

ZWISCHEN- MITTEILUNG

*ERSTES
QUARTAL 2025*

KENNZAHLEN

23,0 MIO. €

Erlöse aus Mieten und Pachten

11,9 MIO. €

Funds from Operations

IN T€	01.01.– 31.03.2025	01.01.– 31.03.2024
Aus der Gewinn- und Verlustrechnung		
Erlöse aus Mieten und Pachten	23.043	23.445
Nettomieteinnahmen	18.348	19.451
Betriebsergebnis	5.916	7.658
Finanzergebnis	-3.139	-2.958
EBITDA	14.741	16.950
EBIT	5.648	7.658
Funds from Operations (FFO)	11.870	13.992
Ergebnis der Periode	2.509	4.700
	31.03.2025	31.12.2024
Aus der Bilanz		
Bilanzsumme	1.120.277	1.133.474
Langfristige Vermögenswerte	1.045.480	1.050.961
Eigenkapital	413.818	411.166
Eigenkapitalquote	in % 36,9	36,3
REIT-Eigenkapitalquote	in % 56,0	55,2
EPRA Loan to Value (LTV)	in % 41,1	43,7
	31.03.2025	31.03.2024
Zur HAMBORNER-Aktie		
Anzahl der ausgegebenen Aktien	81.343.348	81.343.348
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie	in € 0,03	0,06
Funds from Operations (FFO) je Aktie	in € 0,15	0,17
Börsenkurs je Stückaktie (XETRA)	in € 5,99	6,55
Marktkapitalisierung	487.247	532.799
	31.03.2025	31.12.2024
Zum HAMBORNER-Portfolio		
Anzahl der Objekte	66	66
Verkehrswert des Immobilienportfolios	1.441.010	1.441.010
EPRA Leerstandsquote	in % 3,0	2,8
Gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	5,7	5,8
Sonstige Daten		
Net Asset Value (NAV)	807.913	796.348
Net Asset Value je Aktie	in € 9,93	9,79
EPRA Net Tangible Assets (NTA)	807.865	796.291
EPRA Net Tangible Assets je Aktie	in € 9,93	9,79
Anzahl der Mitarbeiter einschließlich Vorstand	57	55

BERICHT ZUR ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Ertragslage

Aus der Bewirtschaftung der Immobilien hat HAMBORNER bis Ende März 2025 Erlöse aus Mieten und Pachten in Höhe von 23.043 T€ (Vorjahr: 23.445 T€) erzielt. Die Veränderung ergibt sich im Wesentlichen durch Mieterlöse aus Objekten, die sich sowohl in den ersten drei Monaten des Jahres 2024 als auch im Berichtsquartal im Bestand der Gesellschaft befanden („like for like“), die mit 320 T€ (1,4 %) unter dem Vorjahresniveau liegen. Dies resultiert insbesondere aus einem geringeren Erlös aus der Umsatzmiete eines Mieters im ersten Quartal 2025. Der entsprechende Erlös wird im laufenden Geschäftsjahr in Höhe von 316 T€ erst im zweiten Quartal 2025 realisiert.

Die Leerstandsquote ist in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres leicht gesunken und befindet sich weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau. Unter Berücksichtigung vereinbarter Mietgarantien beträgt die Leerstandsquote 2,2 % (Vorjahr: 2,5 %). Ohne Berücksichtigung von Mietgarantien liegt die Leerstandsquote ebenfalls bei 2,2 % (Vorjahr: 2,7 %). Die stichtagsbezogene EPRA-Leerstandsquote beläuft sich auf 3,0 % (31. Dezember 2024: 2,8 %).

Die Erlöse aus der Weiterbelastung von Nebenkosten an Mieter betragen 2.674 T€ (Vorjahr: 2.804 T€). Die Aufwendungen für die Bewirtschaftung der Immobilien belaufen sich bis Ende März 2025 auf 5.762 T€ (Vorjahr: 5.612 T€).

