

# ZWISCHEN- MITTEILUNG

DRITTES  
QUARTAL 2024

## KENNZAHLEN

69,8 MIO. €

ERLÖSE AUS MIETEN UND PACTEN

41,8 MIO. €

FUNDS FROM OPERATIONS

IN T€		01.01.– 30.09.2024	01.01.– 30.09.2023
<b>Aus der Gewinn- und Verlustrechnung</b>			
Erlöse aus Mieten und Pachten		69.835	67.942 <sup>1</sup>
Nettomieteinnahmen		58.426	57.690 <sup>1</sup>
Betriebsergebnis		21.252	11.458 <sup>1</sup>
Finanzergebnis		-9.448	-9.285
EBITDA		50.991	52.025 <sup>1</sup>
EBIT		21.002	11.988
Funds from Operations (FFO)		41.793	42.210 <sup>1</sup>
Ergebnis der Periode		11.554	2.703
davon Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien		-250	530 <sup>1</sup>
		<b>30.09.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>Aus der Bilanz</b>			
Bilanzsumme		1.128.906	1.160.801
Langfristige Vermögenswerte		1.083.694	1.114.083
Eigenkapital		406.590	434.118
Eigenkapitalquote	in %	36,0	37,4
REIT-Eigenkapitalquote	in %	54,9	55,1
EPRA Loan to Value (LTV)	in %	44,4	43,5
		<b>30.09.2024</b>	<b>30.09.2023</b>
<b>Zur HAMBORNER-Aktie</b>			
Anzahl der ausgegebenen Aktien		81.343.348	81.343.348
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie	in €	0,14	0,03
Funds from Operations (FFO) je Aktie	in €	0,51	0,52
Börsenkurs je Stückaktie (XETRA)	in €	6,62	6,45
Marktkapitalisierung		538.493	524.665
		<b>30.09.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>Zum HAMBORNER-Portfolio</b>			
Anzahl der Objekte		67	67
Verkehrswert des Immobilienportfolios		1.465.390	1.471.000
EPRA Leerstandsquote	in %	3,1	2,7
Gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren		6,0	6,4
<b>Sonstige Daten</b>			
Net Asset Value (NAV)		806.027	814.929
Net Asset Value je Aktie	in €	9,91	10,02
EPRA Net Tangible Assets (NTA)		805.759	814.629
EPRA Net Tangible Assets je Aktie	in €	9,91	10,01
Anzahl der Mitarbeiter einschließlich Vorstand		51	49

<sup>1</sup> Vorjahr angepasst, s. Abschnitt Änderungen im Rahmen von IAS 8, Seite 8

# BERICHT ZUR ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

## Ertragslage

Bis Ende September hat HAMBORNER aus der Bewirtschaftung der Immobilien Erlöse aus Mieten und Pachten in Höhe von 69.835 T€ (Vorjahr: 67.942 T€) erzielt. Die Veränderung in Höhe von 1.893 T€ ergibt sich durch Mietsteigerungen aus Objektzugängen (897 T€) sowie durch Mieterlöse aus Objekten, die sich sowohl in den ersten neun Monaten des Jahres 2023 als auch im Berichtshalbjahr im Bestand befanden („like for like“), mit 1.308 T€ (1,9 %) 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 312 T€ geringerer Ertrag gegenüber dem Vorjahr.

Die Leerstandsquote befindet sich weiterhin auf niedrigem Niveau. Sie liegt im Berichtsjahr unter Berücksichtigung vereinbarter Mietgarantien bei 2,5 % (Vorjahr: 2,7 %). Ohne Berücksichtigung von Mietgarantien beträgt die Leerstandsquote 2,6 % (Vorjahr: 2,9 %). Die stichtagsbezogene EPRA Leerstandsquote beträgt 3,1 % (Vorjahr: 2,7 %).

Die Erlöse aus der Weiterbelastung von Nebenkosten an Mieter betragen 9.630 T€ nach 10.280 T€ im Vorjahresvergleichszeitraum. Die laufenden Betriebsaufwendungen für die Bewirtschaftung der Immobilien belaufen sich bis Ende September 2024 auf 15.356 T€ (Vorjahr: 15.345 T€).

