



**Q3**  
**2020**

**ZWISCHENMITTEILUNG  
FÜR DAS DRITTE QUARTAL 2020**

## KENNZAHLEN NACH IFRS AUF EINEN BLICK

in T€		
<b>AUS DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG</b>		
	<b>30.09.2020</b>	<b>30.09.2019</b>
Erlöse aus Mieten und Pachten	66.207	63.735
Nettomieteinnahmen	59.735	57.211
Betriebsergebnis	8.978	26.762
Finanzergebnis	-11.637	-11.564
EBITDA	56.702	52.967
EBDA	45.065	41.403
EBIT	11.705	26.861
Funds from Operations (FFO)	42.338	41.304
Ergebnis der Periode	68	15.297
- davon Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	2.727	99
<b>AUS DER BILANZ</b>		
	<b>30.09.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Bilanzsumme	1.306.583	1.234.677
Langfristige Vermögenswerte	1.242.237	1.223.990
Eigenkapital	514.394	513.562
Eigenkapitalquote	in % 39,4	41,6
REIT-Eigenkapitalquote	in % 55,8	57,3
Loan to Value (LTV)	in % 42,5	42,4
<b>ZUR HAMBORNER AKTIE</b>		
	<b>30.09.2020</b>	<b>30.09.2019</b>
Anzahl der ausgegebenen Aktien	79.717.645	79.717.645
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie	in € 0,00	0,19
Funds from Operations (FFO) je Aktie	in € 0,53	0,52
Börsenkurs je Stückaktie (XETRA)	in € 8,72	9,58
Marktkapitalisierung	695.138	763.695
<b>ZUM HAMBORNER PORTFOLIO</b>		
	<b>30.09.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Anzahl der Objekte	81	79
Verkehrswert des Immobilienportfolios	1.625.985	1.598.090
Leerstandsquote (inkl. Mietgarantien)	in % 1,7	2,0
Gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	6,5	6,6
<b>SONSTIGE DATEN</b>		
	<b>30.09.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Net Asset Value (NAV)	912.765	924.300
Net Asset Value je Aktie	in € 11,45	11,59
Anzahl der Mitarbeiter einschließlich Vorstand	42	42

## VORWORT DES VORSTANDS

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE,  
SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

heute blicken wir mit der Quartalsmitteilung zum 30. September 2020 auf die ersten neun Monate dieses Jahres zurück.

Die vergangenen Monate waren von den Auswirkungen der weltweiten Corona-Pandemie geprägt. Die Entwicklungen im Zusammenhang mit der Ausbreitung des Virus stellen die weltweite Gemeinschaft und damit auch HAMBORNER vor besondere Herausforderungen.

Ungeachtet der weitreichenden Einschränkungen des öffentlichen Lebens und der damit verbundenen Auswirkungen auf unsere Mieter hat sich unser Geschäftsmodell weiterhin als sehr stabil erwiesen und die Gesellschaft konnte die ersten neun Monate 2020 mit einem erneuten Umsatz- und FFO-Wachstum abschließen. Die wichtigsten Entwicklungen auf einen Blick:

- / Anstieg der Miet- und Pächterlöse und des FFO um 3,9 % bzw. 2,5 %
- / Zugang von drei neu errichteten Büroobjekten in Neu-Isenburg, Bonn und Aachen
- / Veräußerung von zwei innerstädtischen Geschäftshäusern im Rahmen der Portfoliooptimierung
- / Leerstandsquote mit 1,7 % weiterhin auf sehr niedrigem Niveau
- / Solide Bilanzstruktur mit einer REIT-Eigenkapitalquote von 55,8 % und einem LTV von 42,5 %
- / NAV je Aktie bei 11,45 €

Die Grundlage für die erfolgreiche Entwicklung bildeten auch weiterhin unser diversifiziertes und ertragsstarkes Portfolio sowie die besondere Nähe zu unseren Mietern. Auf Basis zahlreicher individueller Vereinbarungen konnten wir interessengerechte Lösungen für besonders betroffene Mieter finden. Dabei ist es uns gelungen, sowohl das Volumen der temporären Mietnachlässe als auch das Stundungsvolumen auf einem sehr niedrigen Niveau zu halten.

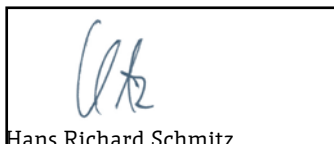
Gleichzeitig konnten im Rahmen der Verhandlungen die jeweiligen Verträge mit den betroffenen Mietern zumeist verlängert werden. Die Stabilität unserer Mieterstruktur spiegelt sich ebenfalls in der erfreulichen Entwicklung unserer Mieteingänge wider. So konnte sich unsere Mieteingangsquote nach einem deutlicheren Rückgang während der landesweiten Schließungsmaßnahmen im Frühjahr schnell wieder erholen und lag in den Monaten Juli bis Oktober bereits annähernd auf Vorkrisenniveau.

