

# Q3



# 2019

---

ZWISCHENBERICHT  
ZUM 30. SEPTEMBER 2019

## KENNZAHLEN NACH IFRS AUF EINEN BLICK

in T€		
<b>AUS DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG</b>	<b>30.09.2019</b>	<b>30.09.2018</b>
Erlöse aus Mieten und Pachten	63.735	62.499
Nettomieteinnahmen	57.211	55.543
Betriebsergebnis	26.762	26.550
Finanzergebnis	-11.564	-11.409
EBITDA	52.967	51.616
EBDA	41.403	40.207
EBIT	26.861	26.550
Funds from Operations (FFO)	41.304	40.207
Ergebnis der Periode	15.297	15.141
- davon Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	99	0
<b>AUS DER BILANZ</b>	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Bilanzsumme	1.215.296	1.209.806
Langfristige Vermögenswerte	1.203.030	1.200.651
Eigenkapital	510.756	532.426
Eigenkapitalquote	in % 42,0	44,0
REIT-Eigenkapitalquote	in % 55,6	56,4
Loan to Value (LTV)	in % 43,1	42,5
<b>ZUR HAMBORNER AKTIE</b>	<b>30.09.2019</b>	<b>30.09.2018</b>
Anzahl der ausgegebenen Aktien	79.717.645	79.717.645
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie	in € 0,19	0,19
Funds from Operations (FFO) je Aktie	in € 0,52	0,50
Börsenkurs je Stückaktie (XETRA)	in € 9,58	9,10
Marktkapitalisierung	763.695	725.431
<b>ZUM HAMBORNER PORTFOLIO</b>	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Anzahl der Objekte	78	78
Verkehrswert des Immobilienportfolios	1.531.670	1.517.260
Leerstandsquote (inkl. Mietgarantien)	in % 2,0	1,3
Gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	6,6	6,2
<b>SONSTIGE DATEN</b>	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Net Asset Value (NAV)	861.182	860.226
Net Asset Value je Aktie	in € 10,80	10,79
Anzahl der Mitarbeiter einschließlich Vorstand	42	40

# INHALT

## **04 VORWORT DES VORSTANDS**

## **05 ZWISCHENLAGEBERICHT**

- 05 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen
- 05 Bericht zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
- 07 Risikobericht
- 07 Prognosebericht

## **08 VERKÜRZTER ZWISCHENABSCHLUSS DER HAMBORNER REIT AG ZUM 30. SEPTEMBER 2019**

- 08 Verkürzte Gewinn- und Verlustrechnung
- 09 Verkürzte Gesamtergebnisrechnung
- 10 Verkürzte Bilanz
- 12 Verkürzte Kapitalflussrechnung
- 13 Verkürzte Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 14 Anhang zum verkürzten Zwischenabschluss

## **16 VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER**

## **17 ERGÄNZENDE INFORMATIONEN**

Die Rechnungslegung der HAMBORNER REIT AG erfolgt nach IFRS (International Financial Reporting Standards), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind.

Dieser Zwischenbericht ist am 7. November 2019 erschienen.

## VORWORT DES VORSTANDS

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

wir freuen uns, Ihnen heute den Bericht über die ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2019 vorzulegen. Die HAMBORNER REIT AG hat die gute operative Geschäftsentwicklung des ersten Halbjahres fortgesetzt. In den ersten neun Monaten dieses Jahres haben sich die Miet- und Pächterlöse im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 2,0 % auf 63,7 Mio. € erhöht. Der FFO (Funds from Operations), unsere wesentliche Steuerungskennziffer, belief sich zum Ende des dritten Quartals auf 41,3 Mio. € und lag damit 2,7 % über dem Vorjahreswert. Unter Berücksichtigung von Mietgarantien lag die Leerstandsquote mit 2,0 % weiterhin auf niedrigem Niveau. Die Finanzsituation der Gesellschaft ist nach wie vor komfortabel. Die REIT-Eigenkapitalquote beträgt 55,6 % und der Loan-to-value (LTV) liegt bei 43,1 %.

Im April dieses Jahres haben wir den Kaufvertrag für ein im Bau befindliches Büroobjekt in Neu-Isenburg unterzeichnet. Der Kaufpreis wird sich auf 16,1 Mio. € belaufen. Bei jährlichen Mieterträgen von rund 0,9 Mio. € beträgt die Bruttoanfangsrendite 5,4 %. Die Kaufpreiszahlung und der Besitzübergang werden nach Fertigstellung des Objekts voraussichtlich Ende 2019 bzw. Anfang 2020 stattfinden.

Zu Beginn des zweiten Halbjahres ist das im Herbst letzten Jahres erworbene Büro- und Einzelhandelsobjekt in Bamberg planmäßig in das HAMBORNER-Portfolio übergegangen. Hauptmieter des rund 6.100 m<sup>2</sup> großen Objektes ist der Lebensmitteleinzelhändler EDEKA. Der Kaufpreis der Immobilie beläuft sich auf 15,0 Mio. €. Die Bruttoanfangsrendite beträgt 5,6 %.

