



hamborner  
REIT

ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ

# ZWISCHEN- MITTEILUNG

ERSTES  
QUARTAL 2026

# KENNZAHLEN

**22,6 MIO. €**

ERLÖSE AUS MIETEN UND PACTEN

**11,7 MIO. €**

FUNDS FROM OPERATIONS

IN T€		01.01.– 31.03.2026	01.01.– 31.03.2025
<b>Aus der Gewinn- und Verlustrechnung</b>			
Erlöse aus Mieten und Pachten		22.611	23.043
Nettomieteinnahmen		18.414	18.348
Betriebsergebnis		6.072	5.916
Finanzergebnis		-3.425	-3.139
EBITDA		15.235	14.741
EBIT		6.203	5.648
Funds from Operations (FFO)		11.679	11.870
Ergebnis der Periode		2.778	2.509
		<b>31.03.2026</b>	<b>31.12.2025</b>
<b>Aus der Bilanz</b>			
Bilanzsumme		1.063.552	1.062.477
Langfristige Vermögenswerte		993.555	1.002.325
Eigenkapital		387.492	384.645
Eigenkapitalquote	in %	36,4	36,2
REIT-Eigenkapitalquote	in %	56,2	54,7
EPRA Loan to Value (LTV)	in %	43,1	44,3
		<b>31.03.2026</b>	<b>31.03.2025</b>
<b>Zur HAMBORNER-Aktie</b>			
Anzahl der ausgegebenen Aktien		81.343.348	81.343.348
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	in €	0,03	0,03
Funds from Operations (FFO) je Aktie	in €	0,14	0,15
Börsenkurs je Stückaktie (XETRA)	in €	4,41	4,48
Marktkapitalisierung		358.724	364.418
		<b>31.03.2026</b>	<b>31.12.2025</b>
<b>Zum HAMBORNER-Portfolio</b>			
Anzahl der Objekte		63	64
Verkehrswert des Immobilienportfolios		1.341.030	1.348.530
EPRA Leerstandsquote	in %	3,5	3,5
Gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren		5,2	5,3
<b>Sonstige Daten</b>			
Net Asset Value (NAV)		754.105	738.136
Net Asset Value je Aktie	in €	9,27	9,07
EPRA Net Tangible Assets (NTA)		754.082	738.107
EPRA Net Tangible Assets je Aktie	in €	9,27	9,07
Anzahl der Mitarbeiter einschließlich Vorstand		58	59

# BERICHT ZUR ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

## Ertragslage

Aus der Bewirtschaftung der Immobilien hat HAMBORNER bis Ende März 2026 Erlöse aus Mieten und Pachten in Höhe von 22.611 T€ (Vorjahr: 23.043 T€) erzielt. Die Veränderung in Höhe von -432 T€ ergibt sich durch Mieterückgänge aus Objektverkäufen (1.001 T€) sowie durch eine Steigerung in Höhe von 569 T€ (2,6 %) durch Mieterlöse aus Objekten, die sich sowohl in den ersten drei Monaten des Berichtszeitraums des aktuellen Jahres und des Vorjahres im Bestand befanden („like for like“).

Die Leerstandsquote ist in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres leicht gesunken und befindet sich weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau bei 2,0 % (Vorjahr: 2,2 %). Die stichtagsbezogene EPRA-Leerstandsquote beträgt 3,5 % (31. Dezember 2025: 3,5 %).

Die Erlöse aus der Weiterbelastung von Nebenkosten an Mieter betragen 3.103 T€ (Vorjahr: 2.674 T€). Die Aufwendungen für die Bewirtschaftung der Immobilien belaufen sich bis Ende März 2026 auf 5.880 T€ (Vorjahr: 5.762 T€).

Die Aufwendungen für die Instandhaltung des Grundstücks- und Gebäudebestands sind gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitraum um 187 T€ auf 1.420 T€ (Vorjahr: 1.607 T€) gesunken. Die Aufwendungen im ersten Quartal 2026 betreffen laufende Kleininstandhaltungen sowie diverse kleinere geplante Maßnahmen.

Die aus den vorstehenden Posten abgeleiteten Nettomieteinnahmen sind mit 18.414 T€ um 66 T€ oder 0,4 % gegenüber dem Wert der Vorjahresperiode (18.348 T€) gestiegen.