Die Aufwendungen für die Instandhaltung des Grundstücks- und Gebäudebestands betragen in den ersten neun Monaten des Berichtsjahres 5.683 T€ und liegen damit um 496 T€ über dem Vergleichswert der Vorjahresperiode (5.187 T€). Die Aufwendungen betreffen laufende Kleininstandhaltungen sowie diverse geplante Instandhaltungsmaßnahmen.

Die aus den vorstehenden Posten abgeleiteten Nettomieteinnahmen sind mit 58.426 T€ um 736 T€ oder 1,3 % gegenüber dem Wert der Vorjahresperiode (57.690 T€) gestiegen.

Die Verwaltungs- und Personalaufwendungen betragen zusammen 6.429 T€ und liegen um 482 T€ bzw. 8,1 % über dem Niveau des Vergleichszeitraums (5.947 T€). Die Verwaltungsaufwendungen sind um 222 T€ auf 1.437 T€ gestiegen (Vorjahr: 1.215 T€). Die Personalaufwendungen sind um 260 T€ auf 4.992 T€ (Vorjahr: 4.732 T€) gestiegen. Dies resultiert im Wesentlichen aus Gehaltserhöhungen und Sonderzahlungen an die Arbeitnehmer in Höhe von 162 T€.

Die operative Kostenquote, d. h. Verwaltungs- und Personalaufwand bezogen auf die Erlöse aus Mieten und Pachten, ist auf 9,2 % gestiegen (Vorjahr: 8,8 %).

Die Abschreibungen sind in der Berichtsperiode um 10.048 T€ auf 29.989 T€ gesunken (Vorjahr: 40.037 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. September 2024 betragen 2.117 T€ und betreffen die Objekte in Darmstadt, Ditzingen und Lübeck.

Die sonstigen betrieblichen Erträge belaufen sich in den ersten neun Monaten des Berichtsjahres auf 994 T€ (Vorjahr: 1.396 T€). Diese resultieren im Wesentlichen aus Erträgen aus Entschädigungen aus der vorzeitigen Vertragsauflösung eines Mieters in Höhe von 500 T€ in dem Objekt in Ratingen. 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 in den ersten neun Monaten des Jahres 2024 1.750 T€ (Vorjahr: 1.644 T€). Der Posten enthält unter anderem Aufwendungen für Rechts- und Beratungskosten von 848 T€ (Vorjahr: 884 T€), Aufwendungen für Investor-Relations- und Öffentlichkeitsarbeit von 459 T€ (Vorjahr: 342 T€) sowie Mitgliedsbeiträge von 64 T€ (Vorjahr: 70 T€).

Das Betriebsergebnis der Gesellschaft beläuft sich per Ende September 2024 auf 21.252 T€ nach 11.458 T€ in der Vergleichsperiode des Vorjahres.

Aus der Veräußerung von Immobilien wurde ein Ergebnis von –250 T€ erzielt (Vorjahr: 530 T€), das im Wesentlichen die Verkaufskosten der Immobilie in Hamburg, An der Alster, berücksichtigt. Der Besitzübergang des Objekts erfolgt voraussichtlich im vierten Quartal 2024. Aus dem Verkauf erzielt HAMBORNER einen Buchgewinn in Höhe von 4.910 T€ ohne Verkaufskosten. Das Ergebnis des Vorjahres resultierte aus dem Verkauf der Immobilie in Mosbach.

Das Finanzergebnis beträgt –9.448 T€ gegenüber –9.285 T€ im Vorjahresvergleichszeitraum.



Die Zinserträge betragen 1.140 T€ (Vorjahr: 1.325 T€). Der Zinsertrag der ersten neun Monate des Berichtsjahres resultiert im Wesentlichen aus der Anlage von liquiden Mitteln auf Tagesgeldkonten.

