

hamborner
REIT

ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ

ZWISCHEN- MITTEILUNG

ERSTES
QUARTAL 2024

KENNZAHLEN

23,4 MIO. €

ERLÖSE AUS MIETEN UND PACTEN

14,0 MIO. €

FUNDS FROM OPERATIONS

IN T€		01.01.– 31.03.2024	01.01.– 31.03.2023
Aus der Gewinn- und Verlustrechnung			
Erlöse aus Mieten und Pachten		23.445	22.730 ¹
Nettomieteinnahmen		19.451	18.373
Betriebsergebnis		7.658	7.685 ¹
Finanzergebnis		-2.958	-3.187
EBITDA		16.950	16.821 ¹
EBIT		7.658	7.685 ¹
Funds from Operations (FFO)		13.992	13.634 ¹
Ergebnis der Periode		4.700	4.498 ¹
		31.03.2024	31.12.2023
Aus der Bilanz			
Bilanzsumme		1.180.570	1.160.801
Langfristige Vermögenswerte		1.105.023	1.114.083
Eigenkapital		438.855	434.118
Eigenkapitalquote	in %	37,2	37,4
REIT-Eigenkapitalquote	in %	56,1	55,1
EPRA Loan to Value (LTV)	in %	42,6	43,5
		31.03.2024	31.03.2023
Zur HAMBORNER-Aktie			
Anzahl der ausgegebenen Aktien		81.343.348	81.343.348
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie	in €	0,06	0,06
Funds from Operations (FFO) je Aktie	in €	0,17	0,17
Börsenkurs je Stückaktie (XETRA)	in €	6,55	7,31
Marktkapitalisierung		532.799	594.620
		31.03.2024	31.12.2023
Zum HAMBORNER-Portfolio			
Anzahl der Objekte		67	67
Verkehrswert des Immobilienportfolios		1.471.000	1.471.000
EPRA Leerstandsquote	in %	3,0	2,7
Gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren		6,3	6,4
Sonstige Daten			
Net Asset Value (NAV)		828.522	814.929
Net Asset Value je Aktie	in €	10,19	10,02
EPRA Net Tangible Assets (NTA)		828.231	814.629
EPRA Net Tangible Assets je Aktie	in €	10,18	10,01
Anzahl der Mitarbeiter einschließlich Vorstand		50	49

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

BERICHT ZUR ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Ertragslage

Aus der Bewirtschaftung der Immobilien hat HAMBORNER bis Ende März 2024 Erlöse aus Mieten und Pachten in Höhe von 23.445 T€ (Vorjahr: 22.730 T€) erzielt. Die Veränderung ergibt sich einerseits durch Mietsteigerungen aus Objektzugängen (410 T€). Daneben liegen die Mieterlöse aus Objekten, die sich sowohl in den ersten drei Monaten des Jahres 2023 als auch im Berichtsquartal im Bestand der Gesellschaft befanden („like for like“), mit 475 T€ (2,1 %) über dem Vorjahresniveau. Dies resultiert im Wesentlichen aus indexbasierten Mietsteigerungen.

Aus der Veränderung der in den Vorjahren gebildeten Risikovorsorge für Mietminderungen im Zusammenhang mit COVID-19 resultiert ein um 170 T€ geringerer Ertrag gegenüber dem Vorjahr.

Die Leerstandsquote ist in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres leicht gestiegen und befindet sich weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau. Unter Berücksichtigung vereinbarter Mietgarantien beträgt die Leerstandsquote 2,5 % (Vorjahr: 1,9 %). Ohne Berücksichtigung von Mietgarantien beträgt die Leerstandsquote 2,7 % (Vorjahr: 2,1 %). Die stichtagsbezogene EPRA-Leerstandsquote beträgt 3,0 % (31. Dezember 2023: 2,7 %).