Die Aufwendungen für die Instandhaltung des Grundstücks- und Gebäudebestands sind gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitraum um 421 T€ auf 1.607 T€ (Vorjahr: 1.186 T€) gestiegen. Die Aufwendungen im ersten Quartal 2025 betreffen laufende Kleininstandhaltungen sowie diverse kleinere geplante Maßnahmen.

Die aus den vorstehenden Posten abgeleiteten Nettomieteinnahmen sind mit 18.348 T€ um 1.103 T€ oder 5,7 % gegenüber dem Wert der Vorjahresperiode (19.451 T€) gesunken.

Die Verwaltungs- und Personalaufwendungen betragen insgesamt 2.504 T€ und liegen damit um 317 T€ bzw. 14,5 % über dem Niveau des Vergleichszeitraums (2.187 T€). Die Verwaltungsaufwendungen sind um 113 T€ gestiegen. Dies ergibt sich im Wesentlichen aus gestiegenen Aufwendungen für Softwarepflege. Die Personalaufwendungen sind gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres um 204 T€ auf 1.972 T€ gestiegen (Vorjahr: 1.768 T€). Dies resultiert im Wesentlichen aus Personalveränderungen.

Die operative Kostenquote, d. h. Verwaltungs- und Personalaufwand bezogen auf die Erlöse aus Mieten und Pachten, hat sich auf 10,9 % erhöht (Vorjahr: 9,3 %).

Die sonstigen betrieblichen Erträge belaufen sich im ersten Quartal des Berichtsjahres auf 327 T€ (Vorjahr: 179 T€). Diese betrifft mit 126 T€ im Wesentlichen einen Ertrag aus Entschädigung für eine vorzeitige Vertragsauflösung eines Mieters in dem Objekt in Hallstadt.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen im ersten Quartal 2025 1.162 T€ (Vorjahr: 493 T€) und betreffen im Wesentlichen Aufwendungen für Rechts- und Beratungskosten von 608 T€ (Vorjahr: 141 T€). Diese enthalten insbesondere Aufwendungen im Zusammenhang mit IT-Beratung (131 T€), Nachhaltigkeit (146 T€) sowie externem Fachpersonal (123 T€). Weiterhin enthält der Posten Aufwendungen für Investor Relations und Öffentlichkeitsarbeit von 157 T€ (Vorjahr: 155 T€) sowie Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 190 T€ (Vorjahr: 75 T€).

Das Betriebsergebnis der Gesellschaft beläuft sich per Ende März 2025 auf 5.916 T€ und liegt um 1.742 T€ unter der Vergleichsperiode des Vorjahres (7.658 T€).

Aus der Veräußerung von Immobilien wurde ein Ergebnis von –268 T€ erzielt, das im ersten Quartal 2025 im Wesentlichen die Verkaufskosten der veräußerten Immobilien in Osnabrück und Lübeck berücksichtigt. Der Besitzübergang der Objekte erfolgte jeweils am 1. April 2025. Aus den Verkäufen erzielt HAMBORNER einen Buchgewinn in Höhe von 2.496 T€ ohne Berücksichtigung von Verkaufskosten.

Das Finanzergebnis beträgt im ersten Quartal 2025 –3.139 T€ gegenüber –2.958 T€ im Vorjahresvergleichszeitraum.

Die Zinserträge betragen 307 T€ (Vorjahr: 446 T€). Der Zinsertrag der ersten drei Monate des Berichtsjahres resultiert im Wesentlichen aus der Anlage von liquiden Mitteln auf Tagesgeldkonten.

Die Zinsaufwendungen in Höhe von –3.446 T€ (Vorjahr: –3.404 T€) bestehen hauptsächlich aus Zinsaufwendungen aus Darlehensmitteln in Höhe von –3.197 T€ (Vorjahr: –3.160 T€). Diese sind gegenüber dem Vorjahr geringfügig um 37 T€ gestiegen.

