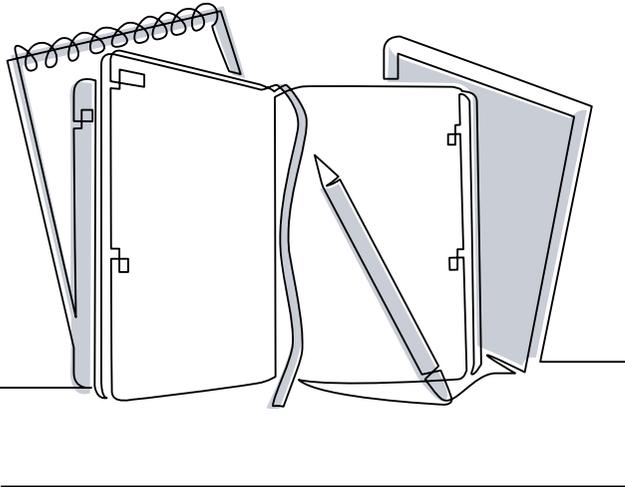


# Zwischen- mitteilung



# Kennzahlen



63,2 Mio. €

Erlöse aus Mieten und Pachten

37,3 Mio. €

Funds from Operations

IN T€	01.01. – 30.09.2022	01.01. – 30.09.2021
<b>Aus der Gewinn- und Verlustrechnung</b>		
Erlöse aus Mieten und Pachten	63.196	63.912
Nettomieteinnahmen	54.320	57.430
Betriebsergebnis	19.646	27.856
Finanzergebnis	-9.757	-10.613
EBITDA	47.203	93.649
EBIT	19.822	64.402
Funds from Operations (FFO)	37.270	42.310
Ergebnis der Periode	10.065	53.789
davon Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	176	36.546
	<b>30.09.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>Aus der Bilanz</b>		
Bilanzsumme	1.239.613	1.285.787
Langfristige Vermögenswerte	1.153.015	1.128.058
Eigenkapital	471.159	497.374
Eigenkapitalquote	in % 38,0	38,7
REIT-Eigenkapitalquote	in % 59,6	61,0
Loan to Value (LTV)	in % 41,1	41,3
	<b>30.09.2022</b>	<b>30.09.2021</b>
<b>Zur HAMBORNER-Aktie</b>		
Anzahl der ausgegebenen Aktien	81.343.348	81.343.348
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie	in € 0,12	0,66
Funds from Operations (FFO) je Aktie	in € 0,46	0,52
Börsenkurs je Stückaktie (XETRA)	in € 7,06	9,35
Marktkapitalisierung	574.284	760.560
	<b>30.09.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>Zum HAMBORNER-Portfolio</b>		
Anzahl der Objekte	66	68
Verkehrswert des Immobilienportfolios	1.638.260	1.604.000
Leerstandsquote (inkl. Mietgarantien)	in % 2,2	1,9
EPRA-Leerstandsquote	in % 2,1	2,0
Gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	6,7	6,1
<b>Sonstige Daten</b>		
Net Asset Value (NAV)	982.412	984.902
Net Asset Value je Aktie	in € 12,08	12,11
EPRA Net Tangible Assets (NTA)	981.936	984.430
EPRA Net Tangible Assets je Aktie	in € 12,07	12,10
Anzahl der Mitarbeiter einschließlich Vorstand	50	45

# 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 63.196 T€ (Vorjahr: 63.912 T€) erzielt. Die Veränderung in Höhe von –716 T€ ergibt sich durch Mietsteigerungen aus Objektzugängen (2.873 T€) sowie aus Mieterückgängen infolge von Objektverkäufen (4.837 T€). Die Mieterlöse aus Objekten, die sich sowohl in den ersten neun Monaten des Jahres 2021 als auch im Berichtsjahr im Bestand befanden („like for like“), liegen um 713 T€ (1,2 %) über dem Vorjahresniveau. Aus der Veränderung der in den Vorjahren gebildeten Risikovorsorge für Mietminderungen im Zusammenhang mit COVID-19 resultiert ein Ertrag in Höhe von 535 T€.