Zum Ende des dritten Quartals 2019 haben wir die Vertragsverhandlungen für den Ankauf einer Einzelhandelsimmobilie in Lengerich abgeschlossen. Das Nahversorgungszentrum „Markt Karree“ befindet sich an einem etablierten und verkehrsgünstig gelegenen Einzelhandelsstandort im Zentrum der nordrhein-westfälischen Stadt. Rund drei Viertel der Gesamtfläche des Objekts sind langfristig an den Lebensmitteleinzelhändler EDEKA vermietet. Zwei weitere Mieteinheiten sind an Takko Fashion und Deichmann vermietet. Die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge liegt bei rund 13 Jahren. Bei jährlichen Mieterträgen von 0,7 Mio. € beläuft sich der Kaufpreis der Immobilie auf 14,2 Mio. €. Die Bruttoanfangsrendite liegt bei 5,2 %. Der Besitzübergang hat am 31. Oktober 2019 stattgefunden.

Auf der Verkaufsseite waren wir ebenfalls aktiv. Am 19. Juli 2019 wurde ein Vertrag über den Verkauf eines Geschäftshauses in Leverkusen abgeschlossen. Der Verkaufspreis lag bei 1,6 Mio. €. Der Besitzübergang hat am 3. September 2019 stattgefunden.

Für das entgegengebrachte Vertrauen möchten wir uns an dieser Stelle ganz herzlich bedanken und freuen uns auf einen erfolgreichen weiteren Jahresverlauf.

Duisburg, im November 2019



Dr. Rüdiger Mrotzek



Hans Richard Schmitz

## ZWISCHENLAGEBERICHT

### Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute blicken zunehmend skeptischer auf die Entwicklung der deutschen Wirtschaft. In ihrem Herbstgutachten für 2019 erwarten die Ökonomen für 2019 ein Wachstum des Bruttoinlandsprodukts von nunmehr lediglich 0,5 % und 1,1 % für 2020. Im Frühjahr waren die Institute noch von einem Wachstum von 0,8 % für 2019 und 1,8 % für 2020 ausgegangen. Maßgeblichen Anteil an der aktuellen Wachstumsdelle hat die deutsche Industrie, die sich aufgrund anhaltend rückläufiger Produktionszahlen in einer Rezession befindet. Als Hauptgründe gelten die von den USA ausgelösten weltweiten Handelskonflikte sowie Unsicherheiten über die zukünftigen Wirtschaftsbeziehungen zwischen Großbritannien und der EU. Trotz derzeit rückläufiger Wirtschaftsleistung wird eine Konjunkturkrise zurzeit nicht erwartet.

Trotz der aktuellen konjunkturellen Schwächephase zeigt sich der Arbeitsmarkt mit einem anhaltenden Beschäftigungswachstum nach wie vor in einer guten Verfassung. Jedoch schwächt sich die hohe Nachfrage der Unternehmen nach neuen Mitarbeitern etwas ab. Die Zahl der Erwerbstätigen liegt mit 45,3 Millionen um rund 0,3 Millionen über dem Vorjahresniveau. Die Arbeitslosenquote liegt mit 4,9 % auf dem niedrigsten Stand seit der Wiedervereinigung. Für das Gesamtjahr 2019 gehen die Experten von einer Arbeitslosenquote von 5,0 % und in 2020 von 5,1 % aus.

### Bericht zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der HAMBORNER REIT AG stellt sich in den ersten neun Monaten 2019 erwartungsgemäß gut dar.

#### Ertragslage

Die Erlöse aus Mieten und Pachten belaufen sich bis Ende September 2019 auf 63.735 T€ (Vorjahr: 62.499 T€). Die Steigerung gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres beträgt damit 1.236 T€ oder 2,0%. Der Anstieg resultiert mit 2.162 T€ (3,5 %) aus den Immobilienerwerben des Jahres 2018 sowie der ersten neun Monate des laufenden Geschäftsjahres. Die Mieterlöse aus Objekten, die sich sowohl im Vergleichszeitraum 2018 als auch in den ersten neun Monaten dieses Jahres in unserem Bestand befanden (like for like), haben sich gegenüber dem Vorjahr um 183 T€ (-0,3 %) leicht vermindert. Durch Immobilienverkäufe im Vorjahr haben sich die Mieterlöse um insgesamt 742 T€ (-1,2 %) vermindert.

Die Leerstandsquote befindet sich weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Sie liegt in den ersten neun Monaten des Berichtsjahres unter Berücksichtigung vereinbarter Mietgarantien bei 2,0 % (Vorjahr: 1,1 %). Ohne Mietgarantien beträgt die Leerstandsquote 2,1 % (Vorjahr: 1,6 %).

Aus der Weiterbelastung von Nebenkosten an Mieter hat die Gesellschaft Erlöse in Höhe von 10.166 T€ erzielt, die damit um 292 T€ oder 3,0 % über dem Vergleichswert der Vorjahresperiode (9.874 T€) liegen. Die laufenden Betriebsaufwendungen für die Bewirtschaftung der Immobilien haben sich bis Ende September 2019 um 216 T€ (-2,7 %) auf 12.930 T€ (Vorjahr: 13.286 T€) vermindert. Der Rückgang der Betriebsaufwendungen hängt insbesondere mit der Erstanwendung des neuen Standards IFRS 16 „Leasingbilanzierung“ zum 1. Januar 2019 zusammen. Danach sind anders als im Vorjahresvergleichszeitraum die Erbbauzinsen nicht mehr unter den Betriebsaufwendungen auszuweisen, wodurch die Aufwendungen um 442 T€ geringer ausfallen.