Die Erlöse aus der Weiterbelastung von Nebenkosten an Mieter betragen 2.804 T€ und liegen um 320 T€ unter dem Vergleichswert des Vorjahreszeitraums (3.124 T€). Die Aufwendungen für die Bewirtschaftung der Immobilien sind bis Ende März 2024 um 314 T€ auf 5.612 T€ (Vorjahr: 5.926 T€) gesunken.

Die Aufwendungen für die Instandhaltung des Grundstücks- und Gebäudebestands sind gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitraum um 369 T€ auf 1.186 T€ (Vorjahr: 1.555 T€) gesunken. Die Aufwendungen im ersten Quartal 2024 betreffen laufende Kleininstandhaltungen sowie diverse kleinere geplante Maßnahmen.

Die aus den vorstehenden Posten abgeleiteten Nettomieteinnahmen sind mit 19.451 T€ um 1.078 T€ oder 5,9 % gegenüber dem Wert der Vorjahresperiode (18.373 T€) gestiegen.

Die Verwaltungs- und Personalaufwendungen betragen insgesamt 2.187 T€ und liegen damit um 32 T€ bzw. 1,5 % über dem Niveau des Vergleichszeitraums (2.155 T€). Die Verwaltungsaufwendungen sind um 82 T€ gesunken. Die Personalaufwendungen sind gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres um 114 T€ auf 1.768 T€ gestiegen (Vorjahr: 1.654 T€). Dies resultiert im Wesentlichen aus erhöhten Tantieme-Verpflichtungen aus dem LTI für die Vorstandsmitglieder, hauptsächlich aufgrund der Wertentwicklung relevanter Zielgrößen zum Stichtag.

Die operative Kostenquote, d. h. Verwaltungs- und Personalaufwand bezogen auf die Erlöse aus Mieten und Pachten, hat sich auf 9,3 % verringert (Vorjahr: 9,5 %).

Die sonstigen betrieblichen Erträge belaufen sich im ersten Quartal des Berichtsjahres auf 179 T€ (Vorjahr: 1.132 T€). Diese betrafen im Vorjahr im Wesentlichen Erträge aus Entschädigungen aus der vorzeitigen Vertragsauflösung eines Mieters in dem Objekt in Mainz in Höhe von 790 T€.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen im ersten Quartal 2024 493 T€ (Vorjahr: 529 T€). Der Posten enthält unter anderem Aufwendungen für Rechts- und Beratungskosten von 141 T€ (Vorjahr: 199 T€), Investor Relations und Öffentlichkeitsarbeit von 155 T€ (Vorjahr: 134 T€) sowie Mitgliedsbeiträge von 60 T€ (Vorjahr: 55 T€). Darüber hinaus enthält der Posten Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 75 T€ (Vorjahr: 37 T€).

Das Betriebsergebnis der Gesellschaft beläuft sich per Ende März 2024 auf 7.658 T€ und liegt um 27 T€ unter der Vergleichsperiode des Vorjahres (7.685 T€).

Das Finanzergebnis beträgt im ersten Quartal 2024 –2.958 T€ gegenüber –3.187 T€ im Vorjahresvergleichszeitraum.

Die Zinserträge betragen 446 T€ (Vorjahr: 639 T€). Der Zinsertrag der ersten drei Monate des Berichtsjahres resultiert im Wesentlichen aus der Anlage von liquiden Mitteln auf Tagesgeldkonten.

Die Zinsaufwendungen in Höhe von –3.404 T€ (Vorjahr: –3.826 T€) bestehen hauptsächlich aus Zinsaufwendungen aus Darlehensmitteln in Höhe von –3.160 T€ (Vorjahr: –3.575 T€). Diese sind gegenüber dem Vorjahr um 415 T€ gesunken. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus der Rückzahlung der variablen Schuldscheindarlehen (546 T€) im Vorjahr. Dagegen führten refinanzierte Darlehen mit höheren Darlehensvolumina und gestiegenen Zinssätzen zu einem Anstieg von 131 T€.



