

# Zwischen mitteilung

# 3

# Kennzahlen

63,9 Mio. €

Erlöse aus Mieten und Pachten

42,3 Mio. €

Funds from Operations

IN T€		30.09.2021	30.09.2020
<b>Aus der Gewinn- und Verlustrechnung</b>			
Erlöse aus Mieten und Pachten		63.912	66.207
Nettomieteinnahmen		57.430	59.735
Betriebsergebnis		27.856	8.978
Finanzergebnis		-10.613	-11.637
EBITDA		93.649	56.702
EBIT		64.402	11.705
Funds from Operations (FFO)		42.310	42.338
Ergebnis der Periode		53.789	68
<b>Aus der Bilanz</b>			
Bilanzsumme		1.325.572	1.265.784
Langfristige Vermögenswerte		1.124.121	1.200.826
Eigenkapital		497.176	474.234
Eigenkapitalquote	in %	37,5	37,5
REIT-Eigenkapitalquote	in %	58,6	54,5
Loan to Value (LTV)	in %	43,5	44,5
<b>Zur HAMBORNER-Aktie</b>			
Anzahl der ausgegebenen Aktien		81.343.348	79.717.645
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie	in €	0,66	0,00
Funds from Operations (FFO) je Aktie	in €	0,52	0,53
Börsenkurs je Stückaktie (XETRA)	in €	9,35	8,72
Marktkapitalisierung		760.560	695.138
<b>Zum HAMBORNER-Portfolio</b>			
Anzahl der Objekte		67	80
Verkehrswert des Immobilienportfolios		1.544.100	1.624.785
Leerstandsquote (inkl. Mietgarantien)	in %	1,8	1,8
Gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren		6,1	6,3
EPRA-Leerstandsquote	in %	1,8	1,9
<b>Sonstige Daten</b>			
Net Asset Value (NAV)		912.200	890.721
Net Asset Value je Aktie	in €	11,21	11,05
EPRA Net Tangible Assets (NTA)		911.730	890.222
EPRA Net Tangible Assets je Aktie (NTA)	in €	11,21	11,05
Anzahl der Mitarbeiter einschließlich Vorstand		47	44

# Bericht zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

## Ertragslage

Bis Ende September hat HAMBORNER aus der Bewirtschaftung der Immobilien Erlöse aus Mieten und Pachten in Höhe von 63.912 T€ (Vorjahr: 66.207 T€) erzielt. Die Veränderung ergibt sich durch Mietsteigerungen aus Objektzugängen (2.540 T€), aus Mietrückgängen infolge von Objektverkäufen (4.341 T€) sowie der Risikovorsorge für Mietminderungen aufgrund von COVID-19 (451 T€). Die Mieterlöse aus Objekten, die sich sowohl in den ersten neun Monaten des Jahres 2020 als auch im Berichtsjahr im Bestand befanden („like for like“), liegen mit 43 T€ (-0,1 %) leicht unter dem Vorjahresniveau.

Die Leerstandsquote befindet sich weiterhin auf sehr niedrigem Niveau. Sie liegt im Berichtsjahr unter Berücksichtigung vereinbarter Mietgarantien bei 1,8 % (Vorjahr: 1,7 %). Ohne Berücksichtigung von Mietgarantien beträgt die Leerstandsquote 2,2 % (Vorjahr: 3,0 %).

Die Erlöse aus der Weiterbelastung von Nebenkosten an Mieter betragen 10.732 T€ und liegen um 78 T€ über dem Vergleichswert des Vorjahreszeitraums (10.654 T€). Die laufenden Betriebsaufwendungen für die Bewirtschaftung der Immobilien haben sich bis Ende September 2021 um 33 T€ auf 13.738 T€ (Vorjahr: 13.705 T€) erhöht.

Die Aufwendungen für die Instandhaltung des Grundstücks- und Gebäudebestands betragen in den ersten neun Monaten des Berichtsjahres 3.476 T€ und liegen damit um 55 T€ über dem Vergleichswert der Vorjahresperiode (3.421 T€). Die Aufwendungen betreffen laufende Kleininstandhaltungen sowie diverse geplante Instandhaltungsmaßnahmen.