Die Zinsaufwendungen in Höhe von –10.588 T€ (Vorjahr: –10.610 T€) bestehen hauptsächlich aus Zinsaufwendungen aus Darlehensmitteln in Höhe von –9.832 T€ (Vorjahr: –9.885 T€). Diese sind gegenüber dem Vorjahr um 53 T€ gesunken. Der Rückgang wurde im Wesentlichen durch geringere Zinsaufwendungen aufgrund der Rückzahlung der variablen Schulscheindarlehen (546 T€) im Vorjahr sowie durch planmäßige Tilgungen (233 T€) beeinflusst. Dagegen führten refinanzierte Darlehen mit höheren Darlehensvolumina und gestiegenen Zinssätzen zu einem Anstieg von 726 T€.

Die ersten neun Monate schließen mit einem Periodenergebnis von 11.554 T€ ab, nach 2.703 T€ in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Der FFO (Funds from Operations), d. h. das operative Ergebnis vor Abschreibungen, Zuschreibungen und ohne Verkaufserlöse, beträgt im Berichtszeitraum 41.793 T€ (Vorjahr: 42.210 T€). Dies entspricht einem FFO je Aktie von 51 Cent (Vorjahr: 52 Cent).

## Vermögens- und Finanzlage

Zum 30. September 2024 befindet sich die Immobilie in Hamburg, An der Alster, in dem Posten „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“. Für dieses Objekt wurde der Kaufvertrag am 18. September 2024 abgeschlossen. Der Übergang von Nutzen und Lasten an den Erwerber erfolgt voraussichtlich im vierten Quartal 2024. Der Kaufpreis beträgt 8,0 Mio. €.

Der fortgeschriebene Verkehrswert des bebauten Immobilienportfolios lag zum 30. September 2024 bei 1.465,4 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 in Darmstadt (Gräfenhäuserstraße), Ditzingen, Köln, Lübeck

und Darmstadt (Leydhecker Straße) vorgenommen, die unter anderem auf neue Erkenntnisse aus Verkaufs- und Mietvertragsverhandlungen zurückzuführen sind. Zum 30. September 2024 wurde der Verkehrswert des Objekts in Hamburg, An der Alster, von 5,8 Mio. € auf 8,0 Mio. €, aufgrund des vereinbarten Kaufpreises, angepasst. Im Saldo führten Verkehrswerrückgänge und Wertanstiege zu einem Rückgang des Portfoliovolumens von 5,6 Mio. €.

Die Entwicklung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 1.100,6 Mio. € zum 31. Dezember 2023 auf 1.070,3 Mio. € zum 30. September 2024 resultiert im Wesentlichen aus planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen in Höhe von 29,5 Mio. €, der Umgliederung von Hamburg, An der Alster, in die zur Veräußerung gehaltenen Immobilien in Höhe von 3,1 Mio. € sowie aktivierten Baumaßnahmen in Höhe von 2,3 Mio. €.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betragen 3,3 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. €). Im Rahmen der Bewertung zum 30. September 2024 wurden hierauf 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 1,5 Mio. €.

Die lang- und kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte betragen 3,2 Mio. € (31. Dezember 2023: 2,6 Mio. €) und beinhalten im Wesentlichen Mietkautionen in Höhe von 2,3 Mio. €.

Die lang- und kurzfristigen sonstigen Vermögenswerte betragen 10,0 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 8,1 Mio. € über ein Jahr. Die vereinbarten Beträge werden als Reduzierung der Mieten linear über die Laufzeit der Mietverträge verteilt.

Am 30. September 2024 verfügte die Gesellschaft über liquide Mittel in Höhe von 36,2 Mio. € (31. Dezember 2023: 43,3 Mio. €).

Das Eigenkapital belief sich zum 30. September 2024 auf 406,1 Mio. € gegenüber 434,1 Mio. € zum 31. Dezember 2023. Die bilanzielle Eigenkapitalquote lag zum Berichtsstichtag bei 36,0 % nach 37,4 % zum 31. Dezember 2023. Die REIT-Eigenkapitalquote betrug 54,9 % gegenüber 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 in den ersten neun Monaten 2024 um 3,6 Mio. € erhöht und betragen zum 30. September 2024 686,4 Mio. € nach 682,9 Mio. € zum 31. Dezember 2023.