Für die ersten neun Monate 2019 belaufen sich die Aufwendungen für die Instandhaltung des Grundstücks- und Gebäudebestands auf 3.760 T€ und liegen um 216 T€ über dem Vergleichswert des Vorjahres (3.544 T€). Die Ausgaben betreffen laufende Kleininstandhaltungen sowie diverse geplante Instandhaltungsmaßnahmen. Von Bedeutung sind darüber hinaus Instandhaltungsaufwendungen im Zusammenhang mit Neuvermietungen bzw. Mietvertragsverlängerungen, die in den ersten neun Monaten 1.078 T€ (Vorjahr: 807 T€) betragen.

Die aus den vorstehenden Posten abgeleiteten Nettomieteinnahmen sind mit 57.211 T€ um 1.688 T€ oder 3,0 % gegenüber dem Wert der Vorjahresperiode (55.543 T€) angestiegen.

Die Verwaltungs- und Personalaufwendungen betragen im Berichtszeitraum zusammen 4.528 T€ und liegen damit um 369 T€ bzw. 8,9 % über dem Niveau des Vorjahresvergleichszeitraums (4.159 T€). Während sich der Verwaltungsaufwand gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 24 T€ (-2,5 %) vermindert hat, ist der Personalaufwand um 393 T€ bzw. 12,3 % gestiegen. Ursächlich für den Anstieg des Personalaufwands sind unter anderem Bewertungseffekte der langfristigen Vorstandsvergütung (LTI) aufgrund des gegenüber dem 31. Dezember 2018 gestiegenen Aktienkurses. Die operative Kostenquote, d. h. Verwaltungs- und Personalaufwand bezogen auf die Erlöse aus Mieten und Pachten, hat sich daher gegenüber dem Vorjahr leicht erhöht und beträgt 7,1 % (Vorjahr: 6,7 %).

Die Abschreibungen sind im Berichtszeitraum insbesondere infolge der Bestandszugänge um 1.040 T€ auf 26.106 T€ nach 25.066 T€ im Vorjahresvergleichszeitraum gestiegen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge belaufen sich von Januar bis September auf 1.093 T€ (Vorjahr: 993 T€) und betreffen mit 220 T€ den Eingang einer abgeschriebenen Forderung eines ehemaligen Mieters nach Abschluss des Insolvenzverfahrens. Darüber hinaus enthalten die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 253 T€ Auflösungen von Rückstellungen, mit 100 T€ eine Entschädigungszahlung im Zuge einer abgebrochenen Ankaufsprüfung sowie Entschädigungen und Erstattungen im Zusammenhang mit der Vermietung der Immobilien.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen in den ersten neun Monaten des Berichtsjahres 908 T€ (Vorjahr: 761 T€). Der Posten enthält u. a. mit 267 T€ (Vorjahr: 221 T€) Kosten für Investor Relations- und Öffentlichkeitsarbeit sowie mit 211 T€ (Vorjahr: 216 T€) Vorsteuerberichtigungen aufgrund des Abschlusses von umsatzsteuerfreien Mietverträgen (§ 15a UStG), die an Mieter weiterbelastet bzw. durch entsprechende Mietanpassungen kompensiert werden. Darüber hinaus sind in 2019 nicht aktivierbare Aufwendungen in Höhe von 111 T€ aus einer im Berichtsjahr vorgenommenen Umstellung des ERP-Systems enthalten.

Bis zum 30. September 2019 hat die Gesellschaft ein Betriebsergebnis von 26.762 T€ nach 26.550 T€ in der Vergleichsperiode des Vorjahres erzielt.

Aus dem Verkauf einer Immobilie in Leverkusen im dritten Quartal 2019 resultiert ein Veräußerungsergebnis in Höhe von 99 T€.

Das Finanzergebnis beträgt -11.564 T€ gegenüber -11.409 T€ im Vorjahresvergleichszeitraum. Die mit -10.936 T€ (Vorjahr: 11.118 T€) enthaltenen Zinsaufwendungen aus Darlehen haben sich trotz des Abrufs weiterer Darlehensmittel insbesondere aufgrund von Refinanzierungen von Darlehen zu günstigeren Zinssätzen im Saldo um 181 T€ vermindert. Dies zeigt den positiven Effekt des derzeit niedrigen Zinsniveaus auf die Zinsaufwendungen und somit den FFO (Funds from Operations). Die Gesellschaft wird hiervon auch in der Zukunft bei ihren Refinanzierungen profitieren.

In den ersten neun Monaten des Berichtsjahres ist ein Periodenergebnis von 15.297 T€ nach 15.141 T€ in der Vergleichsperiode des Vorjahres erzielt worden. Der FFO (Funds from Operations), d. h. das operative Ergebnis vor Abschreibungen und ohne Verkaufserlöse, ist um 2,7 % gestiegen und beträgt im Berichtszeitraum 41.304 T€ (Vorjahr: 40.207 T€). Dies entspricht einem FFO je Aktie von 52 Cent (Vorjahr: 50 Cent).

### **Vermögens- und Finanzlage**

Nachdem im ersten Halbjahr 2019 zunächst keine Zu- oder Abgänge von Immobilien zu verzeichnen waren, erfolgte zu Beginn des dritten Quartals der Besitzübergang einer Büro- und Einzelhandelsimmobilie in Bamberg. Der Kaufpreis betrug 15,0 Mio. € bei jährlichen Mieteinnahmen von 0,8 Mio. €.