Als Resultat aus den gesamten Erträgen und Aufwendungen ergibt sich für das erste Quartal 2025 ein Periodenergebnis in Höhe von 2.509 T€ (Vorjahr 4.700 T€). Der FFO, d. h. das operative Ergebnis vor Abschreibungen und ohne Verkaufserlöse, ist um 15,2 % gesunken und beträgt im Berichtszeitraum 11.870 T€ (Vorjahr: 13.992 T€). Dies entspricht einem FFO je Aktie von 15 Cent (Vorjahr: 17 Cent).

Vermögens- und Finanzlage

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien betragen zum 31. März 2025 1.028,9 Mio. € (31. Dezember 2024: 1.037,9 Mio. €). Der Rückgang des Buchwerts resultiert im Wesentlichen aus planmäßigen Abschreibungen in Höhe von 9,0 Mio. €.

Der fortgeschriebene Verkehrswert des bebauten Immobilienportfolios lag zum Quartalsstichtag bei 1.441,0 Mio. € (31. Dezember 2024: 1.441,0 Mio. €). Hierbei wurden aus Portfoliosicht die gutachterlich ermittelten Verkehrswerte zum 31. Dezember 2024 beibehalten.

Die lang- und kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte betragen 6,2 Mio. € (31. Dezember 2024: 2,8 Mio. €) und beinhaltet ein Bankguthaben in Höhe von 3,6 Mio. €, welches auf einem zugriffsbeschränkten Bankkonto hinterlegt ist, das zur vorübergehenden Sicherung eines Darlehens für die veräußerte Immobilie in Osnabrück an die finanzierende Bank verpfändet wurde. Darüber hinaus enthält der Posten Mietkautionen in Höhe von 2,3 Mio. € (31. Dezember 2024: 2,4 Mio. €).

Die lang- und kurzfristigen sonstigen Vermögenswerte betragen 9,9 Mio. € (31. Dezember 2024: 8,9 Mio. €) und bestehen im Wesentlichen aus gewährten Baukostenzuschüssen aufgrund der Anschlussvermietungen in Celle, Gießen und Mannheim in Höhe von 8,6 Mio. €. Davon beträgt die Restlaufzeit eines Betrags in Höhe von 8,0 Mio. € über ein Jahr. Die vereinbarten Beträge werden als Reduzierung der Mieten linear über die Laufzeit der Mietverträge verteilt.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betragen 4,9 Mio. € (31. Dezember 2024: 4,7 Mio. €). Sie beinhalten Bruttoforderungen aus rückständigen Mieten und abgerechneten Nebenkosten in Höhe von 3,4 Mio. € (31. Dezember 2024: 3,3 Mio. €). Auf die Bruttoforderungen werden im Rahmen der Bewertung zum 31. März 2025 Wertberichtigungen in Höhe der erwarteten Forderungsausfälle von 0,8 Mio. € (31. Dezember 2024: 0,8 Mio. €) gebildet. Weiterhin ent-

hält der Posten Forderungen aus zukünftigen Nebenkostenabrechnungen in Höhe von 1,5 Mio. € (31. Dezember 2024: 2,1 Mio. €).

Am 31. März 2025 verfügt die Gesellschaft über liquide Mittel in Höhe von 42,8 Mio. € (31. Dezember 2024: 51,8 Mio. €).

Zum 31. März 2025 sind die Immobilien in Lübeck und Osnabrück in dem Posten „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ ausgewiesen. Der Kaufvertrag für das Objekt in Lübeck wurde am 19. Dezember 2024 unterzeichnet. Der Verkaufspreis beläuft sich auf 20,9 Mio. € bei einem Buchwert in derselben Höhe. Der Kaufvertrag für das Objekt in Osnabrück wurde am 27. Januar 2025 unterzeichnet. Der Verkaufspreis beträgt 6,5 Mio. € bei einem Buchwert in Höhe von 4,0 Mio. €. Der Übergang von Nutzen und Lasten an die Erwerber erfolgte jeweils am 1. April 2025.

Das Eigenkapital beläuft sich zum 31. März 2025 auf 413,8 Mio. € nach 411,2 Mio. € zum 31. Dezember 2024. Die bilanzielle Eigenkapitalquote liegt zum Berichtsstichtag bei 36,9 % nach 36,3 % zum 31. Dezember 2024. Die REIT-Eigenkapitalquote beträgt 56,0 % nach 55,2 % zum 31. Dezember 2024.

