

# HALBJAHRES- FINANZ- BERICHT

Zweites Quartal 2023

# I KENNZAHLEN

**43,7 MIO. €**  
ERLÖSE AUS MIETEN UND PACTEN

**28,1 MIO. €**  
FUNDS FROM OPERATIONS

IN T€		01.01.– 30.06.2023	01.01.– 30.06.2022
<b>Aus der Gewinn- und Verlustrechnung</b>			
Erlöse aus Mieten und Pachten		43.675	41.878
Nettomieteinnahmen		37.889	35.829
Betriebsergebnis		3.950	12.438
Finanzergebnis		-6.155	-6.509
EBITDA		34.248	30.667
EBIT		3.945	12.439
Funds from Operations (FFO)		28.098	24.157
Ergebnis der Periode		-2.210	5.930
davon Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien		-5	1
		<b>30.06.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Aus der Bilanz</b>			
Bilanzsumme		1.178.404	1.288.425
Langfristige Vermögenswerte		1.113.947	1.142.813
Eigenkapital		433.204	473.604
Eigenkapitalquote	in %	36,8	36,8
REIT-Eigenkapitalquote	in %	56,4	59,6
EPRA Loan to Value (LTV)	in %	42,2	39,1
		<b>30.06.2023</b>	<b>30.06.2022</b>
<b>Zur HAMBORNER-Aktie</b>			
Anzahl der ausgegebenen Aktien		81.343.348	81.343.348
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie	in €	-0,03	0,07
Funds from Operations (FFO) je Aktie	in €	0,35	0,30
Börsenkurs je Stückaktie (XETRA)	in €	6,39	8,54
Marktkapitalisierung		519.784	694.672
		<b>30.06.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Zum HAMBORNER-Portfolio</b>			
Anzahl der Objekte		65	66
Verkehrswert des Immobilienportfolios		1.516.420	1.608.600
Leerstandsquote (inkl. Mietgarantien)	in %	2,9	2,1
EPRA Leerstandsquote	in %	4,1	1,9
Gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren		6,3	6,5
<b>Sonstige Daten</b>			
Net Asset Value (NAV)		860.728	964.829
Net Asset Value je Aktie	in €	10,58	11,86
EPRA Net Tangible Assets (NTA)		860.391	964.383
EPRA Net Tangible Assets je Aktie	in €	10,58	11,86
Anzahl der Mitarbeiter einschließlich Vorstand		50	51

# INHALT

Weiterführende Informationen

 Zurück  
zum Inhalt

<b>ZWISCHENLAGEBERICHT</b>	3
<b>VERKÜRZTER ZWISCHENABSCHLUSS</b>	
Gewinn- und Verlustrechnung	7
Gesamtergebnisrechnung	7
Bilanz	8
Kapitalflussrechnung	9
Eigenkapitalveränderungsrechnung	9
Anhang	10
<b>WEITERE ANGABEN</b>	
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	11
Ergänzende Informationen	12
Finanzkalender / Impressum	14



# ZWISCHEN- LAGEBERICHT

## Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft erholt sich langsam gegen Ende des ersten Halbjahres 2023 von einer Phase der technischen Rezession, bei der die Wirtschaft in den Quartalen Q4 2022 und Q1 2023 infolge negatives Wachstum verzeichnete. Zur Zeit belasten immer noch hohe Inflationsraten den Konsum, auch die Baubranche wird durch stark gestiegene Finanzierungskosten beeinflusst. Andererseits erholt sich aktuell die Industriekonjunktur moderat aufgrund nachlassender Lieferengpässe und eines Rückgangs der Energiepreise. Für 2023 wird ein Rückgang des Bruttoinlandsprodukts um 0,4 %, für 2024 ein Anstieg von 1,5 % erwartet. Das ifo Institut prognostiziert derzeit eine Inflationsrate von 5,8 % für 2023. Für das kommende Jahr geht das Institut von einem Absinken der Inflationsrate auf 2,1 % aus.

Die Arbeitslosenquote ist im zweiten Quartal 2023 gegenüber dem Vorjahresmonat gestiegen und liegt nunmehr bei 5,5 % (Juni 2022: 5,2 %). Die Beschäftigung nimmt aufgrund der schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ab.

## Bericht zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

### ERTRAGSLAGE

Im ersten Halbjahr 2023 hat HAMBORNER aus der Bewirtschaftung der Immobilien Erlöse aus Mieten und Pachten in Höhe von 43.675 T€ (Vorjahr: 41.878 T€) erzielt. Die Veränderung in Höhe von 1.797 T€ ergibt sich einerseits durch Mietsteigerungen aus Objektzugängen (830 T€) und aus Mieterückgängen infolge von Objektverkäufen (464 T€). Daneben liegen die Mieterlöse aus Objekten, die sich sowohl in den ersten sechs Monaten des Jahres 2022 als auch im Berichtshalbjahr im Bestand befanden („like for like“), mit 1.320 T€ (3,2 %) 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 111 T€ höherer Ertrag gegenüber dem Vorjahr.

