkeiten stehen dabei einer weiter zunehmenden Komplexität gegenüber. Ich denke, als Folge müssen wir als HAMBORNER flexibel bleiben, ohne die Grundlagen unseres bisherigen Erfolgs aus den Augen zu verlieren.

Hierbei hat uns die Corona-Krise ebenfalls geholfen: So konnten wir beispielsweise den Austausch mit unseren Mietern nochmals deutlich intensivieren und uns gegenseitig unterstützen. Die zahlreichen individuellen Vereinbarungen im Zusammenhang mit der Pandemie sehe ich hier als klaren Erfolgsbeleg.

### Wie bewerten Sie die Geschäftsentwicklung 2020?

**N. K.:** Trotz der äußerst schwierigen Umstände konnten wir das Geschäftsjahr insgesamt erfolgreich abschließen. Hinsichtlich wesentlicher Umsatz- und Ergebniskennzahlen liegen wir sogar oberhalb unserer ursprünglichen Erwartung. Rückblickend auf die Entwicklungen im Frühjahr ist das meiner Meinung nach ein ausgesprochen gutes Ergebnis.

Unser operatives Geschäft hat sich dabei auch im Krisenmodus als überaus robust erwiesen. Hierbei haben uns mehrere Faktoren geholfen: unser risikodiversifiziertes Portfolio, die vertrauensvolle Zusammenarbeit mit unseren Mietern und ein flexibles Agieren im Umgang mit den neuen Herausforderungen, die sich aufgrund der Pandemie ergeben.



**IM VIDEO**  
Niclas Karoff im Interview (Kurzform).  
Zur Ansicht QR-Code scannen oder auf das Bild klicken.



hamborner  
REIT  
ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ

## Rückblick und Ausblick

Niclas Karoff über Erreichtes und neue Ziele



**RONDO STEINHEIM**, Hanau  
Das im Jahr 2017 errichtete Nahversorgungszentrum zeichnet sich durch seine einzigartige Architektur und sein modernes Einkaufsambiente aus.

[Mehr erfahren](#)



„Unsere Möglichkeiten verpflichten uns auch.“

Ich werte das Jahr 2020 für unser Team rückblickend sowohl aus professioneller als auch aus persönlicher Sicht als Hätetest, bei welchem wir uns – auch im Marktvergleich – ausgesprochen gut geschlagen haben. Gleichwohl befinden wir uns nach wie vor in einer globalen Krisensituation, deren Auswirkungen uns auch in diesem Jahr vor weitere Herausforderungen stellen werden. Diese gilt es mit ebenso hohem Engagement zu bewältigen.

**Welche Konsequenzen haben Sie aus den neuen Erfahrungen gezogen?**

**N. K.:** Lassen Sie mich hierzu einige Beispiele nennen: Zunächst einmal haben wir unsere Unternehmensstrategie unterjährig weiterentwickelt. Die Ergebnisse reichen von einer Schärfung des Zielprofils für unser Immobilienportfolio bis zu einer weiteren Optimierung der Finanzierungsstruktur.

Hinsichtlich unserer Investitionsstrategie wollen wir unseren Bestand um einzelne Immobilien mit einem höheren Wertschöpfungspotenzial ergänzen – den Ansatz fassen wir unter der Bezeichnung „Manage to Core“ zusammen. Technische Erfahrung und langjährige Marktkenntnis unseres Teams lassen sich hier optimal kombinieren.

Darüber hinaus hilft uns der pandemiebedingt besonders intensive Mieterdialog, unsere internen Prozesse noch besser auf die beiderseitigen Bedürfnisse auszurichten.

**Verändert sich mit der angepassten Strategie die Risikostruktur des Unternehmens?**

**N. K.:** Unser Unternehmen ist und bleibt zuvorderst ein Bestandshalter von qualitativ hochwertigen Büro- und Einzelhandelsimmobilien mit klarem Fokus auf stabile Erträge. Ich bezeichne dies gern als die DNA der HAMBORNER.

Die Ergänzung des Portfolios um ausgewählte Objekte mit einem besonders attraktiven Rendite-Risiko-Profil schafft die Voraussetzung für zusätzliche Erträge und weiteres wertschaffendes Wachstum.

# „Mit Transparenz holen wir uns Rückenwind.“

Damit ändert sich jedoch nicht das sicherheitsorientierte Gesamtprofil der HAMBORNER. Letztendlich geht es darum, vorhandene Kenntnisse und Ressourcen bestmöglich im Interesse unserer Aktionäre einzusetzen – hierzu leistet diese Strategie einen wichtigen Beitrag.

## Welche Bedeutung messen Sie dem Thema Nachhaltigkeit bei. Was unternehmen Sie aktuell auf dem Feld?

**N. K.:** Dies ist für uns ein immer wichtigeres Thema – einerseits aus persönlicher Überzeugung, andererseits, weil es auch zunehmend unseren Wert beeinflusst. Unser Nachhaltigkeitsprofil bildet eine immer wichtigere Entscheidungskomponente für unsere Aktionäre, gerade auch solche mit institutionellem Hintergrund. Aber auch bei unseren Mietern und Dienstleistungspartnern sehen wir ein stark wachsendes Bewusstsein.

Als zentrale Maßnahme haben wir im vergangenen Jahr unsere Nachhaltigkeitsstrategie umfassend weiterentwickelt. Die Ergebnisse haben wir in unserem aktuellen Nachhaltigkeitsbericht detailliert dargestellt. Ich würde diese so zusammenfassen: transparente Strategie mit Fokus auf ausgewählte Handlungsfelder und realisierbare Maßnahmen.

## Sie haben sich vorgenommen, die Transparenz der HAMBORNER noch weiter auszubauen. Weshalb?

**N. K.:** Transparenz steigert das Vertrauen. Und ohne Vertrauen kein dauerhafter Erfolg unter immer komplexeren Rahmenbedingungen. Ein Beispiel hierfür ist der Umgang mit wirtschaftlichen Kennzahlen. Aus meiner Sicht geht es dabei um mehr als den berechtigten Informationsbedarf unserer Stakeholder. Es geht um die Nutzung von Transparenz als wichtiges Hilfsmittel zur Erreichung konkreter unternehmerischer Ziele. In diesem Sinn gehört Transparenz für mich ebenfalls zur DNA der HAMBORNER.

## Blicken wir auf 2021: Welche operativen Themen stehen auf Ihrer Agenda?

**N. K.:** Auf dem Weg zu einer stärkeren Fokussierung unseres Portfolios werden wir uns von weiteren innerstädtischen Einzelhandelsimmobilien trennen. Daneben beschäftigen wir uns derzeit intensiv mit den drei in unserem Portfolio befindlichen Standorten mit real-Markt-Mietflächen. Dank der umfangreichen Erfahrung unseres Asset-Managements konnten wir bereits frühzeitig potenzielle Nachmieter identifizieren.

Sehr wichtig für uns wird auch weiterhin die besonders enge Begleitung unserer Mieter während der Pandemiephase bleiben. Im Übrigen konzentrieren wir uns auf die Ausschau nach passenden Ankaufsoptionen.



**INGOLSTADT,** Despag-Str. 3  
Die Immobilie befindet sich an einem etablierten Bürostandort im Nordosten von Ingolstadt in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt und bietet rund 5.600 m<sup>2</sup> moderne Büroflächen.

[Mehr erfahren](#)

**MARKT-KARREE**, Lengerich  
Das Nahversorgungszentrum befindet sich gut sichtbar inmitten der Lengericher Innenstadt mit direkter Anbindung an die Fußgängerzone.

[Mehr erfahren](#)

# Stresstest bestanden

# Nah

Die Pandemie stellte 2020 auch zahlreiche Mieter der HAMBORNER vor erhebliche Herausforderungen. Über den gemeinsamen Dialog fanden sich Lösungen, die beiden Seiten halfen.



**FACHARZTZENTRUM**, Regensburg  
Das Facharztzentrum bietet eine umfassende medizinische Versorgung an einem Punkt: Renommierete Mediziner aus verschiedenen Fachrichtungen und zahlreiche Anbieter rund um das Thema Gesundheit sind hier ansässig.

[Mehr erfahren](#)

**NUOFFICE**, München  
Das Büroobjekt im Norden Münchens wurde im Rahmen einer LEED-Zertifizierung mit dem höchsten Nachhaltigkeitssiegel „Platin“ ausgezeichnet.

[Mehr erfahren](#)

**Für Christoph Heitmann** steht es außer Frage: Die aktuelle Corona-Pandemie stellt für HAMBORNER eine der größten Herausforderungen der vergangenen Jahre dar. So wie auch für den Vorstand und die Kolleginnen und Kollegen aus dem Asset-Management war das Jahr 2020 für den Leiter Investor & Public Relations geprägt von intensiver Kommunikation: mit Aktionären und Analysten, mit Mietern und auch mit den Medien.

„Als die Krise im vergangenen Frühjahr begann, waren einige Aktionäre zunächst stärker verunsichert. Und Unsicherheit kannten sie bislang im Zusammenhang mit HAMBORNER so gut wie gar nicht. Das hat verstärkt zu Rückfragen geführt“, erinnert sich der 38-Jährige. In der Tat: Seit vielen Jahren ist das Immobilienunternehmen ein Synonym für Stabilität und solide Entwicklung. Der Fokus auf Core-Immobilien, eine gesunde Diversifizierung, schlanke Kostenstrukturen, ein Bekenntnis zu einer attraktiven Vielfalt – dies alles sind Merkmale, die wenig Raum für Unsicherheit zulassen.

Aber Corona schrieb fast über Nacht das Zusammenspiel von Gesellschaft und Märkten neu. Und so wurde es Realität, dass Teile der Wirtschaft über Monate herunterfahren, Geschäfte schlossen und ein Großteil der Menschen ihre Geschäftstätigkeit von zu Hause aus erledigte.

Der Unsicherheit begegnete HAMBORNER mit aktiver Kommunikation und Transparenz: „Wie alle im Markt konnten auch wir zunächst nur ansatzweise abschätzen, was kommen würde. Aber wir waren uns sicher, dass unser Geschäftsmodell auch in einer Krise zu den besonders stabilen zählt. Das haben wir in zahlreichen Einzelgesprächen weitergegeben.“



„Gerade in Krisenzeiten ist transparente und zielgerichtete Kommunikation ein wesentlicher Erfolgsfaktor.“

**CHRISTOPH HEITMANN**

Leiter Investor & Public Relations

Im Rückblick betrachtet zu Recht: Denn auf das Jahr gesehen haben sich die Mieteingangsquoten – nach einem kurzen Rückgang während des Lockdowns im Frühjahr – zügig erholt und lagen in der zweiten Jahreshälfte bereits wieder auf Vorkrisenniveau. Dies spiegelt sich insbesondere in den gegenüber dem Vorjahr nochmals erhöhten Miet- und Pächterlösen wider.

Ein solches Resultat ist keine Selbstverständlichkeit, sondern das Ergebnis einer langjährigen, engen Mieterbegleitung. Sie sorgte dafür, dass die Vermieter-Mieter-Beziehung in der Krise intakt war und die Kommunikationskanäle störungsfrei funktionierten. Christoph Heitmann: „Der direkte Kontakt unserer Asset-Manager zu den Mietern war enorm hilfreich. Am Ende des Tages konnten wir über den Dialog mit nahezu allen Mietern eine interessengerechte Lösung finden. Dabei waren die Lösungen zum Teil höchst individuell.“ Mit zahlreichen Mietern wurden Stundungs- oder Nachlassvereinbarungen getroffen und im Zuge dessen vielfach die Mietverträge verlängert. Bei jeder Verhandlung stand am Ende eine faire Lösung.

Das Finden von Kompromissen in jedem Einzelfall war für HAMBORNER sehr wichtig: „Denn jede Krise geht einmal zu Ende. Und eine gute Zusammenarbeit besteht nur dann dauerhaft weiter, wenn auch die Vertrauensbasis stimmt.“

Eine Krise ist unangenehm und fordert Tribut. Aber sie hat auch immer etwas Gutes. Christoph Heitmann: „Im letzten Jahr haben wir die Bedürfnisse und die individuelle Situation unserer Mieter noch besser kennengelernt. Von diesem Wissen werden wir noch lange nach dem Ende der Pandemie profitieren.“

Und eine Krise schafft Klarheit: Das Jahr 2020 hat die Belastbarkeit des Geschäftsmodells auch unter Extrembedingungen eindrucksvoll bestätigt. Dies gibt Rückhalt für zukünftige Aufgaben und eine Fortsetzung des Wachstumskurses.



**T-DAMM-CENTER**, Berlin  
Das ehemalige Straßenbahn-depot im Stadtteil Tempelhof wurde im Jahr 2015 revitalisiert und kombiniert historische Gebäudesubstanz mit modernem Einkaufsflair.

[Mehr erfahren](#)

# Gestalten statt verwalten

Alle Disziplinen unter einem Dach, hervorragendes Teamwork sowie Nähe zu Mietern und Immobilien. Das sind wichtige Stärken, mit denen die HAMBORNER ihren Erfolg vorantreibt.

**MÜNSTER**, Martin-Luther-King-Weg 30/30a  
Das Objekt ist Teil des „Deilmann-Parks“, einem etablierten und verkehrsgünstig angebundenen Bürostandort, der unmittelbar an den bekannten Friedenspark grenzt.

[📄 Mehr erfahren](#)





„Als Vermieter müssen wir heute deutlich aktiver an unseren Beständen arbeiten.“

**TORSTEN DE WENDT**  
Leiter Asset Management

**Die Märkte** analysieren und die Potenziale erkennen. Die Mieter begleiten und Werte schaffen. Neue Immobilien erwerben, bei Bedarf umgestalten und zum richtigen Zeitpunkt auch wieder erfolgreich veräußern. Dies alles und vieles mehr leistet bei HAMBORNER ein Team von mehr als 40 Experten.

Einer von ihnen ist Torsten de Wendt. Der Jurist leitet das Asset-Management und ist mit einer kurzen Unterbrechung seit rund acht Jahren bei HAMBORNER. Den Weg zurück nach Duisburg fand er aus gutem Grund: „Wir können mit unserem Know-how die gesamte Wertschöpfungskette eines Immobilienprozesses abbilden. Das macht uns im Vergleich zu anderen Unternehmen extrem effektiv und sehr schnell.“

Als verantwortlicher Manager muss Torsten de Wendt viele Bereiche im Blick behalten. Dazu zählen zuvorderst die Immobilien selbst: „Die Erwartungen der Mieter an uns sind heute deutlich vielfältiger als noch vor wenigen Jahren. Man muss flexibler im

Hinblick auf die Anpassung der Immobilie sein, um sie erfolgreich vermieten zu können.“ Dementsprechend beschäftigt sich sein Team laufend mit der aktuellen Vermietungslage. Welche Themen beschäftigen die Mieter gerade? Wie entwickelt sich deren Wettbewerbsumfeld? Welche Maßnahmen lassen sich umsetzen, um sie weiter an den Standort zu binden? Durch gutes Zuhören, mit Fingerspitzengefühl und mit Kreativität bringt sein Team für die Zufriedenheit der Mieter regelmäßig eine Vielzahl von Projekten auf den Weg.

Auch die Märkte kennt der Asset-Manager gut. So wie seine Kollegen aus dem Transaktionsteam verfolgt er aufmerksam die



„Der ‚gute Draht‘ zu allen Projektbeteiligten ist auch ein wichtiger Faktor für die erfolgreiche Umsetzung.“

**HANS-BERND PRIOR**  
Leiter Technik



„Heute müssen Flächen bereits in ihren Grundrissen sehr variabel konzipiert werden.“

**AYSE SAYARER**  
Projektmanagerin

Entwicklung der Mikro- und Makrostandorte: „Die Analysemöglichkeiten durch Einsatz innovativer Software-Programme haben sich in der jüngsten Vergangenheit nochmals deutlich verbessert.“ Um eine sichere Einschätzung im Hinblick auf die Wertsteigerungspotenziale einer Immobilie treffen zu können, braucht es aber auch eine persönliche Vor-Ort-Kenntnis. Und so werden Standortbesuche für die zuständigen Mitarbeiter der HAMBORNER auch zukünftig zum Tagesgeschäft gehören.

Die konkrete Projektarbeit erfolgt Hand in Hand zwischen den verschiedenen Fachbereichen. Eine wichtige Rolle spielt dabei die technische Abteilung. Hans-Bernd Prior ist deren Leiter und bringt sein Team nicht nur bei Umbauprojekten, sondern auch bei der technischen Alltagsbegleitung in die Gesamtleistung der HAMBORNER ein. Dabei helfen ihm neben 35 Jahren Markterfahrung auch die Menschenkenntnis: „In meinem Aufgabenbereich ist es wichtig, in vielen Bereichen über Wissen zu verfügen: Haustechnik. Bautechnik. Wirtschaft. Recht. Gleichzeitig ist es meine Aufgabe, in den Gesprächen neben den Themen auch die hieran beteiligten Menschen zusammenbringen zu können.“

Zu den zentralen Aufgaben von Hans-Bernd Prior gehören auch die technische Prüfung der Immobilien im Rahmen des Ankaufprozesses sowie die Budgetplanung für die Umsetzung der Projekte im Bestand. Hier geht es immer wieder um eine valide Einschätzung entstehender Kosten: „Im Sinne des wirtschaftlichen Erfolgs des Unternehmens ist es besonders wichtig, dass ich mit meinen Kalkulationen richtigliege.“

Dass dies gelingt, liegt auch an dem guten und engen Austausch mit den Fachleuten: Architekten, Juristen und Handwerker – und natürlich Bausachverständige zu Themen wie Gebäudetechnik, Statik und Brandschutz. Das Partnernetzwerk der HAMBORNER ist über viele Jahre gewachsen und erstreckt sich über ganz Deutschland. Dies kommt dem Unternehmen gerade in der derzeitigen Krise sehr zugute. Insbesondere qualifizierte Handwerker sind aktuell nur eingeschränkt verfügbar. Hans-Bernd Prior: „Nicht immer kann uns ein bereits bestehender Kontakt weiterhelfen. Aber über unser Netzwerk bekommen wir in der Regel eine Empfehlung, sodass wir dann am Ende doch eine gute Lösung finden.“

Seit vergangenem Jahr bei HAMBORNER und derzeit mitten im ersten Großprojekt ist Ayse Sayarer. Die 39-Jährige ist als Projektmanagerin tätig. Sie ist verantwortlich für die Planung und Steuerung von Neubau- sowie komplexer Ausbau- und Instandhaltungsmaßnahmen im Bereich der Bestandsimmobilien. Die diplomierte Bauingenieurin bringt langjährige Erfahrungen aus dem Groß- und Einzelhandel mit. Diese helfen ihr bei ihrer aktuellen Aufgabe: der Konzeptentwicklung und -umsetzung für umfangreiche Nachvermietungsthemen an mehreren Fachmarktstandorten.

In den kommenden Monaten werden die Projekte weiter an Fahrt aufnehmen. Dabei wird die Düsseldorferin viel Neues kennenlernen und – dies gehört zum Geschäft – auch mit zahlreichen Herausforderungen konfrontiert sein. Sorgenfalten bereitet ihr das aber nicht – weil sie nicht nur bestens für die Aufgaben gewappnet ist, sondern bei HAMBORNER auch ein hervorragendes Team an ihrer Seite weiß.



# Verantwortungs

# voll

## Neue Werttreiber

Die Klimadebatte hält die Immobilienbranche intensiv in Atem – und verändert die unternehmerischen Parameter nachhaltig. HAMBORNER ist darauf eingestellt.

**NEU-ISENBURG**, Siemensstr. 10a  
Der Büroneubau umfasst eine Mietfläche von 4.500 m<sup>2</sup> und wurde im Rahmen eines Zertifizierungsprozesses von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) mit der Bestnote „Platin“ ausgezeichnet.

[Mehr erfahren](#)



**BONN**, Soenneckenstr. 10–12  
Die 2020 fertiggestellte  
Immobilie bietet moderne  
Büroflächen auf 6.200 m<sup>2</sup>.

[Mehr erfahren](#)

„Es gibt kein Unternehmen, dessen Geschäftsmodell nicht fundamental vom Übergang zu einer klimaneutralen Wirtschaft betroffen sein wird. Einer Wirtschaft, die nicht mehr Kohlendioxid ausstoßen wird, als sie der Atmosphäre entzieht.“ Anfang dieses Jahres machte BlackRock-Chef Larry Fink in seinem jährlichen Brief an zahlreiche Unternehmensleiter wieder deutlich, was gegenwärtig zu den zentralen Aufgaben der Unternehmenswelt zählt: Sie müssen klimafreundlicher werden. Sein Wort hat Gewicht. Schließlich spricht er stellvertretend für 8,7 Billionen Dollar an Kundengeldern.

Mit seiner Meinung ist Larry Fink nicht allein. Nachhaltige Investments haben bei zahlreichen institutionellen Anlegern enorm an Bedeutung gewonnen. Dies zeigt zum einen das stetig wachsende Volumen der Investorengelder, welche unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien angelegt werden. Zum anderen verdeutlicht der zunehmende Anteil, den das Thema Nachhaltigkeit im Rahmen der Investorengespräche einnimmt, die steigende Relevanz auf Anlegerseite. Allen voran spielt die Klimabilanz der Unternehmen bzw. der Faktor „Environment“ eine große Rolle – zusätzlich zu den Faktoren „Social“ und „Governance“. Die drei Buchstaben „ESG“ haben somit längst Einzug in den Unternehmensalltag gefunden. Auf der Privatanlegerseite hat das Thema Nachhaltigkeit ohnehin bereits Hochkonjunktur: Laut Berechnungen des auf nachhaltige Anlagen spezialisierten Research-Instituts FNG hat sich in Deutschland das Volumen der explizit in nachhaltige Anlagen investierten Gelder 2019 innerhalb eines Jahres auf 183,5 Mrd. € verdoppelt. 2020 wird sich dieser Wachstumstrend zweifellos fortgesetzt haben.

Mehr als ein Drittel des CO<sub>2</sub>-Gesamtausstoßes wird durch den Immobiliensektor beeinflusst. Dies verdeutlicht, dass auch HAMBORNER einen relevanten Beitrag leisten kann.



**IM VIDEO**  
Niclas Karoff über Nachhaltigkeit bei  
HAMBORNER. Zur Ansicht QR-Code  
scannen oder auf das Bild klicken.



**AACHEN**, Grüner Weg 110  
Rund 40 Mio. € umfasst das  
Investitionsvolumen für die 2020  
zugegangene Büroimmobilie in  
besten Stadteillage.

[Mehr erfahren](#)



Neu ist das für HAMBORNER nicht. Immerhin veröffentlichte das Unternehmen im vergangenen November bereits seinen achten Nachhaltigkeitsbericht. Aber: 2020 wurde das Thema noch einmal grundsätzlich aufgearbeitet und der ökologische Leistungsanspruch weiter konkretisiert. Darum sagt CEO Niclas Karoff: „Die Erwartungen der Anleger und der Gesellschaft zur ESG-Integration sind berechtigterweise deutlich gestiegen. Dies haben wir aufgenommen. Wir haben unsere Gesamtstrategie angepasst und werden den organisatorischen Ausbau unseres Nachhaltigkeitsmanagements weiter vorantreiben.“

Und so wurden 2020 gemeinsam mit einer externen Beratung relevante Handlungsfelder geprüft, Prioritäten gebildet, Ziele festgelegt und Maßnahmen abgeleitet. Darum, dass im Alltag die Ziele im Blick bleiben und die Maßnahmen umgesetzt werden, kümmert sich in Zukunft ein neu gebildetes Nachhaltigkeitskomitee, das sich aus sieben Personen zusammensetzt und sich in regel-

mäßigen Abständen zusammenfindet. Dem Komitee gehören auch beide Mitglieder des Vorstands an.

Mit den neuen Zielen und dem konkreten Maßnahmenplan befindet sich HAMBORNER auf einem guten Weg. Im Jahresverlauf 2020 wurden insgesamt 5,5 Mio. € in die Modernisierung zahlreicher Bestandsobjekte investiert. Dies erfolgte unter Berücksichtigung aktueller energetischer Standards und unter Einsatz qualitativ hochwertiger Materialien. Auch bei den Neuerwerben liegt die energetische Messlatte jetzt noch einmal höher. 2020 wurden vier Immobilien mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von über 100 Mio. € akquiriert. Darunter auch ein Büroneubau in Neu-Isenburg, welcher im Rahmen eines Zertifizierungsprozesses von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) mit der Bestnote „Platin“ ausgezeichnet wurde. Aber auch andere Neuerwerbe, wie in Aachen und Bonn, stehen der prämierten Immobilie hinsichtlich der Umweltverträglichkeit nicht wesentlich nach.

Mit den wachsenden Nachhaltigkeitsansprüchen steigt auch die Bedeutung entsprechender Zertifikate und Standards. BREEAM, LEED, DGNB – auf diese Akronyme werden in Zukunft sowohl Mieter als auch Investoren noch stärker achten als in der Vergangenheit.

Dies und weitere relevante Aspekte wird HAMBORNER in Zukunft im Rahmen ihrer Fortschrittsberichterstattung noch ausführlicher dokumentieren. Dabei orientiert sich das Unternehmen an den international anerkannten Sustainability Reporting Standards der Global Reporting Initiative (GRI), den Sustainability Best-Practices-Empfehlungen (sBPR) der Interessenvertretung der europäischen börsennotierten Immobiliengesellschaften EPRA und dem entsprechenden Praxisleitfaden des Zentralen Immobilien Ausschusses ZIA. Die freiwillige Berücksichtigung der verschiedenen Standards mit ihren unzähligen Kriterien zeigt: HAMBORNER nimmt es mit der Nachhaltigkeit ernst.

# Unternehmen

Brief an die Aktionäre	19
Bericht des Aufsichtsrats	21
Vorstand und Aufsichtsrat	24
Nachhaltigkeit	25
Die HAMBORNER-Aktie	27
Transparente Berichterstattung nach EPRA	31

# Brief an die Aktionäre

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

heute blicken wir mit der Veröffentlichung unseres Geschäftsberichts auf ein ereignisreiches, aber ebenso erfolgreiches Jahr zurück. 2020 war in hohem Maße von den Auswirkungen der weltweiten COVID-19-Pandemie geprägt. Die Entwicklungen im Zusammenhang mit der Ausbreitung des Virus stellten die weltweite Gemeinschaft und damit auch HAMBORNER vor besondere Herausforderungen.

Ungeachtet der weitreichenden Einschränkungen des öffentlichen Lebens und der damit verbundenen Auswirkungen auf unsere Mieter hat sich unser Geschäftsmodell weiterhin als sehr stabil erwiesen und die Gesellschaft konnte das Geschäftsjahr 2020 mit einem erneuten Umsatz- und Ergebniswachstum beenden. Die wichtigsten Entwicklungen auf einen Blick:

- Anstieg der Miet- und Pachterlöse und des FFO um 3,6 % bzw. 2,4 %
- Zugang von vier hochwertigen Büro- und Einzelhandelsobjekten in Neu-Isenburg, Bonn, Aachen und Dietzenbach – Gesamtinvestitionsvolumen 101,4 Mio. €
- Veräußerung von elf innerstädtischen Geschäftshäusern im Rahmen der Portfoliooptimierung



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



**NICLAS KAROFF**  
Vorstandsvorsitzender der  
HAMBORNER REIT AG

54,5 %

## REIT-Eigenkapitalquote

0,47 €

Dividendenvorschlag für das  
Geschäftsjahr 2020

— Leerstandsquote mit 1,8 % weiterhin auf äußerst niedrigem Niveau

— Solide Bilanzstruktur mit einer REIT-Eigenkapitalquote von 54,5 % und einem LTV von 44,5 %

— NAV je Aktie bei 11,05 €

— Dividendenvorschlag auf Vorjahresniveau bei 0,47 € je Aktie

Die Grundlage für die erfolgreiche Entwicklung bildeten einmal mehr unser diversifiziertes und ertragsstarkes Portfolio sowie die besondere Nähe zu unseren Mietern. Ungeachtet der weitreichenden Einschränkungen des öffentlichen Lebens und der damit verbundenen Auswirkungen auf einzelne Mietergruppen haben sich unsere Mieteneingangsquoten im Jahresverlauf sehr positiv entwickelt. Nach einem zwischenzeitlichen Rückgang während der landesweiten Schließungsmaßnahmen im Frühjahr konnten sich die Mieteingänge zügig erholen und lagen in der zweiten Jahreshälfte bereits wieder auf Vorjahresniveau.

Auf Basis zahlreicher individueller Vereinbarungen konnten wir interessengerechte Lösungen für besonders betroffene Mieter finden. Dabei ist es uns gelungen, sowohl das Volumen der temporären Mietnachlässe als auch das Stundungsvolumen auf einem sehr niedrigen Niveau zu halten. Gleichzeitig konnten im Rahmen der Verhandlungen jeweilige Verträge mit den betroffenen Mietern vielfach vorzeitig verlängert werden.

Ungeachtet der globalen Krisensituation sehen wir uns weiterhin gut aufgestellt und blicken dem weiteren Jahresverlauf positiv entgegen.

Wir möchten uns an dieser Stelle ganz besonders 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 2021.

Duisburg, im März 2021



Niclas Karoff



Hans Richard Schmitz

# Bericht des Aufsichtsrats

## Sehr geehrte Damen und Herren,

das Geschäftsjahr 2020 konnte die HAMBORNER REIT AG trotz der besonderen Belastungen durch die COVID-19-Pandemie mit einem ausgesprochen guten Ergebnis abschließen.

### ÄNDERUNGEN IM VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 23. Januar 2020 Herrn Niclas Karoff zum Vorsitzenden des Vorstands bestellt. Am 28. Januar 2020 verstarb völlig unerwartet das Vorstandsmitglied Herr Dr. Rüdiger Mrotzek. Im Rahmen der turnusmäßigen Neuwahl haben die Arbeitnehmer ihre Vertreterin Frau Mechthilde Dordel in ihrem Amt bestätigt und die Herren Klaus Hogeweg und Johannes Weller neu in den Aufsichtsrat gewählt. In der virtuellen Hauptversammlung am 8. Oktober 2020 wurde auf Vorschlag des Aufsichtsrats, gestützt auf eine entsprechende Empfehlung des Nominierungsausschusses, Frau Maria Teresa Dreo für die ausscheidende Frau Bärbel Schomberg in den Aufsichtsrat der Gesellschaft gewählt. Der Aufsichtsrat dankt Frau Schomberg für ihre stets konstruktive und unermüdliche Mitarbeit in dem Gremium, das sie seit 2018 erfolgreich geleitet hat.

### ÜBERWACHUNG DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND ZUSAMMENARBEIT MIT DEM VORSTAND

Der Aufsichtsrat hat auch im Berichtsjahr 2020 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 Vor-

stand 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 2020 fanden sechs Sitzungen des Aufsichtsrats statt, davon eine im Rahmen einer Präsenzsitzung vor Ausbruch der COVID-19-Pandemie. Eine weitere Sitzung wurde im Rahmen einer Telefonkonferenz abgehalten, während die restlichen vier Sitzungen als Videokonferenzen stattfanden. Zusätzlich hat der Aufsichtsrat aufgrund der Eilbedürftigkeit einen Objektankauf, die Veräußerung eines Immobilienportfolios sowie eine weitere Desinvestition und den Vorschlag an die Hauptversammlung, unter Inanspruchnahme des genehmigten Kapitals eine Aktiendividende auszuschütten, jeweils im Wege des Umlaufverfahrens beschlossen.

Im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie informierte sich der Aufsichtsrat ergänzend im Rahmen von drei Telefonkonferenzen mit dem Vorstand detailliert über unternehmensseitige Auswirkungen und Maßnahmen.



**DR. ANDREAS MATTNER**  
Aufsichtsratsvorsitzender  
der HAMBORNER REIT AG

Darüber hinaus stand der bzw. die 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, u. a. im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie, intensiv mit dem Vorstand diskutiert.

Die Sitzung am 23. Januar 2020 hatte, wie bereits erwähnt, die Bestellung von Herrn Niclas Karoff zum Vorstandsvorsitzenden zum Inhalt.

In der als Telefonkonferenz stattgefundenen Bilanzsitzung am 18. März 2020 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 2019. Dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands hat sich der Aufsichtsrat angeschlossen. Darüber hinaus hat der Aufsichtsrat die Tagesordnung der ordentlichen Hauptversammlung 2020 verabschiedet, die zu dem Zeitpunkt für den 6. Mai 2020 geplant war. Im Rahmen der erfolgsorientierten Vergütung erfolgte gegenüber dem Vorstand wiederum die Gewährung verfallbarer Aktienzusagen und einer Tantieme sowie die Festlegung von Zielvorgaben.

In der als Videokonferenz abgehaltenen Aufsichtsratsitzung am 16. Juni 2020 wurde gemeinsam mit dem Vorstand die Weiterentwicklung der Unternehmensstrategie diskutiert.

Die wiederum als Videokonferenz stattgefundenene Sitzung am 29. Juli 2020 befasste sich insbesondere mit der Tagesordnung der zwischenzeitlich verschobenen Hauptversammlung und dem seitens des Vorstands im Zuge der COVID-19-Pandemie unter Vorbehalt gestellten Gewinnverwendungsvorschlag.

Im Anschluss an die ordentliche Hauptversammlung fand am 8. Oktober 2020 die konstituierende Sitzung des Aufsichtsrats als Videokonferenz statt. In dieser wurden Herr Böge zum stellvertretenden Vorsitzenden und der Unterzeichner zum Vorsitzenden gewählt. In den Präsidialausschuss wurden Frau Dreo neu gewählt und die übrigen Mitglieder in ihren Ämtern bestätigt. Zu Mitgliedern des Prüfungsausschusses wurden Herr Böge als Vorsitzender sowie Frau Kaufmann-Hocker und die Herren Glessing und Weller gewählt. In den Nominierungsausschuss wurden Frau Dreo, die Herren Glessing und Graebner sowie der Unterzeichner als Ausschussvorsitzender gewählt.

Im Mittelpunkt der Sitzung am 11. November 2020 stand die Budget- und Mittelfristplanung der Gesellschaft für die Jahre 2021 bis 2025. Die geplante Umsatz- und Ergebnisentwicklung wurde ausführlich mit dem Vorstand erörtert. Im Rahmen dieser Sitzung wies der Unterzeichner darauf hin, im Zusammenhang mit dem möglichen Verkauf eines Immobilienportfolios an den Investor CINTHIA Real Estate sowohl an einer inhaltlichen Diskussion als auch einer ggf. späteren Abstimmung im Aufsichtsrat nicht teilzunehmen. Grund hierfür bildete der Umstand, dass der Investor über die Zugehörigkeit zur Otto-Gruppe mit der Obergesellschaft in Verbindung steht, welche ebenfalls Muttergesellschaft der Arbeitgeberin (ECE) des Unterzeichners ist. Des Weiteren wurde bezüglich einer Immobilie eine Desinvestitionsentscheidung getroffen sowie die Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG verabschiedet.

### BERICHT AUS DEN AUSSCHÜSSEN

Ein Teil der Aufsichtsratsstätigkeit findet in Ausschüssen statt. Im Geschäftsjahr 2020 bestanden weiterhin drei Ausschüsse.

Der Präsidialausschuss tagte dreimal. Die Sitzung vom 17. Januar 2020 befasste sich mit der Kandidatenauswahl für ein weiteres Vorstandsmitglied und in dem Zusammenhang mit der Erarbeitung einer Entscheidungsvorlage an den Gesamtaufichtsrat.

Die Sitzung vom 19. Februar 2020 diente dazu, Vorstandsangelegenheiten zu erörtern und zu beschließen sowie den Beschluss des Aufsichtsrats im Hinblick auf die Dividende für das Geschäftsjahr 2019 vorzubereiten.

Die Sitzung vom 18. März 2020 hatte die Festlegung von Zielgrößen für die variable Vergütung des Vorstandsvorsitzenden zum Inhalt.

Der Nominierungsausschuss tagte im Geschäftsjahr 2020 einmal. In der Sitzung vom 17. Januar 2020 befasste sich der Ausschuss mit den Kandidaten für die Nachfolge von Frau Schomberg.

Der Prüfungsausschuss tagte 2020 viermal, jeweils unter Beteiligung des Abschlussprüfers. Dabei wurden ausführlich die Jahresabschlüsse 2019 diskutiert sowie der Halbjahresfinanzbericht und die Zwischenmitteilungen zu den Quartalen 2020 vom Vorstand erläutert. Der Prüfungsausschuss erteilte den Prüfungsauftrag an den Abschlussprüfer. Daneben diskutierte der Ausschuss die Ergebnisse der an eine externe Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ausgelagerten internen Revision und legte hier die Prüfungsthemen für das aktuelle Geschäftsjahr fest. 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 2020

Name	Mitglied seit	AR Gesamt (6)	Prüfungsausschuss (4)	Präsidialausschuss (3)	Nominierungsausschuss (1)
Bärbel Schomberg (bis 8. Oktober 2020)	2011	4/4	–	3/3	1/1
Dr. Andreas Mattner	2017	6/6	–	3/3	1/1
Claus-Matthias Böge	2015	6/6	4/4	3/3	–
Maria Teresa Dreo	8. Oktober 2020	2/2	–	–	–
Rolf Glessing	2018	6/6	4/4	–	1/1
Ulrich Graebner	2019	6/6	–	3/3	1/1
Christel Kaufmann-Hocker	2010	6/6	4/4	–	–
Mechthilde Dordel	2010	6/6	–	–	–
Wolfgang Heidermann (bis 8. Oktober 2020)	2013	4/4	3/3	–	–
Klaus Hogeweg	8. Oktober 2020	2/2	–	–	–
Dieter Rolke (bis 8. Oktober 2020)	2012	4/4	–	–	–
Johannes Weller	8. Oktober 2020	2/2	1/1	–	–

## 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 2020 berichtet das Gremium hierüber gemeinsam mit dem Vorstand gemäß Grundsatz 22 des Deutschen Corporate Governance Kodex (nachfolgend kurz „Kodex“ genannt). Interessenkonflikte 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 2020 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 2020

Der handelsrechtliche Jahresabschluss sowie der IFRS-Einzelabschluss der Gesellschaft gemäß § 325 Abs. 2a HGB mit dem Lagebericht und dem Gewinnverwendungsvorschlag wurden am 17. März 2021 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 17. März 2021 nach eingehender Prüfung gebilligt hat.

Damit ist der vom Vorstand aufgestellte handelsrechtliche Jahresabschluss 2020 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 2020 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. Den Prüfauftrag hatte der Aufsichtsrat entsprechend dem Beschluss der Hauptversammlung vom 8. Oktober 2020 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 COVID-19-Pandemie ein sehr gutes Ergebnis erzielt.

Duisburg, den 17. März 2021

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

### DR. RÜDIGER MROTZEK, HILDEN

geboren 1957,  
Vorstandsmitglied vom 08.03.2007 bis 28.01.2020,

— verantwortlich für die Bereiche Finanz- / Rechnungswesen, Controlling, Steuern, Portfoliomanagement, Transaktionsmanagement, Personal, IT, Risikomanagement / -controlling, Beteiligungen

### 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

**BÄRBEL SCHOMBERG, KÖNIGSTEIN IM TAUNUS**  
(bis 08.10.2020)

#### Vorsitzende

Geschäftsführende Gesellschafterin der  
Schomberg & Co. Real Estate Consulting GmbH

**DR. ANDREAS MATTNER, HAMBURG**

**Vorsitzender** (ab 08.10.2020)

**Stellv. Vorsitzender** (bis 08.10.2020)

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** (ab 08.10.2020)

Geschäftsführer der CMB Böge Vermögensverwaltung GmbH

**MARIA TERESA DREO, WIEN** (ab 08.10.2020)

Vorstandsdirektorin der ARWAG Holding 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

**WOLFGANG HEIDERMANN, RAESFELD \***

(bis 08.10.2020)  
Techn. Angestellter der HAMBORNER REIT AG

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

(ab 08.10.2020)  
Kfm. Angestellter der HAMBORNER REIT AG

**DIETER ROLKE, OBERHAUSEN \***

(bis 08.10.2020)  
Kfm. Angestellter der HAMBORNER REIT AG

**JOHANNES WELLER, WILlich \***

(ab 08.10.2020)  
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.