Die Verwaltungs- und Personalaufwendungen betragen insgesamt 2.669 T€ und liegen damit um 165 T€ bzw. 6,6 % über dem Niveau des Vergleichszeitraums (2.504 T€). Die Verwaltungsaufwendungen sind um 61 T€ gestiegen. Dies ergibt sich im Wesentlichen aus bereits im ersten Quartal 2026 angefallenen Aufwendungen für die kommende Hauptversammlung. Die Personalaufwendungen sind gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres um 104 T€ auf 2.076 T€ gestiegen (Vorjahr: 1.972 T€). Dies resultiert im Wesentlichen aus der Erweiterung der Personalkapazitäten und der Besetzung offener Stellen.

Die operative Kostenquote, d. h. Verwaltungs- und Personalaufwand bezogen auf die Erlöse aus Mieten und Pachten, hat sich auf 11,8 % erhöht (Vorjahr: 10,9 %).

Die sonstigen betrieblichen Erträge belaufen sich im ersten Quartal des Berichtsjahres auf 37 T€ (Vorjahr: 327 T€). Der Betrag des Vorjahreszeitraums betraf im Wesentlichen einen Ertrag in Höhe von 126 T€ aus der Entschädigung aus einer vorzeitigen Vertragsauflösung.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen im ersten Quartal 2026 678 T€ (Vorjahr: 1.162 T€) und betreffen schwerpunktmäßig Aufwendungen für Rechts- und Beratungskosten von 350 T€ (Vorjahr: 608 T€). Diese enthalten insbesondere Aufwendungen im Zusammenhang mit IT-Beratung (109 T€) sowie externem Fachpersonal (115 T€). Weiterhin enthält der Posten Aufwendungen für Investor Relations und Öffentlichkeitsarbeit von 117 T€ (Vorjahr: 157 T€) sowie Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 60 T€ (Vorjahr: 190 T€).

Das Betriebsergebnis der Gesellschaft beläuft sich per Ende März 2026 auf 6.072 T€ und liegt um 156 T€ über der Vergleichsperiode des Vorjahres (5.916 T€).

Aus der Veräußerung von Immobilien wurde ein Ergebnis von 131 T€ erzielt, das im ersten Quartal 2026 die Erlöse aus der veräußerten Immobilie in Ditzingen berücksichtigt. Der Besitzübergang erfolgte am 1. März 2026. Aus dem Verkauf erzielt HAMBORNER einen Buchgewinn in Höhe von 148 T€ ohne Berücksichtigung von Verkaufskosten.

Das Finanzergebnis beträgt im ersten Quartal 2026 -3.425 T€ gegenüber -3.139 T€ im Vorjahresvergleichszeitraum.

Die Zinserträge betragen 207 T€ (Vorjahr: 307 T€). Der Zinsertrag der ersten drei Monate des Berichtsjahres resultiert im Wesentlichen aus der Anlage von liquiden Mitteln.

Die Zinsaufwendungen in Höhe von -3.632 T€ (Vorjahr: -3.446 T€) bestehen hauptsächlich aus Zinsaufwendungen aus Darlehensmitteln in Höhe von -3.390 T€ (Vorjahr: -3.197 T€). Diese sind gegenüber dem Vorjahr geringfügig um 193 T€ gestiegen.

Als Resultat aus den gesamten Erträgen und Aufwendungen ergibt sich für das erste Quartal 2026 ein Periodenergebnis in Höhe von 2.778 T€ (Vorjahr 2.509 T€). Der FFO, d. h. das operative Ergebnis vor Abschreibungen und ohne Verkaufserlöse, ist um 1,6 % gesunken und beträgt im Berichtszeitraum 11.679 T€ (Vorjahr: 11.870 T€). Dies entspricht einem FFO je Aktie von 14 Cent (Vorjahr: 15 Cent).

## Vermögens- und Finanzlage

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien betragen zum 31. März 2026 981,2 Mio. € (31. Dezember 2025: 990,1 Mio. €). Der Rückgang des Buchwerts resultiert im Wesentlichen aus planmäßigen Abschreibungen in Höhe von 8,8 Mio. €.

Der fortgeschriebene Verkehrswert des bebauten Immobilienportfolios lag zum Quartalsstichtag bei 1.341,0 Mio. € (31. Dezember 2025: 1.348,5 Mio. €) und berücksichtigt den Abgang der Immobilie in Ditzingen mit 11,9 Mio. €. Zum 31. März 2026 wurde der Verkehrswert der Immobilie in Köln, Am Coloneum 9, aufgrund vereinbarter Mieterhöhungen aktualisiert. Hieraus ergab sich ein Anstieg des Verkehrswerts um 4,4 Mio. €. Ansonsten wurden aus Portfoliosicht die gutachterlich ermittelten Verkehrswerte zum 31. Dezember 2025 beibehalten.