Die Leerstandsquote befindet sich weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Sie liegt im Berichtshalbjahr unter Berücksichtigung vereinbarter Mietgarantien bei 2,9 % (Vorjahresvergleichszeitraum: 2,2 %). Ohne Mietgarantien beträgt die Leerstandsquote 3,1 % (Vorjahr: 2,6 %). Die stichtagsbezogene EPRA-Leerstandsquote beträgt 4,1 % (Vorjahr: 1,9 %). Der Unterschied zur zeitraumbezogenen Leerstandsquote ergibt sich im Wesentlichen aus einem im März beendeten Mietverhältnis in dem Objekt in Mainz. Das Objekt ist an die Stadt Mainz nachvermietet, der Mietbeginn erfolgt im dritten Quartal 2023.

Die Erlöse aus der Weiterbelastung von Nebenkosten an Mieter betragen 7.672 T€ und liegen damit um 9,5 % über dem entsprechenden Wert des Vorjahreszeitraums (7.005 T€). Die laufenden Betriebsaufwendungen für die Bewirtschaftung der Immobilien haben sich bis Ende Juni 2023 um 9,7 % auf 10.711 T€ (Vorjahr: 9.766 T€) erhöht.

Die Aufwendungen für die Instandhaltung des Grundstücks- und Gebäudebestands sind gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitraum um 541 T€ auf 2.747 T€ (Vorjahr: 3.288 T€) gesunken. Die Aufwendungen im ersten Halbjahr 2023 betreffen laufende Kleininstandhaltungen sowie diverse geplante Instandhaltungsmaßnahmen.

Die aus den vorstehenden Posten abgeleiteten Nettomieteinnahmen sind mit 37.889 T€ um 2.060 T€ oder 5,7 % gegenüber dem Wert der Vorjahresperiode (35.829 T€) gestiegen.

Die Verwaltungs- und Personalaufwendungen betragen zusammen 3.967 T€ und liegen um 194 T€ bzw. 4,7 % unter dem Niveau des Vergleichszeitraums (4.161 T€). Die Verwaltungsaufwendungen sind um 94 T€ auf 1.080 T€ gesunken (Vorjahr: 1.174 T€). Die Personalaufwendungen sind gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres um 100 T€ auf 2.887 T€ gesunken (Vorjahr: 2.987 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, wobei sich die Effekte insbesondere aus dem Rückgang des NAV ergeben.

Die operative Kostenquote, d. h. Verwaltungs- und Personalaufwand bezogen auf die Erlöse aus Mieten und Pachten, hat sich auf 9,1 % reduziert (Vorjahr: 9,9 %).

## 4

Die Abschreibungen sind in der Berichtsperiode um 12.611 T€ auf 30.839 T€ gestiegen (Vorjahr: 18.228 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€ für die Objekte in Lübeck, Stuttgart, Freiburg und Kempten.

Die sonstigen betrieblichen Erträge belaufen sich im ersten Halbjahr des Berichtsjahres auf 1.853 T€ (Vorjahr: 409 T€). Diese betreffen im Wesentlichen Erträge aus Entschädigungen der vorzeitigen Vertragsauflösung eines Mieters in dem Objekt in Mainz in Höhe von 790 T€. Darüber hinaus führte der Verkauf der Immobilie in Mosbach zu einer Wertaufholungszuschreibung in Höhe von 536 T€.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen im ersten Halbjahr 2023 986 T€ (Vorjahr: 1.411 T€). Der Posten enthält unter anderem Aufwendungen für Rechts- und Beratungskosten von 433 T€ (Vorjahr: 425 T€), Aufwendungen für Investor Relations- und Öffentlichkeitsarbeit von 257 T€ (Vorjahr: 231 T€) sowie Mitgliedsbeiträge von 70 T€ (Vorjahr: 63 T€). Darüber hinaus sind in dem Posten Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 79 T€ (Vorjahr: 226 T€) enthalten. Der Rückgang der Wertberichtigungen auf Forderungen ist insbesondere auf die entfallenen COVID-19-Beschränkungen für das Geschäft der Mieter zurückzuführen.

Das Betriebsergebnis der Gesellschaft beläuft sich im ersten Halbjahr 2023 auf 3.950 T€ gegenüber 12.438 T€ in der Vergleichsperiode des Vorjahres.

Aus der Veräußerung von Immobilien hat die Gesellschaft ein Ergebnis von –5 T€ (Vorjahr: 1 T€) erzielt. Das Ergebnis resultiert aus den Verkaufskosten der Immobilie in Mosbach.

Das Finanzergebnis beträgt im ersten Halbjahr 2023 –6.155 T€ gegenüber –6.509 T€ im Vorjahresvergleichszeitraum.

Die Zinserträge betragen 1.012 T€ (Vorjahr: 0 Mio. €). Der Zinsertrag der ersten sechs Monate des Berichtsjahres resultiert im Wesentlichen aus der Anlage von liquiden Mitteln auf Tages- und Festgeldkonten mit einer Laufzeit von bis zu zwei Monaten.