Als Resultat aus den gesamten Erträgen und Aufwendungen ergibt sich für das erste Quartal 2024 ein Periodenergebnis in Höhe von 4.700 T€ (Vorjahr 4.498 T€). Der FFO, d. h. das operative Ergebnis vor Abschreibungen und ohne Verkaufserlöse, ist um 2,6 % gestiegen und beträgt im Berichtszeitraum 13.992 T€ (Vorjahr: 13.634 T€). Dies entspricht einem FFO je Aktie von 17 Cent (Vorjahr: 17 Cent).

Vermögens- und Finanzlage

Der fortgeschriebene Verkehrswert des bebauten Immobilienportfolios lag zum Quartalsstichtag bei 1.471,0 Mio. € (31. Dezember 2023: 1.471,0 Mio. €). Hierbei wurden aus Portfoliosicht die gutachterlich ermittelten Verkehrswerte zum 31. Dezember 2023 beibehalten.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betragen 1,8 Mio. € (31. Dezember 2023: 2,2 Mio. €). Sie beinhalten Bruttoforderungen aus rückständigen Mieten und abgerechneten Nebenkosten in Höhe von 1,9 Mio. € (31. Dezember 2023: 2,1 Mio. €). Auf die Bruttoforderungen werden im Rahmen der Bewertung zum 31. März 2024 Wertberichtigungen in Höhe der erwarteten Forderungsausfälle von 0,7 Mio. € (31. Dezember 2023: 0,6 Mio. €) gebildet. Weiterhin enthält der Posten Forderungen aus zukünftigen Nebenkostenabrechnungen in Höhe von 0,4 Mio. €.

Die lang- und kurzfristigen sonstigen Vermögenswerte betragen 10,3 Mio. € (31. Dezember 2023: 9,1 Mio. €) und beinhalten im Wesentlichen gewährte Baukostenzuschüsse aufgrund der Anschlussvermietung der ehemaligen real-Standorte in Celle, Gießen und Mannheim in Höhe von 8,4 Mio. €. Davon beträgt die Restlaufzeit eines Betrags in Höhe von 7,8 Mio. € über ein Jahr. Die vereinbarten Beträge werden als Reduzierung der Mieten linear über die Laufzeit der Mietverträge verteilt.

Die lang- und kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte betragen 2,9 Mio. € (31. Dezember 2023: 2,6 Mio. €) und beinhalten im Wesentlichen Mietkautionen in Höhe von 2,1 Mio. €.

Am 31. März 2024 verfügte die Gesellschaft über liquide Mittel in Höhe von 71,1 Mio. € (31. Dezember 2023: 43,3 Mio. €).

Das Eigenkapital belief sich zum 31. März 2024 auf 438,9 Mio. € nach 434,1 Mio. € zum 31. Dezember 2023. Die bilanzielle Eigenkapitalquote lag zum Berichtsstichtag bei 37,2 % nach 37,4 % zum 31. Dezember 2023. Die REIT-Eigenkapitalquote betrug 56,1 % nach 55,1 % zum 31. Dezember 2023.

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten haben sich gegenüber dem 31. Dezember 2023 im ersten Quartal 2024 um 14,8 Mio. € erhöht und betragen zum Quartalsende 697,7 Mio. € nach 682,9 Mio. € zum 31. Dezember 2023. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus der Auszahlung eines refinanzierten Darlehens in Höhe von 20 Mio. €. Das ursprüngliche Darlehen mit einer Restvaluta von 8,4 Mio. € wurde im Vorjahr aus vorhandener Liquidität abgelöst.

Der durchschnittliche Fremdkapitalzinssatz aller bestehenden sowie der abgeschlossenen, aber noch nicht abgerufenen Darlehen beträgt 1,9 %. Die entsprechende durchschnittliche Restlaufzeit beträgt 4,0 Jahre.