Der durchschnittliche Fremdkapitalzinssatz aller bestehenden Darlehen sowie der abgeschlossenen, aber noch nicht abgerufenen Darlehen beträgt 1,9 %. Die entsprechende durchschnittliche Restlaufzeit beträgt 3,6 Jahre.

Die lang- und kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und die sonstigen Verbindlichkeiten verringerten sich gegenüber dem 31. Dezember 2023 von 33,4 Mio. € um 7,2 Mio. € auf 26,2 Mio. €. Der Posten enthält unter anderem Leasingverbindlichkeiten gemäß IFRS 16 aus Erbbaurechten in Höhe von 14,8 Mio. € (31. Dezember 2023: 14,9 Mio. €) sowie Verbindlichkeiten aus Mietkautionen in Höhe von 2,3 Mio. € (31. Dezember 2023: 2,1 Mio. €). Darüber hinaus umfasst der Posten Verbindlichkeiten aus durchgeführten und noch nicht in Rechnung gestellten Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von 1,6 Mio. € (31. Dezember 2023: 3,7 Mio. €), Kaufpreiseinbehalte in Höhe von 1,0 Mio. € (31. Dezember 2023: 1,4 Mio. €) sowie noch nicht ausbezahlte Baukostenzuschüsse im



Zusammenhang mit der Anschlussvermietung in Gießen in Höhe von 0,7 Mio. € (31. Dezember 2023: 4,4 Mio. €).

Die lang- und kurzfristigen Rückstellungen betragen 5,2 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 1,2 Mio. €. Die bestehenden Rückstellungen für Vorstandstantiemen aus der kurzfristigen Vergütung (STI) betragen 0,3 Mio. € sowie aus der langfristigen aktienbasierten Vergütung (LTI) 0,2 Mio. €.

Der Nettovermögenswert (NAV) der Gesellschaft betrug zum Ende des dritten Quartals 806,0 Mio. € (31. Dezember 2023: 814,9 Mio. €). Dies entspricht einem NAV je Aktie von 9,91 € (31. Dezember 2023: 10,02 €).

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. Hiervon wurden bis zum 30. September 2024 bereits 1,9 Mio. € gezahlt. Die Übergabe an den Mieter wird voraussichtlich im ersten Quartal 2025 stattfinden.

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 schwerpunktmäßig durch drei Themenfelder bestimmt: die aktuellen geopolitischen Risiken, insbesondere im Zusammenhang mit dem Krieg in der Ukraine und dem Nahost-Konflikt, die Entwicklung der Leitzinsen sowie die Inflationsentwicklung. Die EZB hat im Juni erstmals seit 2019 den Leitzins für das Hauptrefinanzierungsgeschäft gesenkt, gefolgt von einem zweiten Schritt am 18. September 2024. Einen Tag später erfolgte die erste antizipierte Leitzinssenkung der US-amerikanischen Zentralbank (Fed). Andere G10 Notenbanken waren diesen Schritt ebenfalls im letzten Halbjahr gegangen. Die deutsche Wirtschaft stagniert auch im Jahr 2024 immer noch: In der aktuellen Gemeinschaftsdiagnose (auch Herbstgutachten) der führenden Forschungsinstitute wurde die Konjunkturprognose des Bruttoinlandsprodukts für die deutsche Wirtschaft für das Jahr 2024 um 0,1 % gesenkt.

Die weltwirtschaftlichen Aussichten zeigen sich gemischt, aber insgesamt wird ein moderates Wachstum erwartet. Die Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) prognostiziert eine Wachstumsrate von 3,1 %.

In Deutschland war im bisherigen Jahresverlauf eine Stabilisierung der Inflationsrate zu verzeichnen. Die Preisentwicklung der Energie sank laut dem Statistischen Bundesamt im August um 5,1 % gegenüber dem Vorjahresmonat, der Preisanstieg bei Nahrungsmitteln hat sich ebenfalls verlangsamt und lag bei 1,5 % im selben Zeitraum. Dem entgegen wirken die weiterhin überdurchschnittlichen Preiserhöhungen bei Dienstleistungen. Insgesamt lag die Inflationsrate im September 2024 gegenüber dem Vorjahresmonat bei 1,6 %. 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 in einigen Fällen wieder 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. Gleichzeitig sorgen die Zinssenkungen der EZB zu einer Erleichterung bei den Akteuren. Die Transaktionsvolumina sind zur Jahresmitte 2024 gegenüber dem Vorjahr spürbar gestiegen und eine Marktbelebung ist laut den führenden Maklerhäusern zu verzeichnen. 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 geringerem Umfang.