Die Zinsaufwendungen in Höhe von –7.167 T€ bestehen hauptsächlich aus Zinsaufwendungen aus Darlehensmitteln und sind gegenüber dem Vorjahr um 571 T€ gestiegen. Dies resultiert im Wesentlichen aus refinanzierten Darlehen mit höheren Darlehensvolumina und gestiegenen variablen Zinssätzen (848 T€). Dagegen führten planmäßige Tilgungen von Darlehen und Darlehensausläufe zu einem Rückgang der Zinsaufwendungen (277 T€).

Als Resultat aus den gesamten Erträgen und Aufwendungen ergibt sich für das erste Halbjahr ein Periodenergebnis von –2.210 T€ (Vorjahr: 5.930 T€). Der Funds from Operations (FFO), d. h. das operative Ergebnis vor Abschreibungen und ohne Verkaufserlöse, ist um 16,3 % gestiegen und beträgt im Berichtszeitraum 28.098 T€ (Vorjahr: 24.157 T€). Dies entspricht einem FFO je Aktie von 35 Cent (Vorjahr: 30 Cent).

### VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Am 21. Juni 2023 wurde der Kaufvertrag für zwei Einzelhandelsobjekte in Hanau und Offenburg abgeschlossen. Das Kaufpreisvolumen beläuft sich auf insgesamt 23,6 Mio. € bei annualisierten Mieteinnahmen von 1,6 Mio. €. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 20. Juli 2023.

Am 2. Mai 2023 erfolgte der Besitzübergang der veräußerten Immobilie in Mosbach. Der Kaufpreis belief sich auf 1,5 Mio. €.

Um den aktuellen Entwicklungen auf den Immobilientransaktionsmärkten Rechnung zu tragen, wurde das Immobilienvermögen zum 30. Juni 2023 durch den externen Gutachter Jones Lang LaSalle neu bewertet. Im Rahmen der Neubewertung wurde der Verkehrswert

der zum 31. Dezember 2022 bereits im Bestand befindlichen Objekte („like for like“) um 91,2 Mio. € bzw. 5,7 % gemindert.

Der fortgeschriebene Verkehrswert des bebauten Immobilienportfolios lag zum 30. Juni 2023 bei 1.516,4 Mio. € (31. Dezember 2022: 1.608,6 Mio. €).

Die lang- und kurzfristigen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Vermögenswerte sind um 0,5 Mio. € gestiegen und betragen 12,6 Mio. € (31. Dezember 2022: 12,1 Mio. €).

Sie beinhalten Bruttoforderungen aus rückständigen Mieten und abgerechneten Nebenkosten in Höhe von 1,0 Mio. € (31. Dezember 2022: 1,5 Mio. €). Im Rahmen der Bewertung zum 30. Juni 2023 wurden hierauf Wertberichtigungen in Höhe der erwarteten Forderungsausfälle von 0,3 Mio. € (31. Dezember 2022: 0,3 Mio. €) gebildet.

In den sonstigen Vermögenswerten sind gewährte Baukostenzuschüsse aufgrund der Anschlussvermietung der real-Standorte in Celle, Gießen und Mannheim in Höhe von 8,7 Mio. € enthalten. 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.

Am 30. Juni 2023 verfügte die Gesellschaft über liquide Mittel in Höhe von 60,0 Mio. € (31. Dezember 2022: 142,0 Mio. €). Von den Bankguthaben sind Beträge von insgesamt 11,0 Mio. € auf zugriffsbeschränkten Bankkonten hinterlegt, die zur Ablösung grundpfandrechtlich besicherter Darlehen für veräußerte Immobilien an die finanzierende Bank verpfändet wurden.

Das Eigenkapital belief sich zum 30. Juni 2023 auf 433,2 Mio. € gegenüber 473,6 Mio. € zum 31. Dezember 2022. Die bilanzielle Eigenkapitalquote lag zum Berichtsstichtag unverändert zum 31. Dezember 2022 bei 36,8 %. Die REIT-Eigenkapitalquote betrug 56,4 % gegenüber 59,6 % zum 31. Dezember 2022.



In der Hauptversammlung am 27. April 2023 wurde beschlossen, dass 38,2 Mio. € des handelsrechtlichen Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2022 zur Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 0,47 € je Aktie verwendet werden.

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten haben sich gegenüber dem 31. Dezember 2022 insbesondere aufgrund der Teilrückzahlung der im Jahr 2018 abgeschlossenen Schuldscheindarlehen in Höhe von 62,5 Mio. € sowie planmäßiger Tilgungsleistungen im ersten Halbjahr 2023 im Saldo um 70,1 Mio. € verringert und betragen zum 30. Juni 2023 700,6 Mio. € nach 770,7 Mio. € zum 31. Dezember 2022. Der durchschnittliche Fremdkapitalzinssatz aller bestehenden Darlehen beträgt 1,8 %. Die entsprechende durchschnittliche Restlaufzeit beträgt 4,6 Jahre.