Die aus den vorstehenden Posten abgeleiteten Nettomieteinnahmen betragen 57.430 T€ (Vorjahr: 59.735 T€).

Die Verwaltungsaufwendungen betragen 1.502 T€ und liegen damit um 546 T€ bzw. 57,1 % über dem Niveau des Vergleichszeitraums (956 T€). Dies resultiert im Wesentlichen aus Aufwendungen für die diesjährige Hauptversammlung (193 T€), die im Vorjahr aufgrund der COVID-19-Situation auf das vierte Quartal verschoben wurde. Weiterhin sind die Aufwendungen für Bankgebühren hauptsächlich aufgrund erhöhter Verwahrtgelte durch die Hinterlegung von Bargeld zur Ablösung grundpfandrechtlicher Besicherung um 302 T€ auf 378 T€ gestiegen.

Die Personalaufwendungen sind im Wesentlichen aufgrund von Fluktuation sowie Personalaufbau um 257 T€ auf 4.139 T€ (Vorjahr: 3.882 T€) gestiegen.

Die operative Kostenquote, d. h. Verwaltungs- und Personalaufwand bezogen auf die Erlöse aus Mieten und Pachten, hat sich auf 8,8 % erhöht (Vorjahr: 7,3 %).

Die Abschreibungen sind in der Berichtsperiode um 17.840 T€ auf 27.157 T€ gesunken (Vorjahr: 44.997 T€). Die Veränderung resultiert insbesondere aus den vorjährigen außerplanmäßigen Abschreibungen von Immobilien auf Basis der Bewertung zum 30. Juni 2020 in Höhe von 17.134 T€. Im Berichtszeitraum betragen die außerplanmäßigen Abschreibungen 581 T€.

Die sonstigen betrieblichen Erträge belaufen sich in den ersten neun Monaten des Berichtsjahres auf 5.133 T€ (Vorjahr: 1.232 T€). Die Er-

träge betreffen im Wesentlichen eine mit Real vertraglich vereinbarte Zahlung an HAMBORNER gemäß Mietaufhebungsvereinbarung für den Standort in Mannheim in Höhe von 2,2 Mio. € zur Abgeltung aller wechselseitigen Ansprüche. Darüber hinaus führte die Neubewertung des Objekts in Gießen, aufgrund eines neu abgeschlossenen langfristigen Anschlussmietvertrags mit der Kaufland-Gruppe, zu einer Wertaufholungszuschreibung in Höhe von 2,1 Mio. €.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen in den ersten neun Monaten des Jahres 2021 1.909 T€ (Vorjahr: 2.154 T€). Der Posten enthält unter anderem Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 982 T€ (Vorjahr: 1.318 T€), Aufwendungen für Investor Relations- und Öffentlichkeitsarbeit von 420 T€ (Vorjahr: 269 T€) sowie für Rechts- und Beratungskosten von 358 T€ (Vorjahr: 381 T€). Die Wertberichtigungen auf Forderungen betreffen mit 896 T€ (Vorjahr: 1.279 T€) Mietschlüsse, die den Mietern für die ersten neun Monate des Geschäftsjahres infolge der COVID-19-Pandemie gewährt wurden bzw. die den derzeitigen Verhandlungsstand mit den Mietern widerspiegeln sowie darüber hinausgehende erwartete Forderungsausfälle im Zuge der COVID-19-Pandemie.

Das Betriebsergebnis der Gesellschaft beläuft sich per Ende September 2021 auf 27.856 T€ nach 8.978 T€ in der Vergleichsperiode des Vorjahrs.

Aus der Veräußerung von Immobilien wurde ein Ergebnis von 36.546 T€ erzielt (Vorjahr: 2.727 T€). Das Ergebnis des Berichtsjahres betrifft neben dem Verkauf von zwölf Immobilien im ersten Halbjahr in Kaiserslautern, Koblenz, Krefeld, Lüdenscheid, Rheine, Wiesbaden,

Oberhausen, Frankfurt, Hamburg/Fuhlsbüttler Str., Fürth und zwei Objekten in Bad Homburg im dritten Quartal die Immobilien in Villingen-Schwenningen, Langenfeld und Offenburg.