Die lang- und kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und die sonstigen Verbindlichkeiten sind gegenüber dem 31. Dezember 2023 von 33,4 Mio. € um 0,4 Mio. € auf 33,8 Mio. € gestiegen. Der Posten enthält unter anderem Leasingverbindlichkeiten gemäß IFRS 16 aus Erbbaurechten in Höhe von 14,8 Mio. € (31. Dezember 2023: 14,9 Mio. €) sowie noch nicht ausbezahlte Baukostenzuschüsse im Zusammenhang mit der Anschlussvermietung der ehemaligen real-Standorte Celle, Gießen und Mannheim in Höhe von 4,4 Mio. € (31. Dezember 2023: 4,4 Mio. €). Darüber hinaus ent-

hält der Posten Verbindlichkeiten aus Mietkautionen in Höhe von 2,1 Mio. €, Verbindlichkeiten aus durchgeführten und noch nicht in Rechnung gestellten Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von 2,5 Mio. € sowie Kaufpreiseinbehalte in Höhe von 1,1 Mio. €.

Der Nettovermögenswert (NAV) der Gesellschaft betrug zum Quartalsende 828,5 Mio. € (31. Dezember 2023: 814,9 Mio. €). Dies entspricht einem NAV je Aktie von 10,19 € nach 10,02 € zum 31. Dezember 2023.

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

Weitere wesentliche Eventualverbindlichkeiten, Haftungsverhältnisse oder sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen am Abschlussstichtag nicht.



RISIKO- UND CHANCENBERICHT

Als Immobilienunternehmen ist die HAMBORNER REIT AG mit einem bundesweiten Immobilienbestand vielfältigen Risiken und Chancen ausgesetzt, die sich auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage auswirken können. Aus heutiger Sicht haben sich mit Ausnahme der nachfolgend beschriebenen Sachverhalte keine wesentlichen Änderungen der Einschätzung von Risiken und Chancen für die Geschäftsentwicklung der Gesellschaft gegenüber dem 31. Dezember 2023 ergeben. Insoweit haben die gemachten Angaben unverändert Gültigkeit unter Berücksichtigung folgender Ergänzungen:

NATIONALE UND INTERNATIONALE MARKTUMFELDRISIKEN

Das nationale und internationale Marktumfeld wird weiterhin maßgeblich durch die fortwährenden Kriegsherde und die lahrende Weltkonjunktur bestimmt. Die Stimmung bei Unternehmen sowie Haushalten ist getrübt und Unsicherheiten verbleiben. Die daraus resultierende Konsumzurückhaltung wirkt sich weiterhin negativ auf die deutsche Konjunktur aus. Für 2023 lag die durchschnittliche Inflation in Deutschland gegenüber dem Vorjahr bei 5,9 %. Für das laufende Jahr wird weiterhin eine gemäßigte Inflation unter 3,0 % erwartet. Die Entwicklung des BIP von 2022 auf 2023 betrug -0,3 %. Vor dem Hintergrund der geopolitischen Unwägbarkeiten variieren die Prognosen des BIP für 2024 derzeit zwischen +0,1 % (IfW) und +0,7 % (Sachverständigenrat).

BEWERTUNGSRisIKEN

Die Marktwerte von Immobilien sind nutzungsartenübergreifend im Jahr 2023 zurückgegangen. Das Transaktionsvolumen bewegt sich unverändert auf einem niedrigen Niveau. Die Preisfindungsphase im Markt erscheint weitgehend abgeschlossen, jedoch sind die Immobilienmärkte weiterhin von Unsicherheiten geprägt. Das Zinsumfeld für Objektfinanzierungen bleibt ebenfalls volatil, trotz der zuletzt rückläufigen Finanzierungskosten. Der Zinsgipfel scheint erreicht worden zu sein. In diesem Umfeld ist nicht auszuschließen, dass sich die Verkehrswerte von Immobilien im Jahresverlauf weiter rückläufig entwickeln werden. Entsprechend besteht das Risiko einer weiteren Wertanpassung des Portfolios in geringerem Umfang. Das Risiko hierfür wird als mittel eingeschätzt.