Im Rahmen unseres Nachhaltigkeitsmanagements konzentrieren wir uns auf die wesentlichen Auswirkungen unseres Geschäftsmodells und prüfen strategische Entscheidungen und Maßnahmen gründlich. Denn nur mit klarer Haltung und Fokus werden wir erfolgreich den dynamischen Transformationsprozess in unserer Branche begleiten und die Leistungs- und Zukunftsfähigkeit unseres Geschäftsmodells sichern.

## Nachhaltigkeitsstrategie

Die Gesamtstrategie der HAMBORNER REIT AG zielt auf wertschaffendes Wachstum durch die fortgesetzte Optimierung und den 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.

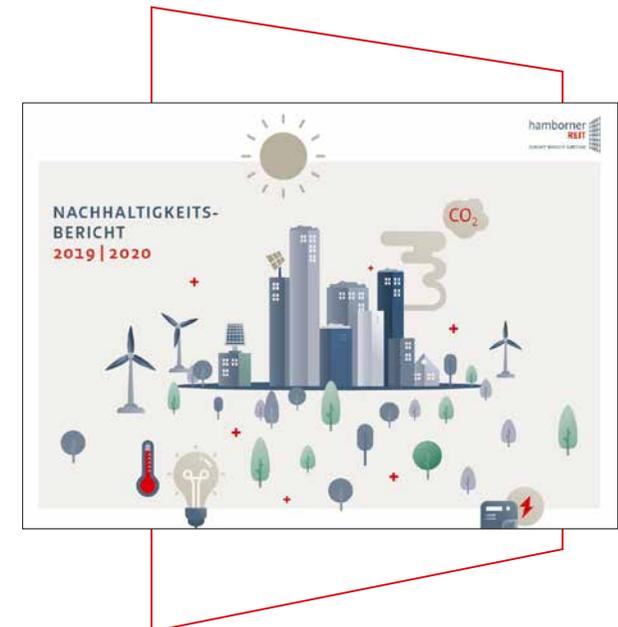
In diesem Zusammenhang spielen die stetig wachsenden Anforderungen unserer Stakeholder an nachhaltiges Wirtschaften eine immer größere Rolle. Aus diesem Grund haben wir diesbezügliche Kriterien in unsere Unternehmensstrategie aufgenommen und den kontinuierlichen Ausbau unseres Nachhaltigkeitsmanagements beschlossen.

## Nachhaltigkeitsmanagement

Ein entscheidendes Kriterium für den Auf- und Ausbau eines erfolgreichen Nachhaltigkeitsmanagements stellen die Realisierbarkeit und der Mehrwert der geplanten Maßnahmen dar. Daher haben wir zur Planung und Steuerung unserer Nachhaltigkeitsaktivitäten im Jahr 2020 ein internes Nachhaltigkeitskomitee gegründet, das sich aus dem Vorstand und den Hauptverantwortlichen der einzelnen Unternehmensbereiche zusammensetzt.

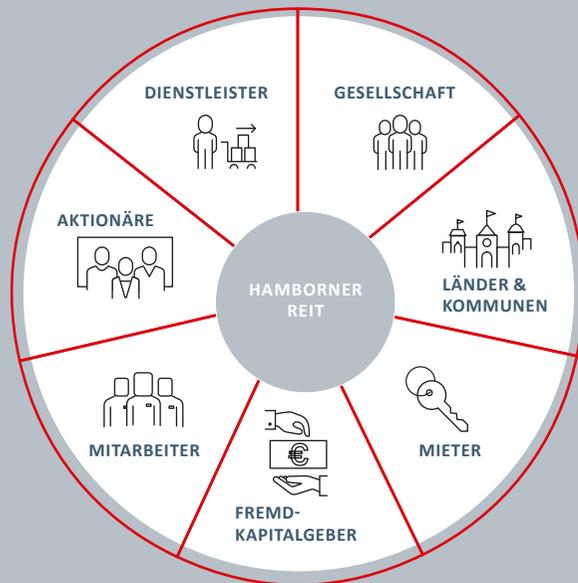
Die Basis für die erfolgreiche Umsetzung unseres Nachhaltigkeitsmanagements stellt die Kooperation mit den Stakeholdern der Gesellschaft dar. Aus diesem Grund haben wir ein systematisches Stakeholder-Engagement-Programm entwickelt, um die Interaktion mit unseren relevanten Stakeholdern weiter zu intensivieren.

Über verschiedene Dialogformate kommunizieren wir mit unseren Stakeholdern über Nachhaltigkeitsthemen, identifizieren wesent-



Zum aktuellen **NACHHALTIGKEITSBERICHT 2019/2020** gelangen Sie [hier](#).

## STAKEHOLDER DER HAMBORNER REIT AG



liche geschäftsrelevante Aspekte und leiten gegebenenfalls strategische und organisatorische Maßnahmen ab, die sukzessive in unsere Prozesse integriert werden.

### Wesentliche Themen und Handlungsfelder

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

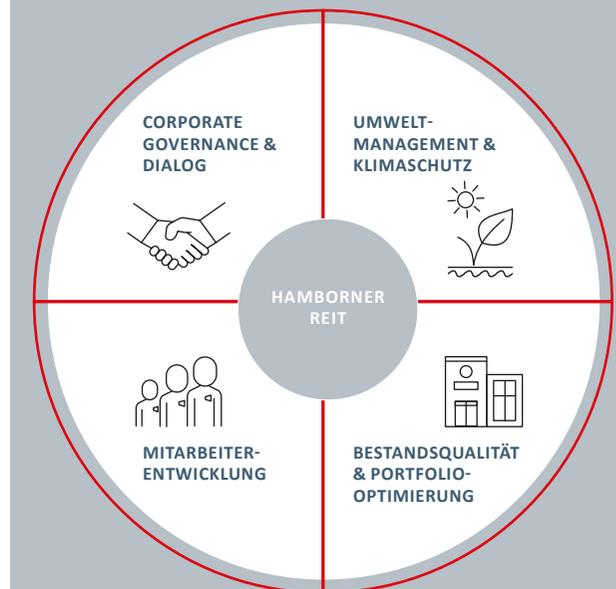
- Corporate Governance & Dialog
- Umweltmanagement & Klimaschutz
- Bestandsqualität & Portfoliooptimierung
- Mitarbeiterentwicklung

Die Basis für sämtliche Aktivitäten stellt unser strategisches Nachhaltigkeitsprogramm dar. Es bildet den Fahrplan für die Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie und definiert konkrete Maßnahmen für die Erreichung unserer diesbezüglichen operativen Ziele, die im direkten Zusammenhang mit dem Kerngeschäft stehen.

Das strategische Nachhaltigkeitsprogramm sowie weiterführende einschlägige Informationen können dem aktuellen Nachhaltigkeitsbericht entnommen werden. Dieser ist unter

☞ [www.hamborner.de/hamborner-reit-ag/nachhaltigkeit](http://www.hamborner.de/hamborner-reit-ag/nachhaltigkeit) abrufbar.

## WESENTLICHE HANDLUNGSFELDER IM RAHMEN DES NACHHALTIGKEITS-MANAGEMENTS



# Die HAMBORNER-Aktie

## ALLGEMEINE LAGE AUF DEM AKTIENMARKT

Das Börsenjahr 2020 wird den Anlegern als ein turbulentes und stark volatiles Jahr in Erinnerung bleiben. Die Entwicklung an den nationalen und internationalen Aktienmärkten war in hohem Maße durch die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie geprägt.

Nachdem der deutsche Aktienindex DAX das Jahr 2020 bei 13.249 Punkten beendete, konnte er in den ersten Handelswochen des Jahres zulegen und erreichte Mitte Februar einen historischen Höchststand bei 13.795 Punkten. Infolge der globalen Ausbreitung des COVID-19-Virus sowie der damit verbundenen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Einschränkungen fiel der Leitindex in den darauffolgenden Wochen deutlich ab und markierte Mitte März seinen Jahrestiefststand bei 8.256 Punkten.

Ungeachtet der weitreichenden pandemiebedingten Auswirkungen auf zahlreiche Branchen zeigten sich die globalen Aktienmärkte jedoch weitgehend unbeeindruckt und konnten sich im Laufe des zweiten Quartals 2020 zügig erholen. Dank weitreichender geld- und fiskalpolitischer Unterstützung setzte sich die positive Marktentwicklung im zweiten Halbjahr fort und der DAX erreichte Ende Dezember ein weiteres Allzeithoch bei 13.903 Punkten. Der Leitindex schloss das Jahr 2020 mit einem Plus von 3,5 % bei 13.719 Punkten ab.

Die beiden auf den DAX folgenden Indizes MDAX und SDAX konnten im Jahresverlauf 2020 ebenfalls zwischenzeitliche Höchststände erreichen und verzeichneten mit 8,8 % bzw. 18,0 % deutliche Zuwächse.

Die Aktien europäischer Immobiliengesellschaften konnten von der positiven Stimmung an den Gesamtmärkten in der zweiten Jahreshälfte 2020 nicht profitieren. Der von der European Public Real Estate Association (EPRA) mit Sitz in Brüssel veröffentlichte FTSE EPRA/NAREIT Europe ex UK Index verzeichnete im Jahr 2020 einen Kursverlust von 9,3 %.

## 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.

Infolge der überdurchschnittlich hohen Volatilität an den Aktienmärkten lag das Handelsvolumen der HAMBORNER-Aktie im Geschäftsjahr 2020 mit 48,2 Mio. Stücken deutlich über Vorjahresniveau (30,8 Mio. Stücke). Dementsprechend stieg das durchschnittliche Handelsvolumen auf rund 186 Tsd. Aktien pro Tag (Vorjahr: rund 122 Tsd.).

---

+3,5%

DAX im Jahr 2020

---

+18,0%

SDAX im Jahr 2020

---

## DIE HAMBORNER-AKTIE IM ÜBERBLICK

		2020	2019	2018
Gezeichnetes Kapital	Mio. €	80,6	79,7	79,7
Marktkapitalisierung*	Mio. €	726,0	778,0	670,4
Jahresschlusskurs	€	9,01	9,76	8,41
Höchstkurs	€	10,62	9,82	10,08
Tiefstkurs	€	7,32	8,38	8,40
Dividende je Aktie	€	0,47**	0,47	0,46
Dividendensumme	Mio. €	37,9	37,5	36,7
Dividendenrendite*	%	5,2	4,8	5,5
Kurs-FFO-Verhältnis*		13,1	14,3	12,7

\* Basis: Jahresschlusskurs XETRA

\*\* Vorschlag an die Hauptversammlung 2021

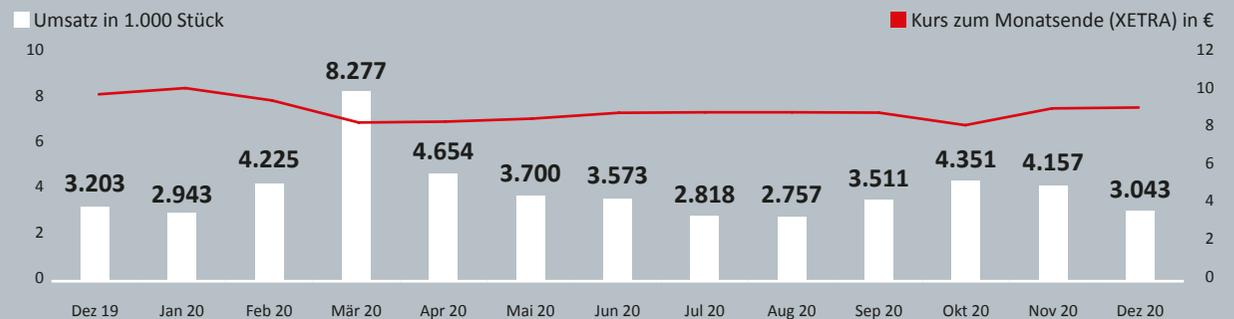
## KURSENTWICKLUNG DER HAMBORNER-AKTIE

Auch die HAMBORNER-Aktie konnte sich den Turbulenzen an den Aktienmärkten nicht entziehen und entwickelte sich im Jahr 2020 volatil. Nachdem der Kurs zum Jahresende 2019 bei 9,76 € lag, stieg der Wert bis Mitte Februar 2020 auf 10,62 €. In den darauffolgenden Handelswochen fiel die Aktie dem allgemeinen Markttrend folgend deutlich ab und markierte Mitte März ihren Jahrestiefststand bei 7,32 €.

Im zweiten Quartal konnte die Aktie an die positive Entwicklung an den Märkten anknüpfen und bereits einen Teil der Verluste aufholen. Zum 30. Juni 2020 lag der Kurs bei 8,71 € und notierte damit unter dem Nettovermögenswert (NAV), der zum Ende des ersten Halbjahres bei 11,27 € lag.

Im Laufe des zweiten Halbjahres entwickelte sich die HAMBORNER-Aktie weitgehend seitwärts. Zum Jahresende konnte sie jedoch erneut leicht zulegen und notierte zum 31. Dezember 2020 bei 9,01 €. Dies entspricht einem Rückgang von 7,7 % gegenüber dem Jahresschlusskurs 2019. Die Marktkapitalisierung betrug zum Jahresende 2020 726,0 Mio. € (Vorjahr: 778,0 Mio. €).

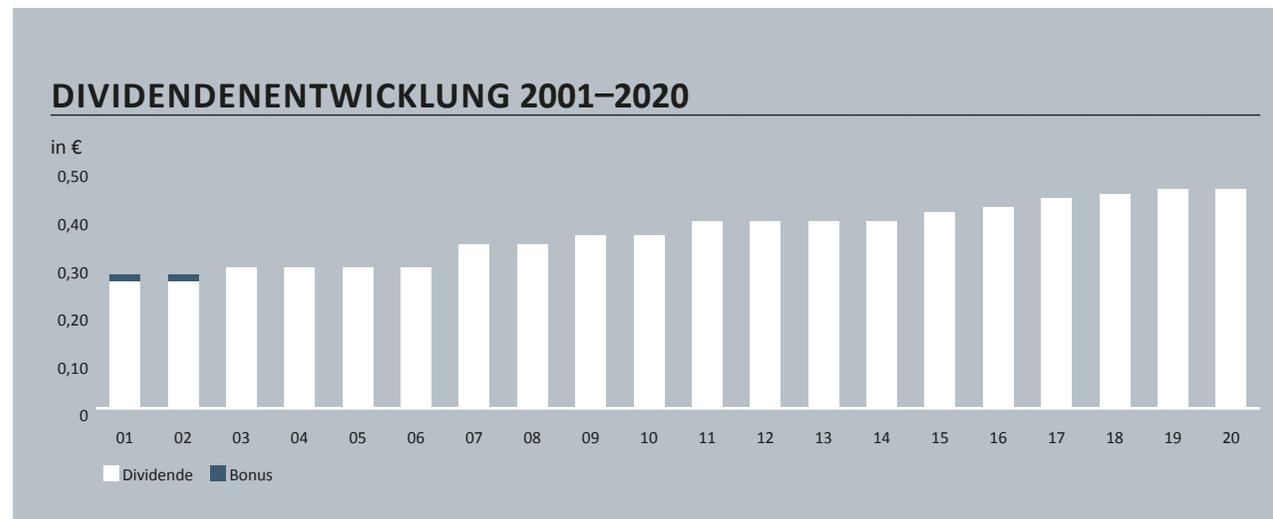
## KURSENTWICKLUNG 2020



## ENTWICKLUNG DER DIVIDENDE

Der Hauptversammlung am 29. April 2021 wird vorgeschlagen, für das Geschäftsjahr 2020 eine Dividende in Höhe von 0,47 € je Aktie auszuschütten. Bezogen auf den Aktienkurs zum Jahresende 2020 entspräche dies einer Dividendenrendite von 5,2 %.

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, unseren Anlegern ein verlässliches und transparentes Bild unseres Unternehmens zu vermitteln,

eine faire Unternehmensbewertung zu ermöglichen und das Vertrauen in die Gesellschaft weiter zu festigen.

Im Jahr 2020 haben wir zahlreiche, vorwiegend virtuelle 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. Einige interessierte Investoren und

# 5,2 %

## Dividendenrendite

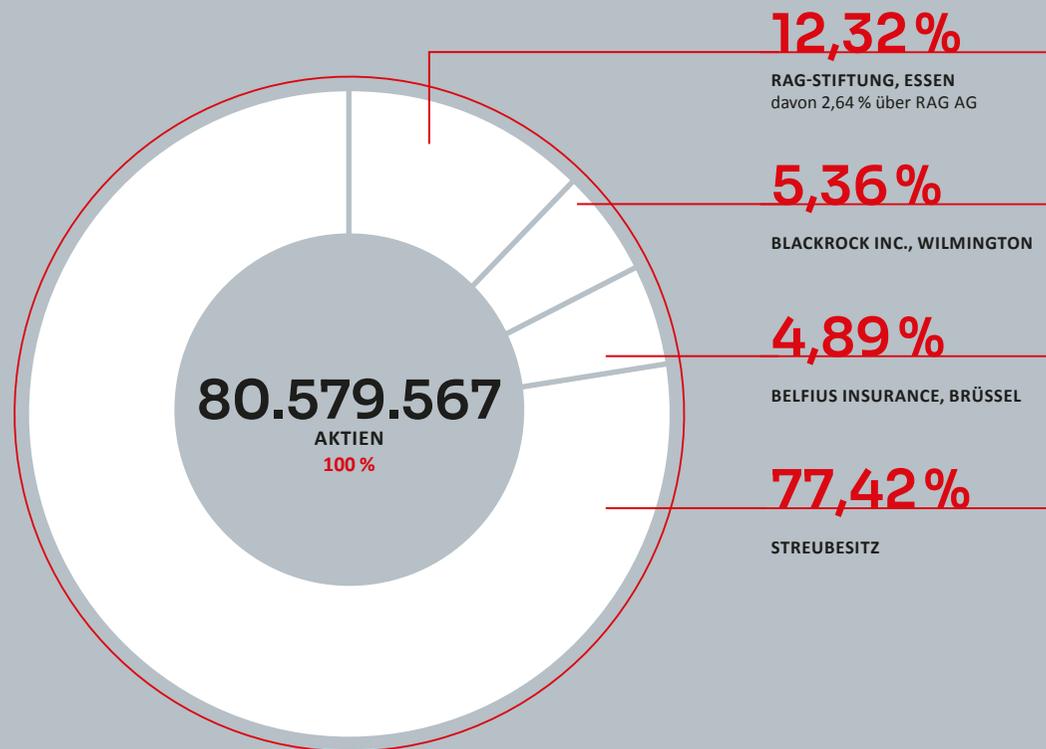
# 0,47 €

## Dividendenvorschlag an die Hauptversammlung 2021

Analysten konnten im Jahr 2020 im Rahmen individueller Objektbeachtigungen einen persönlichen Eindruck von unseren Immobilien gewinnen. Darüber hinaus haben Vorstand und Investor-Relations-Mitarbeiter auf speziellen Veranstaltungen Privataktionäre über die Entwicklung des Unternehmens informiert und standen in vielen persönlichen Gesprächen und Telefonaten Rede und Antwort.

Nicht nur im direkten Dialog, sondern auch im Internet werden Investoren, Analysten und andere Kapitalmarktteilnehmer mit Infor-

## AKTIONÄRSSTRUKTUR ZUM 31. DEZEMBER 2020



mationen über die Gesellschaft versorgt. Unsere Homepage [www.hamborner.de](http://www.hamborner.de) 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 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 unsere Investitionen sowie die Lage der Gesellschaft. In den letzten Jahren verzeichnen wir dabei eine zunehmende Resonanz in den Medien.

Wir freuen uns darauf, auch im Jahr 2021 aktive Investor-Relations-Arbeit zu betreiben, um zeitnah, transparent und umfassend über die Entwicklung der HAMBORNER REIT AG zu 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](mailto:c.heitmann@hamborner.de)

Web: [www.hamborner.de/investor-relations](http://www.hamborner.de/investor-relations)

# 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 größter Transparenz und Vergleichbarkeit bei der Ermittlung wichtiger Kennziffern in Übereinstimmung mit den von der EPRA empfohlenen Standards.

In diesem Geschäftsbericht veröffentlicht die Gesellschaft erstmals die neuen Kennzahlen EPRA NRV (Net Reinstatement Value), EPRA NTA (Net Tangible Assets) und EPRA NDV (Net Disposal Value) und stellt eine Überleitungsrechnung zum EPRA NAV zur Verfügung. Die Anwendung dieser neuen Kennzahlen wird gemäß dem aktuellen EPRA Leitfaden empfohlen. Sie ersetzen die bisherigen Kennzahlen EPRA NAV und EPRA NNAV. Da sich die Immobilienunternehmen in den vergangenen Jahren überwiegend von langfristigen, passiven Bestandshaltern zu aktiv gemanagten Unternehmen mit einer höheren Anzahl an Transaktionen und einer Verlagerung der Fremdfinanzierung vom traditionellen Bankkredit in die Kapitalmärkte entwickelt haben, wurden die Kennzahlen entsprechend neu definiert.

Darüber hinaus berichtet die Gesellschaft im Rahmen der EPRA Berichterstattung erstmals über aktivierte Investitionsausgaben (EPRA CapEx-Maßnahmen).

## EPRA KENNZAHLEN IM ÜBERBLICK

ÜBERBLICK EPRA KENNZAHLEN IN T€	31.12.2020	31.12.2019
EPRA NRV	1.007.261	1.041.600
EPRA NTA	890.222	923.726
EPRA NDV	852.276	894.892
EPRA Überschuss	55.609	54.308
EPRA Nettoanfangsrendite in %	4,6 %	4,5 %
EPRA „topped-up“ Nettoanfangsrendite in %	4,6 %	4,5 %
EPRA Leerstandsquote in %	1,9 %	1,3 %
EPRA Kostenquote in % (inklusive der direkten Leerstandskosten)	21,1 %	19,2 %
EPRA Kostenquote in % (exklusive der direkten Leerstandskosten)	20,6 %	18,9 %

## 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.

31.12.2020 in T€	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS Eigenkapital der Aktionäre	474.234	474.234	474.234
Verwässerter NAV*	474.234	474.234	474.234
Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (bei Anwendungen des Anschaffungskostenmodells nach IAS 40)	415.966	415.966	415.966
Verwässerter NAV zum Marktwert*	890.200	890.200	890.200
Marktwert von Finanzinstrumenten	521	521	-
Immaterielle Vermögenswerte gemäß der IFRS-Bilanz	-	-499	-
Zeitwert der festverzinslichen Schulden	-	-	-37.924
Grunderwerbsteuer / Akquisitionskosten	116.540	0	-
NAV*	1.007.261	890.222	852.276
Anzahl der Aktien (voll verwässert)	80.580	80.580	80.580
NAV je Aktie in €*	12,50	11,05	10,58

\* NAV bezieht sich auf neue EPRA Berechnungsmethode für NRV, NTA bzw. NDV

31.12.2019 in T€	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS Eigenkapital der Aktionäre	513.562	513.562	513.562
Verwässerter NAV*	513.562	513.562	513.562
Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (bei Anwendungen des Anschaffungskostenmodells nach IAS 40)	409.628	409.628	409.628
Verwässerter NAV zum Marktwert*	923.190	923.190	923.190
Marktwert von Finanzinstrumenten	1.110	1.110	-
Immaterielle Vermögenswerte gemäß der IFRS-Bilanz	-	-574	-
Zeitwert der festverzinslichen Schulden	-	-	-28.298
Grunderwerbsteuer / Akquisitionskosten	117.270	0	-
NAV*	1.041.570	923.726	894.892
Anzahl der Aktien (voll verwässert)	79.718	79.718	79.718
NAV je Aktie in €*	13,07	11,59	11,23

\* NAV bezieht sich auf neue EPRA Berechnungsmethode für NRV, NTA bzw. NDV

ÜBERLEITUNGSRECHNUNG in T€	2020	2019
EPRA NAV*	890.721	924.300
Grunderwerbsteuer / Akquisitionskosten	116.540	117.270
EPRA NRV	1.007.261	1.041.570
Immaterielle Vermögenswerte gem. IFRS-Bilanz	-499	-574
Grunderwerbsteuer / Akquisitionskosten	-116.540	-117.270
EPRA NTA	890.222	923.726
Immaterielle Vermögenswerte gem. IFRS-Bilanz	499	574
Zeitwert der festverzinslichen Schulden	-37.924	-28.298
Marktwert der Finanzinstrumente	-521	-1.110
EPRA NDV (= EPRA NNNNAV*)	852.276	894.892

\* EPRA NAV / NNNNAV bezieht sich auf alte 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 38 f.).

EPRA ÜBERSCHUSS in T€	2020	2019
Ergebnis nach IFRS	-9.263	17.881
+ Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien *	71.952	36.522
- Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-7.080	-95
EPRA Überschuss = FFO	55.609	54.308
EPRA Überschuss je Aktie in € = FFO je Aktie in €	0,69	0,68

\* Aufgrund der Bilanzierung der Immobilien zu den fortgeführten Anschaffungskosten werden hierunter die planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen sowie 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€	31.12.2020	31.12.2019
Verkehrswert des Immobilienportfolios (netto)	1.584.260	1.598.090
+ Erwerbsnebenkosten	116.540	117.270
+ Verkehrswert der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien*	40.525	0
<b>Verkehrswert des Immobilienportfolios (brutto)</b>	<b>1.741.325</b>	<b>1.715.360</b>
Annualisierte Mieterträge	88.708	85.559
- Nicht umlegbare Objektkosten	-9.483	-9.078
<b>Annualisierte Netto-Mieterträge</b>	<b>79.225</b>	<b>76.481</b>
+ Anpassungen für Vermietungsanreize	-29	-106
<b>Topped-up annualisierte Mieterträge</b>	<b>79.196</b>	<b>76.375</b>
<b>Nettoanfangsrendite in %</b>	<b>4,6 %</b>	<b>4,5 %</b>
<b>Topped-up-Nettoanfangsrendite in %</b>	<b>4,6 %</b>	<b>4,5 %</b>

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

## EPRA LEERSTANDSQUOTE

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

EPRA LEERSTANDSQUOTE IN T€	31.12.2020	31.12.2019
Annualisierte marktübliche Miete für Leerstandsflächen	1.703	1.159
Annualisierte marktübliche Miete für das Gesamtportfolio	90.411	87.117
<b>Leerstandsquote in %</b>	<b>1,9 %</b>	<b>1,3 %</b>

## 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€	31.12.2020	31.12.2019
Administrative / betriebliche Aufwendungen gemäß Gewinn- und Verlustrechnung nach IFRS	87.303	50.878
+ Betriebskosten abzgl. Erträgen aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter	3.532	2.347
- Sonstige Erträge aus der Weiterbelastung von Kosten an Dritte / Kostenerstattungen	-360	-398
- Abschreibungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-71.952	-36.522
<b>EPRA Kosten (inklusive direkter Leerstandskosten)</b>	<b>18.523</b>	<b>16.305</b>
- Direkte Leerstandskosten	-399	-255
EPRA Kosten (exklusive direkter Leerstandskosten)	18.124	16.050
<b>Bruttomieteinnahmen (ohne Erbbauzinsen)</b>	<b>87.967</b>	<b>84.939</b>
<b>EPRA Kostenquote in % (inklusive direkter Leerstandskosten)</b>	<b>21,1 %</b>	<b>19,2 %</b>
<b>EPRA Kostenquote in % (exklusive direkter Leerstandskosten)</b>	<b>20,6 %</b>	<b>18,9 %</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 Maß-

nahmen auch wesentliche Leistungen des eigenen Personals erbracht 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€	2020	2019
<b>Ankäufe</b>	<b>96.400</b>	<b>32.423</b>
<b>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</b>		
Schaffung zusätzlicher Mietflächen	22	720
Ohne Schaffung zusätzlicher Mietflächen	401	1.561
Instandhaltungsmaßnahmen im Zusammenhang mit Neuerwerben	558	944
<b>Summe (Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien)</b>	<b>982</b>	<b>3.225</b>
<b>Summe CapEx</b>	<b>97.382</b>	<b>35.648</b>
Überleitung von der periodengerechten Zuordnung zu den Ausgaben	-16.519	15.080
<b>SUMME CAPEX NACH MITTELABFLÜSSEN</b>	<b>80.863</b>	<b>50.728</b>

Der Anstieg der Ankäufe von 32,4 Mio. € auf 96,4 Mio. € ist im Wesentlichen auf die im Geschäftsjahr 2020 neu erworbenen Objekte in Aachen, Bonn, Neu-Isenburg und Dietzenbach zurückzuführen. 2019 gingen die Objekte in Bamberg und Lengerich in den Besitz der HAMBORNER über.

Bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind im Geschäftsjahr 2020 Investitionsausgaben von insgesamt 982 T€ (Vorjahr: 3.225 T€) angefallen. In dem Objekt in Lübeck wurden zusätzliche Mietflächen für einen Gastronomiebereich geschaffen, die 2020 zu Aufwendungen in Höhe von 22 T€ (Vorjahr: 720 T€) führten.

2020 wurden Investitionsausgaben für bestehende Mietflächen von Bestandsmietern oder für Neuvermietungen in Höhe von 401 T€ (Vorjahr: 1.561 T€) getätigt. 2020 entfielen hiervon 340 T€ (Vorjahr: 801 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 2020 wurden zur Beseitigung dieser Mängel nach Besitzübergang 558 T€ (Vorjahr: 944 T€) aufgewendet. Davon entfielen 2020 auf die Objekte in Dortmund, Ostenhellweg, 149 T€ und in Siegen 154 €. 2019 wurde für eine Dachflächensanierung des Objekts in Mannheim ein Betrag in Höhe von 548 T€ aufgewendet.

In Summe betragen die CapEx-Maßnahmen im Jahr 2020 97,4 Mio. € (Vorjahr: 35,6 Mio. €), die zu Mittelabflüssen in Höhe von 80,9 Mio. € (Vorjahr: 50,7 Mio. €) führten. Der Unterschiedsbetrag resultiert 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.

# Lage bericht

Grundlagen des Unternehmens	36
Wirtschaftsbericht	41
Weitere rechtliche Angaben	52
Vergütungsbericht	54
Chancen und Risiken	70
Prognosebericht	76

# Grundlagen des Unternehmens

## Aufstellung und Ausrichtung

### GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Die HAMBORNER REIT AG ist eine im SDAX notierte Aktiengesellschaft, die ausschließlich im Immobiliensektor tätig ist und sich als Bestandshalter von Gewerbeimmobilien positioniert. Die Gesellschaft verfügt über ein 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

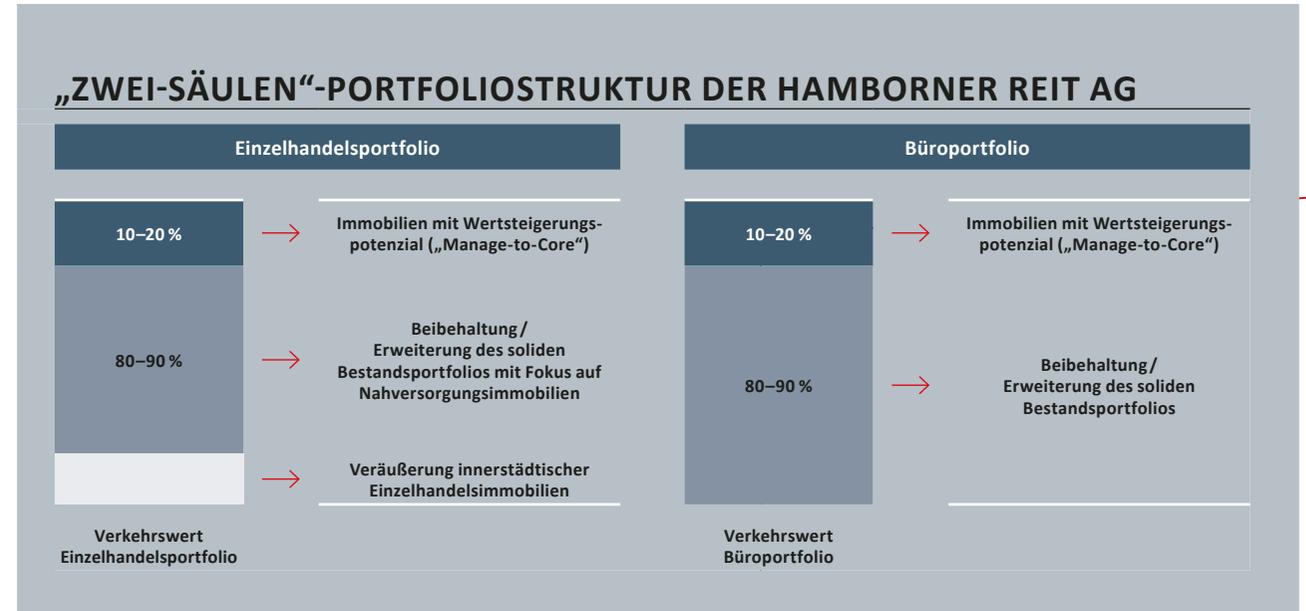
Neben einer effizienten Bewirtschaftung und Weiterentwicklung des Immobilienbestands ist die Unternehmensstrategie der HAMBORNER REIT AG auf den renditeorientierten Ausbau des bestehenden Gewerbeimmobilienportfolios ausgerichtet.

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 beabsichtigt die Gesellschaft, den Fokus auf lebensmittelgeankerte bzw. auf die

Nahversorgung ausgerichtete Objekte zu legen. Derartige Immobilien bilden – nicht zuletzt im aktuellen krisenhaften Umfeld – eine Basis für stabile, langfristig planbare Mieterträge.

Der Investitionsfokus liegt 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.



Neben dem Ausbau des bestehenden stabilen Kernportfolios sieht die Akquisitionsstrategie die Investition in sogenannte „Manage-to-Core“-Immobilien vor, welche ein zusätzliches Wertsteigerungspotenzial bieten. Dabei handelt es sich insbesondere um Objekte, die durch größere Vermietungs-, Modernisierungs- oder Repositionierungsanforderungen gekennzeichnet sind. Die Gesellschaft beabsichtigt hierbei, auf Basis der vorhandenen Expertise bestehende Wertsteigerungspotenziale zu identifizieren und zu heben. Zwecks fortgesetzter Sicherstellung eines stabilen Gesamtportfolios hat die Gesellschaft für die als „Manage-to-Core“ klassifizierten Immobilien eine Zielquote von rund 10–20 % des Gesamtportfoliovolumens festgelegt.

Hinsichtlich der Zielgrößen für zukünftige Investitionen soll das Investitionsvolumen bei Einzelhandelsimmobilien in der Regel zwischen 10 und 100 Mio. € liegen. Im Bürobereich beabsichtigt die Gesellschaft in der Regel Akquisitionen mit einem Ankaufsvolumen zwischen 20 und 100 Mio. €. Im Falle einer entsprechenden attraktiven Investitionsmöglichkeit zieht die Gesellschaft auch Portfolioankäufe in den o. g. Immobiliensegmenten in Erwägung.

### Geografischer Fokus

Im Rahmen ihrer Investitionstätigkeit konzentriert sich die Gesellschaft schwerpunktmäßig auf große und mittelgroße Städte in deutschen Metropolregionen, die wirtschaftlich und demografisch eine attraktive Wachstumsperspektive bieten. Die Metropolregionen in Deutschland tragen einen wesentlichen Anteil zum nationalen Bruttoinlandsprodukt bei und zeichnen sich durch eine sehr gute öffentliche und private Infrastruktur aus. Sie umfassen nicht nur größere Städte und Ballungszentren, sondern auch Teile des vielfach prosperierenden Umlandes, welche insbesondere im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels attraktive Investitionsmöglichkeiten bieten. Im Rahmen der Erweiterung des Büroportfolios konzentriert 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.

### Portfoliooptimierung

Neben dem renditeorientierten Ausbau des Portfolios sieht die Strategie der HAMBORNER REIT AG eine kontinuierliche Optimierung des Bestandsportfolios vor. Dabei beabsichtigt die Gesellschaft, bestehende Wertschöpfungspotenziale innerhalb des Portfolios zu identifizieren, durch gezielte Investitionsmaßnahmen zu heben und hierdurch die Qualität und Profitabilität des Gesamtportfolios weiter zu steigern.

Im Rahmen der kontinuierlichen Portfoliooptimierung beabsichtigt die Gesellschaft, sich auch weiterhin von einzelnen Immobilien zu trennen. In diesem Zusammenhang werden im Rahmen regelmäßiger Analysen sämtliche Bestandsimmobilien im Hinblick auf ihr Rendite-Risiko-Profil sowie ihre Zukunftsperspektiven untersucht und potenzielle Verkaufsobjekte identifiziert.

Nicht zuletzt aufgrund der strukturellen Änderungen im Bereich des Einzelhandels sieht die aktuelle Portfoliostrategie insbesondere eine sukzessive Veräußerung innerstädtischer Einzelhandelsobjekte vor.

### 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 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 (vgl. hierzu die Ausführungen im Vergütungsbericht). 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 80 Bestandsimmobilien. Die Objekte befinden sich überwiegend in großen und mittelgroßen Städten an 60 Standorten in Deutschland und verfügen über eine Gesamtnutzfläche von 641.181 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 auf [Seite 115 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. €)	939,8	685,0	1.624,8
Anzahl Objekte	54	26	80
Vermietbare Fläche (Tsd. m <sup>2</sup> )	433,4	207,8	641,2
Annualisierte Miete (Mio. €)	55,8	32,9	88,7
Annualisierte Mietrendite (%)	5,9	4,8	5,5
EPRA-Leerstand (%)	2,2	1,3	1,9
Gewichtete Restlaufzeit (WALT) in Jahren	7,1	5,0	6,3

STADT	ADRESSE	OBJEKTNUTZUNG	FLÄCHE IN M <sup>2</sup>	MIETERTRAG P. A. IN T€	KAUFPREIS IN MIO. €
Aachen	Gut-Dämme-Str./Grüner Weg	Büro	8.323	1.964	37,4
Bonn	Soenneckenstr. 10, 12	Büro	6.500	1.428	27,0
Dietzenbach	Masayaplatz 3	Einzelhandel	5.053	763	13,7
Neu-Isenburg	Siemensstr. 10a	Büro	4.542	890	16,3
<b>GESAMT</b>			<b>24.418</b>	<b>5.045</b>	<b>94,4</b>

## Erfolgreiche Neuinvestitionen

Im Geschäftsjahr 2020 wurden vier Neuinvestitionen im Einklang mit der strategischen Ausrichtung der Gesellschaft getätigt. Ohne Erwerbsnebenkosten betrug das Investitionsvolumen 94,4 Mio. € (Vorjahr: 29,2 Mio. €). Der Verkehrswert dieser Immobilien belief sich zum 31. Dezember 2020 auf 101,1 Mio. € und lag somit um 6,7 Mio. € über den Kaufpreisen. Im Einzelnen erfolgte im Berichtsjahr der Besitzübergang folgender Immobilien:

## 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 drei innerstädtischen Einzelhandelsimmobilien ihr Portfolio im Jahr 2020 weiter optimieren.