Das Finanzergebnis beträgt –10.613 T€ gegenüber –11.637 T€ im Vorjahresvergleichszeitraum und betrifft ausschließlich Zinsaufwendungen. Die hierauf entfallenden Zinsaufwendungen aus Darlehensmitteln in Höhe von –10.045 T€ sind gegenüber dem Vorjahr betragsmäßig um 1.030 T€ gesunken. Dabei haben planmäßige Tilgungen sowie Refinanzierungen von Darlehen nach Ablauf der Festzinsvereinbarungen zu günstigeren Zinssätzen zu einem betragsmäßigen Rückgang in Höhe von 1.011 T€ geführt. Dies zeigt den positiven Effekt aus den Refinanzierungen zu günstigeren Zinskonditionen auf den FFO (Funds from Operations). Zinsaufwendungen aus neu abgeschlossenen Darlehen führten zu einer Erhöhung der Zinsaufwendungen in Höhe von 174 T€, Darlehensausläufe hingegen zu einem Rückgang in Höhe von 193 T€.

Die ersten neun Monate schließen mit einem Periodenergebnis von 53.789 T€ ab, nach 68 T€ in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Der Anstieg ist dabei insbesondere auf die im Vorjahr durchgeführten außerplanmäßigen Abschreibungen sowie auf das im Berichtszeitraum gestiegene Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien zurückzuführen. Der FFO (Funds from Operations), d. h. das operative Ergebnis vor Abschreibungen, Zuschreibungen und ohne Verkaufserlöse liegt auf dem Niveau des Vorjahres und beträgt im Berichtszeitraum 42.310 T€ (Vorjahr: 42.338 T€). Dies entspricht einem FFO je Aktie von 52 Cent (Vorjahr: 53 Cent).

## Vermögens- und Finanzlage

In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres hat HAMBORNER Kaufverträge über den Ankauf von vier Objekten in Mainz, Stuttgart, Münster und Freiburg mit einem Kaufpreisvolumen 79,5 Mio. € abgeschlossen.

Für die Immobilien in Mainz und Stuttgart erfolgte der Besitzübergang im März bzw. September 2021. Die Kaufpreise beliefen sich auf insgesamt 36,8 Mio. € bei annualisierten Mieten von 2,2 Mio. €.

Die Besitzübergänge für die Immobilien in Münster und Freiburg sind für Ende des vierten Quartals 2021 bzw. im ersten Quartal 2022 geplant. Bei einem Kaufpreisvolumen von insgesamt 42,7 Mio. € betragen die annualisierten Mieterträge rund 2,1 Mio. €.

Bis zum 30. September 2021 erfolgten die Besitzübergänge aus Verkäufen von 15 Immobilien. Bei einem Kaufpreisvolumen in Höhe von insgesamt 132,8 Mio. € betragen die annualisierten Mieterträge rund 8,3 Mio. €.

Zum 30. September 2021 befand sich die Immobilie in Dortmund, Ostenhellweg, in dem Posten „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“. Für dieses Objekt wurde der Kaufvertrag im August 2021 abgeschlossen, der Besitzübergang erfolgte am 1. Oktober 2021. Bei einem Kaufpreisvolumen in Höhe von insgesamt 29,5 Mio. € belaufen sich die annualisierten Mieten auf rund 1,7 Mio. €.

Der fortgeschriebene Verkehrswert des bebauten Immobilienportfolios lag zum 30. September 2021 bei 1.544,1 Mio. € (31. Dezember 2020: 1.624,8 Mio. €). Hierbei wurden die gutachterlich ermittelten Verkehrswerte zum 31. Dezember 2020 im Wesentlichen beibehalten. Für fünf Objekte wurden die Verkehrswerte aufgrund neu abgeschlossener Mietverträge sowie durchgeführter Baumaßnahmen, die im Rahmen der Immobilienbewertung zum 31. Dezember 2020 vom Verkehrswert abgezogen wurden, um insgesamt 6,0 Mio. € erhöht.