Darüber hinaus wurde am 3. September 2019 mit dem Übergang von Nutzen und Lasten der Verkauf eines Geschäftshauses in Leverkusen vollzogen. Der Verkaufspreis lag bei 1,6 Mio. €.

Der fortgeschriebene Verkehrswert des bebauten Immobilienportfolios betrug zum Quartalsstichtag 1.531,7 Mio. € (31. Dezember 2018: 1.517,3 Mio. €).

Neben den erfolgten Besitzübergängen wurde zudem im dritten Quartal der Kaufvertrag für ein in 2019 errichtetes Fachmarktzentrum in Lengerich mit EDEKA als Ankermieter unterzeichnet. Bei jährlichen Mieteinnahmen von 0,7 Mio. € beläuft sich der Kaufpreis auf 14,2 Mio. €. Der Besitzübergang hat am 31. Oktober 2019 stattgefunden.

Am 30. September 2019 verfügte die Gesellschaft über liquide Mittel in Höhe von 9,1 Mio. € gegenüber 7,8 Mio. € zum 31. Dezember 2018. Den vor allem aus der operativen Geschäftstätigkeit (50,2 Mio. €; Vorjahr: 49,0 Mio. €) sowie aus dem Abruf von Darlehensmitteln (39,8 Mio. €) resultierenden Mittelzuflüssen stehen im Wesentlichen Mittelabflüsse für die Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2018 (- 36,7 Mio. €), Zins- und Tilgungsleistungen (- 29,2 Mio. €) sowie Investitionen in das Immobilienportfolio (- 24,2 Mio. €) gegenüber. Zum Stichtag verfügte die Gesellschaft darüber hinaus über Finanzierungszusagen in Höhe von 56,9 Mio. €.

Das Eigenkapital belief sich zum 30. September 2019 auf 510,8 Mio. € nach 532,4 Mio. € zum 31. Dezember 2018. Die bilanzielle Eigenkapitalquote betrug zum Berichtsstichtag 42,0% nach 44,0% zum 31. Dezember 2018. Die REIT-Eigenkapitalquote lag bei 55,6% nach 56,4% zum 31. Dezember 2018.

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten haben sich gegenüber dem 31. Dezember 2018 aufgrund des Abrufs weiterer Darlehen in den ersten neun Monaten 2019 im Saldo um 22,0 Mio. € erhöht und betragen zum 30. September 2019 668,8 Mio. € nach 649,8 Mio. € zum 31. Dezember 2018. Der durchschnittliche Fremdkapitalzinssatz der bestehenden sowie der abgeschlossenen, aber noch nicht abgerufenen Darlehen beträgt 2,1%.

Der Marktwert der derivativen Finanzinstrumente lag zum 30. September 2019 bei - 1,3 Mio. € gegenüber - 1,6 Mio. € zum 31. Dezember 2018.

Der Nettovermögenswert (NAV) der Gesellschaft betrug zum 30. September 2019 861,2 Mio. € (31. Dezember 2018: 860,2 Mio. €). Dies entspricht einem NAV je Aktie von 10,80 € (31. Dezember 2018: 10,79 €). Im Vergleich zum entsprechenden Zeitpunkt des Vorjahres ist der NAV je Aktie um 6,4% gestiegen (30. September 2018: 10,15 €). Der NAV bestimmt sich aus den Verkehrswerten des Gesellschaftsvermögens – das ist im Wesentlichen der Verkehrswert der Immobilien – abzüglich des Fremdkapitals.

## Risikobericht

Als Immobilienunternehmen ist die HAMBORNER REIT AG mit einem bundesweit gestreuten Immobilienbestand vielfältigen Risiken und Chancen ausgesetzt, die sich auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage auswirken können. Es haben sich aus heutiger Sicht keine wesentlichen Änderungen der Einschätzung von Risiken und Chancen für die Geschäftsentwicklung der Gesellschaft gegenüber dem 31. Dezember 2018 ergeben. Die im Lagebericht 2018 unter dem Kapitel „Risiko- und Chancenbericht“ gemachten Angaben haben daher weiterhin Gültigkeit.

Den Unternehmensfortbestand gefährdende Risiken sind aus heutiger Sicht nicht zu erkennen.

## Prognosebericht

Wir halten an unseren zuletzt veröffentlichten Einschätzungen zu den künftigen Geschäftsaussichten fest. Dementsprechend gehen wir weiterhin von einer guten Geschäftsentwicklung mit einem operativen Ergebnis (FFO) in einer Größenordnung des hohen Vorjahresergebnisses aus. Die Mieterlöse als zentrale Größe werden schätzungsweise um rund 2% steigen.