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten sind gegenüber dem 31. Dezember 2024 im ersten Quartal 2025 um 17,7 Mio. € gesunken und betragen zum Quartalsende 634,9 Mio. € (31. Dezember 2024: 652,6 Mio. €). Dies resultiert neben der planmäßigen Tilgung der Darlehen im Wesentlichen aus der Rückzahlung eines im Geschäftsjahr 2018 aufgenommenen Schulscheindarlehens in Höhe von 12,5 Mio. €.

Der durchschnittliche Fremdkapitalzinssatz aller bestehenden Darlehen beträgt 1,9 %. Die entsprechende durchschnittliche Restlaufzeit beträgt 3,2 Jahre.

Die lang- und kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und die sonstigen Verbindlichkeiten sind gegenüber dem 31. Dezember 2024 von 30,6 Mio. € um 0,7 Mio. € auf 29,9 Mio. €

gesunken. Der Posten enthält unter anderem Leasingverbindlichkeiten gemäß IFRS 16 aus Erbbaurechten in Höhe von 14,7 Mio. € (31. Dezember 2024: 14,8 Mio. €). Darüber hinaus beinhaltet der Posten Verbindlichkeiten aus Mietkautionen in Höhe von 2,3 Mio. € (31. Dezember 2024: 2,4 Mio. €), Verbindlichkeiten aus durchgeführten und noch nicht in Rechnung gestellten Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von 2,3 Mio. € (31. Dezember 2024: 4,0 Mio. €) sowie für Betriebskosten in Höhe von 2,2 Mio. € (31. Dezember 2024: 1,6 Mio. €) und Kaufpreiseinbehalte in Höhe von 0,9 Mio. € (31. Dezember 2024: 1,0 Mio. €).

Die lang- und kurzfristigen Rückstellungen betragen 6,2 Mio. € (31. Dezember 2024: 5,9 Mio. €). Davon entfallen 3,2 Mio. € auf Rückstellungen für Bergschäden (31. Dezember 2024: 3,1 Mio. €). Die Rückstellung für Rückerstattungsbeträge an Mieter aus noch abzurechnenden Betriebskosten betragen 1,1 Mio. €. Die bestehenden Rückstellungen für Vorstandstantiemens aus der kurzfristigen Vergütung (STI) betragen 0,6 Mio. € sowie aus der langfristigen aktienbasierten Vergütung (LTI) 0,4 Mio. €.

In den Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten in Höhe von 31,0 Mio. € sind erhaltene Anzahlungen für die zur Veräußerung gehaltenen Immobilien in Lübeck und Osnabrück in Höhe von 27,4 Mio. € sowie ein mit dem Verkaufsobjekt in Osnabrück besichertes Darlehen in Höhe von 3,6 Mio. €. Das zum 31. Dezember 2024 noch in dem Posten enthaltene Darlehen für das Objekt in Lübeck wurde im März 2025 abgelöst.

Der Nettovermögenswert (NAV) der Gesellschaft betrug zum Quartalsende 807,9 Mio. € (31. Dezember 2024: 796,3 Mio. €). Dies entspricht einem NAV je Aktie von 9,93 € nach 9,79 € zum 31. Dezember 2024.

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 2024 ergeben. Insoweit haben die gemachten Angaben unverändert Gültigkeit unter Berücksichtigung folgender Ergänzungen:

NATIONALE UND INTERNATIONALE MARKTUMFELDRISIKEN

Das nationale und internationale Marktumfeld wird weiterhin von der Inflationsentwicklung und der Entwicklung der Leitzinsen bestimmt. Die aktuellen geopolitischen Risiken überlagern diese, insbesondere aufgrund der Wirtschafts- bzw. Handelspolitik der neuen US-Administration und der daraus resultierenden weltweiten Verunsicherung, jedoch maßgeblich. Die globalen Auswirkungen der US-Zollpolitik und deren Gegenreaktionen sind deutlich und trüben die Konjunkturerwartungen zunehmend; weltweit kommen Rezessionsängste auf, die weitere Fragmentierung der Weltwirtschaft ist eine zentrale Sorge.