Die lang- und kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und die sonstigen Verbindlichkeiten erhöhten sich gegenüber dem 31. Dezember 2022 von 33,9 Mio. € um 1,4 Mio. € auf 35,3 Mio. €. Der Posten enthält unter anderem Leasingverbindlichkeiten gemäß IFRS 16 aus Erbbaurechten in Höhe von 15,0 Mio. € (31. Dezember 2022: 15,2 Mio. €) sowie noch nicht ausbezahlte Baukostenzuschüsse im Zusammenhang mit der Anschlussvermietung der real-Standorte in Gießen und Mannheim in Höhe von 4,4 Mio. € (31. Dezember 2022: 5,9 Mio. €). Darüber hinaus enthält der Posten Verbindlichkeiten aus durchgeführten und noch nicht in Rechnung gestellten Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von 2,2 Mio. €, Verbindlichkeiten aus Mietkautionen in Höhe von 2,0 Mio. €, Verbindlichkeiten aus Grunderwerbssteuern in Höhe von 1,8 Mio. € sowie Kaufpreiseinbehalte in Höhe von 1,4 Mio. €.

Der Nettovermögenswert (NAV) der Gesellschaft betrug zum Ende des ersten Halbjahres 860,7 Mio. € (31. Dezember 2022: 964,8 Mio. €). Dies entspricht einem NAV je Aktie von 10,58 € (31. Dezember 2022: 11,86 €).

## 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 2022 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 den fortwährenden Krieg in der Ukraine und den damit verbundenen ökonomischen Folgen bestimmt. Bei den im vorherigen Jahr stark gestiegenen Energie- und Verbraucherpreisen sind Rückgänge zu verzeichnen. Insgesamt verbleiben die Preise aber auf einem hohen Niveau. Für das laufende Jahr wird weiterhin eine hohe Inflation erwartet, wenngleich etwas geringer als im Vorjahr. Vor dem Hintergrund der geopolitischen Unwägbarkeiten variieren die Prognosen des BIP für 2023 derzeit zwischen  $-0,2\%$  und  $-0,4\%$ .

## VERMIETUNGSRISIKEN UND -CHANCEN

Bei einer anhaltend hohen bzw. weiter steigenden Inflation bestehen Chancen, dass die indexbasierten Miet- und Pachtsteigerungen höher als prognostiziert ausfallen könnten. Gleichzeitig besteht jedoch das Risiko, dass Indexerhöhungen von den Mietern wirtschaftlich nicht getragen werden könnten und eine Durchsetzbarkeit der Mieterhöhungen fraglich ist. Kompensatorisch könnte ein solcher Verzicht jedoch beispielsweise mit einer vorzeitigen Verlängerung des Mietvertrags einhergehen.

### BEWERTUNGSRISIKEN

Die Marktwerte von Immobilien sind nutzungsartenübergreifend im ersten Halbjahr 2023 vielfach zurückgegangen. Infolgedessen hat die Gesellschaft ihr Portfolio zum 30. Juni 2023 neu bewerten lassen. Ungeachtet dessen bleiben die Immobilienmärkte weiterhin von Unsicherheiten geprägt und das Zinsumfeld für Objektfinanzierungen volatil. Aus diesem Grunde ist nicht auszuschließen, dass die Verkehrswerte von Immobilien im zweiten Halbjahr weiter fallen werden. Entsprechend wurde das Risiko einer weiteren geringen Wertanpassung bis zum Jahresende in der aktuellen Prognose berücksichtigt.

Darüber hinausgehende Wertanpassungen zum Jahresende sind dennoch möglich. Das Risiko hierfür wird als mittel eingeschätzt.

## 6

### Prognosebericht

Vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklungen an den Immobilienmärkten hat HAMBORNER zum Stichtag 30. Juni 2023 eine zusätzliche unterjährige Bewertung des Bestandsportfolios vornehmen lassen. Unter Berücksichtigung des Bewertungsergebnisses erwartet die Gesellschaft nunmehr, dass sich der NAV je Aktie zum 31. Dezember 2023 zwischen 7,0 % und 12,0 % unter dem Niveau des Vorjahres (31. Dezember 2022: 11,86 €) bewegen wird. Zuvor ist lediglich von einem leichten Rückgang ausgegangen worden.

Angesichts des anhaltend dynamischen und von Unsicherheiten geprägten Marktumfelds, berücksichtigt die Bandbreite der angepassten Prognose dabei bereits weitere mögliche Wertanpassungen im Rahmen der turnusmäßigen externen Portfoliobewertung zum Jahresende 2023.

Ungeachtet der im Risiko- und Chancenbericht beschriebenen fortgesetzten Unsicherheiten, insbesondere infolge des Kriegs in der Ukraine und der weiterhin hohen Inflation, hält HAMBORNER an den im Geschäftsbericht 2022 veröffentlichten grundsätzlichen Einschätzungen hinsichtlich der zukünftigen Geschäftsentwicklung fest.