# PROGNOSEBERICHT

Ungeachtet der noch immer herausfordernden gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie der im Risiko- und Chancenbericht beschriebenen Unsicherheiten blickt die Gesellschaft dem weiteren Jahresverlauf 2024 grundsätzlich positiv entgegen.

Unter Berücksichtigung der im Geschäftsbericht dargestellten Prognoseannahmen und der operativen Geschäftsentwicklung in den ersten neun Monaten 2024 sieht sich die Gesellschaft in der Lage, die zu Jahresbeginn abgegebene Umsatzprognose sowie ihre Einschätzung hinsichtlich der Entwicklung des operativen Ergebnisses (FFO) zu konkretisieren.

Die Gesellschaft geht nunmehr davon aus, dass sich die Erlöse aus Mieten und Pachten am oberen Ende der bisherigen Prognosespannweite zwischen 92,0 Mio. € und 93,0 Mio. € bewegen werden (zuvor: 91,0 Mio. € und 92,5 Mio. €). Das operative Ergebnis (FFO) wird sich voraussichtlich auf 50,0 Mio. € bis 51,0 Mio. € belaufen (zuvor: 49,0 Mio. € und 50,5 Mio. €).



# GRUNDLAGEN DER BERICHTERSTATTUNG

Die Zwischenmitteilung der HAMBORNER REIT AG zum 30. September 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 Anhangsangaben 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 30. September 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 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 im Vorjahr unter den liquiden Mitteln ausgewiesenen verfügbungsbeschränkten Mittel wurden in die finanziellen Vermögenswerte umgegliedert, da diese Beträge gemäß IAS 7 definitionsgemäß nicht unter Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente fallen. Die zum 31. Dezember 2022 verpfändeten Bankguthaben in Höhe von 11,9 Mio. € zur Ablösung grundpfandrechtlich besicherter Darlehen für veräußerte Immobilien an die finanzierende Bank waren aufgrund der Stellung von Ersatzsicherheiten durch neu erworbene Objekte zum 30. September 2023 wieder frei verfügbar. 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. €) nun unter dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit ausgewiesen. Hierdurch veränderte sich zum 30. September 2023 der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von –111,4 Mio. € auf –123,2 Mio. € und der Cashflow aus Investitionstätigkeit von –25,8 Mio. € auf –14,0 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 407 T€ zum 30. September 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 1,8 Mio. € in die Erlöse aus Mieten und Pachten umgegliedert. Hierdurch verminderten sich die Erlöse aus der Weiterberechnung aus Nebenkosten von 12,0 Mio. € auf 10,2 Mio. € und erhöhten sich die Erlöse aus Mieten und Pachten von 66,2 Mio. € auf 68,0 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 328 T€ wurden in die Personalaufwendungen umgegliedert. Hierdurch verringerten sich die Verwaltungsaufwendungen von 1,5 Mio. € auf 1,2 Mio. €, der Personalaufwand erhöhte sich von 4,4 Mio. € auf 4,7 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 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 268 T€ wurden in den ursprünglichen Aufwandsposten saldiert. Hieraus ergibt sich kein Ergebniseffekt.