STADT	ADRESSE	OBJEKT-NUTZUNG	REST-BUCH-WERT IN T€	VER-KAUFSPREIS IN T€	MIETERTRAG P. A. IN T€
Oldenburg	Achternstr. 47/48	Einzelhandel	2.460	4.600	263
Osnabrück	Große Str. 82/83	Einzelhandel	3.118	5.900	338
Augsburg	Bahnhofstr. 2	Einzelhandel	5.151	8.100	519
<b>GESAMT</b>			<b>10.729</b>	<b>18.600</b>	<b>1.120</b>

Darüber hinaus hat die Gesellschaft Ende des Jahres Verträge über den Verkauf von acht weiteren innerstädtischen Einzelhandelsobjekten in Frankfurt, Kaiserslautern, Krefeld, Koblenz, Lüdenscheid, Oberhausen, Rheine und Wiesbaden abgeschlossen, bei denen der Besitzübergang zum Geschäftsjahresende noch nicht erfolgt ist. Die Kaufpreise lagen in Summe bei 40,5 Mio. € und somit um 18,9 Mio. € über den Restbuchwerten, die in der Bilanz unter dem Posten „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ ausgewiesen werden.

Damit hat die Gesellschaft im Jahr 2020 ihrer strategischen Ausrichtung entsprechend rund ein Drittel der zum Ende des Vorjahres im Bestand befindlichen innerstädtischen Einzelhandelsimmobilien veräußert.

Der Verkauf dieser Immobilien soll in Abhängigkeit von der Entwicklung des Marktumfeldes auch im Jahr 2021 konsequent fortgeführt werden.

### Mieterstruktur

Die Grundlage für die erfolgreiche Geschäftsentwicklung im Jahr 2020 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	11,6
Kaufland-Gruppe	5,4
REWE-Gruppe	5,3
Real Warenhäuser	5,2
OBI Baumärkte	4,9
Bundesagentur für Arbeit / Jobcenter	3,1
BARMER Versicherung	2,3
NETCOLOGNE Gesellschaft für Telekommunikation	2,0
GLOBUS Fachmärkte	1,9
ALDI-Gruppe	1,5
<b>SUMME</b>	<b>43,2</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 2020 mit rund einem Drittel zu den Mieterträgen der Gesellschaft beitrugen.

Die Laufzeiten der Mietverträge sind nach wie vor langfristig und ausgewogen.

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



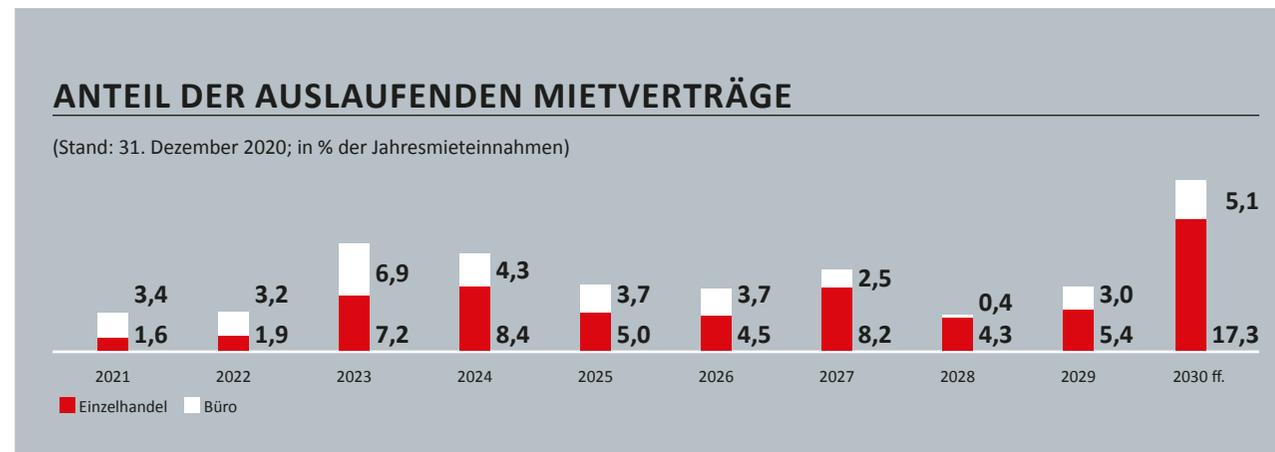
Im Bereich der Vermietungsleistung konnte die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2020 eine positive Entwicklung feststellen:



Bei den Neuvermietungen entfällt eine Fläche von rund 4.600 m<sup>2</sup> auf die Erstvermietung im neu erworbenen Büroobjekt in Aachen, Gut-Dämme-Str./Grüner Weg an den Mieter AOK, der einen Mietvertrag über eine Laufzeit von zehn Jahren abgeschlossen hat. Darüber hinaus wurden rund 1.200 m<sup>2</sup> im überwiegend leerstehenden Objekt in Mosbach zur Nutzung eines Impfzentrums im Rahmen der Bekämpfung der COVID-19-Pandemie vermietet.

Die Mietvertragsverlängerungen betreffen sowohl Nachtragsvereinbarungen als auch Optionsausübungen. Bezogen auf die Mietflächen lag die Verbleibquote der Mieter mit rund 84 % leicht über dem hohen 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:



# Wirtschaftsbericht

## Wirtschaftliches Umfeld

### ENTWICKLUNG DES GESAMTWIRTSCHAFTLICHEN UMFELDS

Die deutsche Wirtschaft erlebte im Berichtsjahr, infolge der COVID-19-Pandemie, eine tiefe Rezession. Durch den ersten behördlich angeordneten Lockdown im März und April sowie den Teil-Lockdown im November und die anschließende, anhaltende Verschärfung und Verlängerung des Lockdowns wurde die Leistung in weiten Teilen der Wirtschaft eingeschränkt. Nach dem Rückgang von 9,8 % im zweiten Quartal konnte sich die gesamtwirtschaftliche Leistung nach Aufhebung der Einschränkungen schrittweise erholen. Im Gesamtjahr 2020 ist das Bruttoinlandsprodukt um 5,0 % zurückgegangen.

Trotz des Teil-Lockdowns entwickelte sich der Arbeitsmarkt weitestgehend stabil. Allerdings stieg die Anzahl der Menschen in Kurzarbeit im November und Dezember wieder an, nachdem sie sich in der Zwischenzeit verringert hatte. Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Arbeitslosenzahl um 480.000 erhöht. Dies führte zu einem Anstieg der Arbeitslosenquote auf 5,9 % zum Jahresende 2020 (Dezember 2019: 4,9 %). Die Verbraucherpreise sind laut Statistischem Bundesamt 2020 im Jahresdurchschnitt um 0,5 % gestiegen. Die befristete Senkung der Mehrwertsteuer im zweiten Halbjahr 2020, welche zu einem beachtlichen Teil an die Verbraucher weitergegeben wurde, wirkte sich dämpfend auf die Verbraucherpreise insgesamt sowie unterschiedlich auf die einzelnen Gütergruppen aus.

### ENTWICKLUNG AUF DEN IMMOBILIENMÄRKTEN

#### Markt für Einzelhandelsflächen

Der Einzelhandel in Deutschland hat im Jahr 2020 nach Schätzungen des Statistischen Bundesamtes real (preisbereinigt) zwischen 3,9 % und 4,3 % sowie nominal (nicht preisbereinigt) zwischen 5,1 % und 5,5 % mehr umgesetzt als im Jahr 2019. Diese Schätzungen berücksichtigen den Lockdown in der zweiten Dezemberhälfte und die Einzelhandelsumsätze für die Monate Januar bis November 2020. Überdurchschnittlich wuchs der Umsatz im Segment „Internet- und Versandhandel“ (real +23,4 %). Lebensmittel nahmen real 5,1 % mehr ein. Der stationäre Handel mit Textilien, Bekleidung, Schuhen und Lederwaren ist real um 21,5 % gesunken.

Auch wenn der Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2020 gestiegen ist, geht die Schere zwischen den einzelnen Segmenten immer weiter auseinander. Sieger der COVID-19-Pandemie ist ganz klar der Internet- und Versandhandel. Verlierer ist die Kernbranche der deutschen Innenstädte, der Bekleidungs- und Schuhhandel. In diesem Kontext wurden auch verschiedene Insolvenzen und Restrukturierungen einzelner Unternehmen verzeichnet. Viele dieser Entwicklungen hatten sich jedoch bereits vor Ausbruch der Krise im März 2020 abgezeichnet. Die Verunsicherung infolge des Lockdowns im Frühjahr sowie die aktuellen Einschränkungen des öffentlichen Lebens, Abstandsregelungen und Maskenpflicht sowie die unsicheren wirtschaftlichen Perspektiven führen bei den Konsumenten und bei der Expansion der Handelsunternehmen zu einer gewissen Zurückhaltung. Kurzarbeit und eine deutlich gestiegene Homeoffice-

Bedeutung bestimmen das Einkaufsverhalten der Menschen, mit entsprechend ungünstigen Auswirkungen für den stationären Einzelhandel. Der bereits in den letzten ein bis zwei Jahren zu verzeichnende Trend zur Flexibilisierung von Mietverträgen – Kürzere Festlaufzeiten, Umsatzmieten, Sonderkündigungsrechte etc. – gewinnt hierbei verstärkt an Relevanz. Viele Unternehmen haben damit begonnen, ihre „Click & Collect“-Angebote zu optimieren, bestehende Filialnetze genau zu analysieren und sich, wo es sinnvoll ist, auf neue Ladenformate mit optimierten Flächen zu konzentrieren. Auch Drive-in-Varianten werden mittlerweile geprüft, die z. B. in Frankreich, Großbritannien und den USA bereits getestet werden. Die sinkende Mieternachfrage drückt vor allem bei größeren Ladenflächen ab 1.000 m<sup>2</sup> sowie vertikaler Geschossstruktur auf die Mieten – hier vielfach mit Abschlägen im deutlich zweistelligen Prozentbereich.

Der Fachmarktbereich, der vorwiegend vom periodischen Bedarf geprägt ist (Lebensmittel, Drogerie etc.), zeigt sich bisher weitgehend onlineresistent mit stabilen Mieten und Vermietungsumsätzen. Laut Untersuchungen diverser Marktforschungsunternehmen finden bisher lediglich rund 1 % bis 2 % des Lebensmitteleinkaufs online statt. Der Einzelhandelsvermietungsmarkt hat sich nach einem Einbruch zur Jahresmitte im dritten Quartal 2020 wieder etwas stabilisiert.

Zur Ermittlung der Marktwerte der Immobilien zum 31. Dezember 2020 hat HAMBORNER ihren Immobilienbestand wiederum von einem externen Gutachter bewerten lassen. Jones Lang LaSalle GmbH (JLL) wurde 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.

Für das Gesamtjahr wird laut JLL ein Flächenumsatz von 370.000 bis 380.000 m<sup>2</sup> erwartet. Dies entspricht einem Rückgang von 25 % im Vergleich zum Vorjahr. Laut JLL wirkt sich die Pandemie 2020 noch nicht auf die Spitzenmieten in den Topstädten aus – sie bleiben auf stabilem Niveau. Für 2021 rechnet JLL allerdings mit Rückgängen in einer Größenordnung von ca. 5 %.

### Markt für Büroflächen

Die wirtschaftlichen Auswirkungen der COVID-19-Pandemie und die Unsicherheit über Zeitpunkt und Dynamik der konjunkturellen Erholung haben auf den deutschen Büromärkten deutliche Spuren hinterlassen. Laut JLL belief sich der Rückgang des Büroflächenumsatzes in den „Big 7“ (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München, Köln und Stuttgart) im Jahr 2020 auf über 33 % und schließt mit einem Gesamtvolumen von 2,67 Mio. m<sup>2</sup>. Umsatzrückgänge waren in allen sieben Immobilienhochburgen zu beobachten, von –25 % in München bis zu –55 % in Stuttgart. Deutlicher Spitzenreiter war Berlin mit einem Umsatz von rund 745.000 m<sup>2</sup>.

In der Rezession wurden Umzugspläne zunächst aufgeschoben, oder es wurde eine Vertragsverlängerung in den bestehenden Flächen angestrebt. In der Konsequenz fehlten vor allem die großflächigen Vermietungen ab 10.000 m<sup>2</sup>. Hier zeigten sich die Zurückhaltung und Nachfrageschwäche besonders deutlich. 32 Abschlüsse mit insgesamt 656.000 m<sup>2</sup> in der Aggregation über alle „Big 7“ konnten 2020 in dieser Größenordnung verzeichnet werden. Dies entspricht einem Rückgang von 43 % gegenüber 2019 in Bezug auf die Anzahl der Vermietungen.

Im Jahresverlauf 2020 haben sich die Leerstände in den meisten Städten erhöht. Laut JLL belief sich die Büro-Leerstandsquote zum Jahresende im Schnitt der „Big Seven“-Städte auf 3,7 % (2019: 3,0 %). Sie bewegte sich damit aber immer noch deutlich unter dem langfristigen Durchschnitt. Im Gegensatz zum Umsatz zeigten sich die Märkte in Bezug auf die Leerstandsentwicklung noch uneinheitlich.

Während in der Aggregation aller „Big Seven“ das Volumen freier Flächen im Jahresvergleich um 23 % angestiegen ist, verzeichnete Stuttgart einen weiteren Rückgang. In Hamburg blieb der Leerstand stabil. Überdurchschnittlich mit Raten von jeweils über 50 % zog der Leerstand dagegen in Berlin und München an, dennoch bleiben die Leerstandsquoten auch hier mit 2,8 % und 3,5 % weiterhin niedrig.

2020 haben die Bürofertigstellungen deutlich zugelegt, insgesamt aber nicht so stark wie erwartet. Bis Ende des Jahres wurden laut JLL knapp 1,5 Mio. m<sup>2</sup> fertiggestellt. Dies entspricht einem Zuwachs von 29 % im Vergleich zum Vorjahr. Besonders stark war das Wachstum in Berlin, wo knapp 490.000 m<sup>2</sup> neu auf den Markt kamen und sich das Volumen damit im Vergleich zu 2019 mehr als verdoppelte. Nach wie vor profitierten die neuen Flächen in allen Städten von den starken Vermietungsjahren. Das lässt sich an den Vorvermietungsquoten ablesen, denn zum Zeitpunkt der Fertigstellung waren in der Aggregation aller „Big 7“ nur noch 232.000 m<sup>2</sup> unvermietet bzw. 84 % zum Zeitpunkt der Fertigstellung belegt.

Der JLL-Spitzenmietpreisindex lag zum Ende 2020 bei 222,4 Punkten und wies gegenüber dem Vorjahreszeitpunkt ein Plus von 2,0 % auf. Beim Blick auf die „Big 7“ zeigten Stuttgart mit einem Plus von 4,1 % und Hamburg mit 6,9 % die stärksten Steigerungen im Zwölf-Monatsvergleich. Und selbst in Berlin, wo sowohl Leerstand als auch Fertigstellungen zugelegt haben, zog die Spitzenmiete um 2,7 % an. Laut JLL war aber effektiv, d. h. nach Abzug von gewährten Incentives durch die Eigentümer, eine leichte Bewegung nach unten zu beobachten.

Der deutsche Bürovermietungsmarkt ist an einem Zykluswende-punkt angekommen. Wie stark dieser ausfallen wird, könnte sich bereits im Jahresverlauf 2021 zeigen, wenn in den Unternehmens-etagen die Weichen gestellt werden, um hybride Arbeitsmodelle zu implementieren. Je nach Branche und Unternehmen können die Resultate ganz unterschiedlich ausfallen. Ein Mehr an Homeoffice geht nicht zwangsläufig mit weniger benötigten Quadratmetern in Bürogebäuden einher. Qualitative Ausstattungs- und Wohlfühlmerkmale erlangen eine höhere Bedeutung. Diese Qualitätsoffensive soll-t die Preise für Büroimmobilien zumindest stabil halten.

### Der deutsche Immobilien-Investmentmarkt

Mit einem Gesamttransaktionsvolumen in Höhe von rund 81,6 Mrd. € (inklusive Wohnen) schloss das Jahr 2020 laut JLL nur um rund 11 % unter dem Vorjahreswert. Das Transaktionsvolumen der Monate Oktober bis Dezember summierte sich zwar immerhin auf 23,2 Mrd. € und damit auf über 28 % des Jahresergebnisses, reichte aber nicht an das vierte Quartal des Vorjahres und auch nicht an das Auftaktquartal 2020 heran, die beide jeweils noch von der COVID-19-Pandemie unbelastet waren. 2020 wurden mit über 1.700 erfassten Einzel- und Portfoliotransaktionen mehr Abschlüsse generiert als 2019. Das durchschnittlich investierte Volumen ist damit mit rund 48 Mio. € pro Transaktion zwar nahezu konstant geblieben. Die Analyse von JLL zeigt aber auch, dass vor allem große Transaktionen im dreistelligen Millionen-Euro-Bereich um 35 % in Bezug auf Anzahl und Volumen signifikant gesunken sind, eher geschuldet einem geringeren Angebot in diesem Größensegment als einem mangelnden Käuferinteresse. Vor allem Portfolios waren begehrt, ca. 37,6 Mrd. € wurden in Paketverkäufe oder Unternehmensübernahmen investiert und damit sogar 7 % mehr als noch 2019.

Mit rund 25,2 Mrd. € (31 %) floss laut JLL der Großteil des investierten Kapitals in die Assetklasse Wohnen mit dem größten Einzelabschluss des Jahres, die bereits im ersten Quartal 2020 vollzogene 90-prozentige Übernahme des Wohnungskonzerns Adler durch Ado. Knapp hinter Wohnimmobilien lagen Büroobjekte mit einem Anteil von 30 % (24,5 Mrd. €). In Logistikkimmobilien wurden 2020 mehr als 8,7 Mrd. € investiert, der Anteil dieser Assetklasse stieg damit auf rund 11 % und übertraf das Vorjahresvolumen um 2 Mrd. €. Mit über 10 % Anteil und investierten 8,5 Mrd. € erfreuten sich mischgenutzte Immobilien oder Portfolios einer immer größer werdenden Beliebtheit bei Investoren. Sie erfüllen den Wunsch der Investoren nach Differenzierung und sind Spiegelbild des Trends von Arbeiten, Wohnen und Einkauf unter einem Dach oder innerhalb eines Quartiers. Das Transaktionsvolumen für Einzelhandelsimmobilien erreichte 2020 rund 10,4 Mrd. €, der Rückgang gegenüber dem Vorjahr lag bei lediglich 5 %. Nach wie vor entfiel mit 5,7 Mrd. € der überwiegende Teil auf Fachmärkte, Fachmarktzentren oder Supermärkte und Discounter.

In der Aggregation lag laut JLL das Transaktionsvolumen der „Big 7“-Städte bei knapp 40 Mrd. €. Das war ein Anteil von 49 % am gesamtdeutschen Transaktionsvolumen und entsprach einem Rückgang von 25 % gegenüber dem Vorjahresvolumen. Als einzige der sieben Hochburgen konnte Hamburg im Vergleich zum Vorjahr einen Anstieg verzeichnen. Rund 5,6 Mrd. € wurden in der Hansestadt investiert und damit 24 % mehr als noch 2019. In allen anderen Städten lag der Rückgang zwischen 18 % in Düsseldorf und 57 % in Stuttgart.

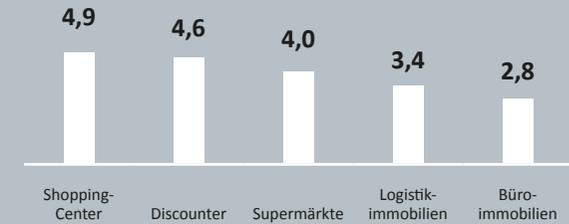
Laut JLL zeigten sich leichte Aufwärtstendenzen bei den Nettoanfangsrenditen für innerstädtische Geschäftshäuser. Diese lagen in der Aggregation der „Big 7“ nun bei 2,91 % und damit sieben Basispunkte höher als noch vor einem Jahr. Die Spitzenrenditen für Shopping-Center haben im Jahresverlauf 2020 um 35 Basispunkte auf 4,85 % zugelegt. Für Discounter hingegen sanken die Renditen weiter

auf aktuell 4,60 %, das sind im Vergleich zum dritten Quartal nochmals 20 Basispunkte weniger. Noch teurer waren Supermärkte, hier lagen die Spitzenrenditen bei nach wie vor 4,00 %. Im Bürobereich lag die gemittelte Spitzenrendite zum Jahresende bei 2,80 % und damit um 12 Basispunkte niedriger als Ende 2019. In allen „Big 7“-Städten außer Berlin gaben die Spitzenwerte im vergangenen Jahr nochmals leicht nach und waren damit Spiegelbild der starken Investorennachfrage nach vollvermieteten Core-Immobilien.

Zusammen mit den langfristig niedrigen Zinsen war der anhaltende Kapitaldruck nach wie vor die Triebfeder für Immobilien-Investments. Hinzu kam, dass zahlreiche institutionelle Investoren ihre jeweiligen Immobilienquoten weiter erhöht haben und hieraus zusätzliche Nachfrage generiert wurde.

## NETTOANFANGSRENDITEN ZUM JAHRESENDE 2020 \*

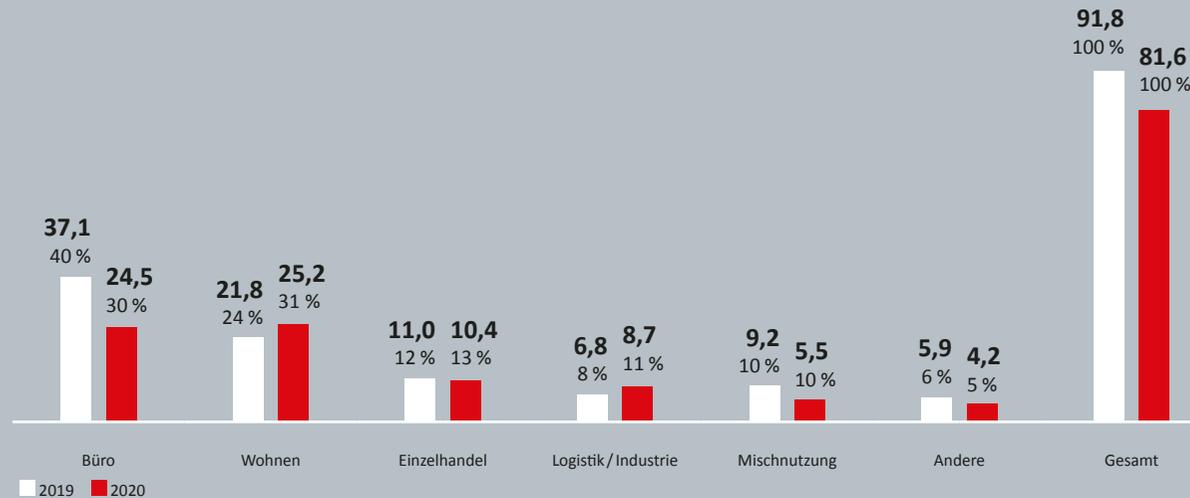
(in %)



\* 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 2020 war maßgeblich geprägt durch die COVID-19-Pandemie. Als Folge der behördlich angeordneten Schließungsmaßnahmen haben zahlreiche Mieter insbesondere stark betroffener Branchen im Einzelhandel die Mietzahlungen zeitweise ausgesetzt. Zur Unterstützung wurden mit einer Reihe von betroffenen Mietern Mietstundungs- und -nachlassvereinbarungen abgeschlossen, die sich entsprechend auf die Ertragslage der HAMBORNER ausgewirkt haben. Ungeachtet dessen stellt sich die Ertragslage bei einem gegenüber dem Vorjahr um 2,4 % verbesserten operativen Ergebnis (FFO) im Jahr 2020 positiv dar.

Die Vermögens- und Finanzlage ist weiterhin 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 auch die konservative Bilanzierung der Immobilien zu Anschaffungs- und Herstellungskosten aus. Die Ergebnisbeeinflussung durch Zu- oder Abschreibungen aufgrund von Neubewertungen ist grundsätzlich weitaus geringer als bei einer Bilanzierung zu Marktwerten, das Ergebnis somit insgesamt weniger volatil. Dennoch waren im Berichtsjahr aufgrund von Verkehrswertminderungen einzelner Immobilien im Rahmen der Bewertung der Immobilien zum 31. Dezember 2020 auch bilanziell außerplanmäßige Abwertungen in Höhe von 34,7 Mio. € vorzunehmen.

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	2020		2019	ZIEL-ERREICHUNG
	SOLL	IST	IST	
FFO	Vorjahres-niveau	55,6 Mio. €	54,3 Mio. €	↑
Mieten und Pachten	+ 3 %	88,2 Mio. €	85,2 Mio. €	→
NAV je Aktie	leicht steigend	11,05 €	11,59 €	↓

Die Ziele und Prognosen für das abgelaufene Geschäftsjahr wurden auf Grundlage der Prognose des Vorjahres hinsichtlich des operativen Ergebnisses (FFO) und der Erlöse aus Mieten und Pachten erreicht bzw. leicht übertroffen.

Beim Nettovermögenswert (NAV) wurde aufgrund der erforderlichen Abwertungen eines Teils des Immobilienportfolios infolge der COVID-19-Pandemie der zu Jahresbeginn erwartete leichte Anstieg des NAV je Aktie durch einen Rückgang um 4,7 % von 11,59 € auf 11,05 € nicht erreicht.

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 2021, insgesamt von einer positiven Weiterentwicklung aus.

## Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage nach IFRS

### ERTRAGSLAGE NACH IFRS

Die **Miet- und Pächterlöse** betragen im Berichtsjahr 88,2 Mio. € und haben sich damit insbesondere aufgrund der Neuinvestitionen gegenüber dem Jahr 2019 um 3,0 Mio. € bzw. 3,6 % erhöht.

Auf vergleichbarer Basis – d. h. bei Immobilien, die sich 2019 und 2020 ganzjährig im Bestand befanden („like for like“) – liegen die Miet- und Pächterlöse bei einem Rückgang von 0,6 % mit insgesamt 83,0 Mio. € leicht unter dem Niveau zum Vorjahr. Dabei konnte bei den Büroobjekten eine „like for like“-Steigerung von 0,9 % erzielt werden. Hingegen minderten sich die Mieten bei den Einzelhandelsobjekten um 1,4 %, 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 1,6 Mio. € (Vorjahr: 0,1 Mio. €).

Die wirtschaftliche Leerstandsquote liegt unter Berücksichtigung vereinbarter Mietgarantien mit 1,8 % (Vorjahr: 2,0 %) weiterhin auf einem äußerst niedrigen Niveau. Ohne Mietgarantien beträgt die Leerstandsquote 3,1 % (Vorjahr: 2,1 %).

# +3,6 %

## Erlöse aus Mieten und Pachten

Der gesamte **Instandhaltungsaufwand** betrug im Geschäftsjahr 4,6 Mio. € (Vorjahr: 5,5 Mio. €). Hinzu kamen aktivierungsfähige Maßnahmen in Höhe von 1,0 Mio. € (Vorjahr: 3,2 Mio. €).

Wie bereits in der Vergangenheit wurden auch im Geschäftsjahr 2020 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 wesentlichen Teil der Aufgaben bildete die Koordinierung von Mieteraus- und -umbauten im Zuge von Neu- bzw. Anschlussmietverträgen.

Größere Umbau- und Revitalisierungsmaßnahmen wurden im Jahr 2020 im Wesentlichen an folgenden Standorten vorgenommen:

Die größte Einzelmaßnahme im Berichtsjahr 2020 hat die Gesellschaft im Einzelhandelsobjekt in Karlsruhe vorgenommen. Im Zuge der Mietvertragsverlängerung des Mieters Edeka bis zum 31. Dezember 2037 wurden im Jahr 2020 umfangreiche Instandsetzungsarbeiten durchgeführt. Die angefallenen Investitionskosten beliefen sich auf rund 1,5 Mio. €, wovon Kosten in Höhe von rund 0,3 Mio. € auf aktivierungsfähige Maßnahmen entfielen.

Weitere Maßnahmen hat die Gesellschaft am Bürostandort in Erlangen umgesetzt. Dort konnte die Gesellschaft eine rund 675 m<sup>2</sup> große Leerstandsfläche an ein Software-Unternehmen vermieten. Darüber hinaus ist es gelungen, den langjährigen Untermieter, die Universität Erlangen, vertreten durch den Freistaat Bayern, bis zum 31. Dezember 2025 an den Standort zu binden. Die Investitionen für beide Mieterausbauten lagen bei rund 0,3 Mio. €.

Eine weitere größere Einzelinvestition im Rahmen der geplanten Instandhaltung hat die Gesellschaft im Objekt in Siegen durchgeführt. Die aktivierungsfähigen Kosten für die Sanierung einer Kälteanlage beliefen sich im Berichtsjahr auf 0,2 Mio. €.

Insbesondere aufgrund der gestiegenen Miet- und Pächterlöse haben die **Nettomieteinnahmen** um 3,6 % zugenommen und betragen 79,1 Mio. € (Vorjahr: 76,4 Mio. €).

Das **Betriebsergebnis** beträgt –900 T€ (Vorjahr: 33,3 Mio. €). Der Rückgang ist insbesondere auf außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 34,7 Mio. € zurückzuführen, die infolge der Abwertung eines Teilbestands des Immobilienportfolios erforderlich waren. Die **Verwaltungs- und Personalaufwendungen** liegen mit insgesamt 6,9 Mio. € (Vorjahr: 6,4 Mio. €) um 0,5 Mio. € bzw. 8,1 % 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 leicht erhöht und beträgt 7,8 % (Vorjahr: 7,5 %). Die **Abschreibungen** liegen insbesondere aufgrund der im Berichtsjahr durchzuführenden außerplanmäßigen Abschreibungen um 35,4 Mio. € über dem Vorjahr. Die Immobilien werden zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bilanziert und weisen daher planmäßige Abschreibungen aus, die im Berichtsjahr 37,2 Mio. € gegenüber 35,0 Mio. € im Vorjahr betragen haben. Darüber hinaus fielen im Berichtsjahr bei zwölf Objekten außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von insgesamt 34,7 Mio. € (Vorjahr: 1,6 Mio. €) an. Die außerplanmäßigen Abschreibungen betreffen insbesondere Einzelhandelsimmobilien in Innenstadtlagen, die besonders stark von der COVID-19-Pandemie betroffen sind.

Als **Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien** erzielte die Gesellschaft 7,1 Mio. € (Vorjahr: 0,1 Mio. €). Details hierzu finden Sie auf den [Seiten 50 und 91](#).

Das **Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)** hat sich um 27,2 Mio. € auf 6,2 Mio. € nach 33,4 Mio. € im Vorjahr vermindert.

Das **Finanzergebnis** beträgt im Berichtsjahr –15,4 Mio. € gegenüber –15,5 Mio. € im Vorjahr und betrifftausschließlich Zinsaufwendungen. Die hierauf entfallenden Zinsaufwendungen aus Darlehensmitteln in Höhe von –14,7 Mio. € haben sich gegenüber dem Vorjahr (–14,6 Mio. €) betragsmäßig um 0,1 Mio. € erhöht. Dabei hat die Aufnahme neuer Darlehen zu einem betragsmäßigen Anstieg der Zinsaufwendungen von 0,9 Mio. € geführt. Dagegen haben planmäßige Tilgungen sowie Refinanzierungen von Darlehen nach Ablauf der Festzinsvereinbarungen zu günstigeren Zinssätzen zu einer Reduzierung der Zinsaufwendungen um 0,8 Mio. € geführt.

Nach Abzug des Finanzergebnisses vom EBIT ergibt sich ein **Jahresfehlbetrag** von 9,3 Mio. € (Vorjahr: Jahresüberschuss 17,9 Mio. €).

**Funds from Operations (FFO)**

Im Geschäftsjahr 2020 wurde ein FFO als maßgebliche Steuerungsgröße der Ertragslage von 55,6 Mio. € (Vorjahr: 54,3 Mio. €) erwirtschaftet. Dies entspricht einem FFO je Aktie von 0,69 € (Vorjahr: 0,68 €). Der FFO ist im Vergleich zum Vorjahr um 2,4 % gestiegen. Im Geschäftsbericht 2019 wurde zunächst ein FFO auf Vorjahresniveau prognostiziert. Im Zuge der bestehenden Unsicherheiten im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie wurde die FFO-Prognose im Juli 2020 auf ein Niveau von 52 Mio. € bis 54 Mio. € angepasst. Diese Prognose konnte leicht übertroffen werden. Maßgeblichen Einfluss hatten hierbei verminderte Instandhaltungsaufwendungen, bei denen zum einen geplante Maßnahmen aufgrund der COVID-19-Pandemie ins Folgejahr 2021 verschoben wurden. Zum anderen fielen die Aufwendungen für Mieterumbauten deutlich geringer aus als zu Jahresanfang erwartet. Dieser Minderaufwand wurde teilweise durch die ergebniswirksamen Effekte aus der COVID-19-Pandemie aufgrund von Zahlungsausfällen sowie in diesem Zusammenhang getroffene Vereinbarungen mit besonders von der Pandemie betroffenen Mietern über die Gewährung von Mietnachlässen ergebnismindernd kompensiert. Der FFO hat sich im Detail wie nachfolgend dargestellt entwickelt:

FUNDS FROM OPERATIONS IN T€	2020	2019
Nettomieteinnahmen	79.097	76.355
- Verwaltungsaufwand	-1.477	-1.408
- Personalaufwand	-5.417	-4.968
+ Sonstige betriebliche Erträge	1.742	1.374
- Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.893	-1.503
- Zinsaufwendungen	-15.443	-15.542
<b>FFO</b>	<b>55.609</b>	<b>54.308</b>
- Aktivierte Instandhaltungsausgaben (CapEx)	-982	-3.225
<b>AFFO</b>	<b>54.627</b>	<b>51.083</b>
<b>FFO je Aktie in € *</b>	<b>0,69</b>	<b>0,68</b>
<b>AFFO je Aktie in € *</b>	<b>0,68</b>	<b>0,64</b>

\* bezogen auf die Anzahl an Aktien am jeweiligen Stichtag

**VERMÖGENSLAGE NACH IFRS**

Die **Bilanzsumme** der Gesellschaft hat sich zum 31. Dezember 2020 um 31,1 Mio. € auf 1.265,8 Mio. € (Vorjahr: 1.234,7 Mio. €) erhöht. Dabei entfallen rund 96 % der Aktiva auf Immobilien. Das gesamte zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bilanzierte Immobilienvermögen weist zum 31. Dezember 2020 einen Buchwert von 1.195,5 Mio. € (Vorjahr: 1.202,7 Mio. €) auf und setzt sich wie folgt zusammen:

BILANZIELLES IMMOBILIENVERMÖGEN IN T€	31.12.2020	31.12.2019
<b>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</b>		
Bebautes Immobilienvermögen	1.187.384	1.188.700
Anschaffungsnebenkosten schwebender Erwerbe	36	4.948
Unbebauter Grundbesitz	223	224
Nutzungsrechte Erbbaugrundstücke	7.825	8.862
<b>Bilanzielles Immobiliengesamtvermögen</b>	<b>1.195.468</b>	<b>1.202.734</b>
<b>Zur Veräußerung gehaltene Immobilien</b>		
Bebautes Immobilienvermögen	21.673	0
	<b>21.673</b>	<b>0</b>
<b>BILANZIELLES IMMOBILIENGESAMTVERMÖGEN</b>	<b>1.217.141</b>	<b>1.202.734</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 38](#) des Geschäftsberichts erläutert.

Neben den Immobilien stellen auf der Aktivseite die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente (40,5 Mio. €) den wesentlichsten Posten dar. Auf der Passivseite der Bilanz entfallen rund 37 % auf das Eigenkapital (474,2 Mio. €) und rund 60 % auf die Finanzverbindlichkeiten (758,9 Mio. €). Die genannten Posten sind ausführlich in der Finanzlage der Gesellschaft dargestellt.

# 0,69 €

## FFO je 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€	31.12.2020	31.12.2019
Bilanzielle langfristige Vermögenswerte	1.200.826	1.223.990
+ Bilanzielle kurzfristige Vermögenswerte	64.958	10.687
- Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen *	-685.431	-638.662
- Kurzfristige Verbindlichkeiten	-105.598	-81.343
<b>Bilanzieller NAV</b>	<b>474.755</b>	<b>514.672</b>
+ Stille Reserven „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“	397.114	409.628
+ Stille Reserven „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“	18.852	0
<b>NAV</b>	<b>890.721</b>	<b>924.300</b>
<b>NAV je Aktie in €</b>	<b>11,05</b>	<b>11,59</b>

\* ohne derivative Finanzinstrumente

Der Rückgang des absoluten NAV um 33,6 Mio. € auf 890,7 Mio. € resultiert insbesondere aus den Wertminderungen des Immobilienportfolios, die aufgrund der COVID-19-Pandemie vorzunehmen waren. Gegenüber dem Vorjahr (11,59 €) ergibt sich hieraus bei einer leicht erhöhten Aktienanzahl ein um 4,7 % geringerer NAV je Aktie von 11,05 €. In der Prognose des Vorjahresgeschäftsberichts wurde unter der Annahme eines weitgehend wertstabilen Bestandsportfolios noch von einem leicht steigenden NAV je Aktie ausgegangen. Seit dem Halbjahresergebnis 2020 ist die Gesellschaft unter Berücksichtigung der Bewertungseffekte aufgrund der COVID-19-Pandemie von einem Rückgang des NAV im einstelligen Prozentbereich ausgegangen. Dieses Ziel wurde klar erreicht.

Die stillen Reserven der Immobilien ergeben sich aus der Differenz der Marktwerte der Immobilien und den bilanziellen Buchwerten. Zur Ermittlung der Marktwerte der Immobilien zum 31. Dezember

2020 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 – 2021 bis 2030 – 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 Zahlungsströme wurden diese auf den Bewertungsstichtag diskontiert. Die Diskontierungszinssätze bewegen sich zwischen 4,15 % und 13,00 %

und berücksichtigen die jeweiligen objektspezifischen Risiken. Die Diskontierungszinssätze haben sich wie folgt entwickelt:

DISKONTIERUNGSZINSSÄTZE IN %	2020	2019
Einzelhandel	4,80–13,00	3,90–9,00
Büro	4,15–6,85	4,25–6,75

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.

Die von JLL ermittelten Verkehrswerte sind im Immobilien-Bestandsverzeichnis auf [Seite 115 ff.](#) dieses Geschäftsberichts für jedes Be-

11,05 €  
NAV je Aktie

standsobjekt 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 1.624,8 Mio. €, der um 26,7 Mio. € über dem Vorjahresportfoliowert liegt. Der Unterschied ergibt sich aus Verkehrswertzugängen durch Erwerbe und Investitionen in das bestehende Immobilienvermögen (Nachaktivierungen) in Höhe von 101,1 Mio. €, Verkehrswertabgängen in Höhe von 19,3 Mio. € durch Verkäufe sowie eine Verkehrswertminderung des Bestandsportfolios gegenüber dem Vorjahr durch Neubewertung in Höhe von –55,1 Mio. €. Dies entspricht einem „like for like“-Rückgang des Portfoliowerts von 3,5 %, der mit 77,8 Mio. € auf Verkehrswertminderungen von Handelsimmobilien, die beson-

ders stark von der COVID-19-Pandemie betroffen sind, entfällt. Den Verkehrswertminderungen stehen Verkehrswertsteigerungen von 22,7 Mio. € insbesondere in den Büroobjekten 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. Dennoch waren im Berichtsjahr aufgrund der beschriebenen Verkehrswertminderungen außerplanmäßige Abschreibungen auf die Buchwerte von zwölf Objekten in Höhe von 34,7 Mio. € vorzunehmen.

Die Finanzlage der Gesellschaft ist sehr komfortabel. Die **Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente** betragen zum Bilanzstichtag 40,5 Mio. € nach 8,4 Mio. € zum 31. Dezember 2019. Die Mittelzuflüsse des Geschäftsjahres resultierten dabei insbesondere aus der operativen Geschäftstätigkeit (69,4 Mio. €; Vorjahr: 68,3 Mio. €), aus der Aufnahme von Finanzkrediten (141,4 Mio. €) sowie Einzahlungen aus dem Verkauf von Immobilien (18,7 Mio. €). Die Mittelabflüsse betreffen im Wesentlichen Investitionen in den Immobilienbestand (79,9 Mio. €), Dividendenzahlungen für das Geschäftsjahr 2019 (37,5 Mio. €) sowie Zins- und Tilgungsleistungen (85,8 Mio. €).