Die Leerstandsquote befindet sich weiterhin auf sehr niedrigem Niveau. Sie liegt im Berichtsjahr unter Berücksichtigung vereinbarter Mietgarantien bei 2,2 % (Vorjahr: 1,8 %). Ohne Berücksichtigung von Mietgarantien beträgt die Leerstandsquote 2,5 % (Vorjahr: 2,2 %).

Die Erlöse aus der Weiterbelastung von Nebenkosten an Mieter betragen 10.569 T€ und liegen um 163 T€ unter dem Vergleichswert des Vorjahreszeitraums (10.732 T€). Die laufenden Betriebsaufwendungen für die Bewirtschaftung der Immobilien haben sich bis Ende September 2022 um 73 T€ auf 13.811 T€ (Vorjahr: 13.738 T€) erhöht.

Die Aufwendungen für die Instandhaltung des Grundstücks- und Gebäudebestands betragen in den ersten neun Monaten des Berichtsjahres 5.634 T€ und liegen damit um 2.158 T€ über dem Vergleichswert der Vorjahresperiode (3.476 T€). Die Aufwendungen betreffen laufende Kleininstandhaltungen sowie diverse geplante

Instandhaltungsmaßnahmen. Das niedrigere Niveau des Instandhaltungsaufwands im Vorjahreszeitraum ist unter anderem durch die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie begründet.

Die aus den vorstehenden Posten abgeleiteten Nettomieteinnahmen betragen 54.320 T€ (Vorjahr: 57.430 T€).

Die Verwaltungs- und Personalaufwendungen betragen zusammen 5.983 T€ und liegen um 342 T€ (6,1 %) über dem Niveau des Vergleichszeitraums (5.641 T€). Die Verwaltungsaufwendungen sind um 73 T€ auf 1.575 T€ gestiegen (Vorjahr: 1.502 T€).

Die Personalaufwendungen sind um 269 T€ auf 4.408 T€ (Vorjahr: 4.139 T€) gestiegen. Dies resultiert im Wesentlichen aus einer Rückstellung für eine Antrittsvergütung in Höhe von 180 T€ im Rahmen der Bestellung eines weiteren Vorstandsmitglieds sowie aus Personalaufbau.

Die operative Kostenquote, d. h. Verwaltungs- und Personalaufwand bezogen auf die Erlöse aus Mieten und Pachten, hat sich auf 9,5 % erhöht (Vorjahr: 8,8 %).

Die Abschreibungen sind in der Berichtsperiode um 224 T€ auf 27.381 T€ gestiegen (Vorjahr: 27.157 T€). Der Posten beinhaltet außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 323 T€ (Vorjahr: 581 T€) für die Objekte Lemgo und Herford.

Die sonstigen betrieblichen Erträge belaufen sich in den ersten neun Monaten des Berichtsjahres auf 816 T€ (Vorjahr: 5.133 T€). Die Erträge des Vorjahres betrafen 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 sowie eine Wertaufholungszuschreibung in Höhe von 2,1 Mio. € aufgrund der Neubewertung des Objekts in Gießen infolge eines neu abgeschlossenen langfristigen Anschlussmietvertrags mit Kaufland.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen in den ersten neun Monaten des Jahres 2022 2.126 T€ (Vorjahr: 1.909 T€). Der Posten enthält unter anderem Aufwendungen für Rechts- und Beratungskosten von 791 T€ (Vorjahr: 358 T€) insbesondere für Aufwendungen im Zusammenhang mit der Bestellung eines weiteren Vorstandsmitglieds (181 T€) und der Bewertung der Nachhaltigkeitskriterien eines Teilportfolios (122 T€), Aufwendungen für Investor Relations- und Öffentlichkeitsarbeit von 370 T€ (Vorjahr: 420 T€) sowie Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 371 T€ (Vorjahr: 982 T€). Der Rückgang der Wertberichtigungen auf Forderungen ist insbesondere auf die nachlassenden COVID-19-Beschränkungen auf das Geschäft der Mieter zurückzuführen.

Das Betriebsergebnis der Gesellschaft beläuft sich per Ende September 2022 auf 19.646 T€ nach 27.856 T€ in der Vergleichsperiode des Vorjahres.

Aus der Veräußerung von Immobilien wurde ein Ergebnis von 176 T€ erzielt (Vorjahr: 36.546 T€). Das Ergebnis betrifft neben dem Verkauf der Immobilien in Lemgo, Siegen, Herford und eines unbebauten Teilgrundstücks des Büroobjekts in Bonn im ersten Halbjahr die Immobilie in Gütersloh sowie ein unbebautes Grundstück in Duisburg.