Die lang- und kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte betragen 3,5 Mio. € (31. Dezember 2025: 3,6 Mio. €). Im Wesentlichen enthält der Posten Mietkautionen in Höhe von 2,1 Mio. € (31. Dezember 2025: 1,9 Mio. €). Weiterhin werden aufgrund von Abweichungen vereinbarter Leistungen in einzelnen Bereichen unter diesem Posten Forderungen gegenüber Dienstleistern in Höhe von 1,1 Mio. € ausgewiesen.

Die lang- und kurzfristigen sonstigen Vermögenswerte betragen 9,5 Mio. € (31. Dezember 2025: 8,5 Mio. €) und bestehen im Wesentlichen aus gewährten Baukostenzuschüssen in Höhe von insgesamt 8,2 Mio. €, hauptsächlich aufgrund der Anschlussvermietungen in Celle, Gießen und Mannheim. Die vereinbarten Beträge werden als Reduzierung der Mieten linear über die Laufzeit der Mietverträge verteilt.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betragen 4,5 Mio. € (31. Dezember 2025: 3,4 Mio. €). Sie beinhalten Bruttoforderungen aus rückständigen Mieten und abgerechneten Nebenkosten in Höhe von 2,0 Mio. € (31. Dezember 2025: 1,6 Mio. €). Auf die Bruttoforderungen werden im Rahmen der Bewertung zum 31. März 2026 Wert-

berichtigungen in Höhe der erwarteten Forderungsausfälle von 0,2 Mio. € (31. Dezember 2025: 0,2 Mio. €) gebildet. Weiterhin enthält der Posten Forderungen aus zukünftigen Nebenkostenabrechnungen in Höhe von 1,8 Mio. € (31. Dezember 2025: 1,8 Mio. €).

Am 31. März 2026 verfügt die Gesellschaft über liquide Mittel in Höhe von 62,1 Mio. € (31. Dezember 2025: 42,5 Mio. €).

Zum 31. Dezember 2025 wurde die Immobilie in Ditzingen in dem Posten „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ ausgewiesen. Der Kaufvertrag für das Objekt in Ditzingen wurde am 16. Dezember 2025 unterzeichnet. Der Verkaufspreis beläuft sich auf 11,9 Mio. € bei einem Buchwert in Höhe von 11,7 Mio. €. Der Übergang von Nutzen und Lasten an die Erwerber erfolgte am 1. März 2026.

Das Eigenkapital beträgt zum 31. März 2026 387,5 Mio. € nach 384,6 Mio. € zum 31. Dezember 2025. Die bilanzielle Eigenkapitalquote liegt zum Berichtsstichtag bei 36,4 % nach 36,2 % zum 31. Dezember 2025. Die REIT-Eigenkapitalquote beträgt 56,2 % nach 54,7 % zum 31. Dezember 2025.

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten sind gegenüber dem 31. Dezember 2025 im ersten Quartal 2026 um 2,3 Mio. € gesunken und betragen zum Quartalsende 637,6 Mio. € (31. Dezember 2025: 639,9 Mio. €). Dies resultiert unter Berücksichtigung von Darlehensaufnahmen in Höhe von 8,2 Mio. € insbesondere aus Darlehensablösungen und planmäßigen Darlehenstilgungen in Höhe von 10,4 Mio. €.

Der durchschnittliche Fremdkapitalzinssatz aller bestehenden Darlehen beträgt 2,15 %. Die entsprechende durchschnittliche Restlaufzeit entspricht 3,0 Jahre.

Die lang- und kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und die sonstigen Verbindlichkeiten betragen 27,0 Mio. € (31. Dezember 2025: 27,0 Mio. €). Der Posten enthält unter anderem Leasingverbindlichkeiten gemäß IFRS 16 aus Erbbaurechten in

Höhe von 14,6 Mio. € (31. Dezember 2025: 14,7 Mio. €). Darüber hinaus beinhaltet der Posten Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen in Höhe von 5,5 Mio. € (31. Dezember 2025: 6,3 Mio. €), Verbindlichkeiten aus Mietkautionen in Höhe von 2,1 Mio. € (31. Dezember 2025: 1,9 Mio. €) sowie Miet- und Pachtvorauszahlungen in Höhe von 1,0 Mio. € (31. Dezember 2025: 1,2 Mio. €).