Der Finanzmittelbedarf für das Geschäftsjahr 2021 ist insbesondere durch die erwarteten Mittelzuflüsse aus der operativen Geschäftstätigkeit gesichert. Darüber hinaus stehen der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 noch nicht valutierte Darlehen in Höhe von 11,6 Mio. € zur Verfügung.

Die Finanzstruktur der Gesellschaft ist weiterhin äußerst solide. Auf der Passivseite der Bilanz beträgt das **Eigenkapital** 474,2 Mio. € nach 513,6 Mio. € im Vorjahr. Die Gesellschaft verfügt damit über eine bilanzielle Eigenkapitalquote von 37,5 % (Vorjahr: 41,6 %). Die **Finanzverbindlichkeiten und derivativen Finanzinstrumente** betragen 759,4 Mio. € und liegen um 69,9 Mio. € über dem Vorjahreswert (689,5 Mio. €). Der Anstieg resultiert insbesondere aus den im Berichtsjahr zur anteiligen Fremdfinanzierung von Immobilienerwerben abgerufenen Darlehensmitteln in Höhe von 81,4 Mio. €. Weitere 60,0 Mio. € betrafen Mittelaufnahmen aus der Refinanzierung von Darlehen. Den Mittelabrufen standen im Berichtsjahr planmäßige Tilgungsleistungen in Höhe von 21,1 Mio. € sowie aus der Ablösung refinanzierter Darlehen in Höhe von 49,8 Mio. € gegenüber. Nach Abzug der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente (abzgl. verfügbungsbeschränkter Mittel in Höhe von 4,9 Mio. €) von den Finanzverbindlichkeiten ergibt sich eine Nettofinanzverschuldung von 723,3 Mio. € (Vorjahr: 680,0 Mio. €). Wird die Nettofinanzverschuldung auf das mit Verkehrswerten bewertete Immobilienportfolio bezogen, ergibt sich ein LTV (Loan to Value) von 44,5 % (Vorjahr: 42,4 %).

## FINANZLAGE NACH IFRS

KAPITALFLUSSRECHNUNG (VERKÜRZT) IN T€	2020	2019
Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit	69.448	68.259
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	–61.169	–54.035
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	18.960	–9.458
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	27.239	4.766
Finanzmittelfonds am 1. Januar	8.358	3.592
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente (mit einer Laufzeit bis zu drei Monaten)	8.358	3.592
Verfügbungsbeschränkte Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	0	4.191
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am 1. Januar	8.358	7.783
Finanzmittelfonds am 31. Dezember	35.597	8.358
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente (mit einer Laufzeit bis zu drei Monaten)	35.597	8.358
Verfügbungsbeschränkte Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	4.925	0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am 31. Dezember	40.522	8.358

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. Zur vollständigen Absicherung von Zinsschwankungen bei grundpfandrechtlich gesicherten variabel verzinslichen Darlehen (Nominalwert: 15,2 Mio. €) wurden Vereinbarungen über Zinsswaps abgeschlossen. Ein Teil der unbesicherten Schuldscheindarlehen mit einem Kreditvolumen von 41,0 Mio. € ist ebenfalls 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 Durchschnittzinssatz der Darlehen liegt unter Berücksichtigung der zum Bilanzstichtag bereits abgeschlossenen, aber noch nicht abgerufenen Darlehen bei 1,8 % (Vorjahr: 2,0 %). Unter Berücksichtigung der bereits abgeschlossenen sowie der noch anstehenden Refinanzierungen der bestehenden und gegenüber dem aktuellen

Zinsniveau wesentlich höher verzinslichen Darlehen wird sich der Durchschnittzinssatz voraussichtlich weiter reduzieren. Die durchschnittliche Restlaufzeit liegt unter Berücksichtigung der zum Bilanzstichtag bereits abgeschlossenen, aber noch nicht abgerufenen Darlehen bei 5,0 Jahren (Vorjahr: 5,5 Jahre).

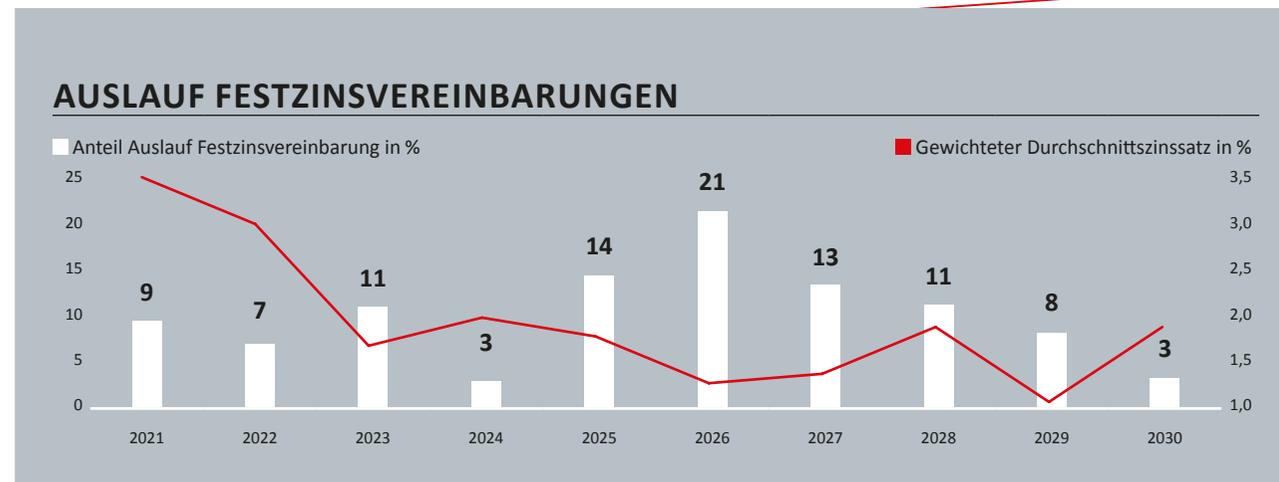
Die sehr solide und komfortable Finanzierungsstruktur der Gesellschaft drückt sich in der nachfolgenden Fälligkeitsanalyse aus, in der der jährliche Refinanzierungsbedarf der auslaufenden Darlehen bezogen auf den Gesamtbestand der zum Bilanzstichtag valuierten Darlehen dargestellt ist.

### 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 Netto-Finanzverbindlichkeiten 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.



## 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 0,6 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 (1,5 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 7,1 Mio. € ausgewiesen. In dem Ergebnis enthalten sind Kosten im Zusammenhang mit der Veräußerung von Immobilien in Höhe von 0,9 Mio. €. Diese betreffen im Wesentlichen Maklerhonorare für die Immobilien nach Abschluss der Kaufvertragsunterzeichnung. Handelsrechtlich werden diese Kosten unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen. Entsprechend betragen die Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens als Bestandteil der sonstigen betrieblichen Erträge 8,0 Mio. €.

- **Außerplanmäßige Abschreibungen:** Die in den Abschreibungen nach IFRS enthaltenen außerplanmäßigen Abschreibungen in Höhe von 34,7 Mio. € betreffen zwölf Immobilien. Dagegen waren nach den handelsrechtlichen Vorschriften lediglich bei neun Immobilien Sonderabschreibungen in Höhe von 32,1 Mio. € zu erfassen.

- **Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte/Bilanzielles Immobilienvermögen:** Der Buchwert der Immobilien beträgt handelsrechtlich 1.210,4 Mio. € und liegt damit um 14,9 Mio. € über dem Buchwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im IFRS-Abschluss. Der Unterschiedsbetrag entfällt mit 21,7 Mio. € im IFRS-Abschluss auf die Immobilien, die in die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte umzugliedern waren. Dagegen sind nach IFRS 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 2020 beträgt der im IFRS-Abschluss unter den Immobilien ausgewiesene Wert der Nutzungsrechte 7,8 Mio. €. Des Weiteren entfällt ein Betrag von 2,6 Mio. € auf das Verwaltungsgebäude der Gesellschaft in Duisburg. Die aktivierten Kosten des Verwaltungsgebäudes werden nach IFRS nicht dem Immobilienvermögen, sondern den (sonstigen) Sachanlagen zugeordnet. Nach HGB erfolgt der Ausweis zusammen mit den zur Vermietung gehaltenen Immobilien unter

den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten. Darüber hinaus führten 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 1,5 Mio. € zugunsten des Buchwerts nach IFRS.

- **Eigenkapital:** Das handelsrechtliche Eigenkapital liegt zum Bilanzstichtag mit 473,6 Mio. € um 0,6 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 4,8 Mio. € in der Gewinnrücklage enthaltenen kumulativen versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste der Pensionsrückstellungen sowie die Bewertungseffekte der derivativen Finanzinstrumente. Diese ergebnisneutrale Bilanzierung der Derivate im Eigenkapital erfolgt nach den handelsrechtlichen Vorschriften nicht. Dementsprechend liegt die bilanzielle Eigenkapitalquote nach HGB mit 37,3 % um 0,2 Prozentpunkte unter der bilanziellen Eigenkapitalquote nach IFRS.

— **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten/Finanzverbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente:** Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten des HGB-Jahresabschlusses betragen 760,1 Mio. €. Nach IFRS werden Finanzverbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente dagegen in Höhe von 759,4 Mio. € ausgewiesen. Der Unterschiedsbetrag entfällt mit 1,1 Mio. € auf den Ansatz der Finanzverbindlichkeiten unter Einbeziehung der Transaktionskosten sowie die hiermit im Zusammenhang stehende Folgebewertung unter Anwendung der Effektivzinsmethode im IFRS-Abschluss. Gegenläufig wirkt sich in Höhe von 0,6 Mio. € die Bilanzierung der Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente im IFRS-Abschluss aus. Diese werden handelsrechtlich nicht bilanziert, soweit diese eine Bewertungseinheit mit dem Grundgeschäft (Darlehen) bilden.

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 102,3 Mio. € (Vorjahr: 99,2 Mio. €). **Aufwendungen für die Bewirtschaftung der Immobilien** sind in Höhe von 24,4 Mio. € (Vorjahr: 24,7 Mio. €) angefallen. Der Anstieg der Erlöse hat im Wesentlichen ihre Ursache in der Veränderung des Immobilienbestands durch die Investitionen des Berichtsjahres sowie des Vorjahres. Die **Abschreibungen** liegen mit 69,1 Mio. € um 31,9 Mio. € über dem Vorjahr (37,2 Mio. €). Ursächlich für den Anstieg sind im Wesentlichen die im Berichtsjahr in Höhe von 32,1 Mio. € vorzunehmenden außerplanmäßigen Abschreibungen (Vorjahr: 2,7 Mio. €) auf die Immobilien. Insbesondere aufgrund der im Berichtsjahr ausgewiesenen Buchgewinne aus dem Verkauf von Immobilien haben sich die **sonstigen betrieblichen Erträge** um 8,7 Mio. € gegenüber dem Vorjahr erhöht und betragen 10,1 Mio. € (Vorjahr: 1,4 Mio. €). Hieraus ergibt sich ein gegenüber dem Vorjahr um 23,1 Mio. € vermindertes **Betriebsergebnis** von 7,5 Mio. € (Vorjahr: 30,6 Mio. €).

Das **Finanzergebnis** hat sich trotz des Abrufs neuer Darlehen im Wesentlichen aufgrund eingesparter Zinsen infolge von Refinanzierungen zu günstigeren Zinskonditionen im Saldo um 0,1 Mio. € auf –15,1 Mio. € (Vorjahr: –15,2 Mio. €) verbessert. Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr 2020 mit einem **Jahresfehlbetrag** von 7,6 Mio. € (Vorjahr: Jahresüberschuss 15,4 Mio. €) ab.

Unter Einbeziehung der **Entnahmen aus der Kapitalrücklage** (45,5 Mio. €) beläuft sich der **Bilanzgewinn** auf 37,9 Mio. € (Vorjahr: 37,5 Mio. €).

#### VERMÖGENS- UND FINANZLAGE NACH HGB

Die **Bilanzsumme** der Gesellschaft ist insbesondere aufgrund der im Berichtsjahr getätigten Investitionen gegenüber dem Vorjahr um 33,9 Mio. € auf 1.256,4 Mio. € gestiegen. Das bilanzielle **Anlagevermögen** lag mit 1.211,2 Mio. € trotz der Immobilienerwerbe aufgrund der außerplanmäßigen Abschreibungen lediglich um 1,0 Mio. € über dem Vorjahreswert (1.210,3 Mio. €). Das **Umlaufvermögen** einschließlich der Posten der Rechnungsabgrenzung ist um 32,9 Mio. € gestiegen und beträgt 45,2 Mio. €. Das Eigenkapital beträgt 473,7 Mio. € nach 512,0 Mio. € im Vorjahr. Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** erhöhten sich im Saldo um 70,5 Mio. € und betragen 760,1 Mio. €. Das Eigenkapital und die mittel- und langfristigen Fremdmittel decken unter Berücksichtigung der noch nicht valuierten Darlehensmittel (11,6 Mio. €) sowie der bereits für das kommende Jahr abgeschlossenen Refinanzierungen auslaufender Darlehen (75,0 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 Jahresfehlbetrag betrug im Berichtsjahr 7.636 T€. Unter Berücksichtigung einer Entnahme aus der Kapitalrücklage von 45.508 T€ ergibt sich ein Bilanzgewinn von 37.872 T€.

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2020 in Höhe von 37.872 T€ zur Ausschüttung einer Dividende von 0,47 € je Stückaktie zu verwenden.

# Weitere rechtliche Angaben

## Angaben gem. § 289a Abs. 1 HGB

### Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Zum 31. Dezember 2020 belief sich das gezeichnete und voll eingezahlte Kapital der Gesellschaft auf 80.579.567 €. Das Grundkapital ist eingeteilt in 80.579.567 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 ausgegebenen Aktien beinhalten keine derartigen Sonderrechte.

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

HAMBORNER hat kein Mitarbeiter-Aktienprogramm. Soweit 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 im November 2020 durch Ausgabe von 861.922 neuen Aktien gegen Sacheinlage im Rahmen der Dividendenausschüttung teilweise Gebrauch gemacht. Dementsprechend verbleibt zum 31. Dezember 2020 noch ein Genehmigtes Kapital I in Höhe von 7.109.842 €.
- 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 28. April 2016 ermächtigt, bis zum 27. April 2021 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

Entschädigungsvereinbarungen für den Fall eines Übernahmeangebots (Change of Control) zwischen der Gesellschaft und dem Vorstand sind im Vergütungsbericht auf den [Seiten 54 ff.](#) des Lageberichts dargestellt. 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: Entsprechenserklärung von Vorstand und Aufsichtsrat, wesentliche über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Unternehmensführungspraktiken, Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat sowie deren Zusammensetzung und Arbeitsweise.

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

# Vergütungsbericht

Der nachfolgende Vergütungsbericht erläutert die Grundsätze der Vergütungssysteme für die Mitglieder des Vorstands und Aufsichtsrats der HAMBORNER REIT AG und beschreibt die Höhe und Struktur der Vergütung der Organmitglieder für das Geschäftsjahr 2020. Der Bericht wird nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) bzw. der International Financial Reporting Standards (IFRS) und des Deutschen Rechnungslegungsstandards (DRS 17) aufgestellt. Weiterhin werden zur Verbesserung der Transparenz zusätzliche Angaben vorgenommen.

Für Vorstand und Aufsichtsrat der HAMBORNER sind die Grundsätze transparenter Unternehmensführung von zentraler Bedeutung, um das Vertrauen nationaler und internationaler Anleger und Kunden, von Mitarbeitern und der Öffentlichkeit in die Leitung und Überwachung der Gesellschaft zu fördern und stärken. Sowohl Vergütungssysteme als auch Vergütungsbericht berücksichtigen die Grundsätze, Empfehlungen und Anregungen des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK).

## I. Vergütung des Vorstands im Geschäftsjahr 2020

### 1. GRUNDSÄTZE

Das Vergütungssystem für den Vorstand leistet einen wichtigen Beitrag zur Umsetzung der Unternehmensstrategie, die auf die langfristige und nachhaltige Wertsteigerung des Unternehmens bei gleichzeitig attraktiver jährlicher Dividende ausgelegt ist. Dies wird insbesondere durch die Ausgestaltung der variablen Vergütung sichergestellt, welche die zentralen Kernsteuerungsgrößen der HAMBORNER als Leistungskriterien nutzt, mehrheitlich aktienbasiert und mit mehrjähriger Bemessungsgrundlage ausgestaltet ist. Darüber hinaus verwendet der Aufsichtsrat zur Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie im Vergütungssystem sogenannte ESG-Ziele (Environment, Social, Governance – Umwelt, Soziales, Unternehmensführung) innerhalb der kurzfristigen variablen Vergütung. Hierdurch stellt der Aufsichtsrat sicher, dass die wesentlichen Aspekte der Unternehmensstrategie, nämlich nachhaltiges und profitables Wachstum im Einklang mit an Bedeutung gewinnenden Nachhaltigkeits- und Klimaschutzaspekten, durch den Vorstand berücksichtigt werden.

Gleichzeitig werden die Mitglieder des Vorstands entsprechend ihrer Leistung und ihres Tätigkeits- und Verantwortungsbereiches angemessen entlohnt. So sollen einerseits besondere Leistungen angemessen honoriert werden, andererseits sollen Zielverfehlungen zu einer spürbaren Verringerung der Vergütung führen.

Die nachfolgende Darstellung fasst die Leitlinien zur Vergütung des Vorstands bei der HAMBORNER zusammen:

#### LEITLINIEN FÜR DIE VERGÜTUNG DES VORSTANDS

Förderung der Unternehmensstrategie	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Leistungskriterien auf Basis von Kernsteuerungsgrößen, die im Einklang mit der gewünschten Unternehmensentwicklung stehen</li> </ul>
Leistungsorientierung („Pay for Performance“)	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Auszahlungen der variablen Vergütung hängen vom Erreichen adäquater und ambitionierter Zielsetzungen ab</li> <li>— Deutliche Zielverfehlungen führen zum Ausfall der variablen Vergütung</li> </ul>
Nachhaltige und langfristige Entwicklung im Fokus	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Fokus auf das Erreichen langfristig orientierter finanzieller Ziele sowie Berücksichtigung von ESG-Zielen zur Stärkung der nachhaltigen und langfristigen Entwicklung der HAMBORNER</li> </ul>
Angemessenheit der Vergütung	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Angemessenes Verhältnis der Vergütung zu den Aufgaben und Leistungen des jeweiligen Vorstandsmitglieds sowie zur wirtschaftlichen und finanziellen Lage und Entwicklung der HAMBORNER</li> </ul>
Angleichung der Interessen	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Ausgestaltung der Vergütung unter angemessener Berücksichtigung der Interessen von Aktionären und weiteren Stakeholdern</li> <li>— Großteil der variablen Vergütung knüpft an die Performance der HAMBORNER-Aktie an</li> <li>— Verpflichtung zum Kauf und Halten von HAMBORNER-Aktien</li> </ul>
Transparente Ausgestaltung	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Für Aktionäre und weitere Stakeholder nachvollziehbare und transparente Ausgestaltung des Vergütungssystems</li> <li>— Transparenter Ausweis der Vergütung und Zielsetzungen</li> </ul>

### 1.1 Im Geschäftsjahr zur Anwendung gekommene Vergütungssysteme

Die Vorstandsmitglieder werden jeweils im Einklang mit dem für sie geltenden Vergütungssystem vergütet. Die Festlegung des Vergütungssystems für Herrn Karoff erfolgte am 30. Januar 2020. Dieses Vergütungssystem wird der Hauptversammlung am 29. April 2021 zur Billigung vorgelegt und im Fall der Billigung allen neu abzuschließenden oder zu verlängernden Dienstverträgen zugrunde gelegt („Vergütungssystem 2020“).

Für Herrn Schmitz gilt im Einklang mit dem DCGK sowie § 26j Einführungsgesetz zum Aktiengesetz (EGAktG) bis zu dem Ende seiner Bestellung am 31. Dezember 2022 weiterhin das Vergütungssystem, welches durch die Hauptversammlung am 10. Mai 2017 mit großer Mehrheit (89,5 %) gebilligt wurde („Vergütungssystem 2017“) und bei der letzten Verlängerung seines Vorstandsvertrags im Jahr 2017 zugrunde gelegt wurde. Herr Schmitz wird voraussichtlich nach Ablauf des 31. Dezember 2022 in den Ruhestand gehen. Für den am 28. Januar 2020 verstorbenen Vorstand Herrn Dr. Mrotzek galt ebenfalls das Vergütungssystem 2017.

### 1.2 Festsetzung und Überprüfung des Vergütungssystems sowie Festlegung der konkreten Ziel-Gesamtvergütung, Angemessenheit der Vorstandsvergütung

Das Aufsichtsratsplenum beschließt gemäß § 87a Abs. 1 AktG auf Vorschlag des Präsidialausschusses ein klares und verständliches Vergütungssystem für den Vorstand und legt dieses der Hauptversammlung gemäß § 120a Abs. 1 AktG zur Billigung vor. Das Vergütungssystem wird regelmäßig durch den Aufsichtsrat überprüft, der bei der Vorbereitung durch den Präsidialausschuss unterstützt wird.

Bei der Festlegung der konkreten Ziel-Gesamtvergütung eines jeden Vorstandsmitglieds berücksichtigt der Aufsichtsrat, dass diese sowohl in einem angemessenen Verhältnis zu den Leistungen und Aufgaben des jeweiligen Vorstandsmitglieds als auch zur Größe und wirtschaftlichen Lage, dem Erfolg und den Zukunftsaussichten der Gesellschaft steht. Die Vergütung der Vorstandsmitglieder soll die übliche Vergütung nicht ohne besondere Gründe übersteigen. Außerdem orientiert sie sich stets an der langfristigen und nachhaltigen Entwicklung der Gesellschaft.

Um die Angemessenheit zu überprüfen, werden die Vergütungshöhen einem Marktvergleich mit vergleichbaren Unternehmen unterzogen (horizontaler Vergleich). Dabei kann der Aufsichtsrat auf einen Marktvergleich mit zwei geeigneten Gruppen von Unternehmen zurückgreifen und berücksichtigt die Kriterien Land, Größe und Branche. Auf der einen Seite wird die Vergütung des Vorstands der HAMBORNER mit der Vergütung von Vorständen der Unternehmen des SDAX verglichen, da HAMBORNER im SDAX notiert ist. Andererseits kann der Aufsichtsrat eine nationale Gruppe an Wettbewerbern von börsennotierten Immobiliengesellschaften für den horizontalen Vergleich heranziehen.

Bei der Durchführung des letzten Horizontalvergleichs hat der Aufsichtsrat die Unternehmen des SDAX als Vergleichsgruppe herangezogen.

Darüber hinaus erfolgt ein sogenannter vertikaler Vergleich der unternehmensinternen Vergütungsrelationen zwischen den Vorstandsmitgliedern und dem oberen Führungskreis sowie der Belegschaft, auch in der zeitlichen Entwicklung. Als oberen Führungskreis hat der Aufsichtsrat derzeit die Abteilungsleiter definiert. Die Belegschaft setzt sich aus allen Mitarbeitern der HAMBORNER inklusive der Mitglieder des Vorstands sowie der Abteilungsleiter zusammen.

## 2. ÜBERSICHT ÜBER DAS VERGÜTUNGSSYSTEM

Das Vergütungssystem der HAMBORNER besteht aus festen und variablen Vergütungselementen.

Zu den festen Vergütungselementen gehören die Festvergütung, die Nebenleistungen sowie die Leistungen zur betrieblichen Altersversorgung.

Teil der variablen Vergütungselemente sind die kurzfristige variable Vergütung (Short-Term Incentive; STI) sowie die langfristige variable Vergütung (Long-Term Incentive; LTI).

Die folgende Darstellung bietet einen Überblick über die Vergütungselemente für das Geschäftsjahr 2020:

ELEMENTE	BESCHREIBUNG	Vergütungssystem 2020		Vergütungssystem 2017	
Feste Vergütungselemente	Festvergütung	— Fixe Vergütung, die in zwölf gleichen Raten ausbezahlt wird			
	Nebenleistungen	— Im Wesentlichen Bereitstellung eines Dienstwagens zur beruflichen und privaten Nutzung, Zuschüsse zu Versicherungsleistungen, D&O-Versicherung			
	Leistungen zur Altersversorgung bzw. Versorgungsentgelt	— Jährlicher Betrag zur freien Verwendung		— Arbeitgeberfinanzierte beitragsorientierte Leistungszusage im Durchführungsweg der rückgedeckten Unterstützungskasse	
Variable Vergütungselemente	Kurzfristige variable Vergütung (STI)	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Zielbonus</li> <li>— Leistungskriterien: <ul style="list-style-type: none"> <li>— 60 % Funds from Operations (FFO) je Aktie</li> <li>— 40 % Vermietungsquote</li> </ul> </li> <li>— Kriterienbasierter Anpassungsfaktor (Modifier) mit einer Spannweite von 0,8 bis 1,2 bestehend aus ESG-Zielen (Environment, Social, Governance), individuellen und / oder kollektiven Zielen</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>— Begrenzung / Cap: 150 % des Zielbetrags</li> <li>— Auszahlung: Nach dem Geschäftsjahr</li> </ul>	
	Langfristige variable Vergütung (LTI)	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Performance Share Plan</li> <li>— Leistungskriterien: <ul style="list-style-type: none"> <li>— 50 % relativer Total Shareholder Return (TSR) vs. EPRA / NAREIT Europe ex UK Index</li> <li>— 50 % Entwicklung des Net Asset Value (NAV) je Aktie</li> </ul> </li> <li>— Performanceperiode: Vier Jahre</li> <li>— Zielerreichung: 0–150 %</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>— Begrenzung / Cap: 240 % des Zielbetrags</li> <li>— Auszahlung: Nach dem Geschäftsjahr</li> </ul>	
Weitere zentrale Gestaltungselemente	Aktienhaltevorschriften	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Verpflichtung zum Kaufen und Halten von HAMBORNER-Aktien in Höhe von 200 % der Brutto-Grundvergütung</li> <li>— Aufbauphase: Vier Jahre</li> <li>— Halteverpflichtung bis zwei Jahre nach Beendigung der Vorstandstätigkeit</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>— Verpflichtung zum Kaufen und Halten von HAMBORNER-Aktien in Höhe von 200 % der Brutto-Grundvergütung</li> <li>— Aufbauphase: Vier Jahre</li> </ul>	
	Malus & Clawback	— Möglichkeit zur teilweisen oder vollständigen Reduzierung bzw. Rückforderung der variablen Vergütung		—	
	Maximalvergütung 2020	— Vorstandsvorsitzender: 1.100.000 €		—	
	Abfindungs-Cap	— Zahlungen im Zusammenhang mit der vorzeitigen Beendigung der Bestellung dürfen nicht höher sein als der Wert von zwei Jahresgesamtvergütungen und dürfen nicht mehr als die Restlaufzeit des betreffenden Dienstvertrags vergüten			
	Change of Control	—		— Abfindung in Höhe von maximal 300 % der Jahresgesamtvergütung	

### 3. DIE VERGÜTUNGSELEMENTE IM DETAIL

#### 3.1. Feste Vergütungselemente

##### 3.1.1. Festvergütung

Die Festvergütung ist eine fixe Vergütung, die sich am Verantwortungsbereich und der Erfahrung des jeweiligen Vorstandsmitglieds orientiert und in zwölf monatlichen Raten ausbezahlt wird. Für Herrn Karoff beträgt die jährliche Festvergütung 350 T€. Aufgrund seines unterjährigen Eintritts in den Vorstand zum 1. März 2020 erhielt Herr Karoff im Geschäftsjahr 2020 hiervon einen zeitanteiligen Betrag von 292 T€. Für Herrn Schmitz beträgt die jährliche Festvergütung 300 T€.

##### 3.1.2. Nebenleistungen

Die Vorstandsmitglieder erhalten Nebenleistungen in Form von Sach- und sonstigen Bezügen. Im Wesentlichen handelt es sich hierbei um die Bereitstellung eines angemessenen Dienstwagens zur dienstlichen und privaten Nutzung, eine Unfallversicherung sowie Zuschüsse zur Renten-, Kranken- und Pflegeversicherung. Darüber hinaus hat die Gesellschaft für Herrn Karoff für sechs Monate einen Zuschuss zur doppelten Haushaltsführung sowie Kosten für wöchentliche Heimreisen übernommen. Zusätzlich hat HAMBORNER für die Vorstandsmitglieder eine D&O-Versicherung mit einem angemessenen Selbstbehalt abgeschlossen. Im Geschäftsjahr 2020 betragen die Nebenleistungen für Herrn Karoff 29 T€ und für Herrn Schmitz 23 T€.

##### 3.1.3. Leistungen zur Altersversorgung bzw. Versorgungsentgelt

Nach dem Vergütungssystem 2020 stellt HAMBORNER den Vorstandsmitgliedern für die Dauer des Dienstvertrags zur Finanzierung einer Altersvorsorge einen jährlichen Barbetrag (Versorgungsentgelt) zur Verfügung. Über die Verwendung dieses Betrags können die Vorstandsmitglieder frei entscheiden. Für Herrn Karoff beträgt dieser Beitrag 40 T€ p. a. Aufgrund seines unterjährigen Eintritts in den Vorstand zum 1. März 2020 erhielt Herr Karoff im Geschäftsjahr 2020 hiervon einen zeitanteiligen Betrag von 33 T€. Eine betriebliche Altersversorgung wird nicht gewährt.

Nach dem Vergütungssystem 2017 wird den Vorstandsmitgliedern eine betriebliche Altersversorgung in Form einer arbeitgeberfinanzierten beitragsorientierten Leistungszusage im Durchführungsweg der rückgedeckten Unterstützungskasse gewährt. Die Zusage gilt für die Dauer des Dienstvertrags mit einem jährlichen Beitrag von 30 T€.

### 3.2. Variable Vergütungselemente

#### 3.2.1. Kurzfristige variable Vergütung (STI)

Die kurzfristige variable Vergütung (STI) setzt Anreize zur operativen Umsetzung der Unternehmensstrategie in einem konkreten Geschäftsjahr. Der STI-Zielbetrag für Herrn Karoff wurde im Rahmen seiner Bestellung auf 170 T€ p. a. festgesetzt. Aufgrund seines unterjährigen Eintritts betrug der STI-Zielbetrag für Herrn Karoff im Geschäftsjahr 2020 141,7 T€. Für Herrn Schmitz beträgt der STI-Zielbetrag 125 T€.

Der STI im Vergütungssystem 2020 und 2017 unterscheidet sich für das Geschäftsjahr 2020 lediglich hinsichtlich der Zielerreichungskurven der finanziellen Leistungskriterien sowie der potenziellen maximalen Auszahlungshöhe. Der Aufsichtsrat hat neben finanziellen Leistungskriterien auch nicht finanzielle Leistungskriterien implementiert, die über einen kriterienbasierten Anpassungsfaktor (Modifizier) bei der Ermittlung der Auszahlung Berücksichtigung finden.

Der STI errechnet sich, indem der Zielbetrag in Euro mit der Gesamtzielerreichung multipliziert wird. Die Gesamtzielerreichung wiederum errechnet sich aus den beiden finanziellen Leistungskriterien Funds from Operations (FFO) je Aktie (60 % Gewichtung) und Vermietungsquote (40 % Gewichtung), deren jeweilige Zielerreichung gewichtet addiert wird sowie mit dem festgesetzten Modifizier (Spannbreite 0,8–1,2) multipliziert wird. Die Bandbreite der Zielerreichung der finanziellen Leistungskriterien sowie der Gesamtzielerreichung im Vergütungssystem 2020 beträgt 0 bis 150 %. Ein kompletter Ausfall des STI ist somit möglich, gleichzeitig ist der Auszahlungsbetrag auf 150 % des Zielbetrags begrenzt.

Im Falle von außergewöhnlichen Ereignissen oder Entwicklungen (beispielsweise eine Veräußerung einer Gesellschaft, ein Zusammen-

schluss mit einer anderen Gesellschaft oder wesentliche Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden), die dazu führen, dass der Auszahlungsbetrag des STI höher oder niedriger ausfällt als ohne dieses außergewöhnliche Ereignis, ist der Aufsichtsrat dazu berechtigt, den Betrag nach billigem Ermessen zu verringern bzw. zu erhöhen.

In der Übersicht stellt sich der STI im Vergütungssystem 2020 wie folgt dar:



Abweichend hierzu hat die Zielerreichung der finanziellen Leistungskriterien im Vergütungssystem 2017 eine Bandbreite von 0 bis 200 %, wodurch der maximale Auszahlungsbetrag insgesamt auf 240 % begrenzt ist.

#### Funds from Operations (FFO) je Aktie

Der FFO stellt eine wesentliche Ertragskennziffer zur Beurteilung der operativen Geschäftsentwicklung dar und dient HAMBORNER als wichtige Steuerungsgröße. Die Strategie der HAMBORNER sieht eine Ausrichtung der Unternehmensführung u. a. an dieser Kennzahl vor. 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.

Zu Beginn des Geschäftsjahres 2020 hat der Aufsichtsrat für das Leistungskriterium FFO je Aktie abgeleitet aus dem Budget einen Zielwert in Höhe von 0,63 € festgelegt. Bei Erreichen des festgelegten Zielwerts für den FFO je Aktie beträgt die Zielerreichung 100 %.

Sofern die tatsächliche Anzahl der Aktien am Jahresende nicht dem Budget entspricht, wird für die Ermittlung der Zielerreichung beim FFO je Aktie dennoch die Aktienanzahl aus dem Budget herangezogen.

Im Vergütungssystem 2020 wurde für den FFO je Aktie ein unterer Schwellenwert von 0,54 € (–15 % Abweichung vom Zielwert) und ein oberer Schwellenwert von 0,72 € (+15 % Abweichung vom Zielwert) festgelegt. Liegt der erreichte FFO je Aktie unterhalb des unteren Schwellenwerts, so beträgt die Zielerreichung 0 %. Wird der untere Schwellenwert erreicht, beträgt die Zielerreichung 50 %. Wird der

obere Schwellenwert erreicht oder übertroffen, beträgt die Zielerreichung 150 %. Eine Steigerung des FFO je Aktie oberhalb des oberen Schwellenwerts führt zu keiner weiteren Steigerung der Zielerreichung. Zielerreichungen zwischen den festgelegten Schwellenwerten und dem Zielwert werden linear interpoliert.

Der gemäß o. g. Zielwertfestlegung erreichte FFO je Aktie im Geschäftsjahr 2020 betrug 0,63 €. Hieraus ergibt sich im Vergütungssystem 2020 eine Zielerreichung von 100 %. Die folgende Abbildung bietet einen zusammenfassenden Überblick über die Zielerreichung im Leistungskriterium FFO je Aktie im Geschäftsjahr 2020 im Vergütungssystem 2020:

Im Vergütungssystem 2017 wurde abweichend hiervon ein unterer Schwellenwert von 0,32 € (–50 % Abweichung vom Zielwert) und ein oberer Schwellenwert von 0,95 € (+50 % Abweichung vom Zielwert) festgelegt. Wie auch im Vergütungssystem 2020 ergibt sich hieraus eine Zielerreichung von 100 %.

### Vermietungsquote

Die Vermietungsquote gibt an, wie hoch der Anteil an vermieteten Einheiten bzw. der Leerstand bei Objekten im Unternehmensbestand ist. In diesem Zusammenhang ermittelt die HAMBORNER eine zeitraumbezogene Leerstandsquote, die sich aus der Sollmiete für die Leerstandsflächen bezogen auf die Gesamtsollmiete berechnet. Bei der ergänzenden Ermittlung der wirtschaftlichen Leerstandsquote werden die Mietausfälle für die Leerstandsflächen um vertraglich bestehende Mietgarantieansprüche bereinigt.

Mit einem regional diversifizierten Portfolio und einer im Vergleich zum Markt hohen Vermietungsquote hat die HAMBORNER in den letzten Jahren stabile Mieterträge erzielt. Durch die Implementierung der Vermietungsquote in den STI sollen Anreize gesetzt werden, die Vermietungsquote auch weiterhin auf einem hohen Niveau zu halten.

Zu Beginn des Geschäftsjahres 2020 hat der Aufsichtsrat für das Leistungskriterium Vermietungsquote abgeleitet aus dem Budget einen Zielwert in Höhe von 97,5 % festgelegt. Zudem wurde ein unterer Schwellenwert von 96,5 % (–1 %-Punkt Abweichung vom Zielwert) und ein oberer Schwellenwert von 98,5 % (+1 %-Punkt Abweichung vom Zielwert) festgelegt. Bei Erreichen des festgelegten Zielwerts beträgt die Zielerreichung 100 %. Liegt die erreichte Vermietungsquote unterhalb des unteren Schwellenwerts, so beträgt die Zielerreichung 0 %. Wird der untere Schwellenwert erreicht, beträgt die Zielerreichung im Vergütungssystem 2020 50 %. Wird der obere Schwellenwert erreicht oder übertroffen, beträgt die Zielerreichung im Vergütungssystem 2020 150 %. Eine Steigerung der Vermietungsquote oberhalb des oberen Schwellenwerts führt zu keiner weiteren Steigerung der Zielerreichung. Zielerreichungen zwischen den festgelegten Schwellenwerten und dem Zielwert werden linear interpoliert.

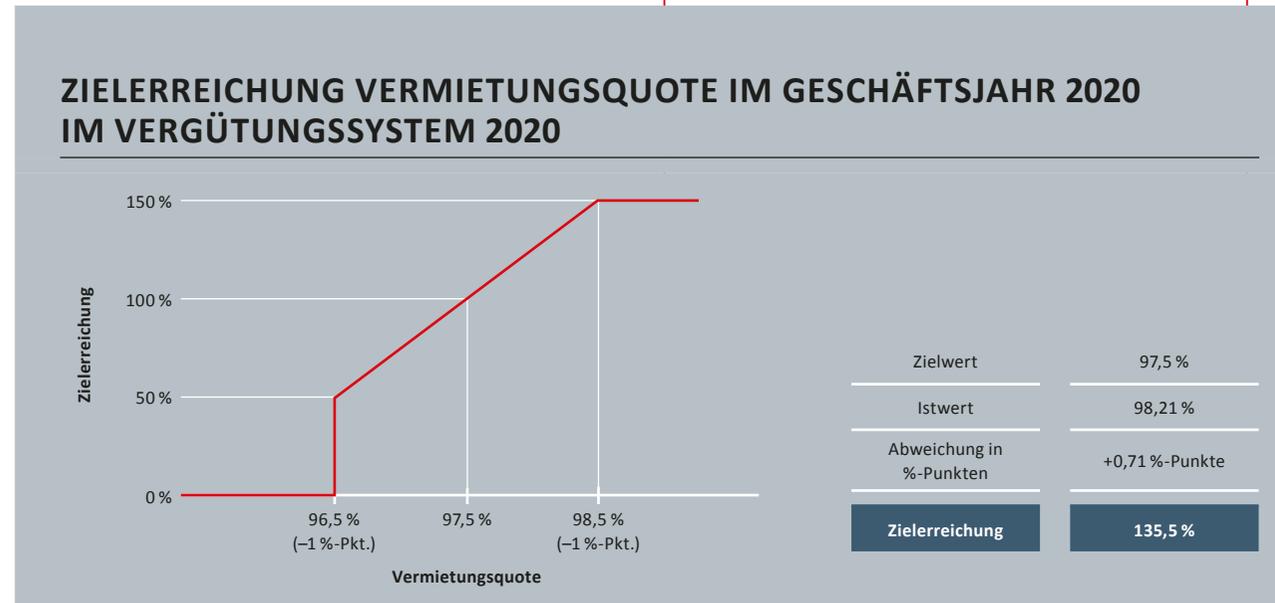
Die erzielte Vermietungsquote im Geschäftsjahr 2020 betrug 98,21 %. Hieraus ergibt sich im Vergütungssystem 2020 eine Zielerreichung von 135,5 %.