# EINZELABSCHLUSS

## Gewinn- und Verlustrechnung

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

IN T€	01.01.– 30.09.2024	01.01.– 30.09.2023	01.07.– 30.09.2024	01.07.– 30.09.2023
Erlöse aus Mieten und Pachten	69.835	67.942 <sup>1</sup>	23.185	23.128 <sup>1</sup>
Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter	9.630	10.280 <sup>1</sup>	3.181	3.747 <sup>1</sup>
Laufende Betriebsaufwendungen	-15.356	-15.345 <sup>1</sup>	-4.696	-4.683
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung	-5.683	-5.187 <sup>1</sup>	-2.903	-2.529 <sup>1</sup>
<b>Nettomieteinnahmen</b>	<b>58.426</b>	<b>57.690<sup>1</sup></b>	<b>18.767</b>	<b>19.663<sup>1</sup></b>
Verwaltungsaufwand	-1.437	-1.215 <sup>1</sup>	-487	-353 <sup>1</sup>
Personalaufwand	-4.992	-4.732 <sup>1</sup>	-1.548	-1.637 <sup>1</sup>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-29.989	-40.037	-9.280	-9.198
Sonstige betriebliche Erträge	994	1.396 <sup>1</sup>	692	253 <sup>1</sup>
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.750	-1.644 <sup>1</sup>	-637	-685 <sup>1</sup>
	-37.174	-46.232 <sup>1</sup>	-11.260	-11.620 <sup>1</sup>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>21.252</b>	<b>11.458<sup>1</sup></b>	<b>7.507</b>	<b>8.043<sup>1</sup></b>
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-250	530 <sup>1</sup>	-237	0
<b>Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)</b>	<b>21.002</b>	<b>11.988</b>	<b>7.270</b>	<b>8.043</b>
Zinserträge	1.140	1.325	299	313
Zinsaufwendungen	-10.588	-10.610	-3.587	-3.443
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-9.448</b>	<b>-9.285</b>	<b>-3.288</b>	<b>-3.130</b>
<b>Ergebnis der Periode</b>	<b>11.554</b>	<b>2.703</b>	<b>3.982</b>	<b>4.913</b>
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	0,14	0,03	0,05	0,06

<sup>1</sup> Vorjahr angepasst, s. Abschnitt Änderungen im Rahmen von IAS 8, Seite 8

## Gesamtergebnisrechnung

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

IN T€	01.01.– 30.09.2024	01.01.– 30.09.2023	01.07.– 30.09.2024	01.07.– 30.09.2023
<b>Ergebnis der Periode laut Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>11.554</b>	<b>2.703</b>	<b>3.982</b>	<b>4.913</b>
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden:				
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste (-) aus leistungsorientierten Pensionszusagen	-37	218	-145	178
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	<b>-37</b>	<b>218</b>	<b>-145</b>	<b>178</b>
<b>GESAMTERGEBNIS</b>	<b>11.517</b>	<b>2.921</b>	<b>3.837</b>	<b>5.091</b>

Das sonstige Ergebnis der laufenden Periode betrifft das versicherungsmathematische Ergebnis aus leistungsorientierten Pensionszusagen in Höhe von -37 T€ aufgrund der Verringerung des Rechnungszinses zum Stichtag auf 3,38 % (31. Dezember 2023: 3,47 %).



**Bilanz Aktiva**

**ZUM 30. SEPTEMBER 2024**

IN T€	30.09.2024	31.12.2023
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Immaterielle Vermögenswerte	268	300
Sachanlagen	2.601	2.739
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	1.070.294	1.100.554
Finanzielle Vermögenswerte	2.287	2.093
Sonstige Vermögenswerte	8.244	8.397
	<b>1.083.694</b>	<b>1.114.083</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.275	2.240
Finanzielle Vermögenswerte	866	478
Sonstige Vermögenswerte	1.753	696
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	36.228	43.304
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	3.090	0
	<b>45.212</b>	<b>46.718</b>
<b>SUMME VERMÖGENSWERTE</b>	<b>1.128.906</b>	<b>1.160.801</b>

**Bilanz Passiva**

IN T€	30.09.2024	31.12.2023
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	81.343	81.343
Kapitalrücklage	300.454	335.573
Gewinnrücklage	24.793	17.202
	<b>406.590</b>	<b>434.118</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen</b>		
Finanzverbindlichkeiten	622.634	641.403
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	16.363	16.203
Rückstellungen für Pensionen	4.489	4.649
Sonstige Rückstellungen	3.068	3.121
	<b>646.554</b>	<b>665.376</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen</b>		
Finanzverbindlichkeiten	63.787	41.457
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	9.843	17.151
Sonstige Rückstellungen	2.132	2.699
	<b>75.762</b>	<b>61.307</b>
<b>SUMME EIGENKAPITAL, VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN</b>	<b>1.128.906</b>	<b>1.160.801</b>



