

hamborner
REIT

ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ



HALBJAHRES- FINANZBERICHT

ZWEITES
QUARTAL 2024

KENNZAHLEN

46,7 MIO. €

ERLÖSE AUS MIETEN UND PACTHEN

28,3 MIO. €

FUNDS FROM OPERATIONS

IN T€		01.01.– 30.06.2024	01.01.– 30.06.2023
Aus der Gewinn- und Verlustrechnung			
Erlöse aus Mieten und Pachten		46.650	44.814 ¹
Nettomieteinnahmen		39.659	38.027 ¹
Betriebsergebnis		13.746	3.415 ¹
Finanzergebnis		-6.160	-6.155
EBITDA		34.442	34.784 ¹
EBIT		13.732	3.945
Funds from Operations (FFO)		28.296	28.099 ¹
Ergebnis der Periode		7.572	-2.210
davon Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien		-14	530 ¹
		30.06.2024	31.12.2023
Aus der Bilanz			
Bilanzsumme		1.133.086	1.160.801
Langfristige Vermögenswerte		1.094.404	1.114.083
Eigenkapital		402.753	434.118
Eigenkapitalquote	in %	35,5	37,4
REIT-Eigenkapitalquote	in %	54,1	55,1
EPRA Loan to Value (LTV)	in %	45,1	43,5
		30.06.2024	30.06.2023
Zur HAMBORNER-Aktie			
Anzahl der ausgegebenen Aktien		81.343.348	81.343.348
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie	in €	0,09	-0,03
Funds from Operations (FFO) je Aktie	in €	0,35	0,35
Börsenkurs je Stückaktie (XETRA)	in €	6,52	6,39
Marktkapitalisierung		530.359	519.784
		30.06.2024	31.12.2023
Zum HAMBORNER-Portfolio			
Anzahl der Objekte		67	67
Verkehrswert des Immobilienportfolios		1.463.230	1.471.000
EPRA Leerstandsquote	in %	2,9	2,7
Gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren		6,1	6,4
Sonstige Daten			
Net Asset Value (NAV)		792.753	814.929
Net Asset Value je Aktie	in €	9,75	10,02
EPRA Net Tangible Assets (NTA)		792.473	814.629
EPRA Net Tangible Assets je Aktie	in €	9,74	10,01
Anzahl der Mitarbeiter einschließlich Vorstand		52	49

¹ Vorjahr angepasst, s. Abschnitt Änderungen im Rahmen von IAS 8, Seite 11

INHALT

ZWISCHENLAGEBERICHT	4
VERKÜRZTER ZWISCHENABSCHLUSS	8
Gewinn- und Verlustrechnung	8
Gesamtergebnisrechnung	8
Bilanz	9
Kapitalflussrechnung	10
Eigenkapitalveränderungsrechnung	10
Anhang	11
WEITERE ANGABEN	13
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	13
Ergänzende Informationen	14
Finanzkalender / Impressum	16

ZWISCHEN- LAGEBERICHT

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaftsleistung ist im zweiten Quartal 2024 überraschend geschrumpft. Laut Statistischem Bundesamt sank das Bruttoinlandsprodukt von April bis Juni um 0,1 % zum Vorquartal. In der Immobilienwirtschaft machen sich neben den fortwährend hohen Baukosten und dem Fachkräftemangel dabei weiterhin die teilweise schwierigen Finanzierungsbedingungen bemerkbar.

Für 2024 wird gemäß ifo Institut ein Anstieg des Bruttoinlandsprodukts um 0,4 % und für 2025 ein Anstieg von 1,5 % erwartet. Das ifo Institut prognostiziert derzeit eine Inflationsrate von 2,2 % für 2024. Für das kommende Jahr geht das Institut von einem Absinken der Inflationsrate auf 1,7 % aus.

Die Arbeitslosenquote betrug im Juni 2024 5,8 % und stieg damit gegenüber dem Vorjahr geringfügig (Juni 2023: 5,5 %).

Bericht zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

ERTRAGSLAGE

Im ersten Halbjahr 2024 hat HAMBORNER aus der Bewirtschaftung der Immobilien Erlöse aus Mieten und Pachten in Höhe von 46.650 T€ (Vorjahr: 44.814 T€) erzielt. Die Veränderung in Höhe von 1.836 T€ ergibt sich einerseits durch Mietsteigerungen aus Objektzugängen (807 T€) sowie durch Mieterlöse aus Objekten, die sich sowohl in den ersten sechs Monaten des Jahres 2023 als auch im Berichtshalbjahr im Bestand befanden („like for like“), mit 1.223 T€ (2,7 %). 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 194 T€ geringerer Ertrag gegenüber dem Vorjahr.

Die Leerstandsquote befindet sich weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Sie liegt im Berichtshalbjahr unter Berücksichtigung vereinbarter Mietgarantien bei 2,5 % (Vorjahresvergleichszeitraum: 2,8 %). Ohne Mietgarantien beträgt die Leerstandsquote 2,7 % (Vorjahr: 3,0 %). Die stichtagsbezogene EPRA Leerstandsquote beträgt 2,9 % (Vorjahr: 4,1 %).

Die Erlöse aus der Weiterbelastung von Nebenkosten an Mieter betragen 6.449 T€ (Vorjahr: 6.532 T€), die laufenden Betriebsaufwendungen für die Bewirtschaftung der Immobilien belaufen sich bis Ende Juni 2024 auf 10.660 T€ (Vorjahr: 10.662 T€) und liegen damit auf dem Niveau des Vorjahres.