Die EZB hat im März 2025 wiederholt den Leitzins für das Hauptrefinanzierungsgeschäft auf zuletzt 2,50 % gesenkt. Dies ist die sechste Herabsetzung seit Juni 2024. Die US-amerikanische Zentralbank (Fed) hingegen beließ das Tagesgeldzielband unverändert bei 4,25 %–4,50 %. Die Zentralbanken der großen Industrieländer (G10)

werden nach einer Reihe von Zinssenkungen und angesichts der wachsenden Unsicherheit in der Weltwirtschaft und der Politik vorsichtig.

Für die deutsche Wirtschaft bedeutet dies für das laufende Jahr reduzierte Konjunkturprognosen und voraussichtlich eine anhaltende Stagnation. Deutschlands führende Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten aktuell für 2025 nur noch ein Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 0,1 %. In Bezug auf die weltwirtschaftlichen Aussichten deuten die jüngsten Konjunkturindikatoren ebenfalls auf eine Abschwächung hin. Die Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) prognostiziert in ihrem Zwischenbericht für März 2025 eine globale Wachstumsrate von 3,10 % für 2025 und 3,00 % für 2026.

In Deutschland war im bisherigen Jahresverlauf eine weitgehende Stabilisierung der Inflationsrate zu verzeichnen. Laut Destatis hat sich die Situation bei den vormaligen Treibern der hohen Inflation weitgehend entspannt, der Anstieg der Energie- und Nahrungsmittelpreise hat sich signifikant verlangsamt. Dagegen sind nunmehr die Preissteigerungen der letzten Monate bei Dienstleistungen inflations-treibend. Für das laufende Jahr wird seitens des ifo Instituts derzeit eine Inflation von 2,40 % erwartet.

PROGNOSEBERICHT

Ungeachtet der unverändert schwierigen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie der im Risiko- und Chancenbericht beschriebenen Unsicherheiten blickt die Gesellschaft dem Jahresverlauf 2025 weiterhin grundsätzlich positiv entgegen und hält an den im Geschäftsbericht 2024 veröffentlichten Einschätzungen hinsichtlich der künftigen Geschäftsentwicklung fest. Unter Berücksichtigung der im Geschäftsbericht dargestellten Prognoseannahmen erwartet die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2025 Erlöse aus Mieten und Pachten zwischen 87,5 Mio. € und 89,0 Mio. €. Das operative Ergebnis (FFO) wird sich voraussichtlich zwischen 44,0 Mio. € und 46,0 Mio. € bewegen.

Im Rahmen der Aufsichtsratssitzung am 10. April 2025 haben sich Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft mit der im ersten Quartal angekündigten Überprüfung der zukünftigen Dividendenpolitik befasst.

Unter Berücksichtigung der Prognose sowie einer auch mittelfristig zu erwartenden erhöhten Kostenbelastung haben sich die Gremienmitglieder darauf verständigt, die künftige Ausschüttungsquote auf 60 % bis 70 % des im jeweiligen Geschäftsjahr erwirtschafteten operativen Ergebnisses (FFO) zu reduzieren. Ausgehend vom Mittelpunkt vorgenannten Prognosespannweite für das operative Ergebnis in Höhe von 44,0 Mio. € bis 46,0 Mio. € beliefe sich die Dividende für das Geschäftsjahr 2025 dementsprechend auf 0,33 € bis 0,39 € je Aktie.

Die endgültige Höhe des Dividendenvorschlags werden Vorstand und Aufsichtsrat nach Vorliegen der Geschäftszahlen für das jeweilige Jahr und unter Berücksichtigung der zu Grunde liegenden Unternehmens- und Marktsituation, potenzieller alternativer Investitionsmöglichkeiten zum jeweiligen Ausschüttungszeitpunkt sowie der Dividenden- bzw. Gesamrendite für die Aktionärinnen und Aktionäre (Total Return) festlegen. Dabei ist die Gesellschaft auch weiterhin bestrebt, attraktive Dividendenausschüttungen bieten zu können.