PROGNOSEBERICHT

Ungeachtet der unverändert schwierigen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie der im Risiko- und Chancenbericht beschriebenen Unsicherheiten blickt die Gesellschaft dem Jahresverlauf 2024 weiterhin grundsätzlich positiv entgegen und hält an den im Geschäftsbericht 2023 veröffentlichten Einschätzungen hinsichtlich der künftigen Geschäftsentwicklung fest. Unter Berücksichtigung der im Geschäftsbericht dargestellten Prognoseannahmen erwartet die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2024 Erlöse aus Mieten und Pachten in Höhe von 91,0 Mio. € und 92,5 Mio. €. Das operative Ergebnis (FFO) wird sich voraussichtlich zwischen 49,0 Mio. € und 50,5 Mio. € bewegen.



GRUNDLAGEN DER BERICHTERSTATTUNG

Die Zwischenmitteilung der HAMBORNER REIT AG zum 31. März 2024 steht im Einklang mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind. Sie wurde grundsätzlich in Übereinstimmung mit den Vorschriften des International Accounting Standard (IAS) 34 zur Zwischenberichterstattung erstellt. Abweichend zum IAS 34 wurde jedoch auf die Anhangangaben verzichtet.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Berechnungsgrundsätze des Einzelabschlusses nach IFRS zum 31. Dezember 2023 wurden unverändert fortgeführt. Die von der EU übernommenen und überarbeiteten und ab dem 1. Januar 2024 verpflichtend anzuwendenden Rechnungslegungsnormen wurden beachtet. Hieraus haben sich keine wesentlichen Änderungen auf den Zwischenabschluss zum 31. März 2024 ergeben.

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

Änderungen im Rahmen von IAS 8

Im Rahmen der Jahresabschlusserstellung zum 31. Dezember 2023 wurden vereinzelt Anpassungen gemäß IAS 8.42 vorgenommen. Diese Anpassungen wirken sich retrospektiv auf die Quartalsabschlüsse des Vorjahres aus.

Die zum 31. März 2023 unter den liquiden Mitteln ausgewiesenen verfügungsbeschränkten Mittel in Höhe von 10,9 Mio. € wurden in die finanziellen Vermögenswerte umgegliedert, da diese Beträge gemäß IAS 7 definitionsgemäß nicht unter Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente fallen. Gemäß IAS 7 ergeben sich daraus Änderungen in der Kapitalflussrechnung. Da der Ausweis der verfügungsbeschränkten Mittel in Form der Barsicherheiten nicht die Definition des IAS 7.6 für Finanzierungsaktivitäten erfüllt, werden die Einzahlungen aus Barsicherheiten für Finanzverbindlichkeiten (11,9 Mio. €) und Auszahlungen aus Barsicherheiten (–11,0 Mio. €) nun unter dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit ausgewiesen. Hierdurch verändern sich für das erste Quartal 2023 der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von –71,8 Mio. € auf –72,7 Mio. € und der Cashflow aus Investitionstätigkeit von –0,5 Mio. € auf 0,4 Mio. €. Es entfällt die Überleitungsrechnung vom Finanzmittelfonds zu den in der Bilanz ausgewiesenen Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten.

Nach IAS 7.31 sind in der Kapitalflussrechnung bei den Leasingverbindlichkeiten der Tilgungs- und Zinsanteil separat zu zeigen. Die Zinszahlungen auf die Leasingverbindlichkeiten in Höhe von 136 T€ zum 31. März 2023 werden nun in den Zinsauszahlungen ausgewiesen.

Gemäß IFRS 16.12 werden die im Vorjahr unter dem Posten Erlöse aus der Weiterberechnung aus Nebenkosten ausgewiesenen Erlöse

von Grundsteuern und Versicherungen in Höhe von 0,6 Mio. € in die Erlöse aus Mieten und Pachten umgegliedert. Hierdurch verminderten sich die Erlöse aus der Weiterberechnung aus Nebenkosten von 3,7 Mio. € auf 3,1 Mio. € und erhöhten sich die Erlöse aus Mieten und Pachten von 22,1 Mio. € auf 22,7 Mio. €. IFRS 16.B32 schließt dabei Erlöse aus Aktivitäten und Kosten, die keine Waren oder Dienstleistungen auf den Leasingnehmer übertragen, aus der Definition von Nicht-Leasingkomponenten aus. Damit stellt die Weiterbelastung von Grundsteuern und Versicherungsaufwendungen an die Mieter keine separate Vertragskomponente dar, sondern ist als Teil des gesamten Entgelts zu betrachten, das den separat identifizierten Vertragskomponenten zugeordnet werden muss.