Die Aufwendungen für die Instandhaltung des Grundstücks- und Gebäudebestands sind gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitraum um 123 T€ auf 2.780 T€ (Vorjahr: 2.657 T€) gestiegen. Die Aufwendungen im ersten Halbjahr 2024 betreffen laufende Kleininstandhaltungen sowie diverse geplante Instandhaltungsmaßnahmen.

Die aus den vorstehenden Posten abgeleiteten Nettomieteinnahmen sind mit 39.659 T€ um 1.632 T€ oder 4,3 % gegenüber dem Wert der Vorjahresperiode (38.027 T€) gestiegen.

Die Verwaltungs- und Personalaufwendungen betragen zusammen 4.393 T€ und liegen um 436 T€ bzw. 11,0 % über dem Niveau des Vergleichszeitraums (3.957 T€). Die Verwaltungsaufwendungen sind um 88 T€ auf 950 T€ gestiegen (Vorjahr: 862 T€). Die Personalaufwendungen sind gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres um 348 T€ auf 3.443 T€ gestiegen (Vorjahr: 3.095 T€). Dies resultiert im Wesentlichen aus Bewertungseffekten im Zusammenhang mit der langfristigen variablen Vergütung (LTI) für die Vorstandsmitglieder. Diese basieren auf 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 9,4 % erhöht (Vorjahr: 8,8 %).

Die Abschreibungen sind in der Berichtsperiode um 10.129 T€ auf 20.710 T€ gesunken (Vorjahr: 30.839 T€). Dies resultiert insbesondere aus den außerplanmäßigen Abschreibungen von Immobilien auf Basis der Bewertung von Jones Lang LaSalle zum 30. Juni 2023 in



Höhe von 12.508 T€. Die außerplanmäßigen Abschreibungen zum 30. Juni 2024 betragen 2.117 T€ und betreffen die Objekte in Darmstadt, Ditzingen und Lübeck.

Die sonstigen betrieblichen Erträge belaufen sich im ersten Halbjahr des Berichtsjahres auf 302 T€ (Vorjahr: 1.143 T€). Im Vorjahr betrafen diese 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 Halbjahr 2024 1.112 T€ (Vorjahr: 959 T€). Der Posten enthält unter anderem Aufwendungen für Rechts- und Beratungskosten von 528 T€ (Vorjahr: 429 T€), Aufwendungen für Investor-Relations- und Öffentlichkeitsarbeit von 280 T€ (Vorjahr: 257 T€) sowie Mitgliedsbeiträge von 64 T€ (Vorjahr: 70 T€). Der Anstieg der Aufwendungen für Rechts- und Beratungskosten resultiert insbesondere aus Beratungskosten im Zusammenhang mit der zukünftigen CSRD-Berichterstattung.

Das Betriebsergebnis der Gesellschaft beläuft sich im ersten Halbjahr 2024 auf 13.746 T€ gegenüber 3.415 T€ in der Vergleichsperiode des Vorjahres.

Aus der Veräußerung von Immobilien hat die Gesellschaft ein Ergebnis von –14 T€ (Vorjahr: 530 T€) erzielt. Das Ergebnis des Vorjahres resultierte aus dem Verkauf der Immobilie in Mosbach.

Das Finanzergebnis beträgt im ersten Halbjahr 2024 –6.160 T€ gegenüber –6.155 T€ im Vorjahresvergleichszeitraum.

Die Zinserträge betragen 842 T€ (Vorjahr: 1.012 T€). Der Zinsertrag der ersten sechs Monate des Berichtsjahres resultiert im Wesentlichen aus der Anlage von liquiden Mitteln auf Tagesgeldkonten.

Die Zinsaufwendungen in Höhe von –7.002 T€ (Vorjahr: –7.167 T€) bestehen hauptsächlich aus Zinsaufwendungen aus Darlehensmitteln in Höhe von –6.510 T€ (Vorjahr: –6.680 T€). Diese sind gegenüber dem Vorjahr um 170 T€ gesunken. Der Rückgang wurde im Wesentlichen durch geringere Zinsaufwendungen aufgrund der Rückzahlung der variablen Schuldscheindarlehen (546 T€) im Vorjahr sowie durch planmäßige Tilgungen (155 T€) beeinflusst. Dagegen führten refinanzierte Darlehen mit höheren Darlehensvolumina und gestiegenen Zinssätzen zu einem Anstieg von 531 T€.

Als Resultat aus den gesamten Erträgen und Aufwendungen ergibt sich für das erste Halbjahr ein Periodenergebnis von 7.572 T€ (Vorjahr: –2.210 T€). Der Funds from Operations (FFO), d. h. das operative Ergebnis vor Abschreibungen und ohne Verkaufserlöse, ist um 0,7 % gestiegen und beträgt im Berichtszeitraum 28.296 T€ (Vorjahr: 28.099 T€). Dies entspricht einem FFO je Aktie von 35 Cent (Vorjahr: 35 Cent).

VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Der fortgeschriebene Verkehrswert des bebauten Immobilienportfolios lag zum 30. Juni 2024 bei 1.463,2 Mio. € (31. Dezember 2023: 1.471,0 Mio. €). Hierbei wurden die gutachterlich ermittelten Verkehrswerte zum 31. Dezember 2023 im Wesentlichen beibehalten. Zum 30. Juni 2024 wurden Verkehrswertanpassungen für die Objekte Darmstadt (Gräfenhäuserstraße), Ditzingen, Köln, Lübeck und Darmstadt (Leydhecker Straße) vorgenommen, die unter anderem auf neue Erkenntnisse aus Verkaufs- und Mietvertragsverhandlungen zurückzuführen sind. Dabei wurden sowohl Verkehrswerrückgänge als auch ein Wertanstieg verzeichnet, die im Saldo zu einem Rückgang des Portfoliovolumens in Höhe von 7,8 Mio. Euro führten.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betragen 3,4 Mio. € (31. Dezember 2023: 2,2 Mio. €). Sie beinhalten Bruttoforderungen aus rückständigen Mieten und abgerechneten Nebenkosten in Höhe von 2,0 Mio. € (31. Dezember 2023: 2,1 Mio. €). Auf die Bruttoforderungen werden im Rahmen der Bewertung zum 30. Juni 2024 Wertberichtigungen in Höhe der erwarteten Forderungsausfälle von 0,7 Mio. € (31. Dezember 2023: 0,6 Mio. €) gebildet. Weiterhin enthält der Posten unter anderem Forderungen aus zukünftigen Nebenkostenabrechnungen in Höhe von 1,1 Mio. €.

Die lang- und kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte betragen 2,7 Mio. € (31. Dezember 2023: 2,6 Mio. €) und beinhalten im Wesentlichen Mietkautionen in Höhe von 2,2 Mio. €.

Die lang- und kurzfristigen sonstigen Vermögenswerte betragen 9,8 Mio. € (31. Dezember 2023: 9,1 Mio. €) und beinhalten im Wesentlichen gewährte Baukostenzuschüsse aufgrund mietvertraglicher Vereinbarungen in Höhe von 8,8 Mio. €. Davon beträgt die Restlaufzeit eines Betrags in Höhe von 8,2 Mio. € über ein Jahr. Die vereinbarten Beträge werden als Reduzierung der Mieten linear über die Laufzeit der Mietverträge verteilt.



Am 30. Juni 2024 verfügte die Gesellschaft über liquide Mittel in Höhe von 33,3 Mio. € (31. Dezember 2023: 43,3 Mio. €).

Das Eigenkapital belief sich zum 30. Juni 2024 auf 404,9 Mio. € nach 434,1 Mio. € zum 31. Dezember 2023. Die bilanzielle Eigenkapitalquote lag zum Berichtsstichtag bei 35,5 % nach 37,4 % zum 31. Dezember 2023. Die REIT-Eigenkapitalquote betrug 54,1 % nach 55,1 % zum 31. Dezember 2023.

In der Hauptversammlung am 25. April 2024 wurde beschlossen, dass 39,1 Mio. € des handelsrechtlichen Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2023 zur Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 0,48 € je Aktie verwendet werden. Die Auszahlung der Dividende erfolgte im Anschluss an die Hauptversammlung.

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten haben sich gegenüber dem 31. Dezember 2023 im ersten Halbjahr 2024 um 9,9 Mio. € erhöht und betragen zum 30. Juni 2024 692,8 Mio. € nach 682,9 Mio. € zum 31. Dezember 2023. Unter Berücksichtigung planmäßiger Tilgungen resultiert die Erhöhung im Wesentlichen aus der Auszahlung eines refinanzierten Darlehens in Höhe von 20,0 Mio. €.

Der durchschnittliche Fremdkapitalzinssatz aller bestehenden sowie der abgeschlossenen, aber noch nicht abgerufenen Darlehen beträgt 1,9 %. Die entsprechende durchschnittliche Restlaufzeit beträgt 3,7 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 5,6 Mio. € auf 27,8 Mio. € gesunken. Der Posten enthält unter anderem Leasingverbindlichkeiten gemäß IFRS 16 aus Erbbaurechten in Höhe von 14,6 Mio. € (31. Dezember 2023: 14,9 Mio. €) sowie Verbindlichkeiten aus Mietkautionen in Höhe von 2,2 Mio. €. Darüber hinaus enthält der Posten noch nicht ausbezahlte Baukostenzuschüsse im Zusammenhang mit der Anschlussvermietung eines ehemaligen real-Standortes in Gießen in Höhe von 1,4 Mio. € (31. Dezember 2023: 4,4 Mio. €), Verbindlichkeiten aus durchgeführten und noch nicht in Rechnung gestellten Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von 1,3 Mio. € (31. Dezember 2023: 3,7 Mio. €) sowie Kaufpreiseinbehalte in Höhe von 1,0 Mio. € (31. Dezember 2023: 1,4 Mio. €).

Die lang- und kurzfristigen Rückstellungen betragen 5,3 Mio. €. Davon entfallen 2,9 Mio. € auf Rückstellungen für Bergschäden (31. Dezember 2023: 2,8 Mio. €). Die Rückstellung für Rückerstattungsbeträge an Mieter aus noch abzurechnenden Betriebskosten betragen 1,3 Mio. €. Die bestehenden Rückstellungen für Vorstandstantiemen aus langfristigen aktienbasierten Vergütungen (LTI) betragen 0,5 Mio. € sowie aus der kurzfristigen Vergütung (STI) 0,2 Mio. €.

Der Nettovermögenswert (NAV) der Gesellschaft betrug zum Ende des ersten Halbjahres 792,8 Mio. € (31. Dezember 2023: 814,9 Mio. €). Dies entspricht einem NAV je Aktie von 9,75 € nach 10,02 € zum 31. Dezember 2023.