Ungeachtet der globalen Krisensituation sehen wir uns weiterhin gut aufgestellt und blicken insgesamt fortgesetzt optimistisch in die Zukunft. Wir möchten uns an dieser Stelle ganz besonders für Ihr entgegengebrachtes Vertrauen bedanken und wünschen Ihnen und uns ein weiterhin gesundes und erfolgreiches Jahr 2020.

Duisburg, im November 2020



Niclas Karoff



Hans Richard Schmitz

## BERICHT ZUR ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

### Ertragslage

Aus der Bewirtschaftung unserer Immobilien haben wir bis Ende September Erlöse aus Mieten und Pachten in Höhe von 66.207 T€ (Vorjahr: 63.735 T€) erzielt. Die Steigerung gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres beträgt damit 2.472 T€ oder 3,9 %. Der Anstieg entfällt mit 2.945 T€ (4,6 %) auf Immobilienerwerbe des laufenden Geschäftsjahres sowie des Vorjahres. Die Mieterlöse aus Objekten, die sich sowohl in den ersten neun Monaten des Jahres 2019 als auch im Berichtsjahr im Bestand befanden („like for like“), liegen um 392 T€ (-0,6 %) unter dem Vorjahresniveau. Durch den Verkauf von Immobilien haben sich die Erlöse um insgesamt 81 T€ (-0,1 %) vermindert.

Die Leerstandsquote ist in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres leicht gesunken und befindet sich weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau. Unter Berücksichtigung vereinbarter Mietgarantien beträgt die Leerstandsquote 1,7 % (Vorjahr: 2,0 %). Ohne Berücksichtigung von Mietgarantien beträgt die Leerstandsquote 3,0 % (Vorjahr: 2,2 %).

Die Erlöse aus der Weiterbelastung von Nebenkosten an Mieter betragen 10.654 T€ und liegen um 488 T€ über dem Vergleichswert des Vorjahreszeitraums (10.166 T€). Die Aufwendungen für die Bewirtschaftung unserer Immobilien haben sich bis Ende September 2020 um 775 T€ auf 13.705 T€ (Vorjahr: 12.930 T€) erhöht.

Die Aufwendungen für die Instandhaltung unseres Grundstücks- und Gebäudebestands sind in den ersten neun Monaten des Berichtsjahres gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitraum um 339 T€ auf 3.421 T€ (Vorjahr: 3.760 T€) gesunken. Die Aufwendungen betreffen laufende Kleininstandhaltungen sowie diverse kleinere geplante Maßnahmen. Darüber hinaus fielen im Berichtsjahr Instandhaltungsaufwendungen im Zusammenhang mit Neuvermietungen bzw. Mietvertragsverlängerungen in Höhe von 920 T€ (Vorjahr: 1.078 T€) an.

Die aus den vorstehenden Posten abgeleiteten Nettomieteinnahmen sind mit 59.735 T€ um 2.524 T€ oder 4,4 % gegenüber dem Wert der Vorjahresperiode (57.211 T€) angestiegen.

Die Verwaltungs- und Personalaufwendungen betragen insgesamt 4.838 T€ und liegen damit um 6,8 % über dem Niveau des Vergleichszeitraums (4.528 T€). Die operative Kostenquote, d.h. Verwaltungs- und Personalaufwand bezogen auf die Erlöse aus Mieten und Pachten, hat sich leicht erhöht und beträgt 7,3 % (Vorjahr: 7,1 %).

Die Abschreibungen sind in der Berichtsperiode im Wesentlichen in Höhe von 17.134 T€ durch außerplanmäßige Abschreibungen sowie in Höhe von 1.904 T€ aufgrund von Immobilienzugängen des Vorjahres und des aktuellen Geschäftsjahres auf 44.997 T€ nach 26.106 T€ im Vorjahreszeitraum gestiegen. Die außerplanmäßigen Abschreibungen des Berichtshalbjahres resultieren aus der Neubewertung der Objekte zum 30. Juni 2020 und betreffen neun Einzelhandelsobjekte.