## VERKÜRZTE GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in T€	01.01. – 30.09.2019	01.01. – 30.09.2018	01.07. – 30.09.2019	01.07. – 30.09.2018
Erlöse aus Mieten und Pachten	63.735	62.499	21.432	21.165
Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter	10.166	9.874	3.543	3.459
Laufende Betriebsaufwendungen	-12.930	-13.286	-3.854	-4.076
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung	-3.760	-3.544	-1.025	-1.255
<b>Nettomieteinnahmen</b>	<b>57.211</b>	<b>55.543</b>	<b>20.096</b>	<b>19.293</b>
Verwaltungsaufwand	-944	-968	-250	-245
Personalaufwand	-3.584	-3.191	-1.218	-1.098
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-26.106	-25.066	-8.758	-8.472
Sonstige betriebliche Erträge	1.093	993	167	147
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-908	-761	-213	-179
	<b>-30.449</b>	<b>-28.993</b>	<b>-10.272</b>	<b>-9.847</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>26.762</b>	<b>26.550</b>	<b>9.824</b>	<b>9.446</b>
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	99	0	99	0
<b>Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)</b>	<b>26.861</b>	<b>26.550</b>	<b>9.923</b>	<b>9.446</b>
Zinserträge	0	0	0	0
Zinsaufwendungen	-11.564	-11.409	-3.874	-3.817
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-11.564</b>	<b>-11.409</b>	<b>-3.874</b>	<b>-3.817</b>
<b>Ergebnis der Periode</b>	<b>15.297</b>	<b>15.141</b>	<b>6.049</b>	<b>5.629</b>
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	0,19	0,19	0,08	0,07

## VERKÜRZTE GESAMTERGEBNISRECHNUNG

in T€	01.01. – 30.09.2019	01.01. – 30.09.2018	01.07. – 30.09.2019	01.07. – 30.09.2018
<b>Ergebnis der Periode laut Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>15.297</b>	<b>15.141</b>	<b>6.049</b>	<b>5.629</b>
Posten, die unter bestimmten Bedingungen nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:				
Unrealisierte Gewinne/Verluste (-) aus der Neubewertung derivativer Finanzinstrumente	325	777	137	223
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:				
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste (-) aus leistungsorientierten Pensionszusagen	-622	130	-77	0
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	<b>-297</b>	<b>907</b>	<b>60</b>	<b>223</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>15.000</b>	<b>16.048</b>	<b>6.109</b>	<b>5.852</b>

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

## VERKÜRZTE BILANZ AKTIVA

in T€	30.09.2019	31.12.2018
<b>LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE</b>		
Immaterielle Vermögenswerte	651	600
Sachanlagen	3.096	3.103
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	1.197.746	1.195.572
Finanzielle Vermögenswerte	1.246	1.177
Sonstige Vermögenswerte	291	199
	<b>1.203.030</b>	<b>1.200.651</b>
<b>KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE</b>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	3.147	1.372
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	9.119	7.783
	<b>12.266</b>	<b>9.155</b>
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>1.215.296</b>	<b>1.209.806</b>

## VERKÜRZTE BILANZ PASSIVA

in T€	30.09.2019	31.12.2018
<b>EIGENKAPITAL</b>		
Gezeichnetes Kapital	79.718	79.718
Kapitalrücklage	391.194	391.194
Gewinnrücklage	39.844	61.514
	<b>510.756</b>	<b>532.426</b>
<b>LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN</b>		
Finanzverbindlichkeiten	611.698	627.260
Derivative Finanzinstrumente	1.316	1.642
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	9.879	1.595
Rückstellungen für Pensionen	6.715	6.352
Sonstige Rückstellungen	3.151	3.075
	<b>632.759</b>	<b>639.924</b>
<b>KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN</b>		
Finanzverbindlichkeiten	60.145	22.560
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	10.432	13.421
Sonstige Rückstellungen	1.204	1.475
	<b>71.781</b>	<b>37.456</b>
<b>Summe Eigenkapital, Verbindlichkeiten und Rückstellungen</b>	<b>1.215.296</b>	<b>1.209.806</b>

## VERKÜRZTE KAPITALFLUSSRECHNUNG

in T€	01.01. – 30.09.2019	01.01. – 30.09.2018
<b>CASHFLOW AUS DER OPERATIVEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>		
Ergebnis der Periode	15.297	15.141
Finanzergebnis	11.564	11.409
Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-)	26.106	25.066
Veränderung der Rückstellungen	-744	-730
Buchgewinne (-) / -verluste (+) (saldiert) aus dem Abgang von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-99	-1
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.867	-1.795
Veränderung der Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-18	-43
	<b>50.239</b>	<b>49.047</b>
<b>CASHFLOW AUS DER INVESTITIONSTÄTIGKEIT</b>		
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-24.214	-97.020
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.600	1
Einzahlungen aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten	3	3
	<b>-22.611</b>	<b>-97.016</b>
<b>CASHFLOW AUS DER FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT</b>		
Dividendenzahlungen	-36.670	-35.873
Mittelzufluss aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	39.776	88.000
Mittelabfluss aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-17.499	-33.372
Einzahlungen aus Barsicherheiten für Finanzverbindlichkeiten	4.191	0
Tilgungsanteil aus Leasingverbindlichkeiten	-199	0
Zinsauszahlungen	-11.700	-10.952
	<b>-22.101</b>	<b>7.803</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>5.527</b>	<b>-40.166</b>
<b>Finanzmittelfonds am 1. Januar</b>	<b>3.592</b>	<b>53.914</b>
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente (mit einer Laufzeit bis zu drei Monaten)	3.592	53.914
Verfügungsbeschränkte Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	4.191	4.191
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am 1. Januar</b>	<b>7.783</b>	<b>53.914</b>
<b>Finanzmittelfonds am 30. September</b>	<b>9.119</b>	<b>13.748</b>
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente (mit einer Laufzeit bis zu drei Monaten)	9.119	13.748
Verfügungsbeschränkte Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	0	4.191
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am 30. September</b>	<b>9.119</b>	<b>17.939</b>