## ZIELERREICHUNG FFO JE AKTIE IM GESCHÄFTSJAHR 2020 IM VERGÜTUNGSSYSTEM 2020



Zielwert	0,63 €
Istwert	0,63 €
Abweichung in %	0 %
<b>Zielerreichung</b>	<b>100 %</b>

Die folgende Abbildung bietet einen zusammenfassenden Überblick über die Zielerreichung im Leistungskriterium Vermietungsquote im Geschäftsjahr 2020 im Vergütungssystem 2020:



Aufgrund der größeren Spannweite der möglichen Zielerreichung (0–200 %) im Vergütungssystem 2017 ergibt sich auf Basis der erzielten Vermietungsquote von 98,21 % eine Zielerreichung in Höhe von 171 %.

#### Kriterienbasierter Anpassungsfaktor (Modifier)

Der kriterienbasierte Anpassungsfaktor (Modifier) erlaubt es dem Aufsichtsrat, zusätzlich zur Zielerreichung in den finanziellen Leistungskriterien FFO je Aktie und Vermietungsquote die individuelle und kollektive Leistung des Vorstands sowie die Erreichung von ESG-Zielen (Environment, Social, Governance – Umwelt, Soziales, Unternehmensführung) zu beurteilen. Dabei werden zu Beginn eines jeden Geschäftsjahres vom Aufsichtsrat Beurteilungskriterien festgesetzt. Diese werden aus der Unternehmensstrategie abgeleitet und können sowohl strategische Projekte als auch operative Maßnahmen beinhalten. Der Modifier besitzt eine Spannweite von 0,8 bis 1,2.

Für das Geschäftsjahr 2020 hat der Aufsichtsrat für Herrn Karoff als Kriterien die Weiterentwicklung der Portfoliostrategie, Aufgaben im Bereich Investor Relations sowie die Entwicklung eines ganzheitlichen ESG-Konzepts festgelegt.

Für Herrn Schmitz wurden vom Aufsichtsrat ebenfalls Kriterien zur Beurteilung des Modifiers festgesetzt. Diese umfassten die erfolgreiche Führung seiner neu übernommenen Ressorts, die Einarbeitung des neuen Vorstands sowie eine konzeptionelle Aufgabe im Bereich Asset-Management.

Nach Ablauf des Geschäftsjahres haben sich Präsidialausschuss und Aufsichtsrat ausführlich mit den vorab festgelegten Kriterien und deren Erreichung befasst und diese erörtert. Eine Entscheidung über die Erreichung der Kriterien erfolgte anhand einer detaillierten Darlegung und Bewertung der von den Vorständen erbrachten Leistungen in den Kriterien. Im Ergebnis hat der Aufsichtsrat den Modifier für Herrn Karoff auf 1,2 sowie für Herrn Schmitz auf 1,15 festgesetzt.

### Gesamtzieelerreichung und Auszahlungsbetrag für das Geschäftsjahr 2020

Die sich aus FFO je Aktie, Vermietungsquote und Modifier ergebenden Gesamtzieelerreichungen und die hieraus ermittelten Auszahlungsbeträge fasst die nachfolgende Tabelle zusammen:

MITGLIED DES VORSTANDS	ZIELBETRAG	ZIELERREICHUNG FFO JE AKTIE	ZIELERREICHUNG VERMIETUNGSQUOTE	MODIFIER	GESAMT-ZIELERREICHUNG	AUSZAHLUNGS-BETRAG
Niclas Karoff	141,7 T€	100 % (Gewichtung: 60 %)	135,5 % (Gewichtung: 40 %)	1,2	137 %	194,1 T€

MITGLIED DES VORSTANDS	ZIELBETRAG	ZIELERREICHUNG FFO JE AKTIE	ZIELERREICHUNG VERMIETUNGSQUOTE	MODIFIER	GESAMT-ZIELERREICHUNG	AUSZAHLUNGS-BETRAG
Hans Richard Schmitz	125 T€	100 % (Gewichtung: 60 %)	171 % (Gewichtung: 40 %)	1,15	147,7 %	184,6 T€

Herrn Dr. Mrotzek wurde für das Geschäftsjahr 2020 ein Betrag in Höhe von 1/12 seines Zielbetrags und somit 10,4 T€ ausbezahlt.

#### 3.2.2. Langfristige variable Vergütung (LTI)

Das zweite erfolgsabhängige Vergütungselement ist die langfristige variable Vergütung (LTI). Sie dient dem nachhaltigen und langfristigen Unternehmenswachstum und macht den mehrheitlichen Teil der variablen Vergütung aus. Der LTI-Zielbetrag für Herrn Karoff wurde auf jährlich 200 T€ festgesetzt. Aufgrund seines unterjährigen Eintritts betrug der LTI-Zielbetrag für Herrn Karoff im Geschäftsjahr 2020 166,7 T€. Für Herrn Schmitz beträgt der LTI-Zielbetrag 150 T€.

##### 3.2.2.1. Performance Share Plan

Der LTI im Vergütungssystem 2020 ist als Performance Share Plan mit einem Leistungszeitraum (Performanceperiode) von vier Jahren ausgestaltet und ist somit auf eine langfristige Anreizwirkung ausgerichtet. Durch die Nutzung von virtuellen Performance Shares partizipieren die Vorstandsmitglieder direkt an der Entwicklung des Aktienkurses der HAMBORNER. Hierdurch erfolgt eine noch stärkere Angleichung der Interessen von Vorstand und Aktionären.

Die Festlegung der bedingt zugeteilten Anzahl an virtuellen Performance Shares erfolgt für die jährlichen Tranchen zu Beginn eines jeden Geschäftsjahres. Für die Umrechnung in bedingt zugeteilte virtuelle Performance Shares wird der Zielbetrag durch das arithmetische Mittel der Schlusskurse der HAMBORNER-Aktie über die letzten 20 Börsenhandelstage vor Beginn der Performanceperiode dividiert. Die Performanceperiode beginnt am 1. Januar des jeweiligen Geschäftsjahres und endet mit Ablauf des dritten Geschäftsjahres nach der Zuteilung.

Maßgebliche Leistungskriterien sind mit einer Gewichtung von jeweils 50 % die Entwicklung des Net Asset Value (NAV) je Aktie sowie der relative Total Shareholder Return (TSR). Der TSR bezeichnet die Aktienkursentwicklung zuzüglich fiktiv reinvestierter Dividenden während der Performanceperiode. Zur Ermittlung der Zielerreichung wird während der vierjährigen Performanceperiode die TSR-Performance der HAMBORNER-Aktie der TSR-Performance des EPRA/NAREIT Europe ex UK (Total Return) gegenübergestellt. Die Leistungskriterien erlauben eine Zielerreichung in der Bandbreite von 0 % bis 150 %.

Die Zielwerte für die Entwicklung des NAV je Aktie und den relativen TSR sowie die jeweiligen Zielkorridore werden vom Aufsichtsrat zu Beginn einer jeden Performanceperiode festgelegt. Liegt die Zielerreichung unterhalb des jeweiligen unteren Schwellenwerts, so beträgt die Zielerreichung 0 %. Wird der jeweils obere Schwellenwert erreicht oder übertroffen, beträgt die Zielerreichung 150 %. Die zu nächst bedingt zugeteilten virtuellen Performance Shares haben eine Laufzeit von vier Jahren, gerechnet ab Beginn der Performanceperiode. Die Auszahlung der virtuellen Performance Shares erfolgt nach Ablauf der Laufzeit in bar.

Der Auszahlungsbetrag errechnet sich aus der finalen Gesamtanzahl der virtuellen Performance Shares, die sich in Abhängigkeit von der Zielerreichung ergibt, multipliziert mit dem arithmetischen Mittel der Schlusskurse der HAMBORNER-Aktie über die letzten 20 Börsenhandelstage vor dem Ende der Performanceperiode.

Der maximale Auszahlungsbetrag ist für jede Tranche auf 200 % des Zielbetrags begrenzt.

Im Falle von außergewöhnlichen Ereignissen oder Entwicklungen (beispielsweise eine Veräußerung einer Gesellschaft, ein Zusammenschluss mit einer anderen Gesellschaft oder wesentliche Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden), die dazu führen, dass der Auszahlungsbetrag des LTI höher oder niedriger ausfällt als ohne dieses außergewöhnliche Ereignis, ist der Aufsichtsrat dazu berechtigt, den Betrag nach billigem Ermessen zu verringern bzw. zu erhöhen. Dies gilt auch für den Fall, dass während der Performanceperiode Kapitalmaßnahmen (z. B. Kapitalerhöhung mit Bezugsrecht, Spin-off, Scrip Dividends, [Reverse] Splits) durchgeführt werden.

In der Übersicht stellt sich der LTI wie folgt dar:



Performanceperiode) ermittelt und in Relation gesetzt. Der relative TSR entspricht der Differenz zwischen dem so ermittelten TSR der HAMBORNER und dem TSR des EPRA/NAREIT Europe ex UK Index.

Der Zielwert für den relativen TSR sowie der Zielkorridor mit oberem und unterem Schwellenwert werden vom Aufsichtsrat zu Beginn einer jeden Performanceperiode festgelegt und nach dem Ende der jeweiligen Performanceperiode im Vergütungsbericht veröffentlicht.

#### Entwicklung des Net Asset Value (NAV) je Aktie

Als internes Leistungskriterium wird im Performance Share Plan die Entwicklung des NAV je Aktie genutzt, welche ebenfalls mit 50 % gewichtet ist. Grundlage des Leistungskriteriums ist die Entwicklung des NAV je Aktie gemäß Jahresabschluss der HAMBORNER. Der Net Asset Value oder Nettovermögenswert spiegelt das wirtschaftliche Eigenkapital der HAMBORNER wider. Er bestimmt sich aus den Verkehrswerten (Fair Values) des Gesellschaftsvermögens – im Wesentlichen der Verkehrswert der Immobilien – abzüglich des Fremdkapitals.

Der NAV je Aktie stellt einen wichtigen Maßstab für die Substanzstärke der HAMBORNER dar und ist im Rahmen einer wertorientierten Unternehmenssteuerung eine der zentralen Kennzahlen für HAMBORNER. Dabei verfolgt HAMBORNER das Ziel, den NAV je Aktie durch wertsteigernde Maßnahmen langfristig zu erhöhen.

Der Zielwert für die Entwicklung des NAV je Aktie sowie der Zielkorridor mit oberem und unterem Schwellenwert werden vom Aufsichtsrat zu Beginn einer jeden Performanceperiode festgelegt und nach dem Ende der jeweiligen Performanceperiode im Vergütungsbericht veröffentlicht.

#### 3.2.2.2. Virtuelle Aktienzusagen

Nach dem Vergütungssystem 2017 werden im LTI virtuelle verfallbare Aktienzusagen zugeteilt. In Ansehung der persönlichen Leistungen des Vorstandsmitglieds kann der Aufsichtsrat den LTI-Zielbetrag um bis zu 20 % nach oben oder unten anpassen. Der maximale Auszahlungsbetrag ist auf 480 % des Zielbetrags begrenzt.

#### Relativer Total Shareholder Return

Als externes, auf den Kapitalmarkt ausgerichtetes Leistungskriterium wird der relative TSR genutzt, welcher mit 50 % gewichtet wird. Das Leistungskriterium berücksichtigt die Entwicklung des TSR während der Performanceperiode im Vergleich zu einer vom Aufsichtsrat bestimmten Vergleichsgruppe. Hierdurch wird die Interessenskongruenz zwischen Vorstand und Aktionären noch weiter verstärkt. Aufgrund des Vergleichs zu relevanten Wettbewerbern wird dem Vorstand zudem ein Anreiz zur langfristigen Outperformance gegenüber der Vergleichsgruppe gesetzt.

Als relevante Vergleichsgruppe hat der Aufsichtsrat den EPRA/NAREIT Europe ex UK Index ausgewählt. Dieser Index besteht aus verschiedenen europäischen Unternehmen der Immobilienbranche (inklusive REITs). HAMBORNER ist ebenfalls Teil des EPRA/NAREIT Europe ex UK Index.

Für die Berechnung des TSR der HAMBORNER-Aktie sowie des EPRA/NAREIT Europe ex UK Index in der Performanceperiode wird jeweils das arithmetische Mittel der Schlusskurse über die letzten 20 Börsenhandelstage vor Beginn der Performanceperiode sowie über die letzten 20 Börsenhandelstage vor Ende der Performanceperiode (inklusive der fiktiv reinvestierten Brutto-Dividenden während der

Eine Hälfte des festgelegten Zielbetrags (LTI 1) wird an die Entwicklung des absoluten FFO und des FFO je Aktie sowie an die Wertentwicklung des Portfolios „like-for-like“ der letzten drei Jahre vor Zuteilung geknüpft. Der Aufsichtsrat stellt den Zielerreichungsgrad fest, der zwischen 0 und 200 % (Cap) schwanken kann. Diese Zielerreichung bestimmt den tatsächlichen Geldwert der Zusage und eine hieraus resultierende Anzahl von virtuellen Aktienzusagen.

Für die andere Hälfte des festgelegten Zielbetrags (LTI 2) teilt der Aufsichtsrat zunächst eine Anzahl von virtuellen Aktienzusagen zu, die dem Geldwert des hälftigen Zielbetrags am Zusetag entspricht. Der Aufsichtsrat legt ferner ein Zielsystem (Zielwert für 100 % und Zielkorridor) für die Entwicklung des Kurses der HAMBORNER-Aktie im Vergleich zum EPRA/NAREIT Europe ex UK Index fest. Nach Ablauf der Sperrfrist stellt der Aufsichtsrat die relative Performance der HAMBORNER-Aktie im Vergleich zum Index fest. Hieraus resultiert ein Zielerreichungsgrad, der zwischen 0 und 200 % (Cap) schwanken kann. Liegt der Zielerreichungsgrad über 100 %, erfolgt eine Anpas-

sung der Anzahl der virtuellen Aktienzusagen entsprechend der Höhe der Zielüberschreitung. Im Fall eines Zielerreichungsgrads von unter 100 % verfällt eine der Zielunterschreitung entsprechende Anzahl von virtuellen Aktienzusagen ersatzlos. Ein über den Cap hinausgehender Wert bleibt außer Betracht, falls der Schlusskurs zum Zeitpunkt der Erfüllung mehr als 200 % (Cap) des am jeweiligen Zusetag zugrunde gelegten Schlusskurses beträgt. Die Sperrfrist endet mit Ablauf des zweiten Börsentages nach Veröffentlichung der Geschäftsergebnisse im dritten Jahr nach Zusage. Nach Ablauf der Sperrfrist wird der Gegenwert für die virtuellen Aktienzusagen in bar ausgezahlt.

### 3.2.2.3. Informationen zur Zuteilung der LTI-Tranche 2020

Zu Beginn des Geschäftsjahres 2020 wurde den Vorstandsmitgliedern die LTI-Tranche 2020 zugeteilt. Die folgende Tabelle bietet einen Überblick über die individuellen Zielbeträge, den Zuteilungskurs sowie die Anzahl zugeteilter virtueller Performance Shares bzw. virtueller Aktienzusagen:

MITGLIED DES VORSTANDS	ANZUWENDENDEN VERGÜTUNGSSYSTEM	ZIELBETRAG	ZUTEILUNGSKURS	ANZAHL ZUGETEILTER VIRTUELLER PERFORMANCE SHARES / VIRTUELLER AKTIENZUSAGEN	
Niclas Karoff	Vergütungssystem 2020	166,7 T€	9,66 €	17.253	
				LTI 1: 10.027	
Hans Richard Schmitz	Vergütungssystem 2017	150,0 T€	7,48 €	20.054	LTI 2: 10.027

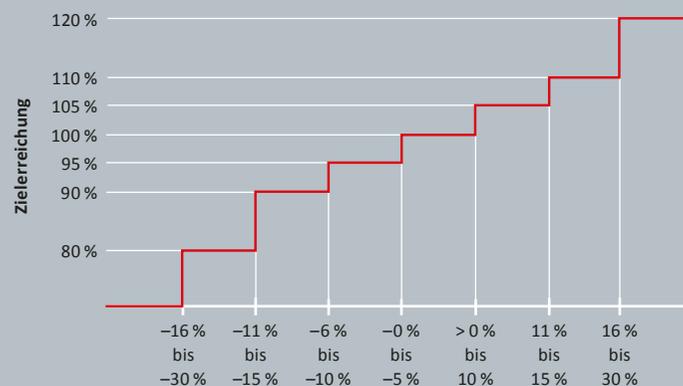
### 3.2.2.4. Zielerreichung und Auszahlung der LTI-Tranche 2017

Im Geschäftsjahr 2020 kam die LTI-Tranche 2017 nach Ablauf der dreijährigen Performanceperiode zur Auszahlung.

Eine Hälfte des Zielbetrags (LTI 1) war von der Entwicklung des absoluten FFO und des FFO je Aktie sowie der Wertentwicklung des Portfolios „like-for-like“ über drei Jahre vor Zuteilung abhängig. Der absolute FFO wurde um 47,4 % gesteigert, während sich der FFO je Aktie um –16,7 % verringert hat, wobei die Anzahl der Aktien sich in dem Zeitraum um rd. 75 % erhöhte. Die Wertentwicklung des Portfolios „like-for-like“ hat sich positiv entwickelt und konnte um 11,0 % gesteigert werden. Auf Basis dieser insgesamt positiven Entwicklungen hat der Aufsichtsrat im LTI 1 in der LTI-Tranche 2017 eine Zielerreichung von 100 % festgesetzt, die den tatsächlichen Geldwert der Zusage und die hieraus resultierende Anzahl von Aktienzusagen bestimmt hat.

Für die andere Hälfte des Zielbetrags hat der Aufsichtsrat eine Anzahl von Aktienzusagen zugeteilt. Die finale Anzahl von Aktienzusagen ermittelte sich anhand der Zielerreichung am Ende der Performanceperiode. Die Zielerreichung im LTI 2 war von der Entwicklung des Kurses der HAMBORNER-Aktie im Vergleich zum EPRA/NAREIT Europe ex UK Index abhängig. Vor Beginn der Performanceperiode hat der Aufsichtsrat die in der nachfolgenden Übersicht dargestellte Zielerreichungskurve für die Messung der relativen Aktienperformance festgelegt. Über die Performanceperiode hat die HAMBORNER-Aktie ein zweistelliges Wachstum erzielt. Trotz dieser positiven Entwicklung konnte die Performance des EPRA/NAREIT Europe ex UK Index nicht übertroffen werden. Hieraus resultierte eine Zielerreichung von 80 %.

## ZIELERREICHUNGSKURVE RELATIVE AKTIENPERFORMANCE (LTI 2) – LTI-TRANCHE 2017



Startwert HAMBORNER	9,19 €	Startwert Vergleichsindex	2.733
Endwert HAMBORNER	10,39 €	Endwert Vergleichsindex	3.560
Veränderung	13,1 %	Veränderung	30,3 %
<b>Abweichung HAMBORNER zu Vergleichsindex</b>		<b>-17,2 %</b>	
<b>Zielerreichung</b>		<b>80 %</b>	

Ausgehend von den festgestellten Zielerreichungen im LTI 1 und LTI 2 ergibt sich für Herrn Schmitz der folgende Auszahlungsbetrag aus der LTI-Tranche 2017:

MITGLIED DES VORSTANDS	ZIEL-BETRAG	ANTEILIGER ZIELBETRAG	ZUTEILUNGS-KURS	ANZAHL ZUGETEILTER VIRTUELLER AKTIENZUSAGEN	ZIEL-ERREICHUNG	SCHLUSS-KURS	TEILAUSSAHLUNGS-BETRAG	AUSZAHLUNGS-BETRAG
LTI 1 Hans Richard Schmitz	130 T€	65 T€	9,19 €	7.073	100 %	10,39 €	73,5 T€	132,3 T€
LTI 2		65 T€		7.073	80 %		58,8 T€	

### 3.2.2.5. Weitere Angaben zur aktienbasierten Vergütung

Weitere Angaben zur aktienbasierten Vergütung im Geschäftsjahr 2020 lassen sich der folgenden Tabelle entnehmen:

AKTIENBASIERTE VERGÜTUNG IN T€	2020			2019		
	Wert der virtuellen Aktien bei Zuteilung	Stückzahl bei Zuteilung	Aufwand	Wert der virtuellen Aktien bei Zuteilung	Stückzahl bei Zuteilung	Aufwand
Niclas Karoff	167	17.253	81	–	–	–
Hans Richard Schmitz	150	20.054	149	150,0	16.216	187
Dr. Rüdiger Mrotzek	0	0	15	150,0	16.216	187
<b>SUMME</b>	<b>317</b>	<b>37.307</b>	<b>245</b>	<b>300,0</b>	<b>32.432</b>	<b>374</b>

### 3.3. Aktienhalteverpflichtung (Share Ownership Guidelines)

Zur weiteren Harmonisierung der Interessen von Vorstand und Aktionären sind Aktienhalteverpflichtungen (sogenannte Share Ownership Guidelines) für die Vorstandsmitglieder implementiert. Die Aktienhalteverpflichtungen sind ein weiteres wesentliches Element, welches dazu dient, das Vergütungssystem auf die langfristige und nachhaltige Entwicklung der HAMBORNER auszurichten.

Im Rahmen dessen ist jedes Vorstandsmitglied dazu verpflichtet, für die Dauer seiner Bestellung einen substanziellen Betrag in HAMBORNER-Aktien zu halten. Im Vergütungssystem 2020 sind die Vorstandsmitglieder zudem verpflichtet, die gehaltenen Aktien bis zwei Jahre nach dem Ende ihrer Bestellung zu halten.

MITGLIED DES VORSTANDS	ZU HALTENDER BETRAG IN % DER BRUTTO-FESTVERGÜTUNG	ANZAHL GEHALTENER AKTIEN ZUM 31. DEZEMBER 2020	ENDE DER AUFBAUPHASE
Niclas Karoff	200 %	20.193	31. Dezember 2023
Hans Richard Schmitz	200 %	80.000	Bereits erfüllt

Die Verpflichtung beträgt für alle Vorstandsmitglieder 200 % der jeweiligen Brutto-Festvergütung.

Der Aktienbestand zur Erfüllung der Aktienhalteverpflichtung muss im Vergütungssystem 2020 innerhalb von vier Kalenderjahren aufgebaut werden. Herr Karoff hat die Aktienhalteverpflichtung bis zum 31. Dezember 2023 zu erfüllen. Dazu hat er jährlich jeweils 25 % der festgelegten Mindestanzahl der zu haltenden Aktien zu erwerben. Im Geschäftsjahr 2020 hat Herr Karoff diese Verpflichtung erfüllt. Herr Schmitz hat die komplette Aktienhalteverpflichtung bereits Ende 2015 erfüllt:

### 3.4. Malus- und Clawback-Regelungen

Nach dem Vergütungssystem 2020 hat der Aufsichtsrat bei wesentlichen Verstößen der Vorstandsmitglieder gegen ihre gesetzlichen Pflichten, gegen ihre dienstvertraglichen Verpflichtungen, gegen den unternehmensinternen Verhaltenskodex oder gegen die Compliance-Richtlinien der HAMBORNER die Möglichkeit, noch nicht ausgezahlte variable Vergütungselemente zu reduzieren oder ganz einzubehalten (Compliance Malus) oder bereits ausgezahlte variable Vergütungselemente zurückzufordern (Compliance Clawback).

Außerdem hat der Aufsichtsrat bei einer Festsetzung oder Auszahlung variabler Vergütungselemente auf der Basis fehlerhafter Daten, z. B. eines fehlerhaften Konzernabschlusses, die Möglichkeit, die Festsetzung zu korrigieren bzw. bereits ausgezahlte variable Vergütungselemente zurückzufordern (Performance Clawback).

Im Geschäftsjahr 2020 erfolgte keine Rückforderung bzw. Reduzierung variabler Vergütungselemente.

### 3.5. Maximalvergütung

Im Einklang mit § 87a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 AktG hat der Aufsichtsrat im Vergütungssystem 2020 eine Maximalvergütung für die Vorstandsmitglieder definiert, die die maximale Auszahlung aller Vergütungskomponenten für ein Geschäftsjahr begrenzt. Für Herrn Karoff als Vorstandsvorsitzenden beträgt die Maximalvergütung im Geschäftsjahr 2020 1.100 T€. Die Beurteilung, wie die festgelegte Maximalvergütung eingehalten wurde, ist erst nach Ablauf der LTI-Tranche 2020 möglich.

## 4. VERGÜTUNGSBEZOGENE RECHTSGESCHÄFTE

### 4.1. Zusagen bei Beendigung der Tätigkeit im Vorstand

Unter dem Vergütungssystem 2020 erhält das Vorstandsmitglied im Falle des Widerrufs der Bestellung durch den Aufsichtsrat als Entschädigung für die vorzeitige Vertragsbeendigung den Barwert (Basis: 2 %) der Bruttojahresfestvergütung, des STI und LTI, die bis zum regulären Vertragsende ausstanden hätten, wobei die Abfindung den zweifachen Betrag der Bruttojahresfestvergütung, des STI und LTI bei jeweils 100 % Zielerreichung nicht überschreiten darf (Abfindungs-Cap).

Unter dem Vergütungssystem 2017 erhält das Vorstandsmitglied im Falle des Widerrufs der Bestellung durch den Aufsichtsrat als Entschädigung für die vorzeitige Vertragsbeendigung den Barwert (Basis: 2 %) der Bruttojahresfestvergütung, die bis zum regulären Vertragsende ausstanden hätte, wobei die Abfindung den Wert von zwei Jahresgesamtvergütungen einschließlich Nebenleistungen nicht überschreiten darf und von einer 100 %igen Zielerfüllung ausgegangen wird (Abfindungs-Cap).

Eine Abfindung ist nicht geschuldet, wenn der Dienstvertrag durch außerordentliche Kündigung beendet wurde oder im Zeitpunkt des Widerrufs der Bestellung zugleich auch die Voraussetzungen für eine außerordentliche Kündigung des Dienstvertrags vorlagen.

Darüber hinaus erhält das Vorstandsmitglied bis zu dem Zeitpunkt der Abberufung einen vom Aufsichtsrat nach billigem Ermessen festzusetzenden zeitanteiligen STI.

Unter dem Vergütungssystem 2020 erfolgt die Ermittlung und Auszahlung des LTI nach den ursprünglich vereinbarten Bemessungsgrundlagen (Leistungskriterien, Performanceperiode etc.) und Fälligkeitszeitpunkten.

Unter dem Vergütungssystem 2017 gilt, sofern das Vorstandsmitglied zum Zeitpunkt seines Ausscheidens noch über virtuelle

Aktienzusagen verfügt, die mit einer Sperrfrist versehen sind, dass diese mit Ablauf des zweiten Börsentages nach Veröffentlichung der Geschäftsergebnisse für das abgelaufene Geschäftsjahr endet. Zu diesem Zeitpunkt erfüllt die Gesellschaft die Zusage in bar.

Unter dem Vergütungssystem 2020 wird im Falle des Versterbens eines Vorstandsmitglieds während der Laufzeit des Dienstvertrags den Hinterbliebenen die Festvergütung für den Sterbemonat und die auf den Sterbemonat folgenden sechs Monate, längstens jedoch bis zum regulären Vertragsende fortgezahlt. Im Falle dauerhafter Arbeitsunfähigkeit oder bei Tod des Vorstandsmitglieds wird der STI sofort ausbezahlt. Dabei entspricht der Auszahlungsbetrag dem Zielbetrag. Im LTI werden im Falle dauerhafter Arbeitsunfähigkeit oder bei Tod des Vorstandsmitglieds alle zugewiesenen virtuellen Performance Shares, die noch nicht die Performanceperiode beendet haben, sofort ausbezahlt. Der Auszahlungsbetrag entspricht dem kumulierten Zielbetrag aller ausstehenden Tranchen, wobei der Zielbetrag für das Geschäftsjahr, in dem das Dienstverhältnis endet, für jeden Monat, in welchem das Dienstverhältnis in diesem Geschäftsjahr nicht bestanden hat, um 1/12 gekürzt wird. Die Auszahlung erfolgt spätestens zwei Monate nach der Beendigung des Dienstverhältnisses.

Unter dem Vergütungssystem 2017 wird im Falle des Versterbens eines Vorstandsmitglieds während der Laufzeit des Dienstvertrags den Hinterbliebenen die Festvergütung für den Sterbemonat und die auf den Sterbemonat folgenden sechs Monate fortgezahlt. Die in der Vergangenheit zugesagten aktienbasierten Vergütungsbestandteile bleiben unberührt. Etwaige Sperrfristen enden mit dem letzten Börsentag des Sterbemonats. Zu diesem Zeitpunkt erfüllt HAMBORNER die Zusage in bar, wobei hierfür der Schlusskurs an diesem Tag maßgeblich ist.

Die aufgrund des Ablebens von Herrn Dr. Mrotzek im Jahr 2020 auszahlenden virtuellen Aktienzusagen aus den Jahren 2017, 2018 und 2019 (LTI 2017 bis LTI 2019) führten bei einem Aktienkurs bei Auszahlung von 10,11 € zu einer Auszahlung von 448 T€.

### 4.2. Change of Control

Nach dem Vergütungssystem 2020 bestehen keine Regelungen für den Fall eines Change of Control.

Nach dem Vergütungssystem 2017 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.

### 4.3. Darlehen an Vorstandsmitglieder

Im Geschäftsjahr 2020 wurden seitens der HAMBORNER keine Vorschüsse und Kredite an Mitglieder des Vorstands gewährt. Darlehen oder Vorschüsse an Vorstandsmitglieder aus früheren Jahren bestehen ebenfalls nicht.

#### 4.4. Vergütungen von Dritten im Hinblick auf die Vorstandstätigkeit

Kein Mitglied des Vorstands hat im abgelaufenen Geschäftsjahr Leistungen oder entsprechende Zusagen von einem Dritten im Hinblick auf seine Tätigkeit als Vorstandsmitglied erhalten.

#### 5. INDIVIDUELLE OFFENLEGUNG DER VERGÜTUNG DES VORSTANDS

Mit der nachfolgenden Tabelle werden gemäß Ziffer 4.2.5 Anlage Tabellen 1 und 2 DCGK in der Fassung vom 7. Februar 2017 (DCGK 2017) die von der HAMBORNER im Sinne des DCGK 2017 „Gewährte Zuwendungen“ dargestellt. Obgleich die zugrunde liegenden Empfehlungen für die Angabe solcher Tabellen mit der Neufassung des

DCGK entfallen sind, haben Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen, den bisher erreichten Stand an Transparenz weiter aufrechtzuerhalten und die Mustertabelle weiter zu nutzen.

Für das Geschäftsjahr 2020 setzte sich die Vergütung im Sinne der Mustertabelle „Gewährte Zuwendungen“ des DCGK 2017 für die im Geschäftsjahr aktiven Vorstandsmitglieder wie folgt zusammen:

GEWÄHRTE ZUWENDUNGEN	NICLAS KAROFF				HANS RICHARD SCHMITZ				DR. RÜDIGER MROTZEK			
	Vorstandsvorsitzender seit 1. März 2020				Vorstandsmitglied seit 1. Dezember 2008				Vorstandsmitglied bis 28. Januar 2020			
	2020	2020 (min.)	2020 (max.)	2019	2020	2020 (min.)	2020 (max.)	2019	2020	2020 (min.)	2020 (max.)	2019
in T€												
Festvergütung	292	292	292	–	300	300	300	276	52 *	52 *	52 *	276
Nebenleistungen	29	29	29	–	23	23	23	22	3	3	3	32
<b>Summe</b>	<b>321</b>	<b>321</b>	<b>321</b>	<b>–</b>	<b>323</b>	<b>323</b>	<b>323</b>	<b>298</b>	<b>55</b>	<b>55</b>	<b>55</b>	<b>308</b>
Einjährige variable Vergütung	142	0	255	–	125	0	300	125	10	0	23	125
Mehrjährige variable Vergütung	167	0	333	–	150	0	720	150	0	0	0	150
LTI 1 (2019) Planlaufzeit 202	–	–	–	–	–	–	–	75	–	–	–	75
LTI 2 (2019) Planlaufzeit 2022	–	–	–	–	–	–	–	75	–	–	–	75
LTI 1 (2020) Planlaufzeit 2023	–	–	–	–	75	0	360	–	–	–	–	–
LTI 2 (2020) Planlaufzeit 2023	–	–	–	–	75	0	360	–	–	–	–	–
LTI (Performance Share Plan) (2020) Planlaufzeit 2023	167	0	333	–	–	–	–	–	–	–	–	–
<b>Summe</b>	<b>630</b>	<b>321</b>	<b>909</b>	<b>–</b>	<b>598</b>	<b>323</b>	<b>1.343</b>	<b>573</b>	<b>65</b>	<b>55</b>	<b>78</b>	<b>583</b>
Versorgungsaufwand bzw. Versorgungsentgelt	33	33	33	–	30	30	30	30	2	2	2	30
Gesamtvergütung nach DCGK	663	354	942	–	628	353	1.373	603	67	57	80	613
Erfolgsbezogene Anpassung der einjährigen variablen Vergütung	52	0	0	–	60	0	0	71	0	0	0	71
<b>GESAMTVERGÜTUNG</b>	<b>715</b>	<b>354</b>	<b>942</b>	<b>–</b>	<b>688</b>	<b>353</b>	<b>1.373</b>	<b>674</b>	<b>67</b>	<b>57</b>	<b>80</b>	<b>684</b>

\* inkl. Urlaubsabgeltung

Die im bzw. für das Geschäftsjahr 2020 zugeflossene Vergütung der festen und variablen Vergütungsbestandteile sowie deren relative Anteile ergibt sich aus der folgenden Tabelle, die im Wesentlichen der Mustertabelle „Zufluss“ des DCGK 2017 entspricht.

## 6. VERGÜTUNG EHEMALIGER MITGLIEDER DES VORSTANDS

Die Gesamtbezüge ehemaliger Vorstandsmitglieder der Gesellschaft und ihrer Hinterbliebenen beliefen sich im Geschäftsjahr 2020 auf 372 T€. Die für diesen Personenkreis gebildeten Rückstellungen betragen nach IFRS 3.352 T€ (HGB: 2.711 T€).

ZUGEFLOSSENE VERGÜTUNG	NICLAS KAROFF				HANS RICHARD SCHMITZ				DR. RÜDIGER MROTZEK			
	Vorstandsvorsitzender seit 1. März 2020		Vorstandsvorsitzender seit 1. März 2020		Vorstandsmitglied seit 1. Dezember 2008		Vorstandsmitglied seit 1. Dezember 2008		Vorstandsmitglied bis 28. Januar 2020		Vorstandsmitglied bis 28. Januar 2020	
in T€	2020	2020 (in %)	2019	2019 (in %)	2020	2020 (in %)	2019	2019 (in %)	2020	2020 (in %)	2019	2019 (in %)
Festvergütung	292	53,3	–	–	300	44,8	276	43,5	52 *	10,1	276	42,8
Nebenleistungen	29	5,3	–	–	23	3,4	22	3,5	3	0,6	32	5,0
<b>Summe</b>	<b>321</b>	<b>58,6</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>323</b>	<b>48,2</b>	<b>298</b>	<b>47,0</b>	<b>55</b>	<b>10,7</b>	<b>308</b>	<b>47,8</b>
Einjährige variable Vergütung	194	35,4	–	–	185	27,6	196	30,9	10	1,9	196	30,4
Mehrjährige variable Vergütung	–	–	–	–	132	19,7	111	17,5	448	87,0	111	17,2
<b>Summe</b>	<b>515</b>	<b>94,0</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>640</b>	<b>95,5</b>	<b>605</b>	<b>95,3</b>	<b>513</b>	<b>99,6</b>	<b>615</b>	<b>95,3</b>
Versorgungsaufwand bzw. Versorgungsentgelt	33	6,0	–	–	30	4,5	30	4,7	2	0,4	30	4,7
<b>GESAMTVERGÜTUNG</b>	<b>548</b>	<b>100,0</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>670</b>	<b>100,0</b>	<b>635</b>	<b>100,0</b>	<b>515</b>	<b>100,0</b>	<b>645</b>	<b>100,0</b>

\* inkl. Urlaubsabgeltung

## II. Vergütung des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2020

### 1. VERGÜTUNGSSYSTEM DES AUFSICHTSRATS

Die Vergütung des Aufsichtsrats ist in § 13 der Satzung geregelt. Um sicherzustellen, dass der Aufsichtsrat seine Kontroll- und Beratungsfunktion unabhängig ausüben kann, besteht die Aufsichtsratsvergütung ausschließlich aus einer festen Vergütung. Da die Vergütung unabhängig vom kurzfristigen Erfolg der HAMBORNER ist, kann der Aufsichtsrat seine Tätigkeit auf die langfristige Entwicklung der HAMBORNER ausrichten.

Bei der Vergütung des Aufsichtsrats wird dem erhöhten Zeitaufwand für den Vorsitzenden und den stellvertretenden Vorsitzenden sowie für den Vorsitzenden und die Mitglieder der Ausschüsse Rechnung getragen.

Die feste Vergütung wird nach Ablauf des Geschäftsjahres gezahlt und beträgt jährlich 22.500 €. Der Vorsitzende erhält das Doppelte (45.000 €), der Stellvertreter das Anderthalbfache (33.750 €).

Daneben erhalten die Mitglieder des Aufsichtsrats eine zusätzliche Vergütung für die Tätigkeiten in Ausschüssen des Aufsichtsrats. Für die Tätigkeit im Präsidial- oder Prüfungsausschuss erhalten Aufsichtsratsmitglieder zusätzlich eine jährliche Vergütung von 5.000 €. Zur angemessenen Berücksichtigung des zusätzlichen Zeitaufwands er-

hält der Ausschussvorsitzende das Doppelte der zusätzlichen Vergütung (10.000 €). Falls der Nominierungsausschuss in einem Geschäftsjahr zusammentritt, erhalten dessen Mitglieder eine zusätzliche jährliche Vergütung von 2.500 €. Der Ausschussvorsitzende erhält das Doppelte der zusätzlichen Vergütung (5.000 €).

Aufsichtsratsmitglieder, die nur während eines Teils des Geschäftsjahres dem Aufsichtsrat bzw. dem entsprechenden Ausschuss angehörten, erhalten die Vergütung zeitanteilig.

Zusätzlich erhält jedes Aufsichtsratsmitglied ein Sitzungsgeld für jede Teilnahme an einer Sitzung als Präsenzsitzung, Telefon- oder Videokonferenz oder entsprechende Zuschaltung in Höhe von 500 €.

HAMBORNER hat zu Gunsten der Aufsichtsratsmitglieder eine Haftpflichtversicherung abgeschlossen, welche die gesetzliche Haftpflicht aus der Aufsichtsrats Tätigkeit abdeckt.