Die sonstigen betrieblichen Erträge belaufen sich in den ersten neun Monaten des Berichtsjahres auf 1.232 T€ (Vorjahr: 1.192 T€). Die Erträge betreffen im Wesentlichen vertraglich vereinbarte Entschädigungszahlungen aufgrund der verzögerten Besitzübergänge der Immobilien in Aachen und Bonn (793 T€) sowie Entschädigungen und Erstattungen im Zusammenhang mit der Vermietung der Immobilien.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen in den ersten neun Monaten des Jahres 2020 2.154 T€ (Vorjahr: 1.093 T€). Der Posten enthält unter anderem Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 1.328 T€ (Vorjahr: 126 T€), Aufwendungen für Rechts- und Beratungskosten von 381 T€ (Vorjahr: 48 T€) sowie für Investor Relations- und Öffentlichkeitsarbeit von 269 T€ (Vorjahr: 267 T€). Der Anstieg der Rechts- und Beratungskosten betrifft insbesondere Aufwendungen im Zusammenhang mit der Bewertung des

Immobilienportfolios zum 30. Juni 2020 sowie der Besetzung der Position des Vorstandsvorsitzes. Die Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen betreffen mit 1.279 T€ Mietnachlässe, die den Mietern insbesondere für das zweite Quartal infolge der Corona-Pandemie gewährt wurden bzw. die den derzeitigen Verhandlungsstand mit den Mietern widerspiegeln sowie darüber hinausgehende erwartete Forderungsausfälle im Zuge der Corona-Pandemie.

Das Betriebsergebnis der Gesellschaft beläuft sich per Ende September 2020 auf 8.978 T€ nach 26.762 T€ in der Vergleichsperiode des Vorjahrs.

Aus der Veräußerung von Immobilien wurde ein Ergebnis von 2.727 T€ erzielt (Vorjahr: 99 T€). Das Ergebnis des Berichtsjahres betrifft im Wesentlichen den Verkauf einer Einzelhandelsimmobilie in Osnabrück im dritten Quartal des laufenden Geschäftsjahres.

Das Finanzergebnis beträgt – 11.637 T€ gegenüber – 11.564 T€ im Vorjahresvergleichszeitraum und betrifft ausschließlich Zinsaufwendungen. Die hierauf entfallenden Zinsaufwendungen aus Darlehensmitteln in Höhe von – 11.075 T€ haben sich gegenüber dem Vorjahr betragsmäßig um 138 T€ erhöht. Dabei hat die Aufnahme neuer Darlehen zu einem betragsmäßigen Anstieg der Zinsaufwendungen von 791 T€ geführt. Dagegen haben planmäßige Tilgungen sowie Refinanzierungen von Darlehen nach Ablauf der Festzinsvereinbarungen zu günstigeren Zinssätzen zu einer Reduzierung der Zinsaufwendungen von 539 T€ geführt. Dies zeigt den positiven Effekt aus den Refinanzierungen zu günstigeren Zinskonditionen auf den FFO (Funds from Operations).

Die ersten neun Monate schließen mit einem Periodenergebnis von 68 T€ nach 15.297 T€ in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Der Rückgang ist dabei auf die im Berichtsjahr durchzuführenden außerplanmäßigen Abschreibungen zurückzuführen. Der FFO, d.h. das operative Ergebnis vor Abschreibungen und ohne Verkaufserlöse, ist um 2,5 % gestiegen und beträgt im Berichtszeitraum 42.338 T€ (Vorjahr: 41.304 T€). Dies entspricht einem FFO je Aktie von 53 Cent (Vorjahr: 52 Cent).

#### **Vermögens- und Finanzlage**

Bis zum 30. September 2020 erfolgten im Berichtsjahr die Besitzübergänge der Büroimmobilien in Neu-Isenburg, Bonn und Aachen. Das Investitionsvolumen auf Basis der Kaufpreise beläuft sich auf 80,7 Mio. € bei annualisierten Mieteinnahmen von 4,3 Mio. €.

Nach erfolgter Neubewertung des Immobilienvermögens zum 30. Juni 2020 und unter Berücksichtigung der Neuerwerbe sowie der Veräußerung im Jahr 2020 belief sich der Verkehrswert des bebauten Immobilienportfolios zum Quartalsstichtag auf 1.626,0 Mio. € (31. Dezember 2019: 1.598,1 Mio. €). Im Rahmen der Neubewertung zur Berücksichtigung der Auswirkungen der Corona-Pandemie wurden gegenüber dem 31. Dezember 2019 der Verkehrswert des Portfolios im Saldo um 51,5 Mio. € gemindert. Die Abwertungen betrafen im Wesentlichen die von der Corona Pandemie besonders stark betroffenen Einzelhandelsimmobilien in Innenstadtlagen sowie Fachmarktzentren.