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 schwerpunktmäßig durch drei Themenfelder bestimmt: Die Inflationsentwicklung, die Entwicklung der Leitzinsen und die aktuellen geopolitischen Risiken, insbesondere im Zusammenhang mit dem Krieg in der Ukraine und dem Nahost-Konflikt. Die EZB hat im Juni erstmals seit 2019 den Leitzins gesenkt, nach der Schweizer und der schwedischen Notenbank, welche die ersten der G10 Notenbanken waren, die diesen Schritt gingen. Dem gegenüber hat die US-amerikanische Zentralbank (Fed) das Zinsniveau zuletzt stabil gehalten. Die deutsche Wirtschaft erholt sich derzeit nur schleppend: Die aktuelle BIP-Wachstumsprognose seitens des ifo Instituts und Sachverständigenrats für das Jahr 2024 liegt nur knapp über null. Die Lage reflektiert sich laut Creditreform auch in der Zahl der Insolvenzen, welche in der ersten Jahreshälfte 2024 knapp über 30 % des Vorjahreszeitraums lag und damit den höchsten Stand seit dem Jahr 2016 erreicht hat.

Die weltwirtschaftlichen Aussichten hellen sich indes insgesamt weiter auf, obwohl die Unsicherheit über wirtschaftspolitische Rahmenbedingungen Unternehmen noch zurückhaltend agieren lässt.

In Deutschland war in den vergangenen Monaten eine Stabilisierung der Inflationsrate zu verzeichnen. Die Preisentwicklung der Energie

war zuletzt rückläufig, der Preisanstieg bei Nahrungsmitteln hat sich ebenfalls verlangsamt. Die beiden Faktoren wirkten sich preisdämpfend auf die Inflationsrate aus, welche im Juni 2024 gegenüber dem Vorjahresmonat auf 2,2 % sank. Für das laufende Jahr wird seitens des ifo Instituts eine gemäßigte Inflation von 2,2 % erwartet.

VERMIETUNGSRISIKEN UND -CHANCEN

Auswirkungen des ehemals hohen Inflationsniveaus in Kombination mit der aktuellen Inflationsrate führen dazu, dass es aufgrund von in Mietverträgen vereinbarten Wertsicherungsklauseln zukünftig wieder in einigen Fällen zu indexbasierten Miet- und Pachtsteigerungen kommt. Es ist nicht auszuschließen, dass Indexerhöhungen von Mietern wirtschaftlich nicht getragen werden könnten. Somit ist eine Durchsetzbarkeit der Mieterhöhungen in solchen Fällen ungewiss oder sie kann nicht vollständig erfüllt werden. Kompensatorisch könnte ein Verzicht jedoch beispielsweise mit einer vorzeitigen Verlängerung des Mietvertrags einhergehen. Das Risiko hierfür wird als mittel eingeschätzt.

BEWERTUNGSRISIKEN

Die Marktwerte von Immobilien sind nutzungsartenübergreifend im Jahr 2023 zurückgegangen. Das Transaktionsvolumen bewegt sich weiterhin auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau. Die Preisfindungsphase im Markt erscheint laut führender Maklerhäuser weitgehend abgeschlossen, jedoch sind die Immobilienmärkte auch weiterhin von Unsicherheiten geprägt. Die Renditen zeigen sich insgesamt stabilisiert. Trotz der Stagnation des Gesamtmarktes ist zuletzt eine leichte Zunahme der Dynamik auf Angebotsseite zu verzeichnen. Hierbei unterscheiden sich allerdings die Entwicklungen bei den einzelnen Nutzungsarten. Das Zinsumfeld für Objektfinanzierungen bleibt insgesamt dynamisch. In diesem Umfeld ist nicht auszuschließen, dass sich die Verkehrswerte einer Reihe von Liegenschaften im Jahresverlauf weiter rückläufig entwickeln könnten. Auf Portfolioebene besteht das Risiko einer weiteren negativen Anpassung in geringem Umfang.

Prognosebericht

Ungeachtet der immer noch herausfordernden gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie der im Risiko- und Chancenbericht beschriebenen Unsicherheiten blickt die Gesellschaft dem zweiten Halbjahr 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.

Angesichts der unverändert schwierigen Rahmenbedingungen an den Immobilientransaktionsmärkten wurde im Rahmen der Prognoseerstellung weiterhin auf eine Berücksichtigung von Immobilien- und -verkäufen verzichtet.



VERKÜRZTER ZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. JUNI 2024

Gewinn- und Verlustrechnung FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2024

IN T€	01.01.– 30.06.2024	01.01.– 30.06.2023	01.04.– 30.06.2024	01.04.– 30.06.2023
Erlöse aus Mieten und Pachten	46.650	44.814 ¹	23.205	22.084 ¹
Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter	6.449	6.532 ¹	3.644	3.408 ¹
Laufende Betriebsaufwendungen	-10.660	-10.662 ¹	-5.047	-4.736 ¹
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung	-2.780	-2.657 ¹	-1.594	-1.102 ¹
Nettomieteinnahmen	39.659	38.027¹	20.208	19.654¹
Verwaltungsaufwand	-950	-862 ¹	-531	-360 ¹
Personalaufwand	-3.443	-3.095 ¹	-1.675	-1.441 ¹
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-20.710	-30.839	-11.418	-21.703
Sonstige betriebliche Erträge	302	1.143 ¹	123	10 ¹
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.112	-959 ¹	-619	-430 ¹
	-25.913	-34.612 ¹	-14.120	-23.924 ¹
Betriebsergebnis	13.746	3.415¹	6.088	-4.270¹
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-14	530 ¹	-14	530 ¹
Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)	13.732	3.945¹	6.074	-3.740¹
Zinserträge	842	1.012	396	373
Zinsaufwendungen	-7.002	-7.167	-3.598	-3.341
Finanzergebnis	-6.160	-6.155	-3.202	-2.968
Ergebnis der Periode	7.572	-2.210	2.872	-6.708¹
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	0,09	-0,03	0,04	-0,08 ¹