Aufgrund der planmäßigen operativen Geschäftsentwicklung im ersten Halbjahr 2023 sieht sich die Gesellschaft in der Lage, die Prognose zur Umsatzentwicklung zu konkretisieren. Für das Gesamtjahr 2023 werden nunmehr Erlöse aus Mieten und Pachten zwischen 88,0 Mio. € und 89,0 Mio. € (zuvor: 88,0 Mio. € bis 89,5 Mio. €) erwartet.

Gleichzeitig geht die Gesellschaft auf Basis der aktuellen Ertrags- und Aufwandserwartungen im Vergleich zur ursprünglichen Gesamtjahresprognose von einem geringfügig erhöhten operativen Ergebnis (FFO) in Höhe von 51,0 Mio. € bis 53,0 Mio. € (zuvor: 50,0 Mio. € bis 52,0 Mio. €) aus.

Entgegen der ursprünglich unterstellten Annahme einer Belebung des Immobilientransaktionsmarktes im zweiten Halbjahr 2023 und einem entsprechend prognostizierten Netto-Investitionsvolumen in Höhe von ca. 50 Mio. € erwartet die Gesellschaft nunmehr, dass sich das Marktumfeld erst zu einem späteren Zeitpunkt aufhellen wird. Dementsprechend berücksichtigt die Prognose neben den bereits erfolgten Ankäufen der Objekte in Hanau und Offenburg sowie dem Verkauf des Objekts in Mosbach keine zusätzlichen Immobilientransaktionen im weiteren Jahresverlauf.

# VERKÜRZTER ZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. JUNI 2023

## Gewinn- und Verlustrechnung FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2023

IN T€	01.01.– 30.06.2023	01.01.– 30.06.2022	01.04.– 30.06.2023	01.04.– 30.06.2022
Erlöse aus Mieten und Pachten	43.675	41.878	21.514	21.029
Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter	7.672	7.005	3.977	3.584
Laufende Betriebsaufwendungen	-10.711	-9.766	-4.785	-4.138
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung	-2.747	-3.288	-1.191	-1.435
<b>Nettomieteinnahmen</b>	<b>37.889</b>	<b>35.829</b>	<b>19.515</b>	<b>19.040</b>
Verwaltungsaufwand	-1.080	-1.174	-470	-624
Personalaufwand	-2.887	-2.987	-1.342	-1.594
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-30.839	-18.228	-21.703	-9.279
Sonstige betriebliche Erträge	1.853	409	185	218
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-986	-1.411	-456	-585
	-33.939	-23.391	-23.786	-11.864
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>3.950</b>	<b>12.438</b>	<b>-4.271</b>	<b>7.176</b>
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-5	1	-5	1
<b>Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)</b>	<b>3.945</b>	<b>12.439</b>	<b>-4.276</b>	<b>7.177</b>
Zinserträge	1.012	0	373	0
Zinsaufwendungen	-7.167	-6.509	-3.341	-3.343
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-6.155</b>	<b>-6.509</b>	<b>-2.968</b>	<b>-3.343</b>
<b>Ergebnis der Periode</b>	<b>-2.210</b>	<b>5.930</b>	<b>-7.244</b>	<b>3.834</b>
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	-0,03	0,07	-0,09	0,05

## Gesamtergebnisrechnung FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2023

IN T€	01.01.– 30.06.2023	01.01.– 30.06.2022	01.04.– 30.06.2023	01.04.– 30.06.2022
<b>Ergebnis der Periode laut Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>-2.210</b>	<b>5.930</b>	<b>-7.244</b>	<b>3.834</b>
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden:				
Versicherungsmathematische Gewinne / Verluste (-) aus leistungsorientierten Pensionszusagen	40	1.455	0	797
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	<b>40</b>	<b>1.455</b>	<b>0</b>	<b>797</b>
<b>GESAMTERGEBNIS</b>	<b>-2.170</b>	<b>7.385</b>	<b>-7.244</b>	<b>4.631</b>

Das sonstige Ergebnis der laufenden Periode betrifft das versicherungsmathematische Ergebnis aus leistungsorientierten Pensionszusagen in Höhe von 40 T€ aufgrund der Erhöhung des Rechnungszinses zum 31. März 2023 auf 4,0 % (31. Dezember 2022: 3,89 %; 30. Juni 2023: 4,0 %).