Der Posten „Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte“ betrug zum 30. September 2020 4,1 Mio. € nach 2,3 Mio. € zum 31. Dezember 2019. Der Anstieg betrifft insbesondere Forderungen aus Lieferungen und Leistungen aufgrund von ausstehenden Zahlungen infolge der Corona-Pandemie. Insgesamt waren für den Zeitraum April bis September Zahlungen in Höhe von 2,0 Mio. € zzgl. 0,3 Mio. € Umsatzsteuer (noch) nicht eingegangen, von denen den Mietern über bereits abgeschlossene bzw. bevorstehende Vereinbarungen 730 T€ (netto) erlassen wurden bzw. voraussichtlich werden. Darüber hinaus wurden im Rahmen der Bewertung der Restforderungen zum Bilanzstichtag Wertberichtigungen in Höhe der erwarteten Forderungsausfälle von 460 T€ erfasst.

Am 30. September 2020 verfügte die Gesellschaft über liquide Mittel in Höhe von 60,3 Mio. € (31. Dezember 2019: 8,4 Mio. €). Den im Wesentlichen aus dem Abruf von Darlehensmitteln (114,2 Mio. €) sowie aus der operativen Geschäftstätigkeit (52,1 Mio. €; Vorjahr: 50,2 Mio. €) resultierenden Mittelzuflüssen stehen im Wesentlichen Mittelabflüsse für Investitionen in das Immobilien-

portfolio (57,1 Mio. €) sowie für Zins- und Tilgungszahlungen (62,8 Mio. €) gegenüber. Zum Stichtag verfügte die Gesellschaft darüber hinaus über Finanzierungszusagen bzw. Kreditlinien in Höhe von 25,6 Mio. €.

Das Eigenkapital belief sich zum 30. September 2020 auf 514,4 Mio. € nach 513,6 Mio. € zum 31. Dezember 2019. Die bilanzielle Eigenkapitalquote lag zum Berichtsstichtag bei 39,4 % nach 41,6 % zum 31. Dezember 2019. Die REIT-Eigenkapitalquote betrug 55,8 % nach 57,3 % zum 31. Dezember 2019.

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten haben sich gegenüber dem 31. Dezember 2019 insbesondere aufgrund der Darlehensabrufe sowie den planmäßigen Tilgungsleistungen im dritten Quartal 2020 im Saldo um 62,7 Mio. € erhöht und betragen zum Quartalsende 751,0 Mio. € nach 688,4 Mio. € zum 31. Dezember 2019. Der durchschnittliche Fremdkapitalzinssatz aller bestehenden sowie der abgeschlossenen, aber noch nicht abgerufenen Darlehen beträgt 1,9 %.

Der Nettovermögenswert (NAV) der Gesellschaft betrug zum Quartalsende 912,8 Mio. € (31. Dezember 2019: 924,3 Mio. €). Dies entspricht einem NAV je Aktie von 11,45 € nach 11,59 € zum 31. Dezember 2019. Der NAV bestimmt sich aus den Verkehrswerten des Gesellschaftsvermögens – das ist im Wesentlichen der Verkehrswert der Immobilien – abzüglich des Fremdkapitals.

## **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 2019 ergeben. Insoweit haben die im Lagebericht 2019 unter dem Kapitel „Risiko- und Chancenbericht“ gemachten Angaben daher unverändert Gültigkeit unter Berücksichtigung folgender Ergänzungen:

### **Allgemeine Marktrisiken**

Die Corona-Pandemie und die daraufhin ergriffenen gesetzlichen und behördlichen Maßnahmen haben zu einer erheblichen Beeinträchtigung der gesamtwirtschaftlichen Lage und Entwicklung in unserem Land und in großen Teilen der Welt geführt. Nach dem behördlich angeordneten Shutdown im März und April gehen Volkswirtschaftsexperten derzeit mehrheitlich davon aus, dass das Bruttoinlandsprodukt Deutschlands um 5,0 % bis 6,0 % im Jahr 2020 zurückgehen wird. In den Prognosen ist jedoch eine sukzessive Erholung der Wirtschaft unterstellt. Inwieweit die derzeit wieder stark steigenden Neuinfektionen in Verbindung mit den für November beschlossenen strengen Kontaktbeschränkungen sowie Zwangsschließungen für einzelne Branchen erneut Einfluss auf die konjunkturelle Entwicklung haben werden, ist derzeit noch nicht absehbar. Darüber hinaus sind die nachhaltigen Folgen der Corona-Pandemie auf Unternehmen und die Wirtschaft derzeit noch ungewiss. Laut einer Umfrage des Ifo-Instituts stuften im Juni rund 20 % der Unternehmen in Deutschland die Beeinträchtigungen infolge der Pandemie als existenzbedrohend ein. Aufgrund der Aussetzungen der Insolvenzantragspflicht bis Ende 2020 bleibt abzuwarten, wie schwer die Unternehmen tatsächlich von der Corona-Pandemie getroffen wurden. Es muss daher spätestens im Jahr 2021 mit einem signifikanten Anstieg von Insolvenzen einschließlich der damit verbundenen Risiken auf die Vermietungsaktivitäten gerechnet werden. Die sich hieraus ergebenden Folgen auf den Immobiliengesamtmarkt betreffen schwerpunktmäßig die Teilmärkte für Hotels und Einzelhandelsimmobilien. Diesen Marktrisiken unterliegt auch die HAMBORNER REIT AG.