¹ Vorjahr angepasst, s. Abschnitt Änderungen im Rahmen von IAS 8, Seite 11

Gesamtergebnisrechnung FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2024

IN T€	01.01.– 30.06.2024	01.01.– 30.06.2023	01.04.– 30.06.2024	01.04.– 30.06.2023
Ergebnis der Periode laut Gewinn- und Verlustrechnung	7.572	-2.210	2.872	-6.708¹
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden:				
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste (-) aus leistungsorientierten Pensionszusagen	108	40	71	0
Sonstiges Ergebnis	108	40	71	0
GESAMTERGEBNIS	7.680	-2.170	2.943	-6.708¹

¹ Vorjahr angepasst, s. Abschnitt Änderungen im Rahmen von IAS 8, Seite 11

Das sonstige Ergebnis der laufenden Periode betrifft das versicherungsmathematische Ergebnis aus leistungsorientierten Pensionszusagen in Höhe von 108 T€ aufgrund der Erhöhung des Rechnungszinses zum 30. Juni 2024 auf 3,76 % (31. Dezember 2023: 3,47 %; 30. Juni 2023: 4,0 %).



Bilanz Aktiva
ZUM 30. JUNI 2024

IN T€	30.06.2024	31.12.2023
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	280	300
Sachanlagen	2.659	2.739
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	1.080.957	1.100.554
Finanzielle Vermögenswerte	2.186	2.093
Sonstige Vermögenswerte	8.322	8.397
	1.094.404	1.114.083
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.390	2.240
Finanzielle Vermögenswerte	549	478
Sonstige Vermögenswerte	1.443	696
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	33.300	43.304
	38.682	46.718
SUMME VERMÖGENSWERTE	1.133.086	1.160.801

Bilanz Passiva

IN T€	30.06.2024	31.12.2023
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	81.343	81.343
Kapitalrücklage	300.454	335.573
Gewinnrücklage	20.956	17.202
	402.753	434.118
Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen		
Finanzverbindlichkeiten	631.909	641.403
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	16.231	16.203
Rückstellungen für Pensionen	4.409	4.649
Sonstige Rückstellungen	3.293	3.121
	655.842	665.376
Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen		
Finanzverbindlichkeiten	60.923	41.457
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	11.558	17.151
Sonstige Rückstellungen	2.010	2.699
	74.491	61.307
SUMME EIGENKAPITAL, VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN	1.133.086	1.160.801



Kapitalflussrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2024

IN T€	01.01.– 30.06.2024	01.01.– 30.06.2023
Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit		
Ergebnis der Periode	7.572	-2.210
Finanzergebnis	6.600	6.787
Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-)	20.710	30.839 ¹
Veränderung der Rückstellungen	-649	-886
Buchgewinne (-)/-verluste (+) (saldiert) aus dem Abgang von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	-536 ¹
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.893	-528
Veränderung der Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-4.385	863
	27.955	34.329
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-1.821	-2.177
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	1.500
Einzahlungen (+) aus Barsicherheiten für Finanzverbindlichkeiten	0	11.846 ¹
Auszahlungen (-) für Barsicherheiten für Finanzverbindlichkeiten	0	-10.973 ¹
	-1.821	196¹
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Dividendenzahlungen	-39.045	-38.230
Mittelzufluss aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	26.800	13.500
Mittelabfluss aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-16.878	-83.028
Mittelabfluss aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-205	-190 ¹
Zinsauszahlungen	-6.810	-7.655 ¹
	-36.138	-115.603¹
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-10.004	-81.078
Finanzmittelfonds am 1. Januar	43.304	130.112
Finanzmittelfonds am 30. Juni	33.300	49.034

¹ Vorjahr angepasst, s. Abschnitt Änderungen im Rahmen von IAS 8, Seite 11

Eigenkapitalveränderungsrechnung

IN T€	GEZEICHNETES KAPITAL	KAPITALRÜCKLAGE	GEWINNRÜCKLAGEN	EIGENKAPITAL GESAMT	
			Rücklage IAS 19 Pensionsrückstellungen	Andere Gewinnrücklagen	
Stand 1. Januar 2023	81.343	346.071	-3.177	49.367	473.604
Entnahme aus der Kapitalrücklage		-10.498		10.498	0
Gewinnausschüttung für 2022 (0,47 € je Aktie)				-38.230	-38.230
Periodenergebnis 01.01. – 30.06.2023				-2.210	-2.210
Sonstiges Ergebnis 01.01. – 30.06.2023			40		40
Gesamtergebnis 01.01. – 30.06.2023			40	19.425	-2.170
Stand 30. Juni 2023	81.343	335.573	-3.137	19.425	433.204
Periodenergebnis 01.07. – 31.12.2023				1.549	1.549
Sonstiges Ergebnis 01.07. – 31.12.2023			-635		-635
Gesamtergebnis 01.07. – 31.12.2023			-635	1.549	914
Stand 31. Dezember 2023	81.343	335.573	-3.772	20.974	434.118
Entnahme aus der Kapitalrücklage		-35.119		35.119	0
Gewinnausschüttung für 2023 (0,48 € je Aktie)				-39.045	-39.045
Periodenergebnis 01.01. – 30.06.2024				7.572	7.572
Sonstiges Ergebnis 01.01. – 30.06.2024			108		108
Gesamtergebnis 01.01. – 30.06.2024			108	7.572	7.680
Stand 30. Juni 2024	81.343	300.454	-3.664	24.620	402.753