Die lang- und kurzfristigen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte sind um 9,6 Mio. € gestiegen und betragen 12,7 Mio. € (31. Dezember 2020: 3,1 Mio. €). Dies resultiert im Wesentlichen aus aktivierten Baukostenzuschüssen in Höhe von 7,8 Mio. € aufgrund neu abgeschlossener Mietverträge im Zusammenhang mit der Anschlussvermietung der Real-Standorte in Celle, Gießen und Mannheim. Die vereinbarten Beträge werden zukünftig als Reduzierung der Mieten linear über die Laufzeit der Mietverträge verteilt.

Der Posten enthält darüber hinaus Bruttoforderungen aus rückständigen Mieten und abgerechneten Nebenkosten in Höhe von 2,9 Mio. € (31. Dezember 2020: 2,8 Mio. €), die insbesondere im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie standen. Im Rahmen der Bewertung zum 30. September 2021 wurden hierauf Wertberichtigungen in Höhe der erwarteten Forderungsausfälle von 0,9 Mio. € (31. Dezember 2020: 1,0 Mio. €) gebildet.

Am 30. September 2021 verfügte die Gesellschaft über liquide Mittel in Höhe von 167,1 Mio. € (31. Dezember 2020: 40,5 Mio. €). Von den Bankguthaben sind Beträge von insgesamt 81,0 Mio. € auf zugriffsbeschränkten Bankkonten hinterlegt, die zur Ablösung grundpfandrechtlich besicherter Darlehen für veräußerte Immobilien an die finanzierenden Banken verpfändet wurden.

Das Eigenkapital belief sich zum 30. September 2021 auf 497,2 Mio. € nach 474,2 Mio. € zum 31. Dezember 2020. Die bilanzielle Eigenkapitalquote lag zum Berichtsstichtag gegenüber dem 31. Dezember 2020 unverändert bei 37,5 %. Die REIT-Eigenkapitalquote betrug 58,6 % nach 54,5 % zum 31. Dezember 2020.

Durch Beschluss des Aufsichtsrats vom 21. Mai 2021 wurde im Rahmen einer Aktiendividende das Grundkapital aus dem genehmigten Kapital I mit Eintragung in das Handelsregister am 26. Mai 2021 durch Ausgabe von 763.781 Aktien gegen Bareinlage erhöht. Hierdurch stieg das gezeichnete Kapital der Gesellschaft von 80.580 T€ auf 81.343 T€. Der den Nennwert übersteigende Betrag in Höhe von 5.839 T€ wurde der Kapitalrücklage zugeführt.

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten haben sich gegenüber dem 31. Dezember 2020 unter Berücksichtigung planmäßiger Tilgungsleistungen sowie aufgrund der Darlehensabrufe in den ersten neun Monaten 2021 im Saldo um 1,0 Mio. € erhöht und betragen zum 30. September 2021 759,9 Mio. € nach 758,9 Mio. € zum 31. Dezember 2020. Der durchschnittliche Fremdkapitalzinssatz aller bestehenden sowie der abgeschlossenen, aber noch nicht abgerufenen Darlehen beträgt 1,7 %.

Die lang- und kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und die sonstigen Verbindlichkeiten erhöhten sich gegenüber dem 31. Dezember 2020 von 21,5 Mio. € um 36,4 Mio. € auf 57,9 Mio. €. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus einer erhaltenen Anzahlung aus dem Verkauf der Immobilie in Dortmund, Ostenthellweg, in Höhe von 29,5 Mio. € sowie gewährter Baukostenzuschüsse in Höhe von 7,8 Mio. € aufgrund neu abgeschlossener Mietverträge im Zusammenhang mit der Anschlussvermietung der Real-Standorte in Celle, Gießen und Mannheim.

Der Posten enthält zudem Leasingverbindlichkeiten gemäß IFRS 16 in Höhe von 8,1 Mio. € (31. Dezember 2020: 8,3 Mio. €).