**Bilanz Aktiva**  
**ZUM 30. JUNI 2023**

IN T€	30.06.2023	31.12.2022
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Immaterielle Vermögenswerte	337	446
Sachanlagen	2.750	2.833
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	1.100.655	1.129.160
Finanzielle Vermögenswerte	2.028	1.930
Sonstige Vermögenswerte	8.177	8.444
	<b>1.113.947</b>	<b>1.142.813</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	4.450	3.654
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	60.007	141.958
	<b>64.457</b>	<b>145.612</b>
<b>SUMME VERMÖGENSWERTE</b>	<b>1.178.404</b>	<b>1.288.425</b>

**Bilanz Passiva**

IN T€	30.06.2023	31.12.2022
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	81.343	81.343
Kapitalrücklage	335.573	346.071
Gewinnrücklage	16.288	46.190
	<b>433.204</b>	<b>473.604</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen</b>		
Finanzverbindlichkeiten	664.791	668.150
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	16.245	16.317
Rückstellungen für Pensionen	4.111	4.250
Sonstige Rückstellungen	3.030	3.142
	<b>688.177</b>	<b>691.859</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen</b>		
Finanzverbindlichkeiten	35.789	102.555
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	19.044	17.540
Sonstige Rückstellungen	2.190	2.867
	<b>57.023</b>	<b>122.962</b>
<b>SUMME EIGENKAPITAL, VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN</b>	<b>1.178.404</b>	<b>1.288.425</b>

## Kapitalflussrechnung FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2023

IN T€	01.01.– 30.06.2023	01.01.– 30.06.2022
<b>Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit</b>		
Ergebnis der Periode	-2.210	5.930
Finanzergebnis	6.787	6.264
Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-)	30.303	18.228
Veränderung der Rückstellungen	-886	-528
Buchgewinne (-) / -verluste (+) (saldiert) aus dem Abgang von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	-13
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-528	-1.974
Veränderung der Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	863	-250
	<b>34.329</b>	<b>27.657</b>
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-2.177	-51.494
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.500	16.134
	<b>-677</b>	<b>-35.360</b>
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		
Dividendenzahlungen	-38.230	-38.230
Mittelzufluss aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	13.500	22.071
Mittelabfluss aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-83.028	-32.627
Auszahlungen (-) / Einzahlungen (+) für Barsicherheiten für Finanzverbindlichkeiten	873	30.193
Cashflow aus Leasingverbindlichkeiten	-462	-412
Zinsauszahlungen	-7.383	-6.529
	<b>-114.730</b>	<b>-25.534</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>-81.078</b>	<b>-33.237</b>
<b>Finanzmittelfonds am 1. Januar</b>	<b>130.112</b>	<b>83.978</b>
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente (mit einer Laufzeit von bis zu drei Monaten)	130.112	83.978
Verfügungsbeschränkte Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	11.846	59.429
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am 1. Januar</b>	<b>141.958</b>	<b>143.407</b>
<b>Finanzmittelfonds am 30. Juni</b>	<b>49.034</b>	<b>50.741</b>
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente (mit einer Laufzeit von bis zu drei Monaten)	49.034	50.741
Verfügungsbeschränkte Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	10.973	29.236
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am 30. Juni</b>	<b>60.007</b>	<b>79.977</b>

## Eigenkapitalveränderungsrechnung

IN T€	GEZEICHNETES KAPITAL	KAPITALRÜCKLAGE	GEWINNRÜCKLAGEN	EIGENKAPITAL GESAMT	
			Rücklage IAS 19 Pensionsrückstellungen	Andere Gewinnrücklagen	
<b>Stand 1. Januar 2022</b>	<b>81.343</b>	<b>346.071</b>	<b>-4.324</b>	<b>74.284</b>	<b>497.374</b>
Gewinnausschüttung für 2021 (0,47 € je Aktie)				-38.230	-38.230
Periodenergebnis 01.01. – 30.06.2022				5.930	5.930
Sonstiges Ergebnis 01.01. – 30.06.2022			1.455		1.455
<b>Gesamtergebnis 01.01. – 30.06.2022</b>			<b>1.455</b>	<b>5.930</b>	<b>7.385</b>
<b>Stand 30. Juni 2022</b>	<b>81.343</b>	<b>346.071</b>	<b>-2.869</b>	<b>41.984</b>	<b>466.529</b>
Periodenergebnis 01.07. – 31.12.2022				7.383	7.383
Sonstiges Ergebnis 01.07. – 31.12.2022			-308		-308
<b>Gesamtergebnis 01.07. – 31.12.2022</b>			<b>-308</b>	<b>7.383</b>	<b>7.075</b>
<b>Stand 31. Dezember 2022</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. – 30.06.2023				-2.210	-2.210
Sonstiges Ergebnis 01.01. – 30.06.2023			40		40
<b>Gesamtergebnis 01.01. – 30.06.2023</b>			<b>40</b>	<b>-2.210</b>	<b>-2.170</b>
<b>Stand 30. Juni 2023</b>	<b>81.343</b>	<b>335.573</b>	<b>-3.137</b>	<b>19.425</b>	<b>433.204</b>

## 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 2023 wird am 10. August 2023 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 2023 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 2022 verkürzten Berichtsumfang.

Der Zwischenabschluss zum 30. Juni 2023 basiert auf den gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Berechnungsgrundsätzen wie der Einzelabschluss nach IFRS zum 31. Dezember 2022.

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 2022 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.

### WESENTLICHE GESCHÄFTSVORFÄLLE IM ERSTEN HALBJAHR 2023

Im Mai 2023 erfolgte der Besitzübergang aus dem Verkauf der Immobilie in Mosbach mit einem Kaufpreisvolumen von 1,5 Mio. €.