Anhang

INFORMATIONEN ZU HAMBORNER

Die HAMBORNER REIT AG ist eine börsennotierte Kapitalgesellschaft (WKN A3H233) mit Sitz in Duisburg, Deutschland. Der vorliegende Zwischenbericht der HAMBORNER REIT AG für das erste Halbjahr 2024 wird am 8. August 2024 veröffentlicht. Der Zwischenabschluss ist in Euro (€) erstellt, wobei alle Beträge – sofern nicht anders dargestellt – in Tausend Euro (T€) ausgewiesen werden. Aufgrund von Rundungen können sich bei Summenbildungen und prozentualen Angaben geringfügige Differenzen ergeben.

GRUNDLAGEN DER BERICHTERSTATTUNG

Dieser Zwischenbericht der HAMBORNER REIT AG zum 30. Juni 2024 wurde auf Grundlage der International Financial Reporting Standards (IFRS), so wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind und soweit sie für Zwischenabschlüsse gelten (IAS 34), sowie den Anforderungen des Deutschen Rechnungslegungsstandards Nr. 16 des DRSC (Deutsches Rechnungslegungs Standards Committee e. V.) zur Zwischenberichterstattung erstellt und berücksichtigt die Anforderungen des § 37w des Wertpapierhandelsgesetzes (WpHG). Er enthält einen gegenüber dem in Übereinstimmung mit den IFRS aufgestellten Einzelabschluss zum 31. Dezember 2023 verkürzten Berichtsumfang.

Der Zwischenabschluss zum 30. Juni 2024 basiert auf den gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Berechnungsgrundsätzen wie der Einzelabschluss nach IFRS zum 31. Dezember 2023.

Dieser Zwischenbericht wurde weder von einem Wirtschaftsprüfer entsprechend § 317 HGB geprüft noch einer prüferischen Durchsicht unterzogen.

Der Zwischenbericht beinhaltet nach Überzeugung des Vorstands alle wesentlichen Informationen, die zum Verständnis der Veränderungen der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der HAMBORNER REIT AG seit dem letzten Bilanzstichtag am 31. Dezember 2023 erforderlich sind.

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 Stichtag zur Verfügung stehender 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 30. Juni 2023 unter den liquiden Mitteln ausgewiesenen verfügbungsbeschränkten 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 verfügbungsbeschränkten 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 verän-

dern sich für das erste Halbjahr 2023 der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von –114,7 Mio. € auf –115,6 Mio. € und der Cashflow aus Investitionstätigkeit von –0,7 Mio. € auf +0,2 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 272 T€ zum 30. Juni 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 1,2 Mio. € in die Erlöse aus Mieten und Pachten umgegliedert. Hierdurch verminderten sich die Erlöse aus der Weiterberechnung aus Nebenkosten von 7,7 Mio. € auf 6,5 Mio. € und erhöhten sich die Erlöse aus Mieten und Pachten von 43,6 Mio. € auf 44,8 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 219 T€ wurden in die Personalaufwendungen umgegliedert. Hierdurch verringerten sich die Verwaltungsaufwendungen von 1,0 Mio. € auf 0,8 Mio. €, der Personalaufwand erhöhte sich von 2,9 Mio. € auf 3,1 Mio. €.



Aus der Veräußerung der 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 Zwischenmitteilung zum 31. März 2024 zurückgenommen. Stattdessen resultiert zum Zeitpunkt des Besitzübergangs hieraus ein entsprechend höherer Veräußerungsgewinn im zweiten Quartal 2023.

Die im Vorjahr unter den sonstigen betrieblichen Erträgen erfassten Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 153 T€ wurden in den ursprünglichen Aufwandsposten saldiert. Hieraus ergibt sich kein Ergebniseffekt.

SONSTIGE AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERENDE ANGABEN

Zum 30. Juni 2024 sind die Verkehrswerte des Immobilienbestands gegenüber dem 31. Dezember 2023 um 7,8 Mio. € auf 1.463,2 Mio. € gesunken (31. Dezember 2023: 1.471,0 Mio. €). Dies betraf die Objekte in Darmstadt, Ditzingen, Köln und Lübeck unter anderem aufgrund von neuen Erkenntnissen aus Verkaufs- und Mietvertragsverhandlungen.

Der Abzinsungssatz zur Bewertung der Pensionsverpflichtungen wurde aufgrund gestiegener Kapitalmarktzinsen zum 30. Juni 2024 auf 3,76 % (31. Dezember 2023: 3,47 %; 30. Juni 2023: 4,0 %) erhöht. Aus dieser Zinsanpassung resultiert ein Rückgang der Pensionsrückstellungen von 109 T€, der erfolgsneutral über die Gewinnrücklage erfasst wurde.