Die lang- und kurzfristigen Rückstellungen betragen 7,2 Mio. € (31. Dezember 2025: 6,7 Mio. €). Davon entfallen 3,2 Mio. € auf Rückstellungen für Bergschäden (31. Dezember 2025: 3,2 Mio. €). Die Rückstellung für Rückerstattungsbeträge an Mieter aus noch abzurechnenden Betriebskosten betragen 1,7 Mio. €. Die bestehenden Rückstellungen für Vorstandstantiemens aus der kurzfristigen Vergütung (STI) betragen 0,7 Mio. € sowie aus der langfristigen aktienbasierten Vergütung (LTI) 0,3 Mio. €.

Der Nettovermögenswert (NAV) der Gesellschaft betrug zum Quartalsende 754,1 Mio. € (31. Dezember 2025: 738,1 Mio. €). Dies entspricht einem NAV je Aktie von 9,27 € nach 9,07 € zum 31. Dezember 2025.

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 2025 ergeben. Insoweit haben die gemachten Angaben unverändert Gültigkeit unter Berücksichtigung folgender Ergänzungen:

## Nationale und internationale Marktumfeldrisiken

Die deutsche Wirtschaft scheint nach drei schwachen Jahren auf Erholungskurs. Belastungen durch den Krieg im Iran und die US-Handelspolitik bremsen zwar die Dynamik, dies jedoch nur moderat. Zum Jahreswechsel erwies sich die Weltwirtschaft trotz der protektionistischen US-Handelspolitik weiterhin als widerstandsfähig. Eine vielerorts robuste Binnenkonjunktur, fiskalische Impulse und anhaltend hohe Investitionen in Künstliche Intelligenz (KI) stützen die Konjunktur in vielen Ländern. Der Ende Februar begonnene Krieg im Iran belastet jedoch das weltwirtschaftliche Umfeld und hat aufgrund der Blockade der wichtigen Straße von Hormus bereits zu massiven Störungen bei Öl- und Gaslieferungen geführt. Rund ein Fünftel des globalen Öl- und Flüssigerdgashandels sind hiervon betroffen, wodurch die Preise deutlich anzogen.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat im März 2026 den Leitzins unverändert bei 2,0 % belassen. Begründet wird dies mit der Intention, dass sich die Inflation auf mittlere Frist beim Zielwert von 2 % stabilisiert. Die Inflationsrate in Deutschland stieg im März auf 2,7 % und lag somit über dem angestrebten Zielwert der EZB von 2 %.

Auch die US-Notenbank (Fed) hat in ihrer März-Sitzung beschlossen, ihr Tagesgeldzielband unverändert zu lassen. Das Zielband für die Federal Funds Rate liegt damit weiterhin bei 3,50 %–3,75 %. Die Zentralbanken der großen Industrieländer (G10) bleiben vorsichtig und ließen die Zinssätze überwiegend unverändert.

Um der hohen Unsicherheit bezüglich des weiteren Verlaufs der Energiepreise aufgrund des Konflikts am Persischen Golf Rechnung zu tragen, hat das ifo Institut in seiner Konjunkturprognose Frühjahr 2026 zwei Szenarien, nämlich ein Deeskalations- und ein Eskalations-szenario, betrachtet. Im Deeskalationsszenario wird für das laufende Jahr ein Wachstum des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts um 0,8 % und im kommenden Jahr um 1,2 % erwartet. Im Eskalations-szenario nehmen laut ifo Institut die konjunkturellen Belastungen spürbar zu. Das DIW erwartet für Deutschland für 2026 indes ein Wachstum von 1,0 % und für 2027 von 1,4 %.

## Änderung des REIT-Gesetzes

Am 4. Februar 2026 ist das „Gesetz zur Förderung privater Investitionen und des Finanzstandorts“ (kurz: Standortförderungsgesetz) in Kraft getreten. Hierdurch hat unter anderem auch das REIT-Gesetz wesentliche Änderungen erfahren, die es der Gesellschaft ermöglichen, künftig umfangreicher und flexibler in erneuerbare Energien und Ladeinfrastruktur zu investieren. Bislang war es REITs nicht möglich, solche Anlagen zu betreiben. Durch die Gesetzesänderung können REITs dies künftig über REIT-Dienstleistungsgesellschaften tun. Hierdurch eröffnen sich für die HAMBORNER REIT AG potenziell neue Geschäftsfelder.