Der bereits angekündigte Dividendenvorschlag für das abgelaufene Geschäftsjahr 2024 bleibt von der angepassten Strategie unberührt. Vorstand und Aufsichtsrat beabsichtigen weiterhin, der diesjährigen ordentlichen Hauptversammlung am 26. Juni 2025 die Ausschüttung einer Dividende auf Vorjahresniveau in Höhe von 0,48 € je Aktie vorzuschlagen. Die Tagesordnung mit dem entsprechenden Beschlussvorschlag wird die Gesellschaft im Rahmen der Einberufung der Hauptversammlung voraussichtlich am 13. Mai 2025 im Bundesanzeiger sowie auf der Unternehmenswebseite veröffentlichen.

GRUNDLAGEN DER BERICHTERSTATTUNG

Die Zwischenmitteilung der HAMBORNER REIT AG zum 31. März 2025 steht im Einklang mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind. Sie wurde grundsätzlich in Übereinstimmung mit den Vorschriften des International Accounting Standard (IAS) 34 zur Zwischenberichterstattung erstellt. Abweichend zum IAS 34 wurde jedoch auf die Anhangangaben verzichtet.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Berechnungsgrundsätze des Einzelabschlusses nach IFRS zum 31. Dezember 2024 wurden unverändert fortgeführt. Die von der EU übernommenen und überarbeiteten und ab dem 1. Januar 2025 verpflichtend anzuwendenden Rechnungslegungsnormen wurden beachtet. Hieraus haben sich keine wesentlichen Änderungen auf den Zwischenabschluss zum 31. März 2025 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.

EINZELABSCHLUSS

Gewinn- und Verlustrechnung FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. MÄRZ 2025

IN T€	01.01.– 31.03.2025	01.01.– 31.03.2024
Erlöse aus Mieten und Pachten	23.043	23.445
Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter	2.674	2.804
Laufende Betriebsaufwendungen	-5.762	-5.612
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung	-1.607	-1.186
Nettomieteinnahmen	18.348	19.451
Verwaltungsaufwand	-532	-419
Personalaufwand	-1.972	-1.768
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-9.093	-9.292
Sonstige betriebliche Erträge	327	179
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.162	-493
	-12.432	-11.793
Betriebsergebnis	5.916	7.658
Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)	5.648	7.658
Zinserträge	307	446
Zinsaufwendungen	-3.446	-3.404
Finanzergebnis	-3.139	-2.958
Ergebnis der Periode	2.509	4.700
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	0,03	0,06

Gesamtergebnisrechnung FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. MÄRZ 2025

IN T€	01.01.– 31.03.2025	01.01.– 31.03.2024
Ergebnis der Periode laut Gewinn- und Verlustrechnung	2.509	4.700
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden:		
Versicherungsmathematische Gewinne / Verluste (-) aus leistungsorientierten Pensionszusagen	143	37
Sonstiges Ergebnis	143	37
GESAMTERGEBNIS	2.652	4.737

Das sonstige Ergebnis der laufenden Periode betrifft das versicherungsmathematische Ergebnis aus leistungsorientierten Pensionszusagen in Höhe von 143 T€ aufgrund der Erhöhung des Rechnungszinses zum Stichtag auf 3,75 % (31. Dezember 2024: 3,37 %).