### **Mietausfallrisiken**

Das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Corona-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht vom 27. März 2020 hat Mietern die Möglichkeit eingeräumt, Mietzahlungen für einen begrenzten Zeitraum auszusetzen und diese erst später zu entrichten. Von dieser Möglichkeit haben zahlreiche Mieter Gebrauch gemacht. In Abhängigkeit von Dauer und Ausmaß der Corona-Pandemie muss damit gerechnet werden, dass Teile dieser Mieter infolge von Insolvenzen ihren Zahlungsver-

pflichtungen in Gänze nicht oder nur noch teilweise nachkommen können. Zur Abmilderung der wirtschaftlichen Folgen für besonders stark von der Krise betroffenen Mietern hat HAMBORNER mit diesen Mietern Vereinbarungen über Mietstundungen und -nachlässe für die Monate April bis Juni getroffen bzw. steht mit den Mietern in Verhandlungen hierüber. Im Gegenzug haben die Mieter die Mietverträge verlängert bzw. wird eine Mietvertragsverlängerung angestrebt. Für das Gesamtjahr sind jedoch sowohl in Bezug auf noch nicht wertberichtigte Mietforderungen als auch auf noch entstehende Mietforderungen erhöhte Forderungsausfälle nicht auszuschließen.

### **Vermietungsrisiken**

Auch die Vermietungsrisiken dürften bedingt durch die Folgen der Pandemie zunehmen. In Abhängigkeit davon, wie stark und wie lang die wirtschaftlichen Auswirkungen sein werden, wird in Teilen (z.B. Textileinzelhandel, Gastronomie) die Anschluss- und Neuvermietung schwieriger werden. Als Konsequenz hieraus ist aus heutiger Sicht nicht auszuschließen, dass die Leerstandsquote im Jahr 2020 über der von 2019 liegt, sich aber weiterhin in einem moderaten Rahmen bewegen wird.

### **Bewertungsrisiko**

Bei HAMBORNER sind aktuell besonders Einzelhandelsimmobilien in Innenstadtlagen sowie Fachmarktzentren von der Pandemie betroffen. Der ohnehin bereits in der Vergangenheit durch die Konkurrenz des Onlinehandels wirtschaftlich geschwächte stationäre Einzelhandel ist in besonderem Maße von den Kontaktbeschränkungen und Schließungsmaßnahmen infolge der Corona-Pandemie betroffen. Als Folge sind bereits jetzt zurückgehende Marktmieten sowie ein starker Nachfragerückgang von Investoren für diese Assetklasse zu beobachten. Um den zusätzlichen durch die Corona-Pandemie entstandenen Effekt auf die Bewertung der Immobilien zu berücksichtigen, hat die Gesellschaft die Immobilien durch den externen Gutachter Jones Lang LaSalle zum 30. Juni 2020 neu bewerten lassen. Im Rahmen der Bewertung wurden die Verkehrswerte der bereits zum 31. Dezember 2019 im Bestand befindlichen Objekte um insgesamt 51,5 Mio. € bzw. 3,2 % gegenüber Ende 2019 gemindert. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass es bei einem langsameren Aufschwung der Wirtschaft und vor dem Hintergrund des aktuell starken Anstiegs der Infektionszahlen in Verbindung mit den für November beschlossenen strengen Kontaktbeschränkungen sowie Zwangsschließungen für einzelne Branchen zu weiteren Verwerfungen in der Unternehmenslandschaft kommt, die sich z. B. durch den Ansatz höherer Zinssätze sowie veränderten Annahmen zu Marktmieten, Leerstandszeiträumen und Mietvertragslaufzeiten zusätzlich auf den Wertansatz der Immobilien auswirken könnten.