Der Nettovermögenswert (NAV) der Gesellschaft betrug zum Quartalsende 912,2 Mio. € (31. Dezember 2020: 890,7 Mio. €). Dies entspricht einem NAV je Aktie von 11,21 € (31. Dezember 2020: 11,05 €).

# 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 keine wesentlichen Änderungen der Einschätzung von Risiken und Chancen für die Geschäftsentwicklung der Gesellschaft gegenüber dem 31. Dezember 2020 ergeben. Insoweit haben die im Lagebericht 2020 unter dem Kapitel „Risiko- und Chancenbericht“ gemachten Angaben daher unverändert Gültigkeit.

# Prognosebericht

Nachdem die Wirtschaft in Deutschland im ersten Halbjahr 2021 weiterhin durch die COVID-19-Pandemie beeinflusst war, nahm die Wirtschaftsleistung im dritten Quartal zu. Dies ist insbesondere auf das fortschreitende Impfgeschehen sowie die sinkenden Infektionszahlen und damit einhergehende Lockerungen zurückzuführen. Für das vierte Quartal wird nach aktuellen Prognosen des ifo Instituts mit einer vollständigen konjunkturellen Erholung im Handel und in den kontaktintensiven Dienstleistungsbereichen gerechnet, jedoch ist eine Eintrübung im Hinblick auf die momentan wieder steigenden Fallzahlen nicht auszuschließen.

HAMBORNER hält an den zuletzt veröffentlichten grundsätzlichen Einschätzungen zu den künftigen Geschäftsaussichten fest. Für das Gesamtjahr 2021 werden weiterhin Erlöse aus Mieten und Pachten in Höhe von 83 Mio. € bis 85 Mio. € erwartet. Unter Berücksichtigung der Geschäftsentwicklung in den ersten neun Monaten sieht sich die Gesellschaft jedoch nunmehr in der Lage, die Gesamtjahresprognose für das operative Ergebnis (FFO) leicht zu erhöhen.

Der FFO wird im laufenden Geschäftsjahr leicht über der zuletzt kommunizierten Spannbreite von 48 Mio. € bis 50 Mio. € liegen und voraussichtlich einen Wert zwischen 52 Mio. € und 53 Mio. € erreichen. Die Prognoseanpassung ist insbesondere auf die zeitliche Verschiebung bzw. in geringerem Umfang auf den Wegfall der ursprünglich für das laufende Geschäftsjahr erwarteten Aufwendungen zurückzuführen.

Demgemäß geht die Gesellschaft für 2021 nunmehr ebenfalls von einem leichten Anstieg des NAV je Aktie gegenüber dem Jahresende 2020 (11,05 €) aus.

# Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 1. Oktober 2021 erfolgte der Besitzübergang der veräußerten innerstädtischen Einzelhandelsimmobilie in Dortmund. Der Kaufpreis beläuft sich auf 29,5 Mio. €. Die annualisierten Mieterträge des Objekts belaufen sich auf rund 1,7 Mio. €.



# Grundlagen der Berichterstattung

Die Zwischenmitteilung der HAMBORNER REIT AG zum 30. September 2021 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 2020 wurden unverändert fortgeführt. Die von der EU übernommenen und überarbeiteten und ab dem 1. Januar 2021 verpflichtend anzuwendenden Rechnungslegungsnormen wurden beachtet. Hieraus haben sich keine wesentlichen Änderungen auf den Zwischenabschluss zum 30. September 2021 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 zugrunde liegenden Annahmen nicht eintreffen, können die tatsächlichen Ergebnisse von den derzeit erwarteten Ergebnissen abweichen.