Entsprechend IAS 1 i. V. m. IAS 24 stellt die Vergütung des Aufsichtsrats Personalaufwendungen im Sinne von IAS 19 dar. Die im Vorjahr unter den Verwaltungsaufwendungen erfassten Vergütungen des Aufsichtsrats in Höhe von 109 T€ wurden in die Personalaufwendungen umgegliedert. Hierdurch verringerten sich die Verwaltungsaufwendungen von 0,6 Mio. € auf 0,5 Mio. €, der Personalaufwand erhöhte sich von 1,5 Mio. € auf 1,6 Mio. €.

Aus der gemäß IFRS 5 zur Veräußerung gehaltenen Immobilie in Mosbach wurde zum 31. März 2023 eine Zuschreibung des Buchwerts auf den Verkaufspreis in Höhe von 0,5 Mio. € vorgenommen und in den sonstigen betrieblichen Erträgen erfasst. Diese Zuschreibung wurde in der vorliegenden Zwischenmitteilung zurückgenommen. Stattdessen resultiert zum Zeitpunkt des Besitzübergangs hieraus ein entsprechend höherer Veräußerungsgewinn im zweiten Quartal 2023.



EINZELABSCHLUSS

Gewinn- und Verlustrechnung FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. MÄRZ 2024

IN T€	01.01.– 31.03.2024	01.01.– 31.03.2023
Erlöse aus Mieten und Pachten	23.445	22.730¹
Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter	2.804	3.124 ¹
Laufende Betriebsaufwendungen	-5.612	-5.926
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung	-1.186	-1.555
Nettomieteinnahmen	19.451	18.373¹
Verwaltungsaufwand	-419	-501 ¹
Personalaufwand	-1.768	-1.654 ¹
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-9.292	-9.136
Sonstige betriebliche Erträge	179	1.132 ¹
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-493	-529
	-11.793	-10.688
Betriebsergebnis	7.658	7.685¹
Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)	7.658	7.685¹
Zinserträge	446	639
Zinsaufwendungen	-3.404	-3.826
Finanzergebnis	-2.958	-3.187
Ergebnis der Periode	4.700	4.498¹
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	0,06	0,06 ¹

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

Gesamtergebnisrechnung FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. MÄRZ 2024

IN T€	01.01.– 31.03.2024	01.01.– 31.03.2023
Ergebnis der Periode laut Gewinn- und Verlustrechnung	4.700	4.498¹
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden:		
Versicherungsmathematische Gewinne / Verluste (-) aus leistungsorientierten Pensionszusagen	37	40
Sonstiges Ergebnis	37	40
GESAMTERGEBNIS	4.737	4.538¹

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

Das sonstige Ergebnis der laufenden Periode betrifft das versicherungsmathematische Ergebnis aus leistungsorientierten Pensionszusagen in Höhe von 37 T€ aufgrund der Erhöhung des Rechnungszinses zum Stichtag auf 3,57 % (31. Dezember 2023: 3,47 %).