Insgesamt ist festzuhalten, dass den Unternehmensfortbestand gefährdende Risiken aus heutiger Sicht nicht zu erkennen sind.

## **EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG**

Am 5. Oktober 2020 wurde ein Vertrag über den Verkauf einer innerstädtischen Einzelhandelsimmobilie in Oldenburg unterzeichnet. Der Kaufpreis beläuft sich auf 4,6 Mio. €. Der Übergang von Nutzen und Lasten auf den Erwerber wird voraussichtlich zum Ende des laufenden Geschäftsjahres erfolgen.

Am 8. Oktober 2020 wurde die diesjährige ordentliche Hauptversammlung in virtueller Form abgehalten. In dieser wurde unter anderem eine Dividendenzahlung für das zurückliegende Geschäftsjahr 2019 in Höhe von 0,47 Euro je Aktie beschlossen. Erstmals wurde den Aktionären eine sogenannte Aktiendividende angeboten. D.h., den Aktionären wurde die Möglichkeit eingeräumt, anstelle einer Bardividende, neu auszugebende Aktien der HAMBORNER REIT AG zu erhalten. Von dieser Möglichkeit haben die Aktionäre mit einer Quote von 25,73 % Gebrauch gemacht, sodass auf diesem Wege 861.922 neue Aktien zu einem Kurs von 7,854 € ausgegeben wurden. Entsprechend erhöht sich das Eigenkapital der Gesellschaft um 6.769.535,39 €.

## PROGNOSEBERICHT

Im Geschäftsbericht 2019 ist die Gesellschaft von einem operativen Ergebnis (FFO) in einer Größenordnung des Vorjahresergebnisses, einem Anstieg der Mieterlöse als zentrale Größe des FFO um 3 % sowie einem leicht steigenden NAV ausgegangen. Diese Prognose wurde Ende März aufgrund der zu diesem Zeitpunkt nicht absehbaren Folgen der Corona-Pandemie zurückgezogen.

Unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Auswirkungen der Pandemie sowie u. a. der zwischenzeitlich deutlich positiven Entwicklung der Mieteingänge hält die Gesellschaft an der im Juli 2020 aktualisierten Gesamtjahresprognose fest. Demnach geht die Gesellschaft davon aus, dass sich die Miet- und Pächterlöse im Geschäftsjahr 2020 zwischen 87 Mio. € und 88 Mio. € (Vorjahr: 85,2 Mio. €) liegen. Das operative Ergebnis (FFO) wird sich im Geschäftsjahr voraussichtlich nahezu auf dem hohen Niveau des vergangenen Geschäftsjahres zwischen 52 Mio. € und 54 Mio. € (Vorjahr: 54,3 Mio. €) bewegen. Darüber hinaus geht die Gesellschaft von einem Rückgang des NAV im laufenden Geschäftsjahr aus, der sich im einstelligen Prozentbereich bewegen wird.

Diese Prognose steht unter dem Vorbehalt, dass die jüngsten Verschärfungen der coronabedingten Restriktionen keine wesentlichen negativen Einflüsse auf das Zahlungsverhalten bzw. die Zahlungsfähigkeit der Mieter haben. Ebenfalls unberücksichtigt bleiben Effekte aus möglichen Zu- und/oder Verkäufen im restlichen Jahresverlauf.

## GRUNDLAGEN DER BERICHTERSTATTUNG

Die Zwischenmitteilung der HAMBORNER REIT AG zum 30. September 2020 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 2019 wurden unverändert fortgeführt. Die von der EU übernommenen und überarbeiteten und ab dem 1. Januar 2020 verpflichtend anzuwendenden Rechnungslegungsnormen wurden beachtet. Hieraus haben sich keine wesentlichen Änderungen auf den Zwischenabschluss zum 30. September 2020 ergeben.

Der vorliegende Bericht enthält auf die Zukunft gerichtete Aussagen, z. B. zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland, zur künftigen Situation der Immobilienbranche und zu unserer eigenen voraussichtlichen Gesamtentwicklung. Diese Aussagen beruhen auf aktuellen Annahmen und Einschätzungen des Vorstands, die sorgfältig auf Basis aller zum derzeitigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen getroffen wurden. Sollten die den Aussagen und Prognosen zugrundeliegenden Annahmen nicht eintreffen, können die tatsächlichen Ergebnisse von den derzeit erwarteten Ergebnissen abweichen.



## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in T€	01.01. – 30.09.2020	01.01. – 30.09.2019	01.07. – 30.09.2020	01.07. – 30.09.2019
Erlöse aus Mieten und Pachten	66.207	63.735	22.339	21.432
Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter	10.654	10.166	3.669	3.543
Laufende Betriebsaufwendungen	-13.705	-12.930	-4.086	-3.854
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung	-3.421	-3.760	-817	-1.025
<b>Nettomieteinnahmen</b>	<b>59.735</b>	<b>57.211</b>	<b>21.105</b>	<b>20.096</b>
Verwaltungsaufwand	-956	-944	-325	-250
Personalaufwand	-3.882	-3.584	-1.306	-1.218
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-44.997	-26.106	-9.396	-8.758
Sonstige betriebliche Erträge	1.232	1.093	199	167
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.154	-908	-502	-213
	<b>-50.757</b>	<b>-30.449</b>	<b>-11.330</b>	<b>-10.272</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>8.978</b>	<b>26.762</b>	<b>9.775</b>	<b>9.824</b>
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	2.727	99	2.651	99
<b>Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)</b>	<b>11.705</b>	<b>26.861</b>	<b>12.426</b>	<b>9.923</b>
Zinserträge	0	0	0	0
Zinsaufwendungen	-11.637	-11.564	-3.835	-3.874
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-11.637</b>	<b>-11.564</b>	<b>-3.835</b>	<b>-3.874</b>
<b>Ergebnis der Periode</b>	<b>68</b>	<b>15.297</b>	<b>8.591</b>	<b>6.049</b>
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	0,00	0,19	0,11	0,08

## GESAMTERGEBNISRECHNUNG

in t€	01.01. – 30.09.2020	01.01. – 30.09.2019	01.07. – 30.09.2020	01.07. – 30.09.2019
<b>Ergebnis der Periode laut Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>68</b>	<b>9.248</b>	<b>8.591</b>	<b>6.049</b>
Posten, die unter bestimmten Bedingungen nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:				
Unrealisierte Gewinne/Verluste (-) aus der Neubewertung derivativer Finanzinstrumente	435	188	148	137
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:				
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste (-) aus leistungsorientierten Pensionszusagen	329	-545	-252	-77
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	<b>764</b>	<b>-357</b>	<b>-104</b>	<b>60</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>832</b>	<b>8.891</b>	<b>8.487</b>	<b>6.109</b>

Das sonstige Ergebnis der Periode betrifft versicherungsmathematische Ergebnisse aus leistungsorientierten Plänen sowie den effektiven Teil der Marktwertänderungen von Zinsswaps, die zur Steuerung der Risiken aus Zinsschwankungen eingesetzt werden (Absicherung von Zahlungsströmen).

## BILANZ AKTIVA

in T€	30.09.2020	31.12.2019
<b>LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE</b>		
Immaterielle Vermögenswerte	560	574
Sachanlagen	2.982	3.057
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	1.236.858	1.202.734
Geleistete Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	16.102
Finanzielle Vermögenswerte	1.538	1.238
Sonstige Vermögenswerte	299	285
	<b>1.242.237</b>	<b>1.223.990</b>
<b>KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE</b>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	4.085	2.329
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	60.261	8.358
	<b>64.346</b>	<b>10.687</b>
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>1.306.583</b>	<b>1.234.677</b>

## BILANZ PASSIVA

in T€	30.09.2020	31.12.2019
<b>EIGENKAPITAL</b>		
Gezeichnetes Kapital	79.718	79.718
Kapitalrücklage	380.467	380.467
Gewinnrücklage	54.209	53.377
	<b>514.394</b>	<b>513.562</b>
<b>LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN</b>		
Finanzverbindlichkeiten	667.719	618.588
Derivative Finanzinstrumente	675	1.110
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	9.608	10.089
Rückstellungen für Pensionen	6.054	6.625
Sonstige Rückstellungen	3.114	3.360
	<b>687.170</b>	<b>639.772</b>
<b>KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN</b>		
Finanzverbindlichkeiten	83.315	69.776
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	19.952	10.111
Sonstige Rückstellungen	1.752	1.456
	<b>105.019</b>	<b>81.343</b>
<b>Summe Eigenkapital, Verbindlichkeiten und Rückstellungen</b>	<b>1.306.583</b>	<b>1.234.677</b>