Das Finanzergebnis beträgt –9.757 T€ gegenüber –10.613 T€ im Vorjahresvergleichszeitraum und betrifft ausschließlich Zinsaufwendungen. Die hierauf entfallenden Zinsaufwendungen aus Darlehensmitteln in Höhe von –9.141 T€ sind gegenüber dem Vorjahr (Vorjahr: –10.045 T€) betragsmäßig um 904 T€ gesunken. Dabei führten planmäßige Tilgungen von Darlehen zu einem Rückgang der Zinsaufwendungen in Höhe von 583 T€ und Darlehensausläufe zu einem Rückgang der Zinsaufwendungen in Höhe von 321 T€.

Die ersten neun Monate schließen mit einem Periodenergebnis von 10.065 T€ ab, nach 53.789 T€ in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Der FFO (Funds from Operations), d. h. das operative Ergebnis vor Abschreibungen, Zuschreibungen und ohne Verkaufserlöse, beträgt im Berichtszeitraum 37.270 T€ (Vorjahr: 42.310 T€). Dies entspricht einem FFO je Aktie von 46 Cent (Vorjahr: 52 Cent).

## Vermögens- und Finanzlage

Am 15. März 2022 erfolgte der Besitzübergang der Immobilie in Freiburg. Der Kaufpreis belief sich auf 18,8 Mio. € bei annualisierten Mieteinnahmen von 1,3 Mio. €. Das Objekt wurde mit einem Erbbaurecht mit einer Laufzeit von rund 93 Jahren erworben. Nach IFRS 16 wurde für dieses Leasingverhältnis ein Nutzungsrecht in Höhe von 8,2 Mio. € erfasst. Gleichzeitig wurden die zukünftigen finanziellen Verpflichtungen aus diesem Leasingverhältnis als Leasingverbindlichkeit in gleicher Höhe passiviert.

Am 22. April 2022 erfolgte der Besitzübergang des Objekts in Kempten. Der Kaufpreis beträgt 29,8 Mio. € bei annualisierten Mieteinnahmen von 1,5 Mio. €. Die Immobilie verfügt über eine Erweiterungs- bzw. Umnutzungsmöglichkeit, welche eine Erhöhung der annualisierten Mieteinnahmen sowie eine nachträgliche Anpassung des Kaufpreises nach sich ziehen könnte.

In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2022 erfolgten die Besitzübergänge aus Verkäufen von vier innerstädtischen Einzelhandelsimmobilien in Gütersloh, Herford, Lemgo und Siegen. Bei einem Kaufpreisvolumen in Höhe von insgesamt 18,2 Mio. € betragen die annualisierten Mieterträge rund 1,7 Mio. €. Darüber hinaus wurde ein unbebautes Teilgrundstück des Büroobjekts in Bonn und ein unbebautes Grundstück in Duisburg zu einem Kaufpreisvolumen in Höhe von insgesamt 0,2 Mio. € veräußert.

Der fortgeschriebene Verkehrswert des bebauten Immobilienportfolios lag zum 30. September 2022 bei 1.638,3 Mio. € (31. Dezember 2021: 1.604,0 Mio. €). Hierbei wurden die gutachterlich ermittelten Verkehrswerte zum 31. Dezember 2021 im Wesentlichen beibehalten. Für die Objekte in Celle und Mannheim wurden die Verkehrswerte aufgrund von ausgezahlten Baukostenzuschüssen, die im Rahmen der Immobilienbewertung zum 31. Dezember 2021 vom Verkehrswert abgezogen wurden, um 3,2 Mio. € erhöht.

Die lang- und kurzfristigen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte sind um 1,2 Mio. € gestiegen und betragen 12,7 Mio. € (31. Dezember 2021: 11,5 Mio. €). Sie beinhalten

Bruttoforderungen aus rückständigen Mieten und abgerechneten Nebenkosten in Höhe von 1,5 Mio. € (31. Dezember 2021: 2,3 Mio. €). Im Rahmen der Bewertung zum 30. September 2022 wurden hierauf Wertberichtigungen in Höhe der erwarteten Forderungsausfälle von 0,5 Mio. € (31. Dezember 2021: 0,9 Mio. €) gebildet.