# PROGNOSEBERICHT

Ungeachtet der unverändert schwierigen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie der im Risiko- und Chancenbericht beschriebenen Unsicherheiten blickt die Gesellschaft dem Jahresverlauf 2026 weiterhin grundsätzlich positiv entgegen und hält an den im Geschäftsbericht 2025 veröffentlichten Einschätzungen hinsichtlich der künftigen Geschäftsentwicklung fest.

Unter Berücksichtigung der im Geschäftsbericht dargestellten Prognoseannahmen erwartet die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2026 Erlöse aus Mieten und Pachten zwischen 87,5 Mio. € und 89,5 Mio. €. Das operative Ergebnis (FFO) wird sich voraussichtlich zwischen 38,0 Mio. € und 42,0 Mio. € bewegen.

# GRUNDLAGEN DER BERICHTERSTATTUNG

Die Zwischenmitteilung der HAMBORNER REIT AG zum 31. März 2026 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 2025 wurden unverändert fortgeführt. Die von der EU übernommenen und überarbeiteten und ab dem 1. Januar 2026 verpflichtend anzuwendenden Rechnungslegungsnormen wurden beachtet. Hieraus haben sich keine wesentlichen Änderungen auf den Zwischenabschluss zum 31. März 2026 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.

**Gewinn- und Verlustrechnung**  
**FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. MÄRZ 2026**

IN T€	01.01.– 31.03.2026	01.01.– 31.03.2025
<b>Erlöse aus Mieten und Pachten</b>	<b>22.611</b>	<b>23.043</b>
Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter	3.103	2.674
Laufende Betriebsaufwendungen	-5.880	-5.762
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung	-1.420	-1.607
<b>Nettomieteinnahmen</b>	<b>18.414</b>	<b>18.348</b>
Verwaltungsaufwand	-593	-532
Personalaufwand	-2.076	-1.972
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-9.032	-9.093
Sonstige betriebliche Erträge	37	327
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-678	-1.162
	<b>-12.342</b>	<b>-12.432</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>6.072</b>	<b>5.916</b>
<b>Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)</b>	<b>6.203</b>	<b>5.648</b>
Zinserträge	207	307
Zinsaufwendungen	-3.632	-3.446
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-3.425</b>	<b>-3.139</b>
<b>Ergebnis der Periode</b>	<b>2.778</b>	<b>2.509</b>
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	0,03	0,03

**Gesamtergebnisrechnung**  
**FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. MÄRZ 2026**

IN T€	01.01.– 31.03.2026	01.01.– 31.03.2025
<b>Ergebnis der Periode laut Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>2.778</b>	<b>2.509</b>
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden:	0	0
Versicherungsmathematische Gewinne / Verluste (-) aus leistungsorientierten Pensionszusagen	69	143
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	<b>69</b>	<b>143</b>
<b>GESAMTERGEBNIS</b>	<b>2.847</b>	<b>2.652</b>

Das sonstige Ergebnis der laufenden Periode betrifft das versicherungsmathematische Ergebnis aus leistungsorientierten Pensionszusagen in Höhe von 69 T€ aufgrund der Erhöhung des Rechnungszinses zum Stichtag auf 4,09 % (31. Dezember 2025: 3,88 %).

**Bilanz Aktiva**  
**ZUM 31. MÄRZ 2026**

IN T€	31.03.2026	31.12.2025
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Immaterielle Vermögenswerte	23	29
Sachanlagen	2.575	2.621
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	981.217	990.067
Finanzielle Vermögenswerte	2.134	1.923
Sonstige Vermögenswerte	7.606	7.685
	<b>993.555</b>	<b>1.002.325</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.481	3.409
Finanzielle Vermögenswerte	1.437	798
Sonstige Vermögenswerte	1.929	1.688
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	62.150	42.505
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0	11.752
	<b>69.997</b>	<b>60.152</b>
<b>SUMME VERMÖGENSWERTE</b>	<b>1.063.552</b>	<b>1.062.477</b>

**Bilanz Passiva**

IN T€	31.03.2026	31.12.2025
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	81.343	81.343
Kapitalrücklage	276.271	276.271
Gewinnrücklage	29.878	27.031
	<b>387.492</b>	<b>384.645</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen</b>		
Finanzverbindlichkeiten	520.125	524.415
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	15.925	15.876
Rückstellungen für Pensionen	4.125	4.258
Sonstige Rückstellungen	3.480	3.364
	<b>543.655</b>	<b>547.913</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen</b>		
Finanzverbindlichkeiten	117.530	115.502
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	11.115	11.116
Sonstige Rückstellungen	3.760	3.301
	<b>132.405</b>	<b>129.919</b>
<b>SUMME EIGENKAPITAL, VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN</b>	<b>1.063.552</b>	<b>1.062.477</b>