Bilanz Aktiva
ZUM 31. MÄRZ 2025

IN T€	31.03.2025	31.12.2024
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	48	57
Sachanlagen	2.526	2.545
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	1.028.939	1.037.925
Finanzielle Vermögenswerte	5.906	2.355
Sonstige Vermögenswerte	8.061	8.079
	1.045.480	1.050.961
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.959	4.667
Finanzielle Vermögenswerte	310	399
Sonstige Vermögenswerte	1.869	787
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	42.765	51.766
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	24.894	24.894
	74.797	82.513
SUMME VERMÖGENSWERTE	1.120.277	1.133.474

Bilanz Passiva

IN T€	31.03.2025	31.12.2024
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	81.343	81.343
Kapitalrücklage	300.454	300.454
Gewinnrücklage	32.021	29.369
	413.818	411.166
Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen		
Finanzverbindlichkeiten	501.869	511.611
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	16.183	16.348
Rückstellungen für Pensionen	4.353	4.564
Sonstige Rückstellungen	3.479	3.346
	525.884	535.869
Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen		
Finanzverbindlichkeiten	133.049	141.031
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	13.759	14.285
Sonstige Rückstellungen	2.745	2.516
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	31.022	28.607
	180.575	186.439
SUMME EIGENKAPITAL, VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN	1.120.277	1.133.474

Kapitalflussrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. MÄRZ 2025

IN T€	01.01.– 31.03.2025	01.01.– 31.03.2024
Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit		
Ergebnis der Periode	2.509	4.700
Finanzergebnis	2.943	2.775
Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-)	9.093	9.292
Veränderung der Rückstellungen	294	-162
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.267	-918
Veränderung der Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	204	1.364
	13.776	17.051
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-497	-639
Erhaltene Anzahlungen/ Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	27.390	0
Auszahlungen (-) für Barsicherheiten für Finanzverbindlichkeiten	-3.645	0
	23.248	-639
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Mittelzufluss aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	0	20.000
Mittelabfluss aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-42.783	-5.371
Mittelabfluss aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-105	-102
Zinsauszahlungen	-3.137	-3.160
	-46.025	11.367
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-9.001	27.779
Finanzmittelfonds am 1. Januar	51.766	43.304
Finanzmittelfonds am 31. März	42.765	71.083

Eigenkapitalveränderungsrechnung

IN T€	GEZEICHNETES KAPITAL	KAPITAL- RÜCKLAGE	GEWINNRÜCKLAGEN		EIGEN- KAPITAL GESAMT
			Rücklage IAS 19 Pensions- rückstellungen	Andere Gewinn- rücklagen	
Stand 1. Januar 2024	81.343	335.573	-3.772	20.974	434.118
Periodenergebnis 01.01. – 31.03.2024				4.700	4.700
Sonstiges Ergebnis 01.01. – 31.03.2024			37		37
Gesamtergebnis 01.01. – 31.03.2024			37	4.700	4.737
Stand 31. März 2024	81.343	335.573	-3.735	25.674	438.855
Entnahme aus der Kapitalrücklage		-35.119		35.119	0
Gewinnausschüttung für 2023 (0,48 € je Aktie)				-39.045	-39.045
Periodenergebnis 01.04. – 31.12.2024				11.570	11.570
Sonstiges Ergebnis 01.04. – 31.12.2024			-214		-214
Gesamtergebnis 01.04. – 31.12.2024			-214	11.570	11.356
Stand 31. Dezember 2024	81.343	300.454	-3.949	33.318	411.166
Periodenergebnis 01.01. – 31.03.2025				2.509	2.509
Sonstiges Ergebnis 01.01. – 31.03.2025			143		143
Gesamtergebnis 01.01. – 31.03.2025			143	2.509	2.652
Stand 31. März 2025	81.343	300.454	-3.806	35.827	413.818

FINANZKALENDER/ IMPRESSUM

FINANZKALENDER 2025/2026

08.05.2025	Zwischenmitteilung 31. März 2025
26.06.2025	Ordentliche Hauptversammlung 2025
05.08.2025	Halbjahresfinanzbericht 30. Juni 2025
06.11.2025	Zwischenmitteilung 30. September 2025
26.02.2026	Vorläufige Zahlen für das Geschäftsjahr 2025
22.04.2026	Geschäftsbericht 2025
07.05.2026	Zwischenmitteilung 31. März 2026
11.06.2026	Ordentliche Hauptversammlung 2026

IMPRESSUM

Herausgeber

Der Vorstand der HAMBORNER REIT AG, Duisburg

Stand

7. Mai 2025

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