Es werden sämtliche Vermögenswerte und Schulden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Bei den zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierten Vermögenswerten und Schulden stellen, bis auf die Finanzverbindlichkeiten, die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte und Schulden in der Bilanz eine gute Näherung an den beizulegenden Zeitwert dar.

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 Pauschal festpreis in Höhe von 3,5 Mio. € vereinbart. Hiervon wurden bis zum 30. Juni 2024 bereits 0,9 Mio. € gezahlt.

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

WESENTLICHE GESCHÄFTE MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Berichtspflichtige Vorgänge mit nahestehenden Unternehmen und Personen hat es im ersten Halbjahr 2024 nicht gegeben.

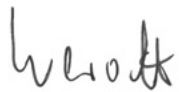


VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Nach bestem Wissen versichern wir, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Halbjahresfinanzberichterstattung der Halbjahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Zwischenlagebericht 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 im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.

Duisburg, den 7. August 2024

Der Vorstand



Niclas Karoff



Sarah Verheyen



ERGÄNZENDE INFORMATIONEN

Allgemeine Entwicklung am Kapitalmarkt

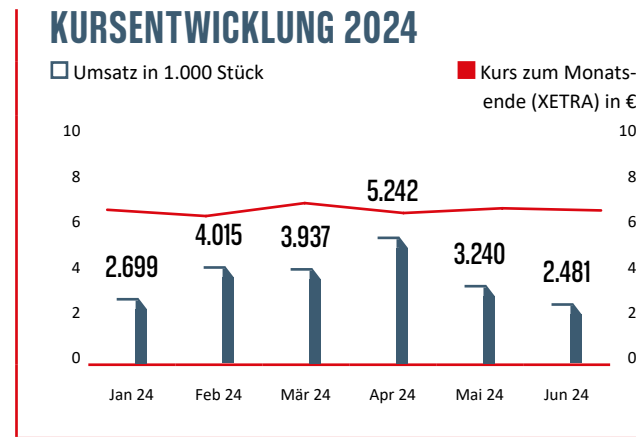
Nach einer sehr dynamischen, aber insgesamt dennoch positiven Aktienmarktentwicklung im Jahr 2023 setzte der DAX den Trend des Jahresendes fort und zeigte auch im ersten Halbjahr 2024 eine starke Performance.

Der Index startete mit 16.828 Punkten in das Jahr und stieg bis Ende März auf 18.492 Punkte, angetrieben durch eine Stabilisierung der Inflationsraten und erste Zinssenkungssignale der Europäischen Zentralbank.

Trotz globaler Unsicherheiten und wirtschaftlicher Herausforderungen in Deutschland setzte sich der positive Trend zunächst fort und der DAX erreichte Mitte Mai sein neues Allzeithoch bei der Marke von 18.869 Punkten. In den Folgewochen musste er dann aber nochmals einen leichten Rückgang verzeichnen und schloss das erste Halbjahr 2024 bei 18.235 Punkten und damit mit einem Plus von rund 10 % seit Jahresbeginn ab.

Die beiden auf den DAX folgenden Indizes MDAX und SDAX entwickelten sich im Jahresverlauf 2024 unterschiedlich. Während der MDAX -7,2 % im Vergleich zum Ende des Vorjahres verlor, konnte der SDAX mit +2,6 % einen leichten Zuwachs verzeichnen.

Die Aktie der HAMBORNER REIT AG



Die Immobilien-Aktienkurse verzeichneten in den ersten beiden Quartalen 2024 insgesamt eine Aufwärtsentwicklung. Jedoch hatten die unverändert schwierigen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, das Zins- bzw. Finanzierungsumfeld sowie das Bewertungsniveau weiterhin Einfluss auf die Aktienkursentwicklungen.

Dementsprechend konnte auch die HAMBORNER-Aktie nicht an die positive Entwicklung des Gesamtmarkts anknüpfen. Nachdem der Kurs zum Jahresende 2023 bei 6,81 € notierte, verlor die Aktie in den ersten beiden Monaten des Jahres leicht, konnte aber das Quartal mit einem Kurs von 6,86 € weitgehend stabil abschließen. Infolge der weiterhin herausfordernden Lage im Immobiliensektor sowie des Dividendenabschlags entwickelte sich der Wert in den darauffolgen-

den Wochen jedoch rückläufig und beendete das erste Halbjahr 2024 mit einem Minus von 4,3 % bei 6,52 €.