In den sonstigen Vermögenswerten sind gewährte Baukostenzuschüsse aufgrund der Anschlussvermietung der ehemaligen Realstandorte in Celle, Gießen und Mannheim in Höhe von insgesamt 7,8 Mio. € enthalten. Infolge eines neu abgeschlossenen Mietvertrags mit Aldi in Gießen im Juni 2022 wurde ein weiterer Baukostenzuschuss in Höhe von 1,4 Mio. € gewährt. Die Baukostenzuschüsse betragen zum 30. September 2022 insgesamt 9,4 Mio. €. Davon trägt die Restlaufzeit eines Betrags in Höhe von 8,6 Mio. € über ein Jahr. Die vereinbarten Beträge werden als Reduzierung der Mieten linear über die Laufzeit der Mietverträge verteilt.

Am 30. September 2022 verfügte die Gesellschaft über liquide Mittel in Höhe von 82,8 Mio. € (31. Dezember 2021: 143,4 Mio. €). Von den Bankguthaben sind Beträge von insgesamt 29,2 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 2022 auf 471,2 Mio. € nach 497,4 Mio. € zum 31. Dezember 2021. Die bilanzielle Eigenkapitalquote lag zum Berichtsstichtag bei 38,0 % nach 38,7 % zum 31. Dezember 2021. Die REIT-Eigenkapitalquote betrug 59,6 % nach 61,0 % zum 31. Dezember 2021.

In der Hauptversammlung am 28. April 2022 wurde beschlossen, dass 38,2 Mio. € des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2021 zur Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 0,47 € je Aktie verwendet werden.

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten sind gegenüber dem 31. Dezember 2021 unter Berücksichtigung planmäßiger Tilgungsleistungen sowie aufgrund der Darlehensabrufe in den ersten neun Monaten 2022 im Saldo um 21,3 Mio. € gesunken und betragen

zum 30. September 2022 726,4 Mio. € nach 747,7 Mio. € zum 31. Dezember 2021. Der durchschnittliche Fremdkapitalzinssatz aller bestehenden sowie der abgeschlossenen, aber noch nicht abgerufenen Darlehen beträgt 1,7 %. Die durchschnittliche Restlaufzeit beträgt 4,6 Jahre. Von den im Jahr 2018 abgeschlossenen Schuldscheindarlehen in Höhe von insgesamt 75,0 Mio. € sind 62,5 Mio. € im März 2023 fällig.

Die lang- und kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und die sonstigen Verbindlichkeiten erhöhten sich gegenüber dem 31. Dezember 2021 von 28,9 Mio. € um 3,5 Mio. € auf 32,4 Mio. €. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Leasingverbindlichkeiten gemäß IFRS 16 um 7,2 Mio. € auf 15,2 Mio. € (31. Dezember 2021: 8,0 Mio. €) aufgrund des Objektkaufs mit Erbbaurecht in Freiburg. Davon beträgt die Restlaufzeit eines Betrags in Höhe von 14,3 Mio. € über ein Jahr. Dagegen wurden Baukostenzuschüsse im Zusammenhang mit der Anschlussvermietung der ehemaligen Real-Standorte in Höhe von 3,2 Mio. € ausbezahlt. Zum 30. September 2022 ist der verbleibende Baukostenzuschuss in Höhe von 4,6 Mio. € (31. Dezember 2021: 7,8 Mio. €) noch nicht fällig. Darüber hinaus enthält der Posten Verbindlichkeiten aus Kaufpreiseinbehalten in Höhe von 2,0 Mio. € (31. Dezember 2021: 2,1 Mio. €), einen weiteren Baukostenzuschuss in Höhe von 1,4 Mio. € für Aldi in Gießen und Grunderwerbsteuer in Höhe von 0,6 Mio. € (31. Dezember 2021: 1,5 Mio. €).