## 2. VERGÜTUNG DER MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

Die Vergütung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2020 beträgt insgesamt 326,0 T€ (Vorjahr: 320,8 T€) und ist in der folgenden Tabelle individuell ausgewiesen:

AUFSICHTSRATS- VERGÜTUNG	2020							2019							
	in T€	Fixe Vergütung	(in %)	Ausschuss- vergütung	(in %)	Sitzungs- gelder	(in %)	Gesamt	Fixe Vergütung	(in %)	Ausschuss- vergütung	(in %)	Sitzungs- gelder	(in %)	Gesamt
Dr. Andreas Mattner		36,4	74,9	9,2	18,9	3,0	6,2	48,6	33,8	77,2	7,5	17,1	2,5	5,7	43,8
Bärbel Schomberg		34,7	72,0	11,5	23,9	2,0	4,1	48,2	45	72,0	15,0	24,0	2,5	4,0	62,5
Claus-Matthias Böge		25,1	58,2	15	34,8	3,0	7,0	43,1	22,5	56,3	15,0	37,5	2,5	6,3	40,0
Mechthilde Dordel		22,5	88,2	0,0	0,0	3,0	11,8	25,5	22,5	90,0	0,0	0,0	2,5	10,0	25,0
Maria Teresa Dreo		5,2	65,0	1,8	22,5	1,0	12,5	8,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Rolf Glessing		22,5	68,2	7,5	22,7	3,0	9,1	33,0	22,5	69,2	7,5	23,1	2,5	7,7	32,5
Ulrich Graebner		22,5	68,2	7,5	22,7	3,0	9,1	33,0	14,7	69,7	4,9	23,2	1,5	7,1	21,1
Wolfgang Heidermann		17,3	74,6	3,9	16,8	2,0	8,6	23,2	22,5	75,0	5,0	16,7	2,5	8,3	30,0
Klaus Hogeweg		5,2	83,9	0,0	0,0	1,0	16,1	6,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Christel Kaufmann-Hocker		22,5	73,8	5,0	16,4	3,0	9,8	30,5	22,5	75,0	5,0	16,7	2,5	8,3	30,0
Dr. Helmut Linssen		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	7,8	71,6	2,6	23,9	0,5	4,6	10,9
Dieter Rolke		17,3	89,6	0,0	0,0	2,0	10,4	19,3	22,5	90,0	0,0	0,0	2,5	10,0	25,0
Johannes Weller		5,2	70,3	1,2	16,2	1,0	13,5	7,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>GESAMT</b>		<b>236,4</b>	<b>72,5</b>	<b>62,6</b>	<b>19,2</b>	<b>27,0</b>	<b>8,3</b>	<b>326,0</b>	<b>236,3</b>	<b>73,7</b>	<b>62,5</b>	<b>19,5</b>	<b>22</b>	<b>6,9</b>	<b>320,8</b>

Daneben erstattet die Gesellschaft den Aufsichtsratsmitgliedern gemäß § 13 Abs. 3 der Satzung die ihnen durch die Ausübung des Amtes entstehenden Auslagen einschließlich der auf Vergütung und Auslagenersatz entfallenden Umsatzsteuer.

Darüber hinaus haben Aufsichtsratsmitglieder im Berichtsjahr sowie im Vorjahr keine weiteren Vergütungen bzw. Vorteile für persönlich erbrachte Leistungen, insbesondere Beratungs- und Vermittlungsleistungen, erhalten. Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhielten vom Unternehmen keine Kredite oder Vorschüsse.

### III. Vergleichende Darstellung der Vergütungsentwicklung der Mitglieder des Vorstands und Aufsichtsrats sowie der übrigen Belegschaft und der Ertragsentwicklung der Gesellschaft

Die folgende Tabelle stellt die Vergütungsentwicklung der Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder sowie der übrigen Belegschaft und die Ertragsentwicklung der HAMBORNER vergleichend dar. In zukünftigen Geschäftsberichten wird diese Darstellung Jahr für Jahr bis zu einem Betrachtungszeitraum von fünf Jahren erweitert. Die in der Tabelle enthaltene Vergütung der Vorstandsmitglieder bildet die im jeweiligen Geschäftsjahr tatsächlich zugeflossenen Beträge ab (siehe hierzu die Tabelle „Zugeflossene Vergütung“). Bei der Darstellung der durchschnittlichen Vergütung der Arbeitnehmer und ihrer Veränderung sind alle Mitarbeiter der HAMBORNER auf Vollzeitäquivalenzbasis exklusive der Mitglieder des Vorstands eingeflossen. Zur Darstellung der Ertragsentwicklung wurde die für die HAMBORNER zentrale Kennzahl Funds from Operations (FFO) ausgewählt.

IN T€	2020	2019	VERÄNDERUNG IN %
<b>Vorstandsmitglieder</b>			
Niclas Karoff	548	–	–
Dr. Rüdiger Mrotzek	515	645	–20,2
Hans Richard Schmitz	670	635	5,5
<b>Aufsichtsratsmitglieder *</b>			
Dr. Andreas Mattner	48,6	43,8	11,0
Bärbel Schomberg	48,2	62,5	–22,9
Claus-Matthias Böge	43,1	40,0	7,8
Mechthilde Dordel	25,5	25,0	2,0
Maria Teresa Dreo	8,0	–	–
Rolf Glessing	33,0	32,5	1,5
Ulrich Graebner	33,0	21,1	56,4
Wolfgang Heidermann	23,2	30,0	–22,7
Klaus Hogeweg	6,2	–	–
Christel Kaufmann-Hocker	30,5	30,0	1,7
Dr. Helmut Linssen	–	10,9	–
Dieter Rolke	19,3	25,0	–22,8
Johannes Weller	7,4	–	–
<b>Durchschnitt</b>	<b>36,2</b>	<b>35,6</b>	<b>1,6</b>
<b>Arbeitnehmer</b>			
Durchschnitt Gesamtbelegschaft	85,6	82,0	4,5
<b>Ertragsentwicklung</b>			
Funds from Operations (FFO)	55.609	54.308	2,4

\* inkl. Sitzungsgeldern

# Chancen und Risiken

## Chancen- und Risikomanagement

### GRUNDSÄTZE UNSERER RISIKOPOLITIK

Als deutschlandweit tätiges Immobilienunternehmen ist HAMBORNER unterschiedlichen Risiken ausgesetzt, welche die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens negativ beeinflussen können. Zur Reduzierung der Gefahren hat die HAMBORNER ihre Geschäftspolitik darauf ausgerichtet, Geschäftsfelder mit einem besonders hohen Risikopotenzial von vornherein zu meiden. Insoweit hat sich HAMBORNER auch 2020 – 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 implementiert. Es ist hinsichtlich Umfang und Ausgestaltung angemessen eingerichtet. Bei sich ändernden Rahmenbedingungen werden entsprechende Anpassungen bzw. Erweiterungen vorgenommen. Sich eventuell ergebende Chancen werden in diesem Managementsystem nicht berücksichtigt. Das Risikofrüherkennungssystem wird auch im Rahmen der Jahresabschlussprüfung vom Abschlussprüfer nach § 317 Abs. 4 HGB geprüft.

Das interne Risikomanagementsystem der Gesellschaft ist in die betrieblichen Abläufe – insbesondere in die Planungs- und Controlling-Prozesse – eingebunden, umfasst mehrere Stufen und ist in einer Richtlinie näher 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

Die möglichen Ausprägungen der einzelnen Risikokategorien wiederum werden hinsichtlich der Risikoauswirkung (z. B. Vermögensverlust, Ertragsminderung, Aufwandserhöhung), einer Wahrscheinlichkeitseinschätzung, einer möglichen Bestandsgefährdung, möglicher Gegenstrategien, existierender Frühindikatoren und Möglichkeiten der Informationsgewinnung beurteilt. Die Beurteilung wird von den jeweils zuständigen Fachabteilungen vorgenommen. Innerhalb der unterjährigen internen Risikoberichterstattung erfolgt quartalsweise eine Bewertung und Prüfung der Risiken auf Vollständigkeit. Basis für die Risikoberichterstattung ist die verabschiedete Planung. In Szenario-Berechnungen werden mögliche Schadenauswirkungen

identifizierter Risiken auf die Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaft analysiert.

### 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

Die momentane Risikoeinschätzung der HAMBORNER wird in erheblichem Umfang von der COVID-19-Pandemie sowie deren Auswirkungen auf die nationale sowie internationale Wirtschaftslage beeinflusst. In den folgenden Gliederungspunkten wird detailliert auf die Risikokategorien sowie auf den Umgang der Gesellschaft mit diesen eingegangen.

### STRATEGISCHE RISIKEN

#### Nationale Marktumfeld-Risiken

2020 wurde das nationale Marktumfeld im Wesentlichen von der COVID-19-Pandemie bestimmt. Um die Pandemie einzudämmen, wurden im März weitreichende Einschränkungen der wirtschaftlichen Tätigkeiten angeordnet. Von diesem Shutdown waren insbe-

sondere große Teile der Unternehmen und Selbstständigen betroffen. Mitte des Jahres kam es aufgrund sinkender Infektionszahlen zu Lockerungen und somit zu einer konjunkturellen Erholung. Diese wurde im November durch einen erneuten Lockdown aufgrund stark gestiegener Infektionszahlen vorerst gestoppt.

Die Folgen der Pandemie haben zu einer rückläufigen Entwicklung des BIPs von 5,0 % im Vergleich zu 2019 geführt. Für 2021 gehen die aktuellen Prognosen aufgrund der hohen Unsicherheiten im Zusammenhang mit der weiteren Pandemieentwicklung stark auseinander. Die OECD prognostiziert für Deutschland lediglich ein Wirtschaftswachstum von 2,8 %. Die deutschen Institute schätzen die Entwicklung optimistischer ein. So ging das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung zuletzt von einem Wachstum von 3,5 % aus.

Die negative wirtschaftliche Entwicklung sowie erneute Schließungsmaßnahmen seit November 2020 haben nachteilige Auswirkungen auf die HAMBORNER, welche in Umfang und Höhe derzeit nur eingeschränkt abzuschätzen sind. In diesem Zusammenhang beschleunigt die Pandemie u. a. das Wachstum des Online-Handels, verbunden mit weiter zunehmendem Druck auf den stationären Einzelhandel und der Gefahr steigender Insolvenzen. Zudem muss damit gerechnet werden, dass sich Büroarbeitsstrukturen – beispielsweise durch verstärkte Nutzung von mobilem Arbeiten – als Folge der aktuellen Pandemie nachhaltig verändern. Beide Themen könnten insgesamt zu einem nachhaltigen Nachfragerückgang hinsichtlich Büro- und Einzelhandelsflächen führen.

Aufgrund dessen wurden die Wertberichtigungen auf Forderungen auf ähnlich hohem Niveau wie 2020 geplant. Des Weiteren wird planerisch von einer steigenden Leerstandsquote ausgegangen.

Aufgrund des diversifizierten Mietermix der HAMBORNER mit einem wesentlichen Anteil an „systemrelevanten“ Mietern wird das Risiko dennoch als „mittel“ eingeschätzt.

### Internationale Marktumfeld-Risiken

Angesichts der bereits angeführten weltweiten COVID-19-Pandemie erwartet die Industrieländervereinigung OECD für 2020 einen Rückgang der Weltwirtschaft um 4,2 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Ab 2021 wird mit einer Erholung der Weltwirtschaft gerechnet. Insbesondere ab dem dritten Quartal 2021 geht man diesbezüglich von einer deutlichen Erholung aus. Für 2021 rechnet die OECD mit einem Wachstum im Vergleich zu 2020 von 4,2 %. Im September war die OECD noch von einem Wirtschaftswachstum von 5 % ausgegangen. Für 2022 prognostizierte sie zuletzt (Stand 1. Dezember 2020) ein Wirtschaftswachstum von 3,7 %. Das Risiko bezogen auf das Geschäftsmodell der HAMBORNER wird analog zu den nationalen Marktumfeld-Risiken als „mittel“ eingeschätzt.

### Risiken aus den Veränderungen des regulatorischen Umfelds

Diese Risikokategorie umfasst u. a. Risiken aus möglichen rechtlichen Änderungen, welche die wesentlichen regulatorischen Anforderungen sowie die Unternehmensverfassung betreffen. Des Weiteren fällt in diese Kategorie das Risiko der Nichtbeachtung geänderter Bilanzierungsvorschriften nach HGB und IFRS.

Die Mitarbeiter, die mit diesen Themenbereichen betraut sind, bilden sich regelmäßig weiter, sodass das Risiko der Nichtbeachtung von Bilanzierungsvorschriften minimiert wird. Bei komplexeren Änderungen von Vorschriften werden ggf. Wirtschaftsprüfungsgesellschaften zurate gezogen. Zudem findet eine jährliche Prüfung des Unternehmens durch die Interne Revision statt. Die Interne Revision ist an eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ausgelagert. Basierend auf der aktuellen juristischen Lage wird von keinen wesentlichen Änderungen der Rechtsprechung ausgegangen und das Risiko als „gering“ eingeschätzt.

### Risiken der Organisationsstruktur

Das Risiko bezieht sich auf ineffiziente Organisationsstrukturen, die langfristig zu einem erhöhten Aufwand und ggfs. einer Ertragsminderung aufseiten der HAMBORNER führen können. Um den gestiegenen Marktanforderungen gerecht zu werden und um Ineffizienzen zu vermeiden, wurden 2020 Verantwortlichkeiten neu strukturiert. Dies betraf im Wesentlichen die Themenbereiche Portfolio- und Risikomanagement sowie Controlling.

Zudem finden regelmäßige Meetings der Führungskräfte mit dem Vorstand statt. 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. Die niedrige Kostenquote für 2020 stützt diese Einschätzung. Zudem ist trotz des schwierigen Umfeldes im Jahr 2020 die operative Kostenquote nur marginal von 7,5 auf 7,8 % gestiegen.

### BETRIEBLICHE RISIKEN

#### Vermietungsrisiken

Das Vermietungsrisiko ist stark abhängig von der Nutzungsklasse der Immobilie. Somit wird das Vermietungsrisiko je nach Nutzungsklasse detailliert betrachtet.

Bereits während des ersten Lockdowns im Frühjahr verzeichneten zahlreiche Einzelhandelsmieter starke Umsatzeinbußen, was zu einem steigenden Risiko in der Vermietung führte. Ausgenommen hiervon waren und sind jedoch u. a. die Lebensmitteleinzelhändler. Dieses Risiko hat infolge des zweiten Lockdowns noch einmal deutlich zugenommen.

In Abhängigkeit davon, wie stark und wie lange die wirtschaftlichen Auswirkungen des zweiten Lockdowns andauern werden, wird die Anschluss- und Neuvermietung bezogen auf einzelne Nutzungsarten (z. B. Textileinzelhandel, Gastronomie) zukünftig deutlich herausfordernder werden. Bereits jetzt bewegt man sich bei den Vermark-

tungszeiten in einem durchschnittlichen Zeitraum von zwölf bis 24 Monaten. Insbesondere der Textileinzelhandel war bereits im Vorfeld der Krise dem starken Konkurrenzdruck durch den Online-Handel und den aus der massiven Expansion der vergangenen Jahre entstandenen hohen Folgekosten ausgesetzt. Die hieraus resultierenden Verluste werden die Situation zusätzlich zu den erneuten Einnahmeverlusten des zweiten Lockdowns seit Anfang / Mitte Dezember 2020 erneut verschärfen.

An einzelnen Standorten kommt der Vermietungsmarkt aktuell fast zum Erliegen und wird allgemein als sehr schwach eingeschätzt. So gehen die Marktteilnehmer an betroffenen Standorten davon aus, dass in den nächsten zwei bis drei Jahren keine wesentlichen Einzelhandelsflächen neu vermietet werden.

Ein weiteres Risiko folgt aus der Weiterentwicklung der höchstgerichtlichen 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. Dies betrifft einige wenige Mietverträge an vereinzelt Standorten.

Um dem steigenden Risiko im Bereich des innerstädtischen Einzelhandels entgegenzuwirken, wurde damit begonnen, die 21 relevanten Immobilien im Portfolio sukzessive zu veräußern. 2020 konnten bereits für elf Objekte Kaufverträge abgeschlossen werden. Angesichts der zunehmenden Dynamik an den Transaktionsmärkten sowie der weiterhin intensiven Vermarktungsaktivitäten ist die Gesellschaft zuversichtlich, in den kommenden Monaten weitere Verkaufserfolge erzielen und hierdurch den Anteil der innerstädtischen Einzelhandelsimmobilien am Gesamtportfolio weiter reduzieren zu können.

Das Vermietungsrisiko für die Nutzungsklasse Einzelhandel wird insgesamt als hoch eingeschätzt.

Das Bild bei den Büroimmobilien gestaltet sich weniger kritisch. Büromieter sind bislang in deutlich geringerem Maße von der Pandemie bzw. von staatlich bedingten Schließungsanordnungen be-

troffen. Daher wird das Vermietungsrisiko als gering bis mittel eingeschätzt. Ungeachtet dessen kann es beispielsweise durch eine Zunahme des mobilen Arbeitens sowie damit verbundene Veränderungen der Nutzungsstrukturen oder eine wirtschaftliche Eintrübung zu einer negativen Entwicklung der Flächennachfrage in den kommenden Jahren kommen.

Insgesamt wird das Vermietungsrisiko für den Gesamtbestand als „mittel“ eingeschätzt. Im Geschäftsjahr 2020 betrug die Leerstandsquote inklusive Mietgarantien durchschnittlich 1,8 % (Vorjahr: 2,0 %) und wies damit weiterhin ein vergleichsweise sehr niedriges Niveau auf.

#### Mietausfallrisiken

Vor dem Hintergrund der COVID-19-Pandemie steht das Mietausfallrisiko besonders im Fokus. Die Mieter hatten die Möglichkeit, basierend auf dem Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht vom 27. März 2020, Mietzahlungen für einen begrenzten Zeitraum auszusetzen, ohne dass hierdurch eine Kündigung als Sanktion durch die Vermieter aufgrund von Zahlungsrückständen drohte. Zudem wurde die Möglichkeit eingeräumt, Mietzahlungsverpflichtungen im Zuge von Stundungen erst zu späteren Zeitpunkten nachzukommen. Bezogen auf den Zeitraum des ersten „harten Lockdowns“ (23. März 2020 bis 19. April 2020) haben zahlreiche Mieter hiervon Gebrauch gemacht.

Die Bundesregierung hat in ihrer Beschlussfassung vom 13. Dezember 2020 eine gesetzliche Vermutung dahingehend vorgesehen, dass Nutzungsbeschränkungen infolge der COVID-19-Pandemie bei Gewerbmietverträgen eine schwerwiegende Veränderung der Geschäftsgrundlage darstellen können. Ein entsprechendes Gesetz wurde am 17. Dezember 2020 durch Ergänzung des Artikels 240 § 7 EGBGB (Vermutung der Störung der Geschäftsgrundlage von Miet- und Pachtverträgen) erlassen.

Neben weiteren Konsequenzen kann diese Gesetzeslage dazu führen, dass auf einen Teil der Mieten verzichtet werden muss.

Für die Organisation bedeuten die Folgen des zweiten Lockdowns und der neuen Gesetzeslage eine weiterhin andauernde hohe Aus-

lastung der Mitarbeiter im Zusammenhang mit der Prüfung von Mieteranfragen und der Durchführung von Verhandlungen zur Wahrung der Interessen sowie Bearbeitung der hiermit verbundenen rechtlichen Themen.

In Abhängigkeit von Dauer und Ausmaß der COVID-19-Pandemie muss damit gerechnet werden, dass eine Reihe von Mietern infolge von Insolvenzen ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen werden.

Um das Mietausfallrisiko abzumildern, wurden seit Beginn der Pandemie Vereinbarungen über Mietstundungen- und -nachlässe mit stark von der Krise betroffenen Mietern vereinbart. Dabei haben Mieter im Gegenzug vielfach ihre Mietverträge verlängert. Jedoch ist verstärkt damit zu rechnen, dass diesbezüglich aufseiten der Mieter eine deutliche Reduzierung der Verhandlungsspielräume zu konstatieren sein wird. Hinzu kommt, dass eine Verlängerung des Vertrags ebenfalls nur dann von Interesse ist, wenn der Mieter wirtschaftlich leistungsfähig ist und bleibt.

Im Geschäftsjahr 2020 beliefen sich die Forderungsausfälle und Einzelwertberichtigungen auf 1.556 T€ (Vorjahr: 98 T€). Das Risiko, dass die aktuell bestehenden Forderungen zu einem Großteil wertberichtigt werden müssen, ist hoch. Dennoch besteht aufgrund des breitgefächerten Mieterportfolios für die HAMBORNER kein substantielles Risiko. Die für das Geschäftsjahr 2020 gebuchten Wertberichtigungen betreffen zudem lediglich 1,76 % der Erlöse aus Mieten und Pachten. In Summe wird aufgrund der aktuell sehr unsicheren Prognose hinsichtlich der wirtschaftlichen Entwicklung das Risiko als „mittel“ eingeschätzt.

#### Instandhaltungsrisiko

Immobilien, welche langfristig im Bestand gehalten werden, bergen altersbedingt ein steigendes Risiko für höhere Instandhaltungsaufwendungen. Infolge der Pandemie könnten sich zudem die Anforderungen an die Flächenbeschaffenheit u. a. bei den Büroimmobilien ändern, um sich gegen zukünftige Pandemien zu wappnen. Diese könnten aufseiten der HAMBORNER bei Nachvermietungen substantielle Umbaukosten auslösen. Um diesem Risiko entgegenzuwirken,

werden kurz- bis mittelfristig verstärkt instandhaltungsintensive Objekte verkauft. Des Weiteren erfolgt innerhalb der Unternehmensplanung eine detaillierte Planung auf Objektebene. Basierend auf dieser detaillierten Planung sowie der regelmäßigen Berichterstattung wird das Risiko als „gering“ 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 des Prüfungsprozesses (Due Diligence) übersehen werden, was zu ungeplanten Aufwandserhöhungen bzw. Ertragsminderungen aufseiten der Gesellschaft führen kann. Um diese Risiken zu reduzieren, werden Szenario-Berechnungen mithilfe eines Investitionsmodells durchgeführt. Zudem ist der Due-Diligence-Prozess abteilungsübergreifend ausgestaltet. Nach Bedarf werden darüber hinaus externe Dienstleister (Rechtsanwälte, Gutachter etc.) eingebunden.

Daher werden mögliche Risiken aus Immobilienankäufen als „gering“ eingestuft.

Weiterhin bergen Desinvestitionen ebenfalls Risiken. Es kann zu einer Verletzung der Verpflichtungen aus Gewährleistungen im Rahmen der abgegebenen Garantien in Kaufverträgen kommen. Zur Vermeidung solcher Risiken erfolgt eine detaillierte Verkaufsplanung in enger Abstimmung mit dem Portfoliomanagement. Analog zum Ankaufsprozess ist auch der Verkaufsprozess abteilungsübergreifend organisiert. Auf Basis dieser intensiven Zusammenarbeit der Abteilungen werden substantielle Risiken aus Immobilientransaktionen als „gering“ eingeschätzt.

#### Risiken aus Sonderprojekten: „Real-Standorte“

Mitte Februar 2020 hat die Metro AG die in der Gesellschaft Real gebündelten Handelsaktivitäten an den russischen Investor SCP Group verkauft. Dieser hat mit der Restrukturierung der Organisation begonnen. In diesem Zusammenhang beabsichtigt der neue Eigentü-

mer, bis 2022 einen Großteil der sich ursprünglich auf 279 Real-Filialen verteilenden Geschäftsaktivitäten an andere Marktteilnehmer zu übertragen bzw. zu veräußern.

Real ist an den HAMBORNER-Standorten Celle, Gießen und Mannheim Mieter. Es ist derzeit noch nicht verbindlich geklärt, ob Real bzw. ein Nach- oder Untermieter die Mietverträge bis zum regulären Vertragsende erfüllt. Aktuell steht die HAMBORNER in Verhandlungen mit Real sowie mit potenziellen Nachmietern. Anhand von Szenario-Berechnungen werden erwartete finanzielle Auswirkungen erfasst. Es kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht mit ausreichender Sicherheit eingeschätzt werden, welches Nachvermietungszenario mit welchen Umbaukosten eintritt. Daher wird das Risiko als „hoch“ eingestuft.

#### IT-Risiken

Durch die zunehmende Digitalisierung der Immobilienwirtschaft sind IT-Risiken separat zu betrachten. Hackerangriffe können beispielsweise die IT-Infrastruktur lahmlegen oder unternehmenssensible Daten können gestohlen werden. Via E-Mail eingeschleuste Schadcodes können großen Schaden im Unternehmen verursachen. Des Weiteren können Hardwareausfälle zum zeitweisen Erliegen der operativen Aktivitäten des Unternehmens führen. Zur Reduzierung dieser Risiken verfügt HAMBORNER u. a. über eine aktuelle Security Suite sowie über eine Firewall. Darüber hinaus werden die Mitarbeiter, die Führungskräfte und der Vorstand in Awareness- bzw. Produktschulungen für IT-Risiken sensibilisiert. Hardwareausfälle werden durch regelmäßiges Monitoring stark minimiert. Vor dem Hintergrund zahlreicher Sicherheitsmaßnahmen wird eine Einschränkung der operativen Handlungsfähigkeit durch IT-Risiken als „gering“ eingeschätzt.

#### Personalrisiken

Eine zentrale Grundlage des Unternehmenserfolges bilden gut ausgebildete Mitarbeiter. Durch gestiegene Anforderungen, z. B. infolge der COVID-19-Pandemie, kann es zu Arbeitsüberlastungen einzelner Mitarbeiter oder ganzer Abteilungen kommen. Mitarbeiterausfall bis hin zu ansteigender Fluktuation können die Folge sein. In diesen Fäl-

len steigen die Recruiting-Kosten und zudem geht Know-how verloren. Weiterhin besteht Gefahr, nicht rechtzeitig ausreichend qualifizierte Fachkräfte zu gewinnen. Diesem Risiko soll u. a. mittels regelmäßiger Führungskräfte- und Abteilungsmeetings vorgebeugt werden. Zudem werden ab dem Geschäftsjahr 2020 Mitarbeiterbefragungen durchgeführt. Das Risiko wird daher als „gering“ eingeschätzt.

#### FINANZIELLE RISIKEN

##### Bewertungsrisiken

Die Bewertung der Immobilien wird aktuell maßgeblich von der COVID-19-Pandemie beeinflusst. Bei HAMBORNER unterliegen besonders Einzelhandelsobjekte in Innenstadtlagen sowie größere Handelsimmobilien mit einem hohen Anteil von durch die Pandemie stark betroffenen Branchen erhöhten Bewertungsrisiken. Der ohnehin bereits in der Vergangenheit durch die Konkurrenz des Online-Handels wirtschaftlich geschwächte stationäre Einzelhandel ist hierbei in besonderem Maße von den Kontaktbeschränkungen und Schließungsmaßnahmen infolge der COVID-19-Pandemie betroffen. Als Folge sind zurückgehende Marktmieten sowie ein starker Nachfragerückgang seitens der Investoren für Einzelhandelsimmobilien ohne Nahversorgungscharakter zu beobachten.

Den veränderten Rahmenbedingungen wurde bei der Bewertung des Immobilienportfolios im Geschäftsjahr 2020 in hohem Maße Rechnung getragen und die Verkehrswerte der bereits zum 31. Dezember 2019 im Bestand befindlichen Objekte im Saldo um 55,1 Mio. € bzw. 3,5 % gemindert.

Es ist nicht auszuschließen, dass es bei einem langsameren Aufschwung der Wirtschaft und vor dem Hintergrund des weiteren Infektionsgeschehens in Verbindung mit den derzeit strengen Kontaktbeschränkungen sowie Zwangsschließungen für einzelne Branchen zu weiteren Verwerfungen in der Unternehmenslandschaft kommt. Der Ansatz höherer Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze sowie veränderte Annahmen zu Marktmieten, Leerstandszeiträumen und Mietvertragslaufzeiten könnten sich zusätzlich auf den Wertansatz der Immobilien auswirken. Dies gilt insbesondere für die Ver-

kehrswerte von Einzelhandelsobjekten in Innenstadtlagen sowie für Handelsimmobilien mit einem hohen Anteil an Mietern aus stark von der Pandemie betroffenen Branchen. Im Gesamtbestand wird das Risiko durch steigende Marktwerte im Bereich der Büroimmobilien ggf. anteilig kompensiert. Aufgrund dessen ist festzuhalten, dass den Unternehmensfortbestand gefährdende Risiken aus heutiger Sicht nicht zu erkennen sind. Das Risiko wird somit 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. Ab 2025 wird die Berechnungsgrundlage für die Grundsteuer geändert. Die Änderung soll für Unternehmen aufkommensneutral erfolgen. Seitens HAMBORNER kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass es infolge von mietvertraglich nicht zulässiger Umlagefähigkeit auf die Mieter zu Aufwandssteigerungen kommt. Das Risiko wird aufgrund des konsequenten Monitorings als „gering“ eingeschätzt.

### Liquiditätsrisiko

Das Liquiditätsrisiko drückt sich im Wesentlichen durch Liquiditätsengpässe aus. Sie können beispielsweise durch eine unkoordinierte Vorgehensweise der einzelnen Abteilungen entstehen. 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 täglich überwacht. Um die Liquidität der Gesellschaft zusätzlich abzusichern, wurden 2020 zusätzliche Kreditlinien in Höhe von 12 Mio. € vereinbart. Aufgrund der monatlichen Berichterstattung sowie regelmäßiger Kommunikation im Führungskreis wird das Risiko als „gering“ eingeschätzt.

### Risiken aus Verstößen gegen Darlehensvereinbarungen

Covenants bestehen insbesondere für das 2018 aufgelegte Schuldscheindarlehen in Höhe von 75,0 Mio. € und zwei Darlehen in Höhe von 10 Mio. €. So darf das Verhältnis von Netto-Finanzverbindlichkeiten bezogen auf den beizulegenden Zeitwert des Immobilienportfolios 60 % nicht überschreiten (LTV). Weiterhin muss das EBITDA bezogen auf das Zinsergebnis mindestens 1,8 betragen. Bei Verletzung der vertraglichen Verpflichtungen hat der Gläubiger das Recht, den Darlehensvertrag zu kündigen, und die Gesellschaft wäre verpflichtet, das Darlehen umgehend zurückzuzahlen.

Der LTV zum 31. Dezember 2020 beträgt 44,5 % und liegt somit deutlich unter dem Maximalwert von 60 %. Auch das Verhältnis EBITDA bezogen auf das Zinsergebnis liegt deutlich oberhalb der geforderten 1,8. Daher wird das Risiko aktuell als „gering“ eingeschätzt.

### 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 abgeschlossen. Das Darlehensportfolio enthält ein variabel verzinstes Darlehen, welches mit einem Zinsswap abgesichert ist. Des Weiteren sind Tranchen des Schuldscheindarlehens variabel verzinst. Für diese wurden keine Derivate zur Zinssicherung abgeschlossen.

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

Das Finanzierungsrisiko wird kurz- bis mittelfristig als „gering“ eingeschätzt. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Darlehen bezogen auf den Stichtag 31. Dezember 2020 beläuft sich auf 5,0 Jahre. Des Weiteren ist der Refinanzierungszinssatz weiter gesunken. Die 2020 auslaufenden Darlehen wurden durchschnittlich mit 1,8 % refinanziert und die 2021 auslaufenden Darlehen mit 1,1 %. Größere Refinanzierungsvolumina (> 10 % des Gesamtkreditvolumens) stehen aktuell erst wieder 2023 an.

### Bergschadensrisiken

Aus unserer ehemaligen Bergbautätigkeit bestehen potenzielle Risiken, z. B. wegen Bergschäden aus einer möglicherweise in Zukunft vorgenommenen Einstellung der großflächigen Wasserhaltungsmaßnahmen im Ruhrrevier oder aus Schachtsicherungen. Das damit verbundene wirtschaftliche Risiko wurde 2005 gutachterlich bewertet. Aktuell betragen die bergbaubedingten Rückstellungen nach IFRS 2,8 Mio. € (HGB: 2,7 Mio. €). Darüber hinausgehende finanzielle Risiken werden als „gering“ eingeschätzt.

### Sonstige Risiken

Neben den allgemeinen Marktrisiken, betrieblichen und finanziellen Risiken bestehen für HAMBORNER das Risiko des Verlusts des REIT-Status sowie Risiken aus Rechtsstreitigkeiten. Diese sonstigen Risiken erachtet die Gesellschaft für HAMBORNER grundsätzlich für nicht ausgeschlossen, aktuell und in naher Zukunft allerdings als unwahrscheinlich bzw. von nicht erheblicher wirtschaftlicher Relevanz.

## Chancenbericht

Aus der COVID-19-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 2020 die Portfoliobereinigung vorangetrieben. Zum Stichtag 31. Dezember 2020 wurden bereits für elf Objekte Kaufverträge unterzeichnet. Es handelte sich dabei um nicht mehr strategiekonforme Objekte in Innenstadtlagen. Dadurch werden finanzielle Mittel frei, um im Gegenzug sukzessiv wirtschaftlich nachhaltige Objekte zu erwerben.

Weitere Chancen ergeben sich für die Gesellschaft aus dem andauernden Niedrigzinsumfeld. Basierend auf der Annahme eines leichten Zinsanstiegs, aber 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 Umfeldes hat sich das Geschäftsmodell der HAMBORNER als stabil erwiesen. So stieg der FFO von 2019 auf 2020 um 2,4 %.

Basierend auf der Einschätzung des Gesamtrisikos bestehen derzeit nur geringe 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

HAMBORNER ist ein bundesweit tätiges Gewerbeimmobilienunternehmen und wird diese Ausrichtung auch künftig beibehalten. Mit der Umwandlung in einen REIT gelten seit Beginn 2010 die Vorgaben, die sich aus dem REIT-Gesetz ergeben. Diese betreffen insbesondere den Unternehmensgegenstand sowie die Einhaltung gesellschaftsrechtlicher und kapitalbezogener Anforderungen. Zu Letzteren zählt eine Mindesteigenkapitalquote von 45 % auf Fair-Value-Basis. Aufgrund ihrer sehr guten Kapitalausstattung sieht die Gesellschaft sich im Wettbewerb bestens positioniert und für weiteres Wachstum gut gerüstet. Sie beabsichtigt, sich bietende Marktchancen zu nutzen.

Die Strategie ist mittel- bis langfristig ausgerichtet. Die solide Finanzierungsstruktur wird die Gesellschaft auch zukünftig aufrechterhalten und Investitionen mit einem – unter Berücksichtigung der auf Unternehmensebene einzuhaltenden Eigenkapitalquote – angemessenen Fremdmiteinsatz finanzieren. Parallel zum Ausbau des Portfolios wird die Optimierung des Bestands durch Abverkäufe nicht mehr strategiekonformer Objekte ständige Aufgabe sein.

## Erwartete Entwicklung des Umfelds

### WIRTSCHAFTLICHES GESAMTUMFELD

In Bezug auf die wirtschaftliche Leistung für das Jahr 2021 rechnen Experten trotz des anhaltenden zweiten Lockdowns mit einem Wachstum, was dadurch bedingt ist, dass 2020 im Vergleich durch die COVID-19-Pandemie sehr schwach war. Die aktuellen Prognosen bewegen sich zwischen einem Anstieg von 2,8 % bis 5,0 %. Experten zufolge wird die deutsche Wirtschaftskraft erst im Jahr 2022 wieder das Niveau vor der Pandemie erreichen. Im Gegensatz zum ersten Lockdown ist die Industrie vom zweiten Lockdown nicht wesentlich betroffen und bleibt somit auf Wachstumskurs.

Hingegen trifft der verschärfte und verlängerte Lockdown seit Dezember 2020 vor allem den stationären Einzelhandel und bestimmte Dienstleistungsbranchen. Dagegen verzeichnet besonders der Online- und Versandhandel weiterhin zunehmende Umsätze.

Die Bundesbank erwartet, dass sich durch eine Maßnahmenlockerung ab Frühjahr 2021 die Konjunktur wieder sukzessive erholt und dabei vor allem vom privaten Konsum getragen wird. Für 2022 wird ein Anstieg um 4,5 % erwartet. Hierfür ist eine zügige Impfung weiterer Teile der Bevölkerung und somit eine nachhaltige Eindämmung der Pandemie wesentliche Voraussetzung.

Die Auswirkungen der Pandemie in Bezug auf die Unternehmensinsolvenzen, insbesondere bei kleineren und mittleren Unternehmen aus von den Schließungsmaßnahmen betroffenen Branchen, sind

zurzeit noch nicht absehbar. Die Bundesregierung unterstützt diese Unternehmen zwar mit umfangreichen Hilfspaketen, jedoch ist aufgrund der Aussetzung der Insolvenzantragspflicht noch unklar, wie nachhaltig sich die Folgen der Pandemie auf die Unternehmen ausgewirkt haben. Experten rechnen für 2021 mit einer hohen Anzahl von Unternehmensinsolvenzen. Infolgedessen warnt die Europäische Bankenaufsichtsbehörde vor steigenden Risiken in Bankbilanzen.

Prognosen des Leibniz-Instituts für Wirtschaftsforschung (RWI) zufolge wird die Arbeitslosenquote im Jahr 2021 bei 5,9 % und 2022 bei 5,4 % liegen, das Institut für Weltwirtschaft (IfW) prognostiziert für 2021 eine Arbeitslosenquote von 6,1 % und 2022 von 5,5 %.

### BRANCHENUMFELD

#### Vermietungsmarkt

Für 2021 erwartet JLL in den sieben großen Büromärkten einen Umsatzzuwachs um rund 10 % gegenüber 2020. Die Leerstandsquote wird laut JLL auf durchschnittlich 4,5 % ansteigen. 2020 dürfte das über die Big Seven aggregierte Spitzenmietpreiswachstum bei 1,5 % liegen.

Für die großflächigen Einzelhandelsimmobilien rechnet die Gesellschaft insgesamt mit stabilen Vermietungszahlen und Mieten. In den Fußgängerzonen erwartet HAMBORNER in den kommenden Jahren im Durchschnitt weiter rückläufige Vermietungsumsätze und Mieten, wobei in Einzelfällen mit deutlichen Ausschlägen nach oben und unten zu rechnen ist. Zunehmend werden kleinere Flächen nachge-

fragt, der Verkaufsflächenbedarf sinkt. Es wird wahrscheinlich zu einer Fortsetzung der Entwicklung der letzten Jahre kommen. Stationäre Lebensmittel- und Drogeriemärkte sowie Gastronomiekonzepte sollten sich stabil entwickeln, der Non-Food-Bereich (insbesondere Textil) wird weiterhin unter Druck stehen und voraussichtlich Umsätze einbüßen. Dabei werden verstärkt Standorte in größeren Städten nachgefragt. Der Online-Handel dürfte in einigen Warengruppen weiterhin Marktanteile gewinnen.

Die Entwicklung der Büro- und Einzelhandelsvermietungsmärkte insbesondere im Jahr 2021 wird stark davon abhängen, wie schnell in der COVID-19-Pandemie wieder zur Normalität zurückgekehrt werden kann.

#### Investmentmarkt

Trotz der aktuellen Unsicherheiten durch die COVID-19-Pandemie wird die Nachfrage nach Immobilien wahrscheinlich auch 2021 hoch bleiben. Laut CBRE kann auch 2021 eine hohe Investitionsdynamik seitens nationaler wie internationaler Investoren erwartet werden. Insgesamt rechnet CBRE 2021 mit einem Transaktionsvolumen von mindestens 70 Mrd. €.

Bei den Spitzenrenditen im Bereich Büro- und großflächige Handelsimmobilien rechnet die Gesellschaft für 2021 mit einer Seitwärtsbewegung. Bei innerstädtischen Einzelhandelsobjekten und Shopping-Centern sieht HAMBORNER einen weiteren Renditeanstieg, der umso ausgeprägter sein dürfte, je länger der stationäre und nicht systemrelevante Einzelhandel geschlossen bleibt.

## Erwartete Entwicklung des Unternehmens

ZENTRALE STEUERUNGS- KENNZIFFERN	2020	2021 Plan
FFO	55,6 Mio. €	45 Mio. € bis 50 Mio. €
Mieten und Pachten	88,2 Mio. €	82 Mio. € bis 86 Mio. €
NAV je Aktie	11,05 €	etwa gleichbleibend

Das laufende Geschäftsjahr 2021 wird maßgeblich durch gegenwärtig noch bestehende Unsicherheiten beeinflusst, die zu einem wesentlichen Teil auf einmalige, unterjährig zu erwartende Sondereffekte zurückzuführen sind.