## KAPITALFLUSSRECHNUNG

in T€	01.01. – 30.09.2020	01.01. – 30.09.2019
<b>CASHFLOW AUS DER OPERATIVEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>		
Ergebnis der Periode	68	15.297
Finanzergebnis	11.637	11.564
Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-)	44.997	26.106
Veränderung der Rückstellungen	-255	-744
Buchgewinne (-) / -verluste (+) (saldiert) aus dem Abgang von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-2.863	-99
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.770	-1.867
Veränderung der Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	314	-18
	<b>52.128</b>	<b>50.239</b>
<b>CASHFLOW AUS DER INVESTITIONSTÄTIGKEIT</b>		
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-57.094	-24.214
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	5.993	1.600
Einzahlungen aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten	0	3
	<b>-51.101</b>	<b>-22.611</b>
<b>CASHFLOW AUS DER FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT</b>		
Dividendenzahlungen	0	-36.670
Mittelzufluss aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	114.212	39.776
Mittelabfluss aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-51.115	-17.499
Einzahlungen aus Barsicherheiten für Finanzverbindlichkeiten	0	4.191
Tilgungsanteil aus Leasingverbindlichkeiten	-517	-199
Zinsauszahlungen	-11.704	-11.700
	<b>50.876</b>	<b>-22.101</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>51.903</b>	<b>5.527</b>
<b>Finanzmittelfonds am 1. Januar</b>	<b>8.358</b>	<b>3.592</b>
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente (mit einer Laufzeit bis zu drei Monaten)	8.358	3.592
Verfügungsbeschränkte Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	0	4.191
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am 1. Januar</b>	<b>8.358</b>	<b>7.783</b>
<b>Finanzmittelfonds am 30. September</b>	<b>60.261</b>	<b>9.119</b>
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente (mit einer Laufzeit bis zu drei Monaten)	60.261	9.119
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am 30. September</b>	<b>60.261</b>	<b>9.119</b>

## EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

in T€	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen			Eigenkapital gesamt
			Rücklage für die Absicherung von Zahlungs- strömen	Rücklage IAS 19 Pensions- rückstellungen	Andere Gewinn- rücklagen	
<b>Stand 1. Januar 2019</b>	<b>79.718</b>	<b>391.194</b>	<b>-1.642</b>	<b>-4.024</b>	<b>67.180</b>	<b>532.426</b>
Gewinnausschüttung für 2018 (0,46 € je Aktie)					-36.670	-36.670
Jahresüberschuss 01.01. – 30.09.2019					15.297	15.297
Sonstiges Ergebnis 01.01. – 30.09.2019			325	-622		-297
<b>Gesamtergebnis 01.01. – 30.09.2019</b>			<b>325</b>	<b>- 622</b>	<b>15.297</b>	<b>15.000</b>
<b>Stand 30. September 2019</b>	<b>79.718</b>	<b>391.194</b>	<b>-1.317</b>	<b>- 4.646</b>	<b>45.807</b>	<b>510.756</b>
Entnahme aus der Kapital- rücklage		- 10.727			10.727	
Jahresüberschuss 01.10. – 31.12.2019				0	2.584	2.584
Sonstiges Ergebnis 01.10. – 31.12.2019			207	15		222
<b>Gesamtergebnis 01.10. – 31.12.2019</b>			<b>207</b>	<b>15</b>	<b>2.584</b>	<b>2.806</b>
<b>Stand 31. Dezember 2019</b>	<b>79.718</b>	<b>380.467</b>	<b>- 1.110</b>	<b>-4.631</b>	<b>59.118</b>	<b>513.562</b>
Jahresüberschuss 01.01. – 30.09.2020					68	68
Sonstiges Ergebnis 01.01. – 30.09.2020			435	329		764
<b>Gesamtergebnis 01.01. – 30.09.2020</b>			<b>435</b>	<b>329</b>	<b>68</b>	<b>832</b>
<b>Stand 30. September 2020</b>	<b>79.718</b>	<b>380.467</b>	<b>- 675</b>	<b>- 4.302</b>	<b>59.186</b>	<b>514.394</b>

## FINANZKALENDER 2020/2021

10. November 2020	Zwischenmitteilung 30. September 2020
4. Februar 2021	Vorläufige Zahlen für das Geschäftsjahr 2020
17. März 2021	Geschäftsbericht 2020
27. April 2021	Zwischenmitteilung 31. März 2021
29. April 2021	Ordentliche Hauptversammlung 2021
29. Juli 2021	Halbjahresfinanzbericht 30. Juni 2021

## IMPRESSUM

**Herausgeber:**

Der Vorstand der HAMBORNER REIT AG, Duisburg

**Stand:**

November 2020

**HAMBORNER REIT AG**

Goethestraße 45

47166 Duisburg

Tel.: +49 203 54405-0

Fax: +49 203 54405-49

[info@hamborner.de](mailto:info@hamborner.de)

[www.hamborner.de](http://www.hamborner.de)