## VERKÜRZTE EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

in T€	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen			Eigenkapital gesamt
			Rücklage für die Absicherung von Zahlungsströmen	Rücklage IAS 19 Pensionsrückstellungen	Andere Gewinnrücklagen	
<b>Stand 1. Januar 2018</b>	<b>79.718</b>	<b>391.194</b>	<b>-2.515</b>	<b>-3.891</b>	<b>83.653</b>	<b>548.159</b>
Gewinnausschüttung für 2017 (0,45 € je Aktie)					-35.873	-35.873
Jahresüberschuss 01.01. – 30.09.2018					15.141	15.141
Sonstiges Ergebnis 01.01. – 30.09.2018			777	130		907
<b>Gesamtergebnis 01.01. – 30.09.2018</b>			<b>777</b>	<b>130</b>	<b>15.141</b>	<b>16.048</b>
<b>Stand 30. September 2018</b>	<b>79.718</b>	<b>391.194</b>	<b>-1.738</b>	<b>-3.761</b>	<b>62.921</b>	<b>528.334</b>
Jahresüberschuss 01.10. – 31.12.2018					4.259	4.259
Sonstiges Ergebnis 01.10. – 31.12.2018			96	-263		-167
<b>Gesamtergebnis 01.10. – 31.12.2018</b>			<b>96</b>	<b>-263</b>	<b>4.259</b>	<b>4.092</b>
<b>Stand 31. Dezember 2018</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>

# ANHANG ZUM VERKÜRZTEN ZWISCHENABSCHLUSS

## Informationen zu HAMBORNER

Die HAMBORNER REIT AG ist eine börsennotierte Kapitalgesellschaft (WKN 601300) mit Sitz in Duisburg, Deutschland. Der vorliegende Zwischenbericht der HAMBORNER REIT AG für die ersten neun Monate 2019 wird am 7. November 2019 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. September 2019 wurde auf Grundlage der International Financing Reporting Standards (IFRS), 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 2018 verkürzten Berichtsumfang.

Der Zwischenabschluss zum 30. September 2019 basiert mit Ausnahme der nachfolgend dargestellten Änderungen aufgrund des erstmalig anzuwendenden IFRS 16 „Leasingverhältnisse“ auf den gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Berechnungsgrundsätzen wie der Einzelabschluss nach IFRS zum 31. Dezember 2018. Die von der EU übernommenen und überarbeiteten und ab dem 1. Januar 2019 verpflichtend anzuwendenden Rechnungslegungsnormen wurden beachtet. Die sich hieraus ergebenden Änderungen auf den Zwischenabschluss zum 30. September 2019 stellen sich wie folgt dar:

### IFRS 16 „Leasingverhältnisse“

Der IFRS 16 war zum 1. Januar 2019 erstmalig anzuwenden. Der Standard ersetzt den zuvor gültigen IAS 17 und regelt die Bilanzierung von Leasingverhältnissen.

Für HAMBORNER ergeben sich aus der Einführung des IFRS 16 in Bezug auf die vermieteten Immobilien als **Leasinggeber** bilanziell keine Auswirkungen.

Für drei Erbbaurechte sowie in geringem Umfang für Gegenstände aus dem Bereich der Betriebs- und Geschäftsausstattung ist HAMBORNER **Leasingnehmer** im Sinne des IFRS 16. Nach den bis zum 31. Dezember 2018 geltenden Vorschriften des IAS 17 waren operative Leasingvereinbarungen beim Leasingnehmer außerbilanziell durch Erfassung der zu leistenden Leasingraten in der Gewinn- und Verlustrechnung abzubilden. Nunmehr ist für die abgezinsten zukünftigen finanziellen Verpflichtungen aus den Leasingverhältnissen eine Leasingverbindlichkeit zu passivieren. Diese vermindert sich im Zeitablauf unter Berücksichtigung der gezahlten Leasingraten. Gleichzeitig ist mit Passivierung der Verbindlichkeit für den jeweiligen Leasinggegenstand ein Nutzungsrecht zu aktivieren. Der Ausweis der Nutzungsrechte erfolgt jeweils innerhalb des Bilanzpostens, in dem der zugrundeliegende Vermögenswert auszuweisen wäre. Die Nutzungsrechte werden planmäßig über die Dauer des Leasingvertrags abgeschrieben.

Zum 1. Januar 2019 erhöhten sich aufgrund der erstmaligen Anwendung des IFRS 16 die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien um 9,1 Mio. € und die Sachanlagen um 0,1 Mio. €. Gleichzeitig erhöhte sich der Posten „Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten“ um 9,2 Mio. €.

Infolge der Aktivierung der Nutzungsrechte und Passivierung der Leasingverbindlichkeit werden in der Gewinn- und Verlustrechnung die laufenden Erbbauzinsen nicht mehr erfolgswirksam als Betriebsaufwendungen ausgewiesen. Hingegen erhöhen sich die Abschreibungen durch die Abbildung des Werteverzehrs der Nutzungsrechte sowie die Zinsaufwendungen aufgrund des Zins-effekts aus der Leasingverbindlichkeit.

Darüber hinaus hatten neu anzuwendende Rechnungslegungsnormen keine wesentlichen Auswirkungen auf die Darstellung des Zwischenabschlusses.