**Kapitalflussrechnung**  
**FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. MÄRZ 2026**

IN T€	01.01.– 31.03.2026	01.01.– 31.03.2025
<b>Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit</b>		
Ergebnis der Periode	2.778	2.509
Finanzergebnis	3.362	2.943
Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-)	9.032	9.093
Veränderung der Rückstellungen	511	294
Buchgewinne (-)/-verluste (+) (saldiert) aus dem Abgang von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-148	0
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.667	-1.267
Veränderung der Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-48	204
	<b>13.820</b>	<b>13.776</b>
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-130	-497
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	11.900	27.390
Auszahlungen (-) für Barsicherheiten für Finanzverbindlichkeiten	0	-3.645
	<b>11.770</b>	<b>23.248</b>
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		
Mittelzufluss aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	8.170	0
Mittelabfluss aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-10.442	-42.783
Mittelabfluss aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-119	-105
Zinsauszahlungen	-3.554	-3.137
	<b>-5.945</b>	<b>-46.025</b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	<b>19.645</b>	<b>-9.001</b>
Finanzmittelfonds am 1. Januar	<b>42.505</b>	<b>51.766</b>
Finanzmittelfonds am 31. März	<b>62.150</b>	<b>42.765</b>

**Eigenkapitalveränderungsrechnung**

IN T€	GEZEICHNETES KAPITAL	KAPITAL- RÜCKLAGE	GEWINNRÜCKLAGEN		EIGEN- KAPITAL GESAMT
			Rücklage IAS 19 Pensions- rückstellungen	Andere Gewinn- rücklagen	
<b>Stand 1. Januar 2025</b>	<b>81.343</b>	<b>300.454</b>	<b>-3.949</b>	<b>33.318</b>	<b>411.166</b>
Periodenergebnis 01.01. – 31.03.2025				2.509	2.509
Sonstiges Ergebnis 01.01. – 31.03.2025			143		143
<b>Gesamtergebnis 01.01. – 31.03.2025</b>			<b>143</b>	<b>2.509</b>	<b>2.652</b>
<b>Stand 31. März 2025</b>	<b>81.343</b>	<b>300.454</b>	<b>-3.806</b>	<b>35.827</b>	<b>413.818</b>
Entnahme aus der Kapitalrücklage		-24.183		24.183	0
Gewinnausschüttung für 2024 (0,48 € je Aktie)				-39.045	-39.045
Periodenergebnis 01.04. – 31.12.2025				9.979	9.979
Sonstiges Ergebnis 01.04. – 31.12.2025			-107		-107
<b>Gesamtergebnis 01.04. – 31.12.2025</b>			<b>-107</b>	<b>9.979</b>	<b>9.872</b>
<b>Stand 31. Dezember 2025</b>	<b>81.343</b>	<b>276.271</b>	<b>-3.913</b>	<b>30.944</b>	<b>384.645</b>
Periodenergebnis 01.01. – 31.03.2026				2.778	2.778
Sonstiges Ergebnis 01.01. – 31.03.2026			69		69
<b>Gesamtergebnis 01.01. – 31.03.2026</b>			<b>69</b>	<b>2.778</b>	<b>2.847</b>
<b>Stand 31. März 2026</b>	<b>81.343</b>	<b>276.271</b>	<b>-3.844</b>	<b>33.722</b>	<b>387.492</b>

# FINANZKALENDER/ IMPRESSUM

## FINANZKALENDER 2026/2027

07.05.2026	Zwischenmitteilung 31. März 2026
03.06.2026	Ordentliche Hauptversammlung 2026
04.08.2026	Halbjahresfinanzbericht 30. Juni 2026
10.11.2026	Zwischenmitteilung 30. September 2026
25.02.2027	Vorläufige Zahlen für das Geschäftsjahr 2026
22.04.2027	Geschäftsbericht 2026
06.05.2027	Zwischenmitteilung 31. März 2027
10.06.2027	Ordentliche Hauptversammlung 2027

## IMPRESSUM

### Herausgeber

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

### Konzept, Grafik und Produktion

Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg  
www.berichtsmanufaktur.de

### Bildnachweis

HAMBORNER REIT AG  
Markus Altmann