Bilanz Aktiva
ZUM 31. MÄRZ 2024

IN T€	31.03.2024	31.12.2023
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	291	300
Sachanlagen	2.675	2.739
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	1.091.655	1.100.554
Finanzielle Vermögenswerte	2.137	2.093
Sonstige Vermögenswerte	8.265	8.397
	1.105.023	1.114.083
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.752	2.240
Finanzielle Vermögenswerte	725	478
Sonstige Vermögenswerte	1.987	696
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	71.083	43.304
	75.547	46.718
SUMME VERMÖGENSWERTE	1.180.570	1.160.801

Bilanz Passiva

IN T€	31.03.2024	31.12.2023
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	81.343	81.343
Kapitalrücklage	335.573	335.573
Gewinnrücklage	21.939	17.202
	438.855	434.118
Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen		
Finanzverbindlichkeiten	643.231	641.403
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	16.139	16.203
Rückstellungen für Pensionen	4.546	4.649
Sonstige Rückstellungen	3.369	3.121
	667.285	665.376
Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen		
Finanzverbindlichkeiten	54.437	41.457
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	17.637	17.151
Sonstige Rückstellungen	2.356	2.699
	74.430	61.307
SUMME EIGENKAPITAL, VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN	1.180.570	1.160.801



Kapitalflussrechnung FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. MÄRZ 2024

IN T€	01.01.– 31.03.2024	01.01.– 31.03.2023
Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit		
Ergebnis der Periode	4.700	4.498 ¹
Finanzergebnis	3.205	3.636
Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-)	9.292	9.137 ¹
Veränderung der Rückstellungen	-162	-225
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-918	-2.574 ¹
Veränderung der Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	934	3.339
	17.051	17.811¹
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-639	-461
Einzahlungen (+) aus Barsicherheiten für Finanzverbindlichkeiten	0	11.846 ¹
Auszahlungen (-) für Barsicherheiten für Finanzverbindlichkeiten	0	-10.973 ¹
	-639	412¹
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Mittelzufluss aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	20.000	0
Mittelabfluss aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-5.371	-68.142
Mittelabfluss aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-102	-95 ¹
Zinsauszahlungen	-3.160	-4.452 ¹
	11.367	-72.689¹
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	27.779	-54.466¹
Finanzmittelfonds am 1. Januar	43.304	130.112
Finanzmittelfonds am 31. März	71.083	75.646

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

Eigenkapitalveränderungsrechnung

IN T€	GEZEICHNETES KAPITAL	KAPITAL- RÜCKLAGE	GEWINNRÜCKLAGEN		EIGEN- KAPITAL GESAMT
			Rücklage IAS 19 Pensions- rückstellungen	Andere Gewinn- rücklagen	
Stand 1. Januar 2023	81.343	346.071	-3.177	49.367	473.604
Periodenergebnis 01.01. – 31.03.2023				4.498	4.498 ¹
Sonstiges Ergebnis 01.01. – 31.03.2023			40		40
Gesamtergebnis 01.01. – 31.03.2023			40	4.498	4.538
Stand 31. März 2023	81.343	346.071	-3.137	53.865	478.142¹
Entnahme aus der Kapitalrücklage		-10.498		10.498	0
Gewinnausschüttung für 2022 (0,47 € je Aktie)				-38.231	-38.231
Periodenergebnis 01.04. – 31.12.2023				-5.158	-5.158
Sonstiges Ergebnis 01.04. – 31.12.2023			-635		-635
Gesamtergebnis 01.04. – 31.12.2023			-635	-5.158	-5.793
Stand 31. Dezember 2023	81.343	335.573	-3.772	20.974	434.118
Periodenergebnis 01.01. – 31.03.2024				4.700	4.700
Sonstiges Ergebnis 01.01. – 31.03.2024			37		37
Gesamtergebnis 01.01. – 31.03.2024			37	4.700	4.737
Stand 31. März 2024	81.343	335.573	-3.735	25.674	438.855

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



FINANZKALENDER / IMPRESSUM

FINANZKALENDER 2024/2025

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

IMPRESSUM

Herausgeber

Der Vorstand der HAMBORNER REIT AG, Duisburg

Stand

22. April 2024

HAMBORNER REIT AG
Goethestraße 45
47166 Duisburg
Tel.: +49 203 54405-0
Fax: +49 203 54405-49
info@hamborner.de
www.hamborner.de

Satz

Berichtsmanufaktur GmbH
www.berichtsmanufaktur.de





www.hamborner.de