Die lang- und kurzfristigen Rückstellungen bestehen im Wesentlichen aus Rückstellungen für Bergschäden in Höhe von 3,2 Mio. € (31. Dezember 2021: 3,0 Mio. €), Rückstellungen für Vorstandstantiemen für langfristige aktienbasierte Vergütungen (LTI) und für kurzfristige Vergütung (STI) in Höhe von insgesamt 1,2 Mio. € (31. Dezember 2021: 1,4 Mio. €) sowie einer Rückstellung für die Risikovorsorge für Mietminderung im Zusammenhang mit COVID-19 in Höhe von 0,6 Mio. € (31. Dezember 2021: 0,7 Mio. €).

Der Nettovermögenswert (NAV) der Gesellschaft betrug zum Quartalsende 982,4 Mio. € (31. Dezember 2021: 984,9 Mio. €). Dies entspricht einem NAV je Aktie von 12,08 € (31. Dezember 2020: 12,11 €).

# 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 2021 ergeben. Insoweit haben die gemachten Angaben unverändert Gültigkeit unter Berücksichtigung folgender Ergänzungen:

## NATIONALE UND INTERNATIONALE MARKTUMFELDRISIKEN

Der fortwährende Krieg in der Ukraine führt weiterhin insbesondere zu stark gestiegenen Energie- sowie Verbraucherpreise und Lieferengpässen im produzierenden Gewerbe. Infolgedessen erwartet die Bundesregierung für das Jahr 2022 eine Inflation von nunmehr 8,0 %.

Das Marktumfeldrisiko für HAMBORNER wird weiterhin als mittel eingeschätzt.

## BETRIEBLICHE CHANCEN UND RISIKEN

Die gestiegenen Preise wirken sich bei HAMBORNER insbesondere auf die nicht umlegbaren Kosten aus der Bewirtschaftung der Immobilien sowie die allgemeinen Verwaltungskosten aus. Für das aktuelle Geschäftsjahr sind jedoch noch keine wesentlichen Folgen zu erwarten.

Die zum Teil deutlichen Kostensteigerungen im Bereich der Instandhaltung werden bezogen auf das operative Ergebnis des Geschäftsjahres voraussichtlich durch Verschiebungen geplanter Maßnahmen oder Mieterumbauten aufgrund der starken Auslastung der Handwerksbetriebe und Materialknappheit bzw. Lieferengpässe kompensiert.

Aufgrund der Generierung alternativer Lieferquellen für die eingestellten russischen Gaslieferungen konnten die Gasspeicher früher als ursprünglich geplant zu durchschnittlich über 95 % gefüllt werden. Dementsprechend sind entgegen zwischenzeitlichen Befürchtungen bis Jahresende aus heutiger Sicht keine wesentlichen Einschränkungen für unsere Mieter infolge einer Gasknappheit zu erwarten.

Das sich für HAMBORNER bis Jahresende insgesamt ergebene betriebliche Risiko wird somit als gering eingeschätzt.

Resultierend aus der anhaltend hohen Inflation im Geschäftsjahr 2022 gehen mit den zuvor genannten Risiken gleichzeitig Chancen für höhere Miet- und Pachterlöse infolge von Indexerhöhungen bei Bestandsmietern einher.

## FINANZIERUNGSRisIKEN

Bislang ist seit Jahresbeginn eine deutliche Steigerung der Zinsen für Darlehen zu beobachten. Angesichts der für 2022 bereits abgeschlossenen Prolongationen ergeben sich für HAMBORNER keine Auswirkungen auf bestehende Darlehen. Für den Fall der Neuaufnahme von Darlehen ist weiterhin mit höheren Zinskosten zu rechnen.

Das Risiko aus Finanzierung wird für HAMBORNER unter Berücksichtigung der zuvor genannten Gründe weiterhin als gering eingeschätzt.

# Prognosebericht

---

HAMBORNER hält trotz der im Risiko- und Chancenbericht beschriebenen Unsicherheiten infolge des Krieges in der Ukraine an den zuletzt veröffentlichten grundsätzlichen Einschätzungen zu den künftigen Geschäftsaussichten fest.

Für das Gesamtjahr 2022 werden weiterhin Erlöse aus Mieten und Pachten in Höhe von 84 Mio. € bis 85 Mio. € erwartet.

Unter Berücksichtigung der Geschäftsentwicklung in den ersten neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres sieht sich die Gesellschaft in der Lage, die Einschätzung hinsichtlich der Entwicklung des operativen Ergebnisses (FFO) weiter zu konkretisieren. Nach derzeitiger Einschätzung wird sich der FFO zum Jahresende voraussichtlich zwischen 48 Mio. € und 49 Mio. € bewegen (zuvor: 47 Mio. € bis 49 Mio. €).