Weiterhin wurde am 16. Juni 2023 der Kaufvertrag für die Immobilien in Hanau und Offenburg abgeschlossen. Das Kaufpreisvolumen beläuft sich auf insgesamt 23,6 Mio. €, bei annualisierten Mieteinnahmen von 1,6 Mio. €.

### SONSTIGE AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERENDE ANGABEN

Um den aktuellen Entwicklungen auf den Immobilientransaktionsmärkten Rechnung zu tragen, wurde das Immobilienvermögen zum 30. Juni 2023 durch den externen Gutachter Jones Lang LaSalle neu bewertet. Im Rahmen der Neubewertung wurde der Verkehrswert der zum 31. Dezember 2022 bereits im Bestand befindlichen Objekte („like for like“) um 91,2 Mio. € bzw. 5,7 % gemindert.

Von den Bankguthaben sind Beträge in Höhe von insgesamt 11,0 Mio. € auf zugriffsbeschränkten Bankkonten hinterlegt, die zur Ablösung grundpfandrechtlicher Besicherungen von Darlehen an die finanzierenden Banken verpfändet wurden.

Der Abzinsungssatz zur Bewertung der Pensionsverpflichtungen wurde aufgrund gestiegener Kapitalmarktzinsen zum 31. März 2023 auf 4,0 % (31. Dezember 2022: 3,89 %; 30. Juni 2023: 4,0 %) erhöht. Aus dieser Zinsanpassung resultiert ein Rückgang der Pensionsrückstellungen von 40 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.

### WESENTLICHE GESCHÄFTE MIT NAHE STEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Berichtspflichtige Vorgänge mit nahestehenden Unternehmen und Personen hat es im ersten Halbjahr 2023 nicht gegeben.

### EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Am 20. Juli 2023 erfolgte der Besitzübergang der Immobilien in Hanau und Offenburg.

# 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 9. August 2023

Der Vorstand



Niclas Karoff



Sarah Verheyen

# ERGÄNZENDE INFORMATIONEN

## Allgemeine Entwicklung am Kapitalmarkt

Nach der dynamischen und von zahlreichen negativen Einflussfaktoren geprägten Aktienmarktentwicklung im Jahr 2022 blicken die Anleger insgesamt auf ein erfolgreiches erstes Börsenhalbjahr 2023 zurück.

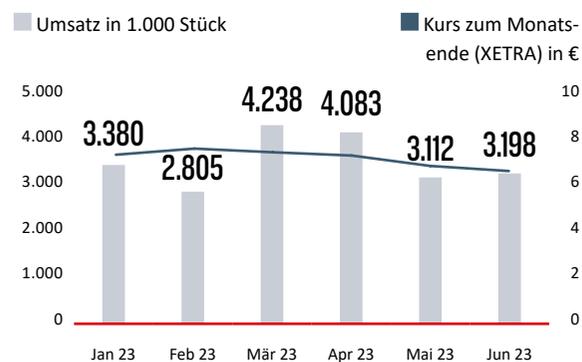
Nachdem der deutsche Leitindex DAX das Jahr 2022 mit einem Minus von 12,4 % bei 13.924 Punkten beendete, erholte sich der Index im ersten Quartal kontinuierlich. Beeinflusst durch weitreichende fiskalpolitische Maßnahmen, die zu einer weitgehenden Stabilisierung der Inflationsraten führten, stieg der DAX bis zum 31. März 2023 auf 15.627 Punkte.

In den darauffolgenden Handelswochen setzte sich der positive Trend fort und der DAX erreichte Mitte Juni mit 16.427 Punkten ein neues Allzeithoch. Nach einer leichten Kurskorrektur schloss der Leitindex das erste Halbjahr 2023 mit einem Plus von 16,0 % bei 16.148 Punkten ab.

Die beiden auf den DAX folgenden Indizes MDAX und SDAX konnten im Jahresverlauf 2023 mit +9,9 % bzw. +12,4 % ebenfalls Zuwächse verzeichnen.

## Die Aktie der HAMBORNER REIT AG

### KURSENTWICKLUNG 2023



Analog zum Geschäftsjahr 2022 wurden die Kurse von Immobilienaktien im ersten Halbjahr 2023 in hohem Maße durch die dynamische Entwicklung des Zinsumfelds und zahlreiche daraus resultierende Negativschlagzeilen beeinflusst. Dementsprechend konnte auch die HAMBORNER-Aktie nicht an die positive Entwicklung des Gesamtmarkts anknüpfen.

Nachdem der Kurs zum Jahresende 2022 bei 6,73 € lag, konnte die Aktie im ersten Quartal zunächst zulegen und markierte Mitte Februar ihren zwischenzeitlichen Höchststand bei 7,73 €. Infolge des anhaltenden Negativtrends im Bereich der Immobilienaktien sowie des Dividendenabschlags entwickelte sich der Wert in den darauffolgenden Wochen jedoch rückläufig und beendete das erste Halbjahr 2023 mit einem Minus von 5,1 % bei 6,39 €.