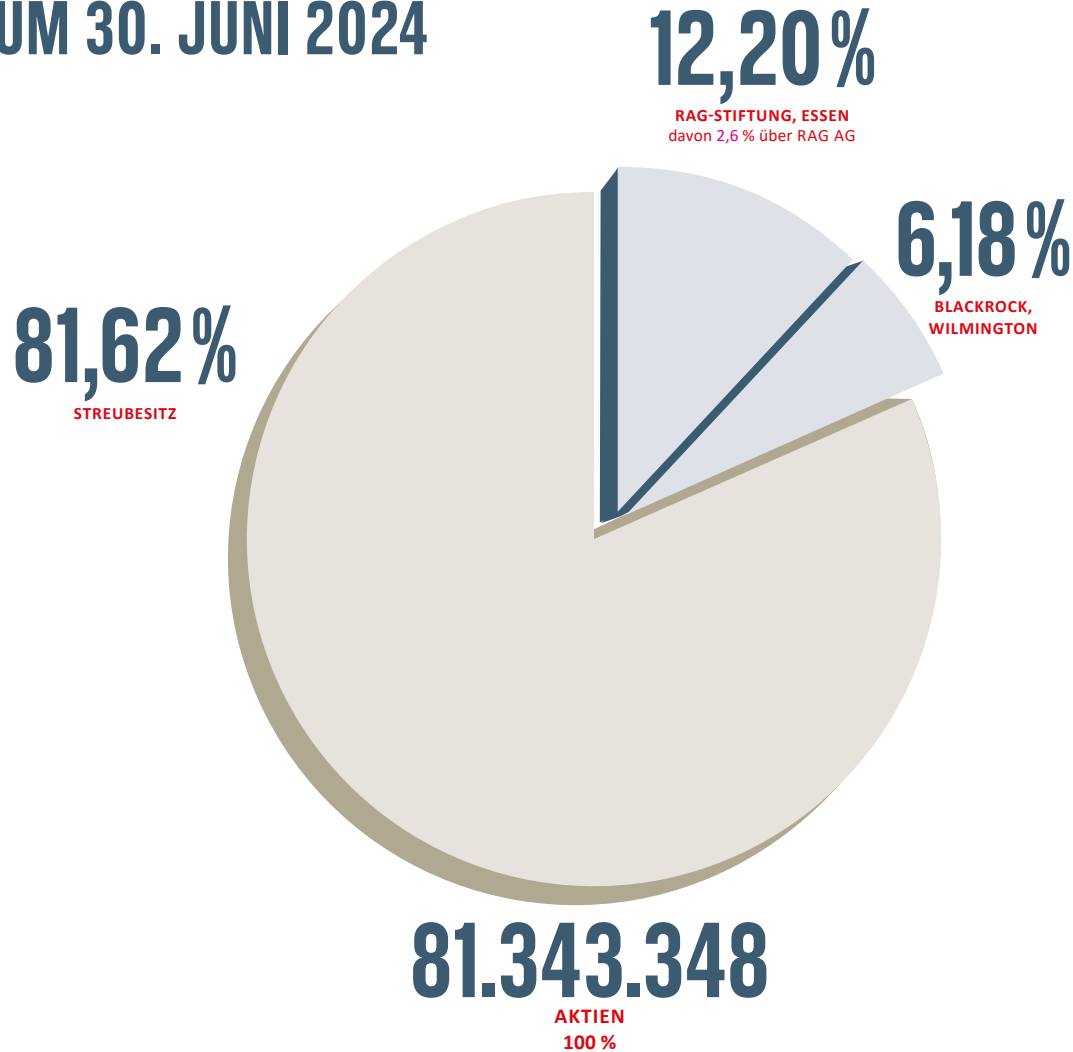
Die Handelsvolumina der HAMBORNER-Aktie sind im ersten Halbjahr 2024 deutlich gestiegen und lagen mit durchschnittlich rund 172.000 gehandelten Aktien pro Handelstag über dem Durchschnittsniveau des Jahres 2023 (138.000 Aktien).

Die Marktkapitalisierung belief sich zum 30. Juni 2024 auf 530,4 Mio. € (31. Dezember 2023: 553,9 Mio. €).

DIE HAMBORNER-AKTIE	
Name / Kürzel	HAMBORNER REIT AG / HABA
Aktiengattung	Namensaktie
WKN / ISIN	A3H233 / DE000A3H2333
Anzahl Aktien	81.343.348 Stück
Grundkapital	81.343.348 €
Handelssegment	Prime Standard
Indizes	SDAX / EPRA-Index
Designated Sponsors	MM Warburg / Baader Bank
Streubesitz	81,62 %
Aktienkurs zum 30. Juni 2024 (XETRA)	6,52 €
Marktkapitalisierung zum 30. Juni 2024	530,4 Mio. €



AKTIONÄRSSTRUKTUR ZUM 30. JUNI 2024



HAUPTVERSAMMLUNG & DIVIDENDE

Am 25. April 2024 fand die diesjährige ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft in Mülheim an der Ruhr statt. Ungeachtet der durch den Gesetzgeber eingeräumten Möglichkeiten zur Durchführung virtueller Hauptversammlungen hat sich die Gesellschaft auch in diesem Jahr erneut für eine Rückkehr zum traditionellen Präsenzformat entschieden, um hierdurch den persönlichen Dialog mit den Aktionärinnen und Aktionären zu suchen.

Im Rahmen der Hauptversammlung wurden sämtliche Beschlussvorschläge von Vorstand und Aufsichtsrat mit großer Mehrheit angenommen. Die Beschlüsse betrafen die Entlastung des Vorstands bzw. des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2023, die Billigung des Vergütungsberichts 2023 sowie die Wahl des Abschlussprüfers und die prüferische Durchsicht für das Geschäftsjahr 2024.

Darüber hinaus hat die Hauptversammlung den Dividendenvorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat bestätigt und eine Dividendenzahlung für das zurückliegende Geschäftsjahr 2023 in Höhe von 0,48 € je Aktie beschlossen. Unter Berücksichtigung des XETRA-Schlusskurses der HAMBORNER-Aktie zum Jahresende 2023 entsprach dies einer Dividendenrendite von rund 7 %.



FINANZKALENDER / IMPRESSUM

FINANZKALENDER 2024/2025

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
26.06.2025	Ordentliche Hauptversammlung 2025

IMPRESSUM

Herausgeber

Der Vorstand der HAMBORNER REIT AG, Duisburg

Stand

7. August 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