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 2018 erforderlich sind.

## Wesentliche Geschäftsvorfälle in den ersten neun Monaten 2019

In den ersten neun Monaten des Berichtsjahres erfolgte am 1. Juli 2019 der Besitzübergang einer Immobilie in Bamberg auf die Gesellschaft. Das Investitionsvolumen ohne Erwerbsnebenkosten betrug 15,0 Mio. €.

Darüber hinaus wurde durch Übergang von Nutzen und Lasten am 3. September 2019 der Verkauf einer Immobilie in Leverkusen vollzogen.

## Sonstige ausgewählte erläuternde Angaben

Im Zuge der Erstellung des vorliegenden Zwischenabschlusses wurden die zum 31. Dezember 2018 gutachterlich ermittelten Verkehrswerte unserer Immobilien von uns überprüft. Wertbeeinflussende Umstände, die zu einer wesentlich anderen Bewertung zum 30. September 2019 geführt hätten, haben sich bei der Überprüfung nicht ergeben. Daher erscheint uns aus heutiger Sicht die Beibehaltung der zum 31. Dezember 2018 veröffentlichten Verkehrswerte in diesem Zwischenabschluss gerechtfertigt. Der Objektzugang nach dem 31. Dezember 2018 in Bamberg wurde im Rahmen des Ankaufs ebenfalls durch einen Gutachter bewertet und im Zuge der Berichterstattung entsprechend berücksichtigt.

Aus beurkundeten Grundstückskaufverträgen für Immobilien in Aachen, Bonn, Neu-Isenburg und Lengerich resultierte am 30. September 2019 die Verpflichtung zu Kaufpreiszahlungen von insgesamt 81,4 Mio. €. Die Kaufpreise werden nach Erfüllung der Voraussetzungen fällig.

Der Abzinsungssatz zur Bewertung der Pensionsverpflichtungen wurde aufgrund gesunkener Kapitalmarktzinsen zum 30. September 2019 auf 0,74 % (31. Dezember 2018: 1,83 %) gesenkt. Aus dieser Zinsanpassung resultiert ein Anstieg der Pensionsrückstellungen von 803 T€. Dagegen haben sich die Pensionsrückstellungen aufgrund eines Sterbefalls einer Pensionsempfängerin um 181 T€ reduziert. Beide Anpassungen erfolgten erfolgsneutral über die Gewinnrücklage.

Mit Ausnahme der zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten Derivate 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.

Die beizulegenden Zeitwerte der Finanzverbindlichkeiten entsprechen den Barwerten der mit den Schulden verbundenen Zahlungen unter Berücksichtigung der aktuellen Zinsparameter (Stufe 2 nach IFRS 13) zum jeweiligen Bilanzstichtag und betragen zum 30. September 2019 717.007 T€ (31. Dezember 2018: 672.516 T€).

Die in der Bilanz ausgewiesenen derivativen Finanzinstrumente sind zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Es handelt sich ausschließlich um Zinssicherungsgeschäfte. Die ermittelten beizulegenden Zeitwerte ergeben sich durch Abzinsung der erwarteten künftigen Zahlungsströme über die Restlaufzeit der Verträge auf Basis beobachtbarer Marktzinsen oder Zinsstrukturkurven (Stufe 2 nach IFRS 13).

## Wesentliche Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Berichtspflichtige Vorgänge mit nahestehenden Unternehmen und Personen hat es im Berichtszeitraum nicht gegeben.

## Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

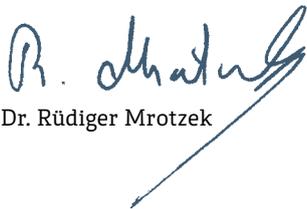
Am 31. Oktober 2019 erfolgte der Besitzübergang des Fachmarktzentnums in Lengerich auf HAMBORNER.

## VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Nach bestem Wissen versichern wir, dass gemäß der anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätze für die Quartalsfinanzberichterstattung der Zwischenabschluss 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, 7. November 2019

Der Vorstand



Dr. Rüdiger Mrotzek



Hans Richard Schmitz

## ERGÄNZENDE INFORMATIONEN

### Allgemeine Entwicklung am Kapitalmarkt

Die zum Ende des vergangenen Jahres einsetzende globale Konjunkturabschwächung setzte sich im Jahresverlauf 2019 fort. Wirtschaftspolitische Risiken wie die anhaltende Ungewissheit um den Brexit sowie die fortdauernden Handelskonflikte und die damit einhergehenden protektionistischen Maßnahmen der USA und China sorgten weiterhin für Unsicherheit und dämpften das globale Wirtschaftswachstum. Die nationalen und internationalen Aktienmärkte zeigten sich davon jedoch weitgehend unbeeindruckt. Nachdem der DAX das Jahr 2018 bei 10.559 Punkten beendete, konnten in den ersten Handelsmonaten Zuwächse verzeichnet werden. Zu Beginn des zweiten Quartals übertraf der Leitindex die Marke von 12.000 Punkten und notierte zum Ende des ersten Halbjahres bei 12.399 Punkten. Im August fiel der DAX zwischenzeitlich unter die Marke von 11.500 Punkten. Zum Ende des dritten Quartals konnte sich der Markt jedoch stabilisieren. Der Leitindex beendete den Monat September bei 12.428 Punkten. Dies entspricht einem Zuwachs von 17,7 % im Vergleich zum Jahresende 2018.