Unter Berücksichtigung dieser Unsicherheiten wird das operative Ergebnis im Geschäftsjahr 2021 voraussichtlich zwischen 45 Mio. € und 50 Mio. € liegen. Wesentlichen Einfluss auf den FFO als zentrale Steuerungsgröße der HAMBORNER haben unverändert die Mieterlöse, die 2021 gegenüber dem Vorjahr nach der derzeitigen Erwartung der Gesellschaft zwischen 82 Mio. € und 86 Mio. € liegen werden.

Die Unsicherheiten ergeben sich zum einen aus möglichen Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf die Umsatz- und Ergebnissituation der Gesellschaft. Aufgrund der aktuellen Entwicklungen im Zusammenhang mit der Pandemie und dem damit verbundenen bundesweiten Lockdown seit Dezember 2020 geht der Vorstand zum jetzigen Zeitpunkt davon aus, dass ungeachtet der weiterhin hohen Gesamtstabilität des Portfolios auch künftig einzelne, von Schließungsmaßnahmen betroffene Mieter ihre Mietzahlungen einschränken oder aussetzen werden. In Abhängigkeit von Dauer und Umfang der Restriktionen sowie hieraus möglicherweise resultierender Insolvenzen auf Mieterseite ist daher mit negativen Auswirkungen auf die Umsatz- und Ertragslage der Gesellschaft zu rechnen.

Ein weiterer Einflussfaktor resultiert aus der laufenden Portfoliooptimierung, die auch im Geschäftsjahr 2021 vorangetrieben werden soll. Die Strategie der Gesellschaft sieht dabei insbesondere die weitere sukzessive Trennung von innerstädtischen Einzelhandelsimmobilien vor. Nachdem im zweiten Halbjahr 2020 bereits elf Ob-

jekte im Rahmen mehrerer Transaktionen erfolgreich veräußert wurden, beabsichtigt die Gesellschaft, ihre diesbezüglichen Vermarktungsaktivitäten im Jahresverlauf 2021 fortzusetzen. In Abhängigkeit vom Fortschritt bei den Immobilienverkäufen und dem Zeitpunkt der angestrebten Reinvestition der Verkaufserlöse ist von einem temporären Rückgang der Mieterlöse auszugehen. Darüber hinaus verbinden sich mit den geplanten Immobilienverkäufen voraussichtlich in einigen Fällen einmalige Aufwendungen für die Ablösung von Darlehen, deren exakte Höhe zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht verlässlich abschätzbar ist. Gleichzeitig ist die Gesellschaft bestrebt, die beabsichtigten An- und Verkäufe im Jahresverlauf hinsichtlich möglicher Umsatz- und Ergebniseffekte zeitlich bestmöglich abzustimmen.

Darüber hinaus hat sich die Gesellschaft angesichts der angekündigten Restrukturierung der Warenhausgruppe Real proaktiv mit einer alternativen Nutzung der durch diese aktuell genutzten Mietflächen befasst. Aufgrund der hohen Qualität der drei im Portfolio befindlichen Standorte mit Real-Mietflächen sowie der Expertise des unternehmensinternen Asset-Managements ist es der Gesellschaft bereits gelungen, potenzielle Nachmieter zu identifizieren und frühzeitig in Verhandlungen über eine mögliche Nachanmietung der entsprechenden Flächen zu treten. Zur Sicherstellung der fortgesetzten Gesamtattraktivität der Objekte und Nutzung der sich im Zuge einer Nachvermietung ergebenden Potenziale ist im laufenden Geschäftsjahr von Aufwendungen für Investitionsmaßnahmen auszugehen, deren Höhe zum gegenwärtigen Zeitpunkt lediglich begrenzt abschätzbar ist. In Abhängigkeit vom Ausgang der Verhandlungen ist mit einem entsprechenden Ergebniseffekt im laufenden Geschäftsjahr zu rechnen.

Der Leerstand inklusive Mietgarantien wies 2020 mit 1,8 % ein äußerst niedriges Niveau auf. Auch im Jahr 2021 geht die Gesellschaft von einem hohen Vermietungsstand aus, rechnet aber aufgrund der bestehenden gesamtwirtschaftlichen Unsicherheiten im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie mit einer leicht steigenden Leerstandsquote.

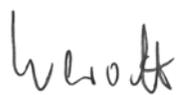
Bei den zahlungswirksamen Aufwendungen werden sich 2021 die Personalaufwendungen voraussichtlich auf dem Niveau des Vorjahres bewegen. Bei den Instandhaltungsaufwendungen geht die Gesellschaft, auch unter Berücksichtigung nicht aktivierungsfähiger Aufwendungen im Zusammenhang mit den Real-Mietflächen von einem deutlich höheren Betrag als in den Vorjahren aus.

Durch den REIT-Status, die Struktur des Immobilienportfolios und aufgrund der Finanzstärke der Gesellschaft sieht sich HAMBORNER im Wettbewerb weiterhin gut positioniert. Dies schließt jedoch Schwankungen der Immobilienpreise und damit Auswirkungen auf die Bewertung der Bestandsimmobilien und somit den Nettovermögenswert (NAV) nicht aus.

Aufgrund der Ergebniserwartungen für die zentralen Steuerungskennzahlen FFO und NAV geht die Gesellschaft davon aus, auch für 2021 eine attraktive Dividendenausschüttung darstellen zu können. Dies setzt voraus, dass HAMBORNER von größeren, nicht vorhersehbaren Ertragsminderungen verschont bleibt. Unter diesen Annahmen und bei einer weitgehend stabilen Wertentwicklung unseres Immobilienportfolios „like for like“ geht die Gesellschaft für 2021 davon aus, dass sich der NAV je Aktie etwa auf dem Niveau des Vorjahres bewegen wird.

Duisburg, den 2. März 2021

Der Vorstand



Niclas Karoff



Hans Richard Schmitz

# Einzelabschluss

## **EINZELABSCHLUSS NACH IFRS**

Gewinn- und Verlustrechnung	80
Gesamtergebnisrechnung	80
Bilanz	81
Kapitalflussrechnung	82
Eigenkapitalveränderungsrechnung	82
Anhang	83

## Gewinn- und Verlustrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2020

IN T€	ANHANG	31.12.2020	31.12.2019
Erlöse aus Mieten und Pachten		88.193	85.165
Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter		14.145	14.140
Laufende Betriebsaufwendungen		-18.605	-17.419
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung		-4.636	-5.531
<b>Nettomieteinnahmen</b>	(1)	<b>79.097</b>	<b>76.355</b>
Verwaltungsaufwand	(2)	-1.477	-1.408
Personalaufwand	(3)	-5.417	-4.968
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(4)	-71.952	-36.522
Sonstige betriebliche Erträge	(5)	1.742	1.374
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(6)	-2.893	-1.503
		<b>-79.997</b>	<b>-43.027</b>
<b>Betriebsergebnis</b>		<b>-900</b>	<b>33.328</b>
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	(7)	7.080	95
<b>Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)</b>		<b>6.180</b>	<b>33.423</b>
Zinsaufwendungen		-15.443	-15.542
<b>Finanzergebnis</b>	(8)	<b>-15.443</b>	<b>-15.542</b>
<b>Periodenergebnis</b>		<b>-9.263</b>	<b>17.881</b>
Ergebnis je Aktie (in €)	(9)	-0,12	0,22

## Gesamtergebnisrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2020

IN T€	ANHANG	31.12.2020	31.12.2019
<b>Periodenergebnis laut Gewinn- und Verlustrechnung</b>		<b>-9.263</b>	<b>17.881</b>
Posten, die unter bestimmten Bedingungen nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:			
Unrealisierte Gewinne / Verluste (-) aus der Neubewertung derivativer Finanzinstrumente	(16)	588	532
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:			
Versicherungsmathematische Gewinne / Verluste (-) aus leistungsorientierten Pensionszusagen	(18)	403	-607
<b>Sonstiges Ergebnis</b>		<b>991</b>	<b>-75</b>
<b>GESAMTERGEBNIS</b>		<b>-8.272</b>	<b>17.806</b>

**Bilanz Aktiva**

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2020

IN T€	ANHANG	31.12.2020	31.12.2019
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Immaterielle Vermögenswerte	(10)	499	574
Sachanlagen	(10)	3.066	3.057
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(11)	1.195.468	1.202.734
Geleistete Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(11)	0	16.102
Finanzielle Vermögenswerte	(12)	1.490	1.238
Sonstige Vermögenswerte	(13)	303	285
		<b>1.200.826</b>	<b>1.223.990</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	(13)	2.763	2.329
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	(14)	40.522	8.358
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	(15)	21.673	0
		<b>64.958</b>	<b>10.687</b>
<b>SUMME VERMÖGENSWERTE</b>		<b>1.265.784</b>	<b>1.234.677</b>

**Bilanz Passiva**

IN T€	ANHANG	31.12.2020	31.12.2019
<b>Eigenkapital</b> (16)			
Gezeichnetes Kapital		80.580	79.718
Kapitalrücklage		340.508	380.467
Gewinnrücklagen		53.146	53.377
		<b>474.234</b>	<b>513.562</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen</b>			
Finanzverbindlichkeiten	(17)	667.075	618.588
Derivative Finanzinstrumente	(17)	0	1.110
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	(18)	9.282	10.089
Rückstellungen für Pensionen	(19)	5.909	6.625
Sonstige Rückstellungen	(20)	3.165	3.360
		<b>685.431</b>	<b>639.772</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen</b>			
Finanzverbindlichkeiten	(17)	91.841	69.776
Derivative Finanzinstrumente	(17)	521	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	(18)	12.182	10.111
Sonstige Rückstellungen	(20)	1.575	1.456
		<b>106.119</b>	<b>81.343</b>
<b>SUMME EIGENKAPITAL, VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN</b>		<b>1.265.784</b>	<b>1.234.677</b>

## Kapitalflussrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2020

IN T€	ANHANG	2020	2019
<b>Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit</b>	(24)		
Periodenergebnis		-9.263	17.881
Finanzergebnis		15.040	15.010 *
Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-)		71.952	36.522
Veränderung der Rückstellungen		-389	-68 *
Buchgewinne (-)/-verluste (+) (saldiert) aus dem Abgang von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		-7.946	-99
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-452	-1.043
Veränderung der Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		506	56 *
		<b>69.448</b>	<b>68.259</b>
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	(25)		
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		-79.862	-55.638
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		18.693	1.600
Einzahlungen aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten		0	3
		<b>-61.169</b>	<b>-54.035</b>
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	(26)		
Dividendenzahlungen		-37.467	-36.670
Mittelzufluss aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten		141.412	60.636
Mittelabfluss aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten		-70.920	-22.216
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen		6.770	0
Auszahlungen für Kosten aus Kapitalerhöhungen		-359	0
Auszahlungen (-)/Einzahlungen (+) für Barsicherheiten für Finanzverbindlichkeiten		-4.925	4.191
Cashflow aus Leasingverbindlichkeiten		-685	-699
Zinsauszahlungen		-14.866	-14.700
		<b>18.960</b>	<b>-9.458</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>		<b>27.239</b>	<b>4.766</b>
<b>Finanzmittelfonds am 1. Januar</b>		<b>8.358</b>	<b>3.592</b>
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente (mit einer Laufzeit bis zu drei Monaten)		8.358	3.592
Verfügbarschränkte Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		0	4.191
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am 1. Januar</b>		<b>8.358</b>	<b>7.783</b>
<b>Finanzmittelfonds am 31. Dezember</b>		<b>35.597</b>	<b>8.358</b>
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente (mit einer Laufzeit bis zu drei Monaten)		35.597	8.358
Verfügbarschränkte Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		4.925	0
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am 31. Dezember</b>		<b>40.522</b>	<b>8.358</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 2019</b>	<b>79.718</b>	<b>391.194</b>	<b>-1.642</b>	<b>-4.024</b>	<b>67.180</b>	<b>532.426</b>
gezahlte Dividende für 2018 (0,46 € je Aktie)					-36.670	-36.670
Entnahme aus der Kapitalrücklage		-10.727			10.727	
Periodenergebnis 01.01. – 31.12.2019					17.881	17.881
Sonstiges Ergebnis 01.01. – 31.12.2019			532	-607		-75
<b>Gesamtergebnis 01.01. – 31.12.2019</b>			<b>532</b>	<b>-607</b>	<b>17.881</b>	<b>17.806</b>
<b>Stand 31. Dezember 2019</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>
gezahlte Dividende 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	
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>

# 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 2020 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 2020 und den Lagebericht für das Jahr 2020 am 2. März 2021 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 2020 basiert grundsätzlich auf den gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Berechnungsgrundsätzen wie der Einzelabschluss des Vorjahres. Die Bilanz zum 31. Dezember 2020 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 2019 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
Diverse	Aktualisierung der Verweise auf das Rahmenkonzept	Die Änderungen betreffen IFRS 2, IFRS 3, IFRS 6, IFRS 14, IAS 1, IAS 8, IAS 34, IAS 37, IAS 38, IFRIC 12, IFRIC 19, IFRS 20, IFRIC 22 und SIC-32
IFRS 3	Unternehmenszusammenschlüsse	Klarstellung bei der Beurteilung, ob ein Geschäftsbetrieb oder eine Gruppe von Vermögenswerten erworben wurde
IAS 1 und 8	Darstellung des Abschlusses / Rechnungslegungsmethoden	Konkretisierung des Begriffs der Wesentlichkeit
IFRS 7 / IFRS 9 / IAS 39	Diverse	Auswirkungen durch die Reform der Referenzzinssätze (IBOR-Reform) auf bestimmte Hedge-Accounting-Anforderungen

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 2020 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 4	Versicherungsverträge	Verschiebung der Ausnahme von der Anwendung von IFRS 9 auf den 1. Januar 2023	1. Januar 2021	keine
IFRS 16	Leasingverhältnisse	Befreiung der Beurteilung für Leasingnehmer, ob eingeräumte Mietkonzessionen im Zusammenhang mit COVID-19 eine Leasingmodifikation darstellen	1. Juni 2020	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	Klarstellung der Kriterien zur Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig	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
IFRS 9 / IFRS 4 / IFRS 7 / IFRS 16 / IAS 39	Diverse	Auswirkungen durch die Reform der Referenzzinssätze (IBOR-Reform) – Phase 2	1. Januar 2021	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 Umsatzerlöse 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 2020 mit einem Anteil von 11,6 % (Vorjahr: 11,9 %) bzw. 10,2 Mio. € (Vorjahr: 10,1 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 immobilien-spezifische 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 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.

Zukunftsgerichtete Annahmen und Schätzungen in der Bewertung betreffen hingegen im Wesentlichen Parameter wie Inflation (Annahme: 2021: 1,7 %, 2022: 1,6 %; 2023; 1,8 %, 2024ff: 2,0 %), Vermarktungszeiträume von Leerständen bzw. auslaufenden Mietverträgen sowie möglichen 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 2020 von einem unabhängigen Sachverständigen bewerten lassen. Die Ermittlung der Immobilienmarktwerte erfolgt nach international anerkannten Standards mittels der Discounted-Cashflow-(DCF-)Methode (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 (2021 bis 2030) 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 3,60 % und 7,20 % (Vorjahr: 3,50 % und 7,35 %) zur Anwendung. Die Zahlungsströme und Restwerte wurden mit risikoadjustierten Zinssätzen zwischen 4,15 % und 13,00 % (Vorjahr: 3,90 % und 9,00 %) abgezinst. Für weitergehende Informationen verweist die Gesellschaft auf den Abschnitt „Vermögenslage“ im Lagebericht.

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 haben wir 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 ermittel-

ten Bodenrichtwerte vergleichbarer Grundstücke und Lagen herangezogen und Risikoabschläge entsprechend den besonderen Gegebenheiten der Grundstücke berücksichtigt. Im Durchschnitt lag der beizulegende Zeitwert der unbebauten Grundstücke Ende 2020 bei 2,69 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 2,68 €/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 Umsatzerlöse 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 angemessenen 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 auszugehen.

Die im Berichtsjahr zum 31. Dezember 2020 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 ausweisen. 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 er-

warteten Ausfall (in % der Forderung) und die Ausfallwahrscheinlichkeit ermittelt.

Neben den beschriebenen Wertberichtigungen der offenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zum Bilanzstichtag wurden ganz überwiegend im Laufe des zweiten Halbjahres des Geschäftsjahres diverse Vereinbarungen mit Mietern über rückwirkende Forderungsverzichte im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie geschlossen. Die Vereinbarungen betrafen nahezu ausschließlich Zahlungsausfälle der Monate April bis Juni im Zusammenhang mit den Schließungsmaßnahmen des ersten 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 Barkautionen 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 %	2020	2019
Rechnungszins	0,86	0,93
Rententrend	2,00	2,00
Inflation	2,00	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)

HAMBORNER setzt zur Steuerung der Risiken aus Zinsschwankungen derivative Finanzinstrumente in Form von Zinsswaps ein.

Die derivativen Finanzinstrumente werden 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.

### 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 Umsatzerlösen 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€	2020	2019
Erlöse aus Mieten und Pachten	88.193	85.165
Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter	14.145	14.140
Laufende Betriebsaufwendungen	-18.605	-17.419
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung	-4.636	-5.531
<b>NETTOMIETEINNAHMEN</b>	<b>79.097</b>	<b>76.355</b>

Die Erlöse aus Mieten und Pachten der gemäß IAS 40 bilanzierten Immobilien sind um 3.028 T€ gestiegen und betragen im Berichtsjahr 88.193 T€. Die Veränderung ergibt sich durch Mietsteigerungen aus Objektzugängen des Berichtsjahres und des Vorjahres (4.010 T€), aus Mierrückgängen infolge von Objektverkäufen (-145 T€) sowie aus Verminderungen bei den Bestandsmieten („like for like“) in Höhe von 525 T€.

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 5 T€ zu. Die Erhöhung der Weiterbelastungserlöse ergibt sich mit 599 T€ aus der Veränderung im Objektbestand. Bei den übrigen im Bestand befindlichen Immobilien

nahmen die Erlöse aus der Weiterbelastung von Nebenkosten um insgesamt 594 T€ ab.

Die Aufwendungen für die Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung betragen 4.636 T€ nach 5.531 T€ im Vorjahr. Die Ausgaben betreffen in Höhe von 2.705 T€ ungeplante bzw. laufende Instandhaltungen, mit 910 T€ geplante Instandhaltungen und mit 1.021 T€ Mieterumbauten.

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

IN T€	2020	2019
<b>Laufende Betriebsaufwendungen</b>		
Energien, Wasser u. Ä.	6.569	6.128
Objektbetreuung / Centermanagement / Hausmeister	5.719	4.736
Grundsteuern	3.147	3.093
Sonstige Grundbesitzabgaben	1.398	1.544
Kosten Werbebeitrag	681	828
Versicherungsprämien	844	694
Übrige	247	396
<b>GESAMT</b>	<b>18.605</b>	<b>17.419</b>

Die direkten betrieblichen Aufwendungen der vermieteten Immobilien betragen im Berichtsjahr 23.241 T€ (Vorjahr: 22.950 T€). Der gesamte Bestand war – von vorübergehenden Teilleerständen in einzelnen Objekten abgesehen – während der Berichtsperiode vermietet.

### (2) VERWALTUNGS-AUFWAND

Der Posten enthält die satzungsbedingten Kosten für Hauptversammlung, Aufsichtsrat und Abschlussprüfer sowie sachliche Kosten der Verwaltung.

Die im Verwaltungsaufwand enthaltenen Honorare für den Abschlussprüfer (105 T€; Vorjahr: 123 T€) betreffen wie im Vorjahr ausschließlich Abschlussprüferleistungen.

### (3) PERSONALAUFWAND

Der Personalaufwand liegt mit 5.417 T€ über dem Niveau des Vorjahres (4.968 T€). Der Anstieg resultiert neben einem leicht erhöhten Personalbestand insbesondere aus der Veränderung bei der Besetzung des Vorstands.

IN T€	2020	2019
Löhne und Gehälter	4.842	4.413
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Unterstützung	489	478
Aufwendungen für Altersversorgung / Pensionsaufwendungen	86	77
<b>GESAMT</b>	<b>5.417</b>	<b>4.968</b>

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

Die Abschreibungen liegen um 35.430 T€ über dem Vorjahreswert und betragen 71.952 T€. Davon entfallen 71.581 T€ auf „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ (Vorjahr: 36.223 T€). Hierin enthalten sind planmäßige Abschreibungen von 36.912 T€ (Vorjahr: 34.667 T€) sowie außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 34.669 T€ (Vorjahr: 1.555 T€) auf zwölf Immobilien. Diese betreffen Einzelhandelsobjekte und Fachmarktzentren mit einem hohen Mieteranteil von durch die COVID-19-Pandemie stark betroffenen Branchen. Infolgedessen sind bei sieben dieser Immobilien aufgrund rückläufiger Marktmieten sowie aufgrund des starken Nachfragerückgangs von Investoren für derartige Immobilien die beizulegenden Zeitwerte auf Grundlage der externen Bewertung zum 31. Dezember 2020 zurückgegangen.

OBJEKT	2020	31.12.2020			31.12.2019	
	außerplanmäßige Abschreibung	erzielbarer Betrag (Gross Capital Value)	Diskontierungszinssatz	Kapitalisierungszinssatz	Diskontierungszinssatz	Kapitalisierungszinssatz
Lübeck, Königstr. 84–96	11.923	37.460	7,40	6,00	6,00	5,35
Gießen, Gottlieb-Daimler-Str. 27	9.876	19.910	6,50	4,85	6,60	5,75
Mosbach, Hauptstr. 96	2.772	1.330	13,00	7,20	9,00	6,25
Lemgo, Mittelstr. 24–28	2.084	3.300	8,00	6,50	6,50	5,50
Siegen, Bahnhofstr. 8	548	11.480	7,10	6,20	6,15	5,50
Herford, Bäckerstr. 24–28	390	2.900	7,35	6,35	6,60	5,85
Gütersloh, Berliner Str. 29–31	68	2.170	7,50	6,35	6,75	5,65

Die übrigen Immobilien betreffen fünf Objekte in Kaiserslautern, Koblenz, Krefeld, Oberhausen und Rheine, die in die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte umzugliedern waren. Hier erfolgte die Abschreibung in Höhe von 7.008 T€ auf die kaufvertraglich vereinbarten Verkaufspreise als beizulegender Zeitwert.

Der Posten enthält darüber hinaus Abschreibungen auf Nutzungsrechte im Sinne des IFRS 16 in Höhe von 437 T€. Hiervon entfallen auf die unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ausgewiesenen Nutzungsrechte 383 T€ und auf Sachanlagen 54 T€. Darüber hinaus wurde eine außerplanmäßige Abschreibung auf ein mit der Immobilie in Lübeck in Verbindung stehendes Namensrecht in Höhe von 65 T€ vorgenommen.

## (5) SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

IN T€	2020	2019
Entschädigungen und Erstattungen	1.023	411
Weiterbelastungen an Mieter und Pächter	360	302
Auflösung von Rückstellungen und Accruals	296	315
Erträge aus abgeschriebenen / wertberechtigten Forderungen	63	279
Übrige	0	67
<b>GESAMT</b>	<b>1.742</b>	<b>1.374</b>

Die Erträge aus Entschädigungen und Erstattungen betreffen im Berichtsjahr im Wesentlichen vertraglich vereinbarte Entschädigungszahlungen aufgrund der verzögerten Besitzübergänge der Immobilien in Aachen und Bonn (764 T€).

## (6) SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen nahmen um 1.390 T€ zu und betragen 2.893 T€. Im Berichtsjahr enthält der Posten u. a. Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 1.556 T€ (Vorjahr: 178 T€) mit 654 T€ (Vorjahr: 392 T€), Rechts- und Beratungskosten sowie mit 441 T€ (Vorjahr: 332 T€) Kosten für Investor Relations und Öffentlichkeitsarbeit.

Die Abschreibungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (606 T€) betreffen in Höhe von 590 T€ rückwirkende Forderungsverzichte im Zusammenhang mit COVID-19-bedingten Vereinbarungen mit den Mietern.

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

Aus der Veräußerung von Immobilien erzielte die Gesellschaft im Berichtsjahr ein Ergebnis in Höhe von 7.080 T€ nach 95 T€ im Vorjahr. Das Ergebnis im Berichtsjahr resultiert aus der Veräußerung der Immobilien in Augsburg, Oldenburg und Osnabrück. Darüber hinaus wurde eine kleinere Fläche aus dem unbebauten Grundbesitz veräußert.

**(8) FINANZERGEBNIS**

Das Finanzergebnis umfasst im Berichtsjahr sowie im Vorjahr ausschließlich Zinsaufwendungen.

Die Zinsaufwendungen haben sich um 99 T€ auf 15.443 T€ vermindert und betreffen mit 14.930 T€ (Vorjahr: 14.828 T€) finanzielle Verbindlichkeiten. Diese entfallen mit 14.654 T€ (Vorjahr: 14.576 T€) ganz überwiegend auf Zinsen aus Immobilienfinanzierungen.

Die Zinsaufwendungen aus abgeschlossenen Zinssicherungsgeschäften betragen 615 T€ (Vorjahr: 618 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 386 T€ (Vorjahr: 433 T€)

**(9) ERGEBNIS JE AKTIE**

Das Periodenergebnis beträgt –9.263 T€ und liegt damit um 27.144 T€ unter dem Vorjahreswert. Ursächlich für den Rückgang sind die im Ergebnis enthaltenen außerplanmäßigen Abschreibungen auf Immobilien, die im Saldo einen negativen Ergebnisbeitrag von 33.114 T€ ausmachen.

Das Ergebnis je Aktie beträgt –0,12 € 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.

	2020	2019
Gewichtete durchschnittliche Zahl der im Umlauf befindlichen Aktien in Tsd. Stück	79.852	79.718
Nettoergebnis/Periodenergebnis in T€	–9.263	17.881
Ergebnis je Aktie in €	–0,12	0,22

## Erläuterungen zur Bilanz

## ANLAGESPIEGEL

IN T€	ERLÄU- TERUNG 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>INSGESAMT</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>

IN T€	ERLÄU- TERUNG ANHANG	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN				WERTBERICHTIGUNGEN				RESTBUCHWERTE		
		Stand 01.01.2019	Zugänge	Abgänge	Umgliederung	Stand 31.12.2019	Stand 01.01.2019	Zugänge (Abschreibungen des Geschäfts- jahres)	Abgänge	Stand 31.12.2019	Stand 31.12.2018	Stand 31.12.2019
Immaterielle Vermögenswerte	(10)	841	54	0	0	895	241	80	0	321	600	574
Sachanlagen	(10)	4.102	174	10	0	4.266	999	220	10	1.209	3.103	3.057
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(11)	1.383.502	44.885	2.230	0	1.426.157	187.930	36.222	729	223.423	1.195.572	1.202.734
Geleistete Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(11)	0	16.102	0	0	16.102	0	0	0	0	0	16.102
<b>INSGESAMT</b>		<b>1.388.445</b>	<b>61.215</b>	<b>2.240</b>	<b>0</b>	<b>1.447.420</b>	<b>189.170</b>	<b>36.522</b>	<b>739</b>	<b>224.953</b>	<b>1.199.275</b>	<b>1.222.467</b>

**(10) IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE UND SACHANLAGEN**

Die immateriellen Vermögenswerte umfassen im Wesentlichen mit 319 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 2.575 T€ (Vorjahr: 2.679 T€).

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

IN T€	2020	2019
<b>Stand 1. Januar</b>	<b>76</b>	<b>0</b>
+ Zugang Erstanwendung IFRS 16	0	78
+/- Zugänge / Abgänge	141	49
- Abschreibungen	-54	-51
<b>STAND 31. DEZEMBER</b>	<b>163</b>	<b>76</b>

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

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

IN T€	2020	2019
<b>Stand 1. Januar</b>	<b>1.202.734</b>	<b>1.195.572</b>
+ Zugänge wegen Erwerb	96.365	30.890
+ Zugänge Anschaffungsnebenkosten schwebende Erwerbe	35	1.533
+ Zugänge wegen Nachaktivierungen	982	3.225
	<b>97.382</b>	<b>35.648</b>
- Abgänge wegen Verkauf	-10.740	-1.501
- Abgänge wegen Umgliederungen nach IFRS 5	-21.673	0
	<b>-32.413</b>	<b>-1.501</b>
- Planmäßige Abschreibungen des Geschäftsjahres	-36.529	-34.292
- Außerplanmäßige Abschreibungen des Geschäftsjahres	-34.669	-1.555
	<b>-71.198</b>	<b>-35.847</b>
+/- Veränderung Bewertung Nutzungsrechte	-1.037	8.862
<b>STAND 31. DEZEMBER</b>	<b>1.195.468</b>	<b>1.202.734</b>

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

IN T€	2020	2019
<b>Stand 1. Januar</b>	<b>8.862</b>	<b>0</b>
+ Zugang Erstanwendung IFRS 16	0	9.237
+/- Zugang / Neubewertung	-654	0
- Abschreibungen	-383	-375
<b>STAND 31. DEZEMBER</b>	<b>7.825</b>	<b>8.862</b>

Aus der Neubewertung des Nutzungsrechts für das Erbbaugrundstück in Gütersloh ergab sich 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 2020 ein beizulegender Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien von 1.592.581 T€ (Vorjahr: 1.612.362 T€).

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

IN T€	2020	2019
Bebauter Immobilienbestand	1.584.260	1.598.090
Anschaffungsnebenkosten auf schwebende Erwerbe	35	4.948
Unbebauter Grundbesitz	461	461
Nutzungsrechte Leasing	7.825	8.862
<b>GESAMT</b>	<b>1.592.581</b>	<b>1.612.361</b>

Die geleisteten Anzahlungen des Vorjahres betreffen eine vertraglich vereinbarte Kaufpreisanzahlung für ein Objekt in Neu-Isenburg, das am 1. Januar 2020 in den Besitz der Gesellschaft übergegangen ist.

## (12) FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Die finanziellen Vermögenswerte betreffen in Höhe von 1.490 T€ (Vorjahr: 1.238 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€	2020	2019
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>		
Rückständige Mieten und abgerechnete Nebenkosten	2.788	1.489
Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-1.026	-105
Abgegrenzte Forderungen aus zukünftigen Nebenkostenabrechnungen (Vertragsvermögenswert)	347	473
Übrige	26	83
	<b>2.135</b>	<b>1.940</b>
<b>Sonstige Vermögenswerte</b>		
Finanzielle Vermögenswerte	512	194
Übrige	116	195
	<b>628</b>	<b>389</b>
<b>GESAMT</b>	<b>2.763</b>	<b>2.329</b>

Der Anstieg der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen entfällt insbesondere auf ausstehende Zahlungen infolge der COVID-19-Pandemie. Im Laufe des Berichtsjahres wurden den Mietern durch entsprechende Vereinbarungen rückwirkend für die Zeit des ersten Lockdowns im Frühjahr 2020 Forderungen in Höhe von 590 T€ erlassen. Darüber hinaus wurden im Rahmen der Bewertung der Restforderungen zum Bilanzstichtag Wertberichtigungen in Höhe der erwarteten Forderungsausfälle von 1.026 T€ erfasst, von denen 683 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€	2020	2019
<b>Stand 1. Januar</b>	<b>105,0</b>	<b>184,0</b>
Zugang	812,0	66,0
Neubewertung	109,0	-145,0
<b>Stand 31. Dezember</b>	<b>1.026,0</b>	<b>105,0</b>

Die Fälligkeiten der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zum 31. Dezember 2020 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	2.788	398	216	115	1.411	648
Wertberichtigung	-1.026	-73	-77	-69	-717	-90
Nettoforderung	1.762	325	139	46	694	558

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

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente setzen sich wie folgt zusammen:

IN T€	2020	2019
Bankguthaben	40.518	8.353
Kassenbestände	4	5
<b>GESAMT</b>	<b>40.522</b>	<b>8.358</b>

Von den Bankguthaben waren 96 T€ (Vorjahr: 97 T€) auf Tages- oder Festgeldkonten angelegt.

Von den Bankguthaben ist ein Betrag in Höhe von 4.925 T€ auf einem zugriffsbeschränkten Bankkonto hinterlegt, das zur Ablösung einer grundpfandrechtlichen Besicherung eines Darlehens an die finanzierende Bank verpfändet wurde. Die ursprüngliche grundpfandrechtliche Besicherung bestand für die im Jahr 2020 veräußerte Immobilie in Augsburg.

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

Der Posten „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ betrifft acht Immobilien in Frankfurt, Kaiserslautern, Koblenz, Krefeld, Lüdenscheid, Oberhausen, Rheine und Wiesbaden, für die im Jahr 2020 die jeweiligen Kaufverträge abgeschlossen wurden und der Übergang von Nutzen und Lasten an die Erwerber im Jahr 2021 erfolgt. Der beizulegende Zeitwert dieser Vermögenswerte beträgt 40.525 T€ und entspricht den vertraglich vereinbarten Verkaufspreisen.

#### (16) EIGENKAPITAL

Die Entwicklung des Eigenkapitals vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2020 ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung

dargestellt. Zum 31. Dezember 2020 beträgt das gezeichnete Kapital der Gesellschaft 80.580 T€ (Vorjahr: 79.718 T€) und ist in 80.580 Tsd. (Vorjahr: 79.718 Tsd.) auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien eingeteilt. Der rechnerische Wert jeder Stückaktie beträgt 1 €. Die von der Hauptversammlung am 8. Oktober 2020 beschlossene Umwandlung der auf den Inhaber lautenden Aktien auf Namensaktien erfolgte am 8. Februar 2021.

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. Gleichzeitig wurde hierdurch das bestehende Genehmigte Kapital I in Höhe von 6.200 T€ aufgehoben.

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 durch die Ausgabe von 861.922 neuen Aktien gegen Bareinlage erhöht. Die neuen Aktien konnten zu einem Bezugsverhältnis von sieben zu zwei durch die Aktionäre bezogen werden. Hierdurch hat sich das gezeichnete Kapital von 79.718 T€ auf 80.580 T€ erhöht. Somit steht zum 31. Dezember 2020 noch folgendes Genehmigtes Kapital zur Verfügung:

7.110 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 Gesamt-

betrag 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.

Darüber hinaus wurde der Vorstand durch die Beschlüsse der Hauptversammlung vom 28. April 2016 ermächtigt, eigene 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 beschränkt sich somit auf 6.200 Tsd. Aktien und ist bis zum 27. April 2021 gültig. Von dieser Ermächtigung hat der Vorstand bislang keinen Gebrauch gemacht.

Unter Berücksichtigung der handelsrechtlichen Entnahme aus der Kapitalrücklage in Höhe von 45.508 T€ (Vorjahr: 10.727 T€) sowie den Zugängen aus der im Berichtsjahr durchgeführten Kapitalerhöhung (5.549 T€) beträgt die Kapitalrücklage zum Bilanzstichtag 340.508 T€ (Vorjahr: 380.467 T€). Sie enthält Beträge, die bei der Ausgabe neuer Aktien im Rahmen von Kapitalerhöhungen den Nennwert übersteigen. Die Kosten der Kapitalerhöhungen werden hierbei in Abzug gebracht.

Die Gewinnrücklagen betragen zum 31. Dezember 2020 53.146 T€ (Vorjahr: 53.377 T€). Der Hauptversammlung wird für das Geschäftsjahr 2020 eine Dividendenausschüttung in Höhe von 37.872 T€ vorgeschlagen. Dies entspricht einer Dividende von 0,47 € je Stückaktie. Dem Dividendenvorschlag liegt ein handelsrechtlicher Bilanzgewinn der Gesellschaft in entsprechender Höhe zugrunde.

Die in den Gewinnrücklagen in Höhe von –4.228 T€ (Vorjahr: –4.631 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 –522 T€ (Vorjahr: –1.110 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€	2020	2019	VER- ÄNDERUNG
Eigenkapital	474.234	513.562	–7,7 %
Bilanzsumme	1.265.784	1.234.677	+2,5 %
<b>Bilanzielle Eigenkapitalquote in %</b>	<b>37,5</b>	<b>41,6</b>	<b>–4,1 %-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 2020 betrug die Kennzahl 54,5 % (Vorjahr: 57,3 %).

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 2020 beträgt die Kennzahl 44,5 % (Vorjahr: 42,4 %).

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

Bedingt durch weitere Kreditaufnahmen zur Immobilienfinanzierung erhöhten sich die Finanzverbindlichkeiten im Saldo um 70.552 T€ auf

			31.12.2020	31.12.2019		
Lfd. Nr.	Art	Laufzeit bis	Nominalwert in T€	Beizulegender Zeitwert in T€	Nominalwert in T€	Beizulegender Zeitwert in T€
1	Zinsswap	November 2021	15.193	–521	15.533	–1.110
<b>GESAMT</b>			<b>15.193</b>	<b>–521</b>	<b>15.533</b>	<b>–1.110</b>

758.916 T€. Der Marktwert des derivativen Finanzinstruments hat sich im Wesentlichen infolge der um ein Jahr verkürzten Restlaufzeit um 588 T€ erhöht und beträgt –521 T€. Den bestehenden Immobilienkrediten liegen sowohl langfristige Festzinsvereinbarungen als auch eine Zinsvereinbarung auf EURIBOR-Basis zugrunde. Das Zinsänderungsrisiko der grundpfandrechtlich 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. 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.

Am Bilanzstichtag betrug das aus dem Zinsswap resultierende nominelle Sicherungsvolumen 15,2 Mio. €. Die Laufzeit des Derivats endet entsprechend der Laufzeit des zugrunde liegenden Kreditgeschäfts 2021. Die im Eigenkapital erfasste Veränderung der Marktwerte der Zinsderivate in Höhe von 0,6 Mio. € führte zu einer Erhöhung der Rücklage für die Absicherung von Zahlungsströmen auf –0,6 Mio. €. Neben den nachfolgend dargestellten Zinsswaps bestehen keine weiteren derivativen Finanzinstrumente.

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

IN T€	31.12.2020			31.12.2019		
	Kurzfristig		Langfristig	Kurzfristig	Langfristig	
	bis 1 Jahr	2 – 5 Jahre	über 5 Jahre	bis 1 Jahr	2 – 5 Jahre	über 5 Jahre
Finanzverbindlichkeiten	91.841	313.685	353.390	69.776	262.918	355.670
Derivative Finanzinstrumente	521	0	0	0	1.110	0
<b>GESAMT</b>	<b>92.362</b>	<b>313.685</b>	<b>353.390</b>	<b>69.776</b>	<b>264.028</b>	<b>355.670</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€	31.12.2020			31.12.2019		
	bis 1 Jahr	2 – 5 Jahre	über 5 Jahre	bis 1 Jahr	2 – 5 Jahre	über 5 Jahre
Finanzverbindlichkeiten	103.315	357.086	363.383	81.817	295.516	366.526
Derivative Finanzinstrumente	804	0	0	613	502	0
<b>GESAMT</b>	<b>104.119</b>	<b>357.086</b>	<b>363.383</b>	<b>82.430</b>	<b>296.018</b>	<b>366.526</b>

Mit Ausnahme des unbesicherten Schuldscheindarlehens mit einem Volumen von 75,0 Mio. € sowie zwei weiterer Darlehen im Umfang von 10,0 Mio. € sind sämtliche Kredite grundbuchlich besichert. Für die zum 31. Dezember 2020 ausgewiesenen Finanzverbindlichkeiten waren Grundschulden im Umfang von 794,1 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 0,91 % und 4,26 % (Durchschnittsverzinsung: 1,84 %) 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€	31.12.2020		31.12.2019	
	Buchwert	Beizulegender Zeitwert	Buchwert	Beizulegender Zeitwert
Finanzverbindlichkeiten	758.916	796.840	688.364	716.662

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

IN T€	2020	2019
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.754	3.721
Sonstige Kaufpreisinbehalte	4.111	2.381
Mietkautionen	1.490	1.396
Sicherheitseinbehalte vom Kaufpreis für Mietgarantien	627	771
Aufsichtsratsvergütung	326	321
Honorar des Abschlussprüfers	102	122
Übrige	263	301
	<b>10.673</b>	<b>9.013</b>
<b>Übrige Verbindlichkeiten</b>		
Leasingverbindlichkeiten (IFRS 16)	8.285	9.098
Miet- und Pachtvorauszahlungen (Vertragsverbindlichkeiten)	856	682
Verbindlichkeiten aus Grunderwerbsteuer	661	4
Umsatzsteuerverbindlichkeiten	537	866
Übrige	301	358
Abgegrenzte Investitionszuschüsse	106	155
Grundsteuerpflichtungen	45	24
	<b>10.791</b>	<b>11.187</b>
<b>GESAMT</b>	<b>21.464</b>	<b>20.200</b>

Von den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten sind 12.182 T€ (Vorjahr: 10.111 T€) innerhalb eines Jahres fällig.