# Einzelabschluss

## Gewinn- und Verlustrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 30. SEPTEMBER 2021

IN T€	01.01.– 30.09.2021	01.01.– 30.09.2020	01.07.– 30.09.2021	01.07.– 30.09.2020
Erlöse aus Mieten und Pachten	63.912	66.207	20.983	22.339
Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter	10.732	10.654	3.549	3.669
Laufende Betriebsaufwendungen	-13.738	-13.705	-3.871	-4.086
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung	-3.476	-3.421	-1.268	-817
<b>Nettomieteinnahmen</b>	<b>57.430</b>	<b>59.735</b>	<b>19.393</b>	<b>21.105</b>
Verwaltungsaufwand	-1.502	-956	-572	-325
Personalaufwand	-4.139	-3.882	-1.486	-1.306
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-27.157	-44.997	-9.245	-9.396
Sonstige betriebliche Erträge	5.133	1.232	198	199
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.909	-2.154	-123	-502
	<b>-29.574</b>	<b>-50.757</b>	<b>-11.228</b>	<b>-11.330</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>27.856</b>	<b>8.978</b>	<b>8.165</b>	<b>9.775</b>
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	36.546	2.727	4.014	2.651
<b>Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)</b>	<b>64.402</b>	<b>11.705</b>	<b>12.179</b>	<b>12.426</b>
Zinserträge	0	0	0	0
Zinsaufwendungen	-10.613	-11.637	-3.474	-3.835
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-10.613</b>	<b>-11.637</b>	<b>-3.474</b>	<b>-3.835</b>
<b>Ergebnis der Periode</b>	<b>53.789</b>	<b>68</b>	<b>8.705</b>	<b>8.591</b>
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	0,66	0,00	0,11	0,11

## Gesamtergebnisrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 30. SEPTEMBER 2021

IN T€	01.01.– 30.09.2021	01.01.– 30.09.2020	01.07.– 30.09.2021	01.07.– 30.09.2020
<b>Ergebnis der Periode laut Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>53.789</b>	<b>68</b>	<b>8.705</b>	<b>8.591</b>
Posten, die unter bestimmten Bedingungen nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:				
Unrealisierte Gewinne/Verluste (-) aus der Neubewertung derivativer Finanzinstrumente	468	435	155	148
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:				
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste (-) aus leistungsorientierten Pensionszusagen	231	329	2	-252
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	<b>699</b>	<b>764</b>	<b>157</b>	<b>-104</b>
<b>GESAMTERGEBNIS</b>	<b>54.488</b>	<b>832</b>	<b>8.862</b>	<b>8.487</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**

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 30. SEPTEMBER 2021

IN T€	30.09.2021	31.12.2020
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Immaterielle Vermögenswerte	470	499
Sachanlagen	2.967	3.066
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.111.156	1.195.468
Finanzielle Vermögenswerte	1.592	1.490
Sonstige Vermögenswerte	7.936	303
	<b>1.124.121</b>	<b>1.200.826</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	4.808	2.763
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	167.143	40.522
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	29.500	21.673
	<b>201.451</b>	<b>64.958</b>
<b>SUMME VERMÖGENSWERTE</b>	<b>1.325.572</b>	<b>1.265.784</b>

**Bilanz Passiva**

IN T€	30.09.2021	31.12.2020
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	81.343	80.580
Kapitalrücklage	346.071	340.508
Gewinnrücklagen	69.762	53.146
	<b>497.176</b>	<b>474.234</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen</b>		
Finanzverbindlichkeiten	706.281	667.075
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	9.159	9.282
Rückstellungen für Pensionen	5.450	5.909
Sonstige Rückstellungen	3.315	3.165
	<b>724.205</b>	<b>685.431</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen</b>		
Finanzverbindlichkeiten	53.655	91.841
Derivative Finanzinstrumente	54	521
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	48.766	12.182
Sonstige Rückstellungen	1.716	1.575
	<b>104.191</b>	<b>106.119</b>
<b>SUMME EIGENKAPITAL, VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN</b>	<b>1.325.572</b>	<b>1.265.784</b>

## Kapitalflussrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 30. SEPTEMBER 2021

IN T€	01.01.– 30.09.2021	01.01.– 30.09.2020
<b>Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit</b>		
Ergebnis der Periode	53.789	68
Finanzergebnis	10.046	11.574*
Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-)	25.067	44.997
Veränderung der Rückstellungen	64	-192*
Buchgewinne (-)/-verluste (+) (saldiert) aus dem Abgang von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-37.686	-2.863
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-9.677	-1.770
Veränderung der Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	9.069	314*
	<b>50.672</b>	<b>52.128</b>
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-44.951	-57.094
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	162.266	5.993
Einzahlungen aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten	0	0
	<b>117.315</b>	<b>-51.101</b>
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		
Dividendenzahlungen	-37.872	0
Mittelzufluss aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	61.600	114.212
Mittelabfluss aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-60.312	-51.115
Einzahlungen aus der Kapitalerhöhung	6.602	0
Auszahlung für Kosten aus der Kapitalerhöhung	-276	0
Auszahlungen (-)/Einzahlung (+) für Barsicherheiten für Finanzverbindlichkeiten	-76.093	0
Cashflow aus Leasingverbindlichkeiten	-502	-517
Zinsauszahlungen	-10.606	-11.704
	<b>-117.459</b>	<b>50.876</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>50.528</b>	<b>51.903</b>
<b>Finanzmittelfonds am 1. Januar</b>	<b>35.597</b>	<b>8.358</b>
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente (mit einer Laufzeit bis zu drei Monaten)	35.597	8.358
Verfügbarschränkte Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	4.925	0
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am 1. Januar</b>	<b>40.522</b>	<b>8.358</b>
<b>Finanzmittelfonds am 30. September</b>	<b>86.125</b>	<b>60.261</b>
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente (mit einer Laufzeit bis zu drei Monaten)	86.125	60.261
Verfügbarschränkte Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	81.018	0
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am 30. September</b>	<b>167.143</b>	<b>60.261</b>

\* Vorjahr angepasst

## Eigenkapitalveränderungsrechnung

IN T€	GEZEICHNETES KAPITAL	KAPITAL- RÜCKLAGE	GEWINNRÜCKLAGEN			EIGEN- KAPITAL GESAMT
			Rücklage für die Ab- sicherung von Zahlungs- strömen	Rücklage IAS 19 Pensionsrück- stellungen	Andere Gewinn- rücklagen	
<b>Stand 1. Januar 2020</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>
Periodenergebnis 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>
Gewinnausschüttung für 2019 (0,47 € je Aktie)					-37.467	-37.467
Kapitalerhöhungen	862	5.908				6.770
Kosten aus Kapitalerhöhungen		-359				-359
Entnahme aus der Kapitalrücklage		-45.508			45.508	0
Periodenergebnis 01.10. – 31.12.2020					-9.331	-9.331
Sonstiges Ergebnis 01.10. – 31.12.2020			153	74		227
<b>Gesamtergebnis 01.10. – 31.12.2020</b>			<b>153</b>	<b>74</b>	<b>-9.331</b>	<b>-9.104</b>
<b>Stand 31. Dezember 2020</b>	<b>80.580</b>	<b>340.508</b>	<b>-522</b>	<b>-4.228</b>	<b>57.896</b>	<b>474.234</b>
Gewinnausschüttung für 2020 (0,47 € je Aktie)					-37.872	-37.872
Kapitalerhöhungen	763	5.839				6.602
Kosten aus Kapitalerhöhungen		-276				-276
Periodenergebnis 01.01. – 30.09.2021					53.789	53.789
Sonstiges Ergebnis 01.01. – 30.09.2021			468	231		699
<b>Gesamtergebnis 01.01. – 30.09.2021</b>			<b>468</b>	<b>231</b>	<b>53.789</b>	<b>54.488</b>
<b>Stand 30. September 2021</b>	<b>81.343</b>	<b>346.071</b>	<b>-54</b>	<b>-3.997</b>	<b>73.813</b>	<b>497.176</b>

# Finanzkalender/Impressum

## FINANZKALENDER 2021 / 2022

09.11.2021 Zwischenmitteilung 30. September 2021

08.02.2022 Vorläufige Zahlen für das Geschäftsjahr 2021

17.03.2022 Geschäftsbericht 2021

26.04.2022 Zwischenmitteilung 31. März 2022

28.04.2022 Ordentliche Hauptversammlung 2022

## IMPRESSUM

### Herausgeber

Der Vorstand der HAMBORNER REIT AG, Duisburg

### Stand

8. November 2021

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

### Satz

Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg  
www.berichtsmanufaktur.de

### Bildnachweis

HAMBORNER REIT AG