## Kapitalflussrechnung

## FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 30. SEPTEMBER 2024

IN T€	01.01.– 30.09.2024	01.01.– 30.09.2023
<b>Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit</b>		
Ergebnis der Periode	11.554	2.703
Finanzergebnis	9.969	10.037
Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-)	29.989	40.037 <sup>1</sup>
Veränderung der Rückstellungen	-818	-752
Buchgewinne (-)/-verluste (+) (saldiert) aus dem Abgang von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	-536 <sup>1</sup>
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-2.327	-1.231
Veränderung der Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-5.488	-569
	<b>42.879</b>	<b>49.689</b>
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-2.800	-27.356
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	1.500
Einzahlungen (+) aus Barsicherheiten für Finanzverbindlichkeiten	0	11.846 <sup>1</sup>
	<b>-2.800</b>	<b>-14.010<sup>1</sup></b>
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		
Dividendenzahlungen	-39.045	-38.231
Mittelzufluss aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	39.691	13.500
Mittelabfluss aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-36.227	-88.494
Cashflow aus Leasingverbindlichkeiten	-310	-290 <sup>1</sup>
Zinsauszahlungen	-11.264	-9.688 <sup>1</sup>
	<b>-47.155</b>	<b>-123.203<sup>1</sup></b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>-7.076</b>	<b>-87.524</b>
<b>Finanzmittelfonds am 1. Januar</b>	<b>43.304</b>	<b>130.112</b>
<b>Finanzmittelfonds am 30. September</b>	<b>36.228</b>	<b>42.588</b>

<sup>1</sup> Vorjahr angepasst, s. Abschnitt Änderungen im Rahmen von IAS 8, Seite 8

## Eigenkapitalveränderungsrechnung

IN T€	GEZEICHNETES KAPITAL	KAPITALRÜCKLAGE	GEWINNRÜCKLAGEN		EIGENKAPITAL GESAMT
			Rücklage IAS 19 Pensionsrückstellungen	Andere Gewinnrücklagen	
<b>Stand 1. Januar 2023</b>	<b>81.343</b>	<b>346.071</b>	<b>-3.177</b>	<b>49.367</b>	<b>473.604</b>
Entnahme aus der Kapitalrücklage		-10.498		10.498	0
Gewinnausschüttung für 2022 (0,47 € je Aktie)				-38.230	-38.230
Periodenergebnis 01.01.–30.09.2023				2.703	2.703
Sonstiges Ergebnis 01.01.–30.09.2023			218		218
<b>Gesamtergebnis 01.01.–30.09.2023</b>			<b>218</b>	<b>2.703</b>	<b>2.921</b>
<b>Stand 30. September 2023</b>	<b>81.343</b>	<b>335.573</b>	<b>-2.959</b>	<b>24.338</b>	<b>438.295</b>
Periodenergebnis 01.10.–31.12.2023				-3.364	-3.364
Sonstiges Ergebnis 01.10.–31.12.2023			-813		-813
<b>Gesamtergebnis 01.10.–31.12.2023</b>			<b>-813</b>	<b>-3.364</b>	<b>-4.177</b>
<b>Stand 31. Dezember 2023</b>	<b>81.343</b>	<b>335.573</b>	<b>-3.772</b>	<b>20.974</b>	<b>434.118</b>
Entnahme aus der Kapitalrücklage		-35.119		35.119	0
Gewinnausschüttung für 2023 (0,48 € je Aktie)				-39.045	-39.045
Periodenergebnis 01.01.–30.09.2024				11.554	11.554
Sonstiges Ergebnis 01.01.–30.09.2024			-37		-37
<b>Gesamtergebnis 01.01.–30.09.2024</b>			<b>-37</b>	<b>11.554</b>	<b>11.517</b>
<b>Stand 30. September 2024</b>	<b>81.343</b>	<b>300.454</b>	<b>-3.809</b>	<b>28.602</b>	<b>406.590</b>



# FINANZKALENDER/ IMPRESSUM

## FINANZKALENDER 2024/2025

---

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

6. November 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](http://www.hamborner.de)