Die langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten (1.545 T€; Vorjahr: 1.461 T€) haben eine Restlaufzeit von weniger als fünf Jahren.

Die Fälligkeit der Leasingverbindlichkeiten stellt sich wie folgt dar:

IN T€	31.12.2020	31.12.2019
Innerhalb von einem Jahr	667	688
Innerhalb von zwei bis fünf Jahren	2.543	3.276
Über fünf Jahre	11.878	13.220
<b>GESAMT</b>	<b>15.088</b>	<b>17.184</b>

Aufgrund einer nachhaltigen Minderung der Mieten in dem Objekt in Gütersloh haben sich im Berichtsjahr die (zukünftigen) Erbbauzinsen vermindert. Dementsprechend wurde gem. IFRS 16 eine Neubewertung der zugehörigen Leasingverbindlichkeit vorgenommen und um 654 T€ gemindert.

**(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 Langlebkeitsrisiko 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 2020 verteilen sich die Pensionsverpflichtungen auf vier Pensionsempfänger und drei Hinterbliebene. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Anzahl der Hinterbliebenen um eine Person reduziert.

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

Die Entwicklung der Pensionsrückstellungen stellt sich wie folgt dar:

IN T€	2020	2019
Bilanzwert 1. Januar (= Barwert 1. Januar)	6.625	6.352
Zinsaufwand	60	112
Für das lfd. Jahr erfasste versicherungsmathematische Gewinne (-)/Verluste	-403	607
(aus der Veränderung bei den demografischen Annahmen)	-	-
(aus der Veränderung bei den finanziellen Annahmen)	(+49)	(+646)
(aus erfahrungsbedingten Anpassungen)	(-452)	(-39)
Pensionszahlungen	-373	-446
<b>GESAMT</b>	<b>5.909</b>	<b>6.625</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)	372 (372)	-337 (-412)
Rententrend (+0,25 %-Punkte / -0,25 %-Punkte) (Vorjahr)	158 (198)	-151 (-207)
Abweichung der Sterblichkeit vom Standard (-7,5 % / +7,5 %) (Vorjahr)	215 (246)	-194 (-221)

Den Sensitivitätsberechnungen liegt die durchschnittliche Laufzeit der zum 31. Dezember 2020 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 2021 werden Pensionszahlungen aus den leistungsorientierten Pensionszusagen in Höhe von 347 T€ erwartet.

HAMBORNER hat im Berichtsjahr 254 T€ (Vorjahr: 248 T€) an Beiträgen zur gesetzlichen Rentenversicherung gezahlt, die als beitragsorientierter Versorgungsplan anzusehen sind. Daneben wurden von der Gesellschaft Beiträge zu Direktversicherungen in Höhe von 5 T€ (Vorjahr: 5 T€) sowie Beiträge zu arbeitgeberfinanzierten Leistungszusagen in Höhe von 32 T€ (Vorjahr: 60 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€	01.01.2020	INANSPRUCHNAHME	AUFLÖSUNGEN	ZUFÜHRUNGEN	31.12.2020	DAVON LANGFRISTIG	DAVON KURZFRISTIG
<b>Rückstellungen für</b>							
Bergschäden	2.749	0	0	28	2.777	2.777	0
Tantiemen Mitarbeiter	421	421	0	490	490	0	490
Tantiemen Vorstand (STI)	390	390	0	388	388	0	388
Tantiemen Vorstand (LTI)	860	580	0	250	530	388	142
Erstattungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	272	216	56	123	123	0	123
Risiko Mietminderung COVID-19	0	0	0	311	311	0	311
Übrige	124	95	29	121	121	0	121
<b>GESAMT</b>	<b>4.816</b>	<b>1.702</b>	<b>85</b>	<b>1.711</b>	<b>4.740</b>	<b>3.165</b>	<b>1.575</b>

Die Rückstellung für Tantiemenverpflichtungen der Mitarbeiter liegt unter Zugrundelegung der voraussichtlichen Tantiemen für 2020 um 69 T€ über dem Vorjahreswert und beträgt 490 T€. Daneben bestehen Rückstellungen für Vorstandstantiemen aus langfristigen aktienbasierten Vergütungen (LTI) in Höhe von 530 T€ (Vorjahr: 860 T€), von denen auf Basis der Bewertung zum Stichtag 142 T€ im Jahr 2021 ausgezahlt werden, sowie aus der kurzfristigen Vergütung (STI) in Höhe von 388 T€ (Vorjahr: 390 T€). Die Laufzeiten der langfristigen aktienbasierten Vergütung betragen zum Abschlussstichtag noch zwei Monate, 14 Monate, 26 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 sieben und 14 Jahren; Vorjahr: zwischen acht und 15 Jahren) werden dabei als Abzinsungsfaktor Zinssätze zwi-

schen 0,7 % und 1,3 % (Vorjahr: zwischen 0,8 % und 1,5 %) zugrunde gelegt. Aus Zinseffekten (laufzeitbedingte Anpassung: -21 T€; Zinssatzänderung: -36 T€) sowie aus inflationsbedingten Anpassungen (+29 T€) hat sich die Rückstellung zum 31. Dezember 2020 insgesamt um 28 T€ auf 2.777 T€ erhöht.

## (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.

31.12.2020	BILANZANSATZ	BEWERTUNG NACH IFRS 9		NICHT FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE / VERBINDLICHKEITEN	31.12.2019	BILANZANSATZ	BEWERTUNG NACH IFRS 9		NICHT FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE / VERBINDLICHKEITEN
in T€		Zu fortgeführten Anschaffungskosten	Fair Value als Sicherungsinstrument für designierte Derivate		in T€		Zu fortgeführten Anschaffungskosten	Fair Value als Sicherungsinstrument für designierte Derivate	
<b>Aktiva</b>					<b>Aktiva</b>				
Finanzielle Vermögenswerte	1.490	1.490			Finanzielle Vermögenswerte	1.238	1.238		
Kurzfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	2.763	2.648		115	Kurzfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	2.329	2.134		195
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	40.522	40.522			Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	8.358	8.358		
	<b>44.775</b>	<b>44.660</b>	<b>0</b>	<b>115</b>		<b>11.925</b>	<b>11.730</b>	<b>0</b>	<b>195</b>
<b>Passiva</b>					<b>Passiva</b>				
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	667.075	667.075			Langfristige Finanzverbindlichkeiten	618.588	618.588		
Langfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	9.282	1.545		7.737	Langfristige derivative Finanzinstrumente	1.110		1.110	
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	91.841	91.841			Langfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	10.089	1.461		8.628
Kurzfristige derivative Finanzinstrumente	521		521		Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	69.776	69.776		
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	12.182	9.091		3.091	Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	10.111	7.552		2.559
	<b>780.901</b>	<b>769.552</b>	<b>521</b>	<b>10.828</b>		<b>709.674</b>	<b>697.377</b>	<b>1.110</b>	<b>11.187</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.

Zur Steuerung von Zinsrisiken bei Darlehen mit variablen Zinsen werden derivative Finanzinstrumente in Form von Zinsswaps eingesetzt. Die sich im Zusammenhang mit dem Einsatz dieser Finanzinstrumente ergebenden Risiken sind Gegenstand der Risikosteuerung und -kontrolle.

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 Marktzinnsniveaus. HAMBORNER begrenzt solche Risiken durch den Einsatz von Zinsswaps. Sensitivitätsanalysen, welche die Auswirkungen von Änderungen des Marktzinnsniveaus 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 Schuld-scheindarlehens variable Zinssätze vereinbart, für die keine Zinsswaps abgeschlossen wurden. Bei einer Verminderung des Zinssatzes würde sich beim aktuellen Zinnsniveau 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 Zinnsniveaus pro Jahr um 197 T€ erhöhen. Bei Cashflow-Hedges zur Absicherung zinsbedingter Zahlungsschwankungen haben Änderungen des Marktzinnsniveaus Auswirkungen auf die Rücklage für die Absicherung von Zahlungsströmen im Eigenkapital. Daher sind diese Finanzinstrumente in der Sensitivitätsanalyse berücksichtigt. Bei der Sensitivitätsanalyse wurde die indikative Bewertung auf Basis des Marktwerts unter Berücksichtigung aufgelaufener Stückzinsen berechnet.

VERÄNDERUNG DES EIGENKAPITALS IN T€	2020	2019
Zins +1 %	91	249
Zins -1 %	-93	-259

## (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 2020 Anlageimmobilien zum Buchwert von 1.209,3 Mio. € (Vorjahr: 1.188,9 Mio. €) vermietet.

Die im Wesentlichen für Büro- und Einzelhandelsflächen bestehenden Mietverträge werden in der Regel mit Laufzeiten zwischen drei und 15 Jahren abgeschlossen. Rund 94 % der gewerblichen Mietverträge sind mit Wertsicherungsklauseln 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 gesicherten Mietzahlungen erhalten:

IN T€	31.12.2020	31.12.2019
im 1. Jahr	83.066	83.201
im 2. Jahr	78.237	76.349
im 3. Jahr	70.099	69.463
im 4. Jahr	60.156	61.067
im 5. Jahr	51.040	52.555
ab dem 6. Jahr	196.714	210.759
<b>GESAMT</b>	<b>539.311</b>	<b>553.394</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 2020 zum Bilanzposten „Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente“ i. H. V. 4,9 Mio. € resultiert aus einem in diesem Bilanzposten enthaltenen verpfändeten Bankkonto (vgl. Textziffer (14)). Zum Stichtag betrug der Finanzmittelfonds 35,6 Mio. € nach 8,4 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 69,4 Mio. € nach 68,3 Mio. € im Vorjahr. Der Anstieg ist weitestgehend auf die erhöhten Mieteinnahmen infolge der Neuinvestitionen 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:

		2020	2019
Anzahl der am Stichtag im Umlauf befindlichen Aktien	Tsd. Stück	80.580	79.718
Operativer Cashflow	T€	69.448	68.260
Operativer Cashflow je Aktie	€	0,86	0,86

## (25) CASHFLOW AUS DER INVESTITIONSTÄTIGKEIT

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit führte im Wesentlichen bedingt durch die Akquisitionen des Geschäftsjahres (79,9 Mio. €) zu einem Mittelabfluss von 61,2 Mio. € (Vorjahr: 54,0 Mio. €). Den Investitionen stehen Mittelzuflüsse aus der Veräußerung von Immobilien in Höhe von 18,7 Mio. € gegenüber.

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 19,0 Mio. € (Vorjahr: 9,5 Mio. €). Den Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen in Höhe von 141,4 Mio. € sowie aus der Kapitalerhöhung (6,4 Mio. €) stehen im Wesentlichen Auszahlungen aus der Dividendenzahlung (37,5 Mio. €) für das Jahr 2019 sowie aus Zins- und Tilgungszahlungen (70,9 Mio. €) für die zur anteiligen Finanzierung der Immobilien aufgenommenen Darlehen gegenüber.

Aus abgeschlossenen Kreditverträgen stehen der Gesellschaft darüber hinaus noch nicht abgerufene Finanzierungsmittel in Höhe von

11,6 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€	2020	2019
<b>Stand 1. Januar</b>	<b>688.364</b>	<b>649.820</b>
Zugang wegen Aufnahme neuer Darlehen	141.412	60.636
Abgang wegen Tilgung von Darlehen	-70.920	-22.216
Veränderung der kurzfristigen Zinsabgrenzung	33	-24
Veränderung der abgegrenzten Transaktionskosten	27	148
<b>STAND 31. DEZEMBER</b>	<b>758.916</b>	<b>688.364</b>

Der Cashflow aus Leasingverbindlichkeiten setzt sich zusammen aus Zinszahlungen in Höhe von 386 T€ (Vorjahr: 433 T€) und Tilgungszahlungen in Höhe von 299 T€ (Vorjahr: 266 T€).

## Sonstige Erläuterungen und Pflichtangaben

### EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Am 9. Februar 2021 wurden Verträge über den Verkauf von zwei innerstädtischen Einzelhandelsimmobilien in Bad Homburg unterzeichnet. Die Kaufpreise belaufen sich zusammen auf 27,1 Mio. € bei annualisierten Mieten von 1,5 Mio. €. Aus den Verkäufen resultiert ein Buchgewinn in Höhe von rund 7,5 Mio. €. Die Besitzübergänge werden voraussichtlich im zweiten Quartal des laufenden Geschäftsjahres erfolgen.

Nach dem Eingang der Kaufpreiszahlungen in Höhe von zusammen 27,7 Mio. € erfolgten am 1. März 2021 die Besitzübergänge der Immobilien in Kaiserslautern, Koblenz, Krefeld, Lüdenscheid, Rheine und Wiesbaden. Die Verträge über den Verkauf der Immobilien wur-

den bereits Ende 2020 abgeschlossen. Der Buchgewinn aus den Verkäufen beträgt 7,5 Mio. €. Die annualisierten Mieterträge dieser Objekte beliefen sich auf rund 2,4 Mio. €.

## ARBEITNEHMER

Die Mitarbeiterzahl (ohne Vorstand) betrug im Jahresdurchschnitt:

	31.12.2020	31.12.2019
Kfm. Objektverwaltung	14	14
Techn. Objektverwaltung	8	6
Administration	18	17
<b>GESAMT</b>	<b>40</b>	<b>37</b>

## CORPORATE GOVERNANCE

Zuletzt im November 2020 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 2020 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 zum 2. März 2020 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 2. März 2020 stehen auf der Homepage der HAMBORNER REIT AG im Bereich Investor Relations / Mitteilungen zur Verfügung. Es wird darauf hingewiesen, dass die Angaben zu der Beteiligung in Prozent und in Stimmrechten aufgrund nicht meldepflichtiger Erwerbe oder Verkäufe von Anteilen zwischenzeitlich überholt sein können.

Indirekte Beteiligungen am Kapital der Gesellschaft, die mittelbar 10 % der Stimmrechte erreichen oder überschreiten, wurden zum 31. Dezember 2020 von der RAG-Stiftung, Essen, gehalten.

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 festgestellt 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 festgelegten Erfolgsziele. Die Erfolgsziele sind die Entwicklung des Net Asset Value sowie der relative Total Shareholder Return. Die Erfolgsziele 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 (8,96 €).

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.

## 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		12,45	Überschreitung 10 %	27.09.2016	ja: 2,67 %
2	Königreich Belgien, Brüssel, Belgien	3.944.369		4,95	Unterschreitung 5 %	17.02.2017	ja: 4,95 %
3	BlackRock, Inc., Wilmington, DE, USA	3.991.934	155.387	5,20	Überschreitung 5 %	19.01.2018	ja: 5,01 %

## BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN IM GESCHÄFTSJAHR 2020

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 2020 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 1.470 T€ (Vorjahr: 1.358 T€). Neben kurzfristig fälligen Leistungen in Höhe von 1.153 T€ (Vorjahr: 1.058 T€) entfallen die Bezüge in Höhe von 317 T€ (Vorjahr: 300 T€) auf langfristig aktienbasierte Vergütungen (LTI).

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 (9,01 €; Vorjahr: 9,76 €).

Aus aktienbasierten Vergütungen aufgrund der 2020 gewährten Aktienzusagen sowie aus Bewertungseffekten wurden im Berichtsjahr insgesamt Aufwendungen in Höhe von 251 T€ (Vorjahr: 373 T€) erfasst.

Nachfolgend sind die am 31. Dezember 2020 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

#### ANZAHL GEWÄHRTER VIRTUELLER AKTIENZUSAGEN HERR SCHMITZ

	Aktienkurs bei Gewährung	Ende Sperrfrist	Anzahl
LTI 2018	9,30 €	2021	16.130
LTI 2019	9,25 €	2022	16.216
LTI 2020	7,48 €	2023	20.054

Die Entwicklung der virtuellen Aktienzusagen stellt sich wie folgt dar:

	2020	2019
<b>Stand 1. Januar</b>	<b>92.984</b>	<b>88.212</b>
Zugang gewährter virtueller Aktienzusagen	37.307	32.432
Abgang ausgezahlter virtueller Aktienzusagen	-60.638	-27.660
<b>STAND 31. DEZEMBER</b>	<b>69.653</b>	<b>92.984</b>

Die für Herrn Schmitz im Jahr 2020 fälligen virtuellen Aktienzusagen aus dem Jahr 2017 (LTI 2017) führten bei einem Aktienkurs bei Auszahlung von 10,39 € zu einer Auszahlung von 132 T€.

Die aufgrund des Ablebens von Herrn Dr. Mrotzek im Jahr 2020 auszahlenden virtuellen Aktienzusagen aus den Jahren 2017, 2018 und 2019 (LTI 2017 bis LTI 2019) führten bei einem Aktienkurs bei Auszahlung von 10,11 € zu einer Auszahlung von 448 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 326 T€ (Vorjahr: 321 T€).

Die Vergütungen von Vorstand und Aufsichtsrat sind mit den Grundzügen des Vergütungssystems im Vergütungsbericht, der Bestandteil des Lageberichts ist, ausführlich dargestellt.

Für ehemalige Vorstandsmitglieder und ihre Hinterbliebenen betragen die zum Abschlussstichtag gebildeten Pensionsrückstellungen 3.352 T€. Die Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses aus diesen Pensionszusagen (232 T€) sowie weiteren Hinterbliebenenleistungen (140 T€) betragen im Berichtsjahr 372 T€.

## Organe der Gesellschaft und deren Mandate

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

### AUFSICHTSRAT

**Bärbel Schomberg**, Königstein im Taunus (bis 08.10.2020)  
Vorsitzende  
Geschäftsführende Gesellschafterin der Schomberg & Co.  
Real Estate Consulting GmbH  
Externe Mandate:  
DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH \*

**Dr. Andreas Mattner**, Hamburg  
Vorsitzender (ab 08.10.2020)  
Stellvertretender Vorsitzender (bis 08.10.2020)  
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 1 (stv. Vorsitzender)

**Claus-Matthias Böge**, Hamburg  
Stellvertretender Vorsitzender (ab 08.10.2020)  
Geschäftsführer der CMB Böge  
Vermögensverwaltung GmbH  
Externe Mandate:  
Bijou Brigitte modische Accessoires AG \*

**Maria Teresa Dreö**, Wien (ab 08.10.2020)  
Vorstandsdirektorin ARWAG Holding AG  
Externe Mandate:  
Keine

**Rolf Glessing**, Illerkirchberg  
Geschäftsführender Gesellschafter der  
Glessing Management und Beratung GmbH  
Externe Mandate:  
FCF Fox Corporate Finance GmbH \*\*  
Wohninvest Holding GmbH \*\* (bis 31.08.2020)

**Ulrich Graebner**, Bad Homburg v. d. H.  
Senior Partner der Cara Investment GmbH  
Externe Mandate:  
Gepaco S. A. 2

**Christel Kaufmann-Hocker**, Düsseldorf  
Selbstständige Unternehmensberaterin  
Externe Mandate:  
Stiftung Mercator GmbH \*\* (bis 30.06.2020)

**Mechthilde Dordel 3**, Oberhausen  
Kfm. Angestellte der HAMBORNER REIT AG

**Wolfgang Heidermann \*\*\***, Raesfeld (bis 08.10.2020)  
Techn. Angestellter der HAMBORNER REIT AG

**Klaus Hogeweg \*\*\***, Mülheim an der Ruhr (ab 08.10.2020)  
Kfm. Angestellter der HAMBORNER REIT AG

**Dieter Rolke \*\*\***, Oberhausen (bis 08.10.2020)  
Kfm. Angestellter der HAMBORNER REIT AG

**Johannes Weller \*\*\***, Willich (ab 08.10.2020)  
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**

Bärbel Schomberg (Vorsitzende) (bis 08.10.2020)  
Dr. Andreas Mattner (Vorsitzender ab 08.10.2020)  
Claus-Matthias Böge  
Maria Teresa Dreo (ab 08.10.2020)  
Ulrich Graebner

**Prüfungsausschuss**

Claus-Matthias Böge (Vorsitzender)  
Rolf Glessing  
Wolfgang Heidermann (bis 08.10.2020)  
Christel Kaufmann-Hocker  
Johannes Weller (ab 08.10.2020)

**Nominierungsausschuss**

Bärbel Schomberg (Vorsitzende) (bis 08.10.2020)  
Dr. Andreas Mattner (Vorsitzender ab 08.10.2020)  
Maria Teresa Dreo (ab 08.10.2020)  
Rolf Glessing  
Ulrich Graebner

**VORSTAND****Niclas Karoff**, Berlin (ab 01.03.2020)

(Vorsitzender)

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

**Dr. Rüdiger Mrotzek**, Hilden (bis 28.01.2020)

Vorstand für Finanz- / Rechnungswesen, Controlling,  
Steuern, Portfoliomanagement, Transaktions-  
management, Personal, IT, Risikomanagement und  
-controlling, Beteiligungen

**Hans Richard Schmitz**, Duisburg

Bis 29.02.2020 Vorstand für Asset-Management, Technik /  
Instandhaltung, Recht, Investor Relations / Public Relations,  
Corporate Governance, Versicherungen, Corporate Services

Ab 01.03.2020 Vorstand für Asset-Management, Technik /  
Instandhaltung, Finanz- und Rechnungswesen, Steuern, Recht /  
Corporate Governance, Investor Relations, Projektmanagement, IT,  
Versicherungen, Corporate Services, Beteiligungen

Duisburg, den 2. März 2021

Der Vorstand



Niclas Karoff



Hans Richard Schmitz

Versicherung der gesetzlichen Vertreter	109
Bestätigungsvermerk	110
REIT-Angaben	114
Glossar	118
Finanzkalender / Impressum	121

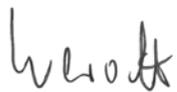
# Weitere Angaben

# 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 2. März 2021

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 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 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 Vor-

schriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 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) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchge-

führt. 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 2020 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.

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

- 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 1.195,5 Mio. € (94,4% 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. 47](#) 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. Wir haben darüber hinaus an Begehungen einzelner Immobilien durch den externen Gutachter teilgenommen.

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 zum Einzelabschluss und zum Lagebericht nach § 264 Abs. 2 Satz 3 bzw. § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB 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 in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unterneh-

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

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger 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 8. Oktober 2020 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 15. Oktober 2020 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 2. März 2021

#### 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. 2 a 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 2020 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 2020 beträgt die Streubesitzquote der HAMBORNER REIT AG nach den uns vorliegenden Stimmrechtsmeldungen 77,4 %. Mit Schreiben vom 12. Januar 2021 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 2020 besteht das Gesamtvermögen der Gesellschaft zu 96,6 % aus unbeweglichem Vermögen.

Mindestens 75 % der Umsatzerlöse 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 37,9 Mio. € an die Aktionäre ausschütten.

### § 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 4,8 % 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 2020 bei 54,5 %.

### § 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 37,9 Mio. € aus.

HAMBORNER hält keine Anteile an REIT-Dienstleistungsgesellschaften, sodass die hierfür geltenden Vermögens- und Ertragsanforderungen nicht einschlägig sind.

Duisburg, den 2. März 2021

Der Vorstand

## Immobilien-Bestandsverzeichnis (Stand: 31. Dezember 2020)

JAHR DES ERWERBS	OBJEKT	GEBÄUDENUTZUNG	GRUNDSTÜCKSGRÖSSE IN M <sup>2</sup>	NUTZFLÄCHE IN M <sup>2</sup>	MIETEN 2020 (INKL. MIETGARANTIE) IN €	GEWICHTETE RESTLAUFZEIT DER MIETVERTRÄGE IN MONATEN	FAIR VALUE IN € *	DISKONTIERUNGSZINS IN %	KAPITALISIERUNGSZINS IN %	SONSTIGE HINWEISE	
1976	Solingen	Friedenstr. 64	EINZELHANDEL	27.344	7.933	1.447.356	167	21.200.000	5,75	5,25	Erbbaugrundstück
1981	Köln	Von-Bodelschwingh-Str. 6	EINZELHANDEL	7.890	3.050	435.402	132	8.480.000	5,10	4,40	
1983	Wiesbaden	Kirchgasse 21	EINZELHANDEL	461	1.203	648.413	30	10.150.000 **	-	-	
1984	Frankfurt am Main	Steinweg 8	EINZELHANDEL	167	594	402.813	71	12.400.000 **	-	-	
1986	Frankfurt am Main	Königsteiner Str. 69a, 73-77	EINZELHANDEL	6.203	2.639	348.702	34	6.320.000	5,40	4,65	
1987	Oberhausen	Marktstr. 69	EINZELHANDEL	358	523	33.792	12	450.000 **	-	-	
1987	Lüdenscheid	Wilhelmstr. 9	EINZELHANDEL	136	499	33.600	42	335.000 **	-	-	
1988	Dortmund	Westfalendamm 84-86	BÜRO	1.674	2.684	221.244	108	3.820.000	6,15	5,40	
1991	Dortmund	Königswall 36	BÜRO	1.344	2.990	388.139	64	7.010.000	5,50	4,85	
1999	Kaiserslautern	Fackelstr. 12-14, Jägerstr. 15	EINZELHANDEL	853	1.444	236.806	30	2.755.000 **	-	-	
2000	Gütersloh	Berliner Str. 29-31	EINZELHANDEL	633	1.305	279.766	41	1.990.000	7,50	6,35	Erbbaugrundstück
2001	Hamburg	An der Alster 6	BÜRO	401	1.323	257.538	36	6.070.000	4,90	4,35	
2006	Krefeld	Hochstr. 123-131	EINZELHANDEL	1.164	3.668	497.442	37	5.935.000 **	-	-	
2007	Münster	Johann-Krane-Weg 21-27	BÜRO	10.787	9.540	1.242.839	17	22.440.000	5,95	5,20	
2007	Neuwied	Allensteiner Str. 61/61a	EINZELHANDEL	8.188	3.501	408.305	67	4.930.000	8,00	6,50	
2007	Freital	Wilsdruffer Str. 52	EINZELHANDEL	15.555	7.940	783.647	34	11.070.000	7,10	5,90	
2007	Geldern	Bahnhofstr. 8	EINZELHANDEL	12.391	8.749	779.194	138	11.850.000	5,10	4,60	
2007	Lüneburg	Am Alten Eisenwerk 2	EINZELHANDEL	13.319	4.611	455.031	58	7.560.000	6,20	5,40	
2007	Meppen	Am Neuen Markt 1	EINZELHANDEL	13.111	10.205	958.561	162	15.880.000	5,15	4,60	
2007	Mosbach	Hauptstr. 96	EINZELHANDEL	5.565	6.493	90.531	24	1.240.000	13,00	7,20	
2007	Villingen-Schwenningen	Auf der Steig 10	EINZELHANDEL	20.943	7.270	250.000	60	2.530.000	6,65	6,00	
2008	Rheine	Emsstr. 10-12	EINZELHANDEL	909	2.308	266.547	19	2.500.000 **	-	-	
2008	Bremen	Hermann-Köhl-Str. 3	BÜRO	9.994	7.154	623.444	15	10.090.000	6,85	6,00	
2008	Osnabrück	Sutthausen Str. 285-287	BÜRO	3.701	3.831	477.010	27	7.900.000	6,60	5,85	
2008	Bremen	Linzer Str. 7-9a	BÜRO	9.276	10.269	1.336.373	33	19.590.000	6,35	5,75	
2008	Herford	Bäckerstr. 24-28	EINZELHANDEL	1.054	2.612	232.516	50	2.660.000	7,35	6,35	
2008	Freiburg	Robert-Bunsen-Str. 9a	EINZELHANDEL	26.926	9.253	1.147.453	102	13.860.000	5,90	5,25	Erbbaugrundstück
2009	Münster	Martin-Luther-King-Weg 18-28	BÜRO	17.379	13.792	1.780.305	42	30.900.000	6,00	5,20	
2009	Hamburg	Fuhlsbüttel Str. 107-109	EINZELHANDEL	1.494	3.080	436.669	71	10.020.000	5,85	4,85	
2010	Erlangen	Wetterkreuz 15	BÜRO	6.256	7.240	1.168.873	59	19.400.000	6,25	5,50	
2010	Hilden	Westring 5	EINZELHANDEL	29.663	10.845	926.555	39	12.570.000	6,75	5,90	

## Immobilien-Bestandsverzeichnis

JAHR DES ERWERBS	OBJEKT	GEBÄUDENUTZUNG	GRUNDSTÜCKSGRÖSSE IN M <sup>2</sup>	NUTZFLÄCHE IN M <sup>2</sup>	MIETEN 2020 (INKL. MIETGARANTIEN) IN €	GEWICHTETE RESTLAUFZEIT DER MIETVERTRÄGE IN MONATEN	FAIR VALUE IN € *	DISKONTIERUNGSZINS IN %	KAPITALISIERUNGSZINS IN %	SONSTIGE HINWEISE
2010	Stuttgart	Stammheimer Str. 10	EINZELHANDEL	6.853	6.363	1.200.000	90	20.530.000	5,10	4,40
2010	Ingolstadt	Despag-Str. 3	BÜRO	7.050	5.362	819.257	34	15.180.000	5,90	5,20
2010	Lemgo	Mittelstr. 24–28	EINZELHANDEL	2.449	4.759	411.811	31	3.040.000	8,00	6,50
2011	Bad Homburg	Louisenstr. 53–57	BÜRO	1.847	3.169	831.091	46	14.500.000	6,00	5,10
2011	Leipzig	Brandenburger Str. 21	EINZELHANDEL	33.916	11.139	889.528	46	14.400.000	6,00	5,40
2011	Regensburg	Hildegard-von-Bingen-Str. 1	BÜRO	3.622	8.945	1.525.145	47	29.770.000	5,70	4,75
2011	Langenfeld	Solinger Str. 5–11	EINZELHANDEL	4.419	6.216	1.189.863	43	14.830.000	7,10	6,10
2011	Erlangen	Allee am Röthelheimpark 11–15	BÜRO	10.710	11.639	1.964.280	41	36.090.000	5,70	5,00
2011	Offenburg	Hauptstr. 72 / 74	EINZELHANDEL	1.162	5.150	557.944	50	8.260.000	6,00	5,35
2011	Freiburg	Lörracher Str. 8	EINZELHANDEL	8.511	4.127	860.000	106	17.020.000	5,00	4,50
2012	Aachen	Debyestr. / Trierer Str.	EINZELHANDEL	36.177	11.431	1.236.000	75	19.590.000	6,30	5,55
2012	Tübingen	Eugenstr. 72–74	EINZELHANDEL	16.035	13.000	1.695.322	108	30.640.000	5,75	5,15
2012	Karlsruhe	Mendelssohnplatz 1 / Ruppurrer Str. 1	EINZELHANDEL	10.839	15.152	2.634.939	168	52.830.000	5,15	4,40
2013	München	Domagkstr. 10	BÜRO	5.553	12.257	2.519.664	45	78.950.000	4,25	3,75
2013	Berlin	Torgauer Str. 12–15	BÜRO	3.100	12.642	2.399.619	43	70.840.000	4,15	3,60
2013	Bayreuth	Spinnereistr. 5a, 5b, 6–8	BÜRO	8.297	9.036	1.293.022	53	21.150.000	6,25	5,30
2013	Hamburg	Kurt-A.-Körber-Chaussee 9	EINZELHANDEL	20.330	10.408	1.248.272	95	18.900.000	6,10	5,40
2014	Bad Homburg	Louisenstr. 66	BÜRO	1.447	3.277	622.625	83	10.480.000	6,10	5,30
2014	Koblenz	Löhrstr. 40	EINZELHANDEL	1.386	3.343	709.651	26	6.000.000 **	–	–
2014	Siegen	Bahnhofstr. 8	EINZELHANDEL	1.419	7.112	921.678	87	10.530.000	7,10	6,20
2015	Aachen	Gut-Dämme-Str. 14 / Krefelder Str. 216	BÜRO	3.968	10.059	1.720.509	108	32.840.000	5,50	5,00
2015	Celle	An der Hasenbahn 3	EINZELHANDEL	56.699	25.772	2.337.562	94	38.320.000	5,10	4,20
2015	Gießen	Gottlieb-Daimler-Str. 27	EINZELHANDEL	46.467	18.013	2.360.554	43	18.440.000	6,50	4,85
2015	Fürth	Gabelsbergerstr. 1	EINZELHANDEL	7.273	11.507	1.722.175	96	26.480.000	5,90	5,10
2015	Berlin	Tempelhofer Damm 198–200	EINZELHANDEL	6.444	6.290	1.277.570	85	28.210.000	4,90	4,25
2015	Neu-Isenburg	Schleussnerstr. 100–102	EINZELHANDEL	9.080	4.249	805.039	123	15.780.000	5,20	4,60
2016	Lübeck	Königstr. 84–96	EINZELHANDEL	4.412	13.513	2.505.683	57	34.530.000	7,40	6,00
2016	Ditzingen	Dieselstr. 18	EINZELHANDEL	22.095	10.036	1.008.910	183	15.530.000	7,10	6,40
2016	Mannheim	Spreewaldallee 44–50	EINZELHANDEL	103.386	28.381	4.128.679	55	74.630.000	5,50	4,40
2016	Münster	Martin-Luther-King-Weg 30 / 30a	BÜRO	4.986	3.317	438.802	59	8.120.000	5,75	5,00
2016	Dortmund	Ostenhellweg 32–34	EINZELHANDEL	2.908	8.848	1.654.723	56	29.470.000	5,80	5,00
2017	Köln	Am Coloneum 9 / Adolf-Grimme-Allee 3	BÜRO	15.461	26.499	2.861.234	49	76.500.000	4,75	4,20
2017	Hallstadt	Michelinstr. 142	EINZELHANDEL	41.829	21.711	2.515.769	58	44.500.000	5,50	4,50

## Immobilien-Bestandsverzeichnis

JAHR DES ERWERBS	OBJEKT	GEBÄUDENUTZUNG	GRUNDSTÜCKSGRÖSSE IN M <sup>2</sup>	NUTZFLÄCHE IN M <sup>2</sup>	MIETEN 2020 (INKL. MIETGARANTIEN) IN €	GEWICHTETE RESTLAUFZEIT DER MIETVERTRÄGE IN MONATEN	FAIR VALUE IN € *	DISKONTIERUNGSZINS IN %	KAPITALISIERUNGSZINS IN %	SONSTIGE HINWEISE
2017	Berlin	Märkische Allee 166-172	EINZELHANDEL	17.264	6.535	914.846	63	19.100.000	4,80	4,10
2017	Ratingen	Balcke-Dürr-Allee 7	BÜRO	4.476	10.508	1.939.801	53	36.900.000	5,40	4,85
2017	Hanau	Otto-Hahn-Str. 18	EINZELHANDEL	37.527	14.158	2.038.401	141	42.350.000	5,00	4,30
2017	Kiel	Kaistr. 90	BÜRO	2.049	6.738	1.267.396	70	23.420.000	6,00	5,00
2017	Passau	Steinbachstr. 60-62	EINZELHANDEL	7.002	4.475	874.161	104	15.760.000	5,60	4,75
2018	Bonn	Basketsring 3	EINZELHANDEL	10.823	4.934	758.159	84	14.870.000	5,05	4,45
2018	Düsseldorf	Harffstr. 53	EINZELHANDEL	10.360	5.343	552.000	84	11.050.000	5,05	4,35
2018	Köln	Unter Linden 280-286	EINZELHANDEL	21.873	6.533	1.050.850	66	21.780.000	4,85	4,10
2018	Darmstadt	Leydhecker Str. 16	EINZELHANDEL	35.460	19.108	2.349.376	60	44.920.000	5,90	4,75
2018	Berlin	Landsberger Allee 360-362	EINZELHANDEL	37.968	16.390	1.708.000	114	32.350.000	5,35	4,95
2019	Bamberg	Starkenfeldstr. 21	BÜRO	6.781	6.160	836.752	78	16.100.000	5,65	5,00
2019	Lengerich	Alwin-Klein-Str. 1	EINZELHANDEL	9.436	4.611	732.954	146	14.300.000	4,95	4,50
2020	Neu-Isenburg	Siemensstr. 10a	BÜRO	3.604	4.542	763.346	107	17.100.000	5,65	5,00
2020	Bonn	Soenneckenstr. 10, 12	BÜRO	6.953	6.500	1.255.378 ***	135	28.900.000	5,10	4,50
2020	Aachen	Gut-Dämme-Str./Grüner Weg	BÜRO	8.383	8.323	943.466 ***	125	40.900.000	5,30	4,60
2020	Dietzenbach	Masayaplatz 3	EINZELHANDEL	14.667	5.053	20.505 ***	71	14.200.000	5,00	4,30
				<b>999.895</b>	<b>641.181</b>	<b>87.467.177</b>		<b>1.624.785.000</b>		

\* gem. Wertgutachten JLL zum 31. Dezember 2020

\*\* 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.

**BREEAM** Die „Building Research Establishment Environmental Assessment Method“ ist ein ursprünglich aus Großbritannien stammendes Bewertungsmodell für ökologische und soziokulturelle Aspekte der Nachhaltigkeit von Gebäuden.

**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 zugrundeliegenden 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.

**DGNB** Die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen ist eine Non-Profit-Organisation, deren Ziel die Transformation des Bau- und Immobilienmarktes hin zu einem angemessenen Qualitätsverständnis als Grundlage für ein verantwortungsvolles, nachhaltiges Handeln ist.

**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 Pächterlösen.

**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 insb. 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.

**LEED** Leadership in Energy and Environmental Design – ein in den Vereinigten Staaten von Amerika entwickelter Standard für die Entwicklung und Planung ökologisch leistungsstarker Gebäude.

**LEERSTANDSQOTE** Die Gesellschaft ermittelt ihre Leerstandsquote als Sollmiete für die Leerstandsflächen bezogen auf die Gesamtsollmiete. 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.

**TRIPLE NET ASSET VALUE (NNNAV)** Die Kennziffer stellt den Nettovermögenswert eines Immobilienunternehmens unter Berücksichtigung aktueller Marktwerte für Vermögen und Schulden dar. Zur Ermittlung wird der Net Asset Value um die latenten Steuern für stille Reserven sowie die Wertdifferenz zwischen Markt- und Buchwert des Fremdkapitals vermindert.

**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 2020/2021**

22.03.2021	Geschäftsbericht 2020
27.04.2021	Zwischenmitteilung 31. März 2021
29.04.2021	Ordentliche Hauptversammlung 2021
29.07.2021	Halbjahresfinanzbericht 30. Juni 2021
09.11.2021	Zwischenmitteilung 30. September 2021
08.02.2022	Vorläufige Zahlen für das Geschäftsjahr 2021
17.03.2022	Geschäftsbericht 2021
26.04.2022	Zwischenmitteilung 31. März 2022
28.04.2022	Ordentliche Hauptversammlung 2022

**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