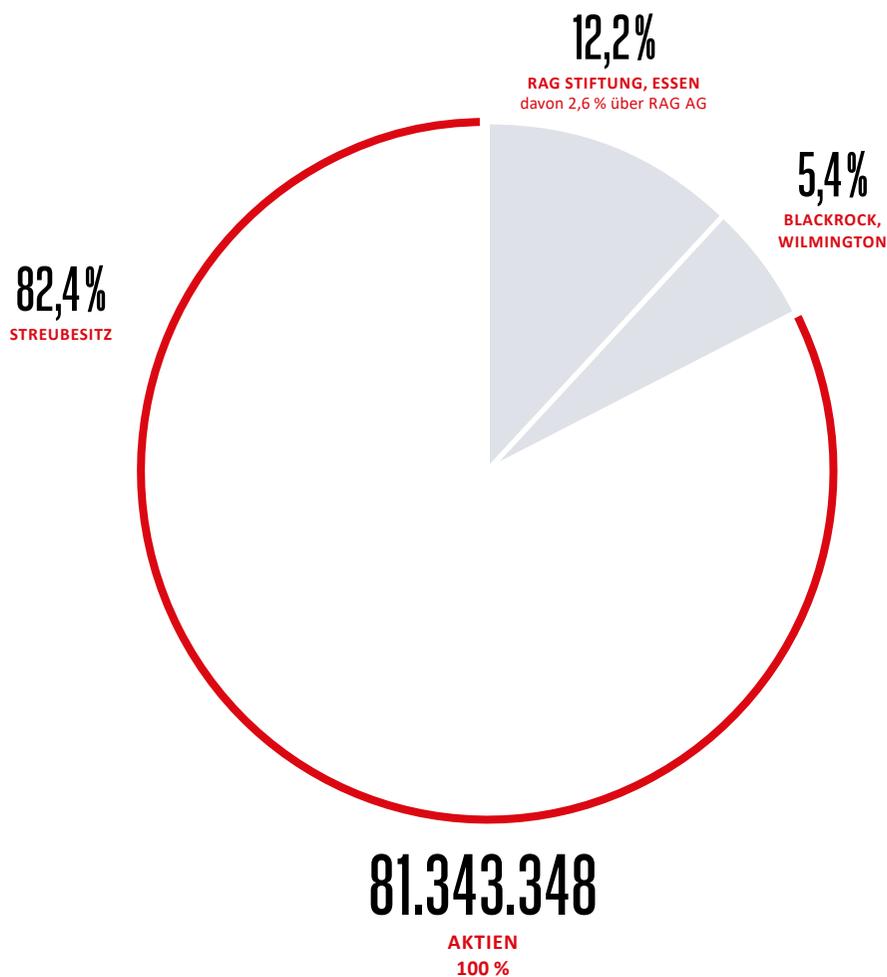
Die hohe Marktdynamik spiegelt sich ebenfalls in der Entwicklung der Handelsumsätze wider. Die Handelsvolumina der HAMBORNER-Aktie sind im ersten Halbjahr 2023 deutlich gestiegen und lagen mit durchschnittlich rund 163.000 gehandelten Aktien pro Handelstag über dem Durchschnittsniveau des Jahres 2022 (99.000 Aktien).

Die Marktkapitalisierung belief sich zum 30. Juni 2023 auf 519,8 Mio. € (31. Dezember 2022: 547,4 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	82,4 %
Aktienkurs zum 30. Juni 2023 (XETRA)	6,39 €
Marktkapitalisierung zum 30. Juni 2023	519,8 Mio. €

## AKTIONÄRSSTRUKTUR ZUM 30. JUNI 2023



### HAUPTVERSAMMLUNG & DIVIDENDE

Am 27. April 2023 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 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 unter anderem die Entlastung des Vorstands bzw. des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2022, die Billigung des Vergütungsberichts 2022 sowie verschiedene Änderungen der Satzung der Gesellschaft.

Darüber hinaus hat die Hauptversammlung den Dividendenvorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat bestätigt und eine Dividendenzahlung für das zurückliegende Geschäftsjahr 2022 in Höhe von 0,47 € je Aktie beschlossen. Unter Berücksichtigung des XETRA-Schlusskurses der HAMBORNER-Aktie zum Jahresende 2022 entsprach dies einer Dividendenrendite von rund 7 %.



# FINANZKALENDER / IMPRESSUM

## FINANZKALENDER 2023 / 2024

10.08.2023	Halbjahresfinanzbericht 2023
09.11.2023	Zwischenmitteilung 30. September 2023
08.02.2024	Vorläufige Zahlen für das Geschäftsjahr 2023
14.03.2024	Geschäftsbericht 2023
23.04.2024	Zwischenmitteilung 31. März 2024
25.04.2024	Ordentliche Hauptversammlung 2024

## IMPRESSUM

### Herausgeber

Der Vorstand der HAMBORNER REIT AG, Duisburg

### Stand

09. August 2023

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