### Die Aktie der HAMBORNER REIT AG

#### Entwicklung der HAMBORNER Aktie



■ UMSATZ IN TSD. STÜCK      ● AKTIENKURS (XETRA)

Die HAMBORNER Aktie konnte im Jahresverlauf an die gute Kursentwicklung an den Aktienmärkten anknüpfen. Zum Ende des dritten Quartals 2019 lag der Kurs mit 9,58 € 13,9 % über dem Niveau des Jahreschlusskurses 2018. Die Marktkapitalisierung betrug zum 30. September 2019 rd. 764 Mio. €.

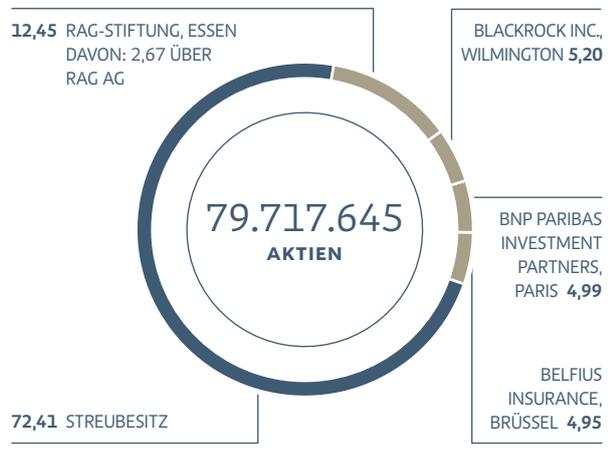
Die Handelsvolumina entwickelten sich in den ersten neun Monaten dieses Jahres auf konstantem Niveau. Mit durchschnittlich rd. 121.000 gehandelten Aktien pro Handelstag lagen die Aktienumsätze auf dem Durchschnittsniveau des Jahres 2018 (rd. 121.000 Aktien pro Handelstag).

<b>Name / Kürzel</b>	HAMBORNER REIT AG / HAB
<b>WKN/ISIN</b>	601300 / DE0006013006
<b>Anzahl Aktien</b>	79.717.645 Stück
<b>Grundkapital</b>	79.717.645 €
<b>Notierung</b>	SDAX / EPRA-Index
<b>Designated Sponsor</b>	HSBC, ODDO SEYDLER
<b>Free Float</b>	72,40 %
<b>Marktkapitalisierung</b>	763,7 Mio. €

### Aktionärsstruktur

#### Aktionärsstruktur zum 30. September 2019

[in %]



## Nachhaltigkeitsbericht

Nach der Veröffentlichung unseres ersten Nachhaltigkeitsberichts im Jahr 2013 freuen wir uns, Ihnen auch in diesem Jahr einen Folgebericht präsentieren zu können. In den vergangenen Jahren haben wir uns intensiv mit dem Thema Nachhaltigkeit befasst, mit einer Vielzahl an Stakeholdern über nachhaltigkeitsrelevante Themen kommuniziert und dabei wichtige Einblicke in die Anforderungen und Bedürfnisse der verschiedenen Anspruchsgruppen gewinnen können. Diese Erkenntnisse sind die Basis für unser Nachhaltigkeitsverständnis, das wir Ihnen mit unserem Nachhaltigkeitsbericht näherbringen wollen. Die für HAMBORNER und seine Stakeholder wesentlichen Nachhaltigkeitsaspekte werden im Rahmen des Berichts ausführlich erläutert und die Entwicklungen in den Handlungsfeldern Ökonomie, Ökologie, Soziales und Integrität dargelegt. Der Nachhaltigkeitsbericht 2018/2019 steht auf unserer Homepage [www.hamborner.de](http://www.hamborner.de) im Bereich Nachhaltigkeit zur Verfügung

## Allgemeine Information

Transparenz und Information stehen bei unserer Investor Relations Arbeit im Vordergrund. Aktuelle Informationen, Präsentationsunterlagen sowie Unternehmensmeldungen sind daher jederzeit auf unserer Homepage unter [www.hamborner.de](http://www.hamborner.de) im Bereich Investor Relations abrufbar. Darüber hinaus haben Sie dort die Möglichkeit, sich in unseren Newsletter einzutragen, um wesentliche Informationen rund um unsere Gesellschaft direkt per Email zu erhalten.

## FINANZKALENDER 2019/2020

7. November 2019	Quartalsfinanzbericht 30. September 2019
6. Februar 2020	Vorläufige Zahlen für das Geschäftsjahr 2019
26. März 2020	Geschäftsbericht 2019
5. Mai 2020	Quartalsfinanzbericht 31. März 2020
6. Mai 2020	Ordentliche Hauptversammlung 2020
11. Mai 2020	Zahlung der Dividende für das Geschäftsjahr 2019
30. Juli 2020	Halbjahresfinanzbericht 30. Juni 2020

## Zukunftsgerichtete Aussagen

Der vorliegende Bericht enthält auf die Zukunft gerichtete Aussagen, z. B. zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland 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 zugrunde liegenden Annahmen nicht eintreffen, können die tatsächlichen Ergebnisse von den derzeit erwarteten Ergebnissen abweichen.

## IMPRESSUM

### Herausgeber:

Der Vorstand der HAMBORNER REIT AG, Duisburg

### Veröffentlichung:

November 2019

**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)