Unter der Annahme einer weitgehend stabilen Wertentwicklung des Immobilienportfolios „like for like“ geht die Gesellschaft weiterhin davon aus, dass sich der NAV je Aktie zum Jahresende 2022 etwa auf dem Niveau des Vorjahres bewegen wird.

# Grundlagen der Berichterstattung

---

Die Zwischenmitteilung der HAMBORNER REIT AG zum 30. September 2022 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 2021 wurden unverändert fortgeführt. Die von der EU übernommenen und überarbeiteten und ab dem 1. Januar 2022 verpflichtend anzuwendenden Rechnungslegungsnormen wurden beachtet. Hieraus haben sich keine wesentlichen Änderungen auf den Zwischenabschluss zum 30. September 2022 ergeben.

# Zwischenmitteilung zum 30. September 2022

## Gewinn- und Verlustrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 30. SEPTEMBER 2022

IN T€	01.01.– 30.09.2022	01.01.– 30.09.2021	01.07.– 30.09.2022	01.07.– 30.09.2021
Erlöse aus Mieten und Pachten	63.196	63.912	21.318	20.983
Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter	10.569	10.732	3.564	3.549
Laufende Betriebsaufwendungen	-13.811	-13.738	-4.045	-3.871
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung	-5.634	-3.476	-2.347	-1.268
<b>Nettomieteinnahmen</b>	<b>54.320</b>	<b>57.430</b>	<b>18.490</b>	<b>19.393</b>
Verwaltungsaufwand	-1.575	-1.502	-400	-572
Personalaufwand	-4.408	-4.139	-1.421	-1.486
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-27.381	-27.157	-9.153	-9.245
Sonstige betriebliche Erträge	816	5.133	407	198
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.126	-1.909	-715	-123
	-34.674	-29.574	-11.282	-11.228
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>19.646</b>	<b>27.856</b>	<b>7.208</b>	<b>8.165</b>
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	176	36.546	175	4.014
<b>Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)</b>	<b>19.822</b>	<b>64.402</b>	<b>7.383</b>	<b>12.179</b>
Zinsaufwendungen	-9.757	-10.613	-3.249	-3.474
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-9.757</b>	<b>-10.613</b>	<b>-3.249</b>	<b>-3.474</b>
<b>Ergebnis der Periode</b>	<b>10.065</b>	<b>53.789</b>	<b>4.134</b>	<b>8.705</b>
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	0,12	0,66	0,05	0,11

## Gesamtergebnisrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 30. SEPTEMBER 2022

IN T€	01.01.– 30.09.2022	01.01.– 30.09.2021	01.07.– 30.09.2022	01.07.– 30.09.2021
<b>Ergebnis der Periode laut Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>10.065</b>	<b>53.789</b>	<b>4.135</b>	<b>8.705</b>
Posten, die unter bestimmten Bedingungen nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:				
Unrealisierte Gewinne / Verluste (-) aus der Neubewertung derivativer Finanzinstrumente	0	468	0	155
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:				
Versicherungsmathematische Gewinne / Verluste (-) aus leistungsorientierten Pensionszusagen	1.951	231	496	2
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	<b>1.951</b>	<b>699</b>	<b>496</b>	<b>157</b>
<b>GESAMTERGEBNIS</b>	<b>12.016</b>	<b>54.488</b>	<b>4.631</b>	<b>8.862</b>

Das sonstige Ergebnis der Periode betrifft versicherungsmathematische Ergebnisse aus leistungsorientierten Pensionszusagen in Höhe von 1.951 T€ aufgrund der Erhöhung des Rechnungszinses zum Stichtag auf 4,04 % (31. Dezember 2021: 0,93 %).

**Bilanz Aktiva**

ZUM 30. SEPTEMBER 2022

IN T€	30.09.2022	31.12.2021
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Immaterielle Vermögenswerte	476	472
Sachanlagen	2.812	2.932
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	1.138.901	1.115.250
Finanzielle Vermögenswerte	1.911	1.676
Sonstige Vermögenswerte	8.915	7.728
	<b>1.153.015</b>	<b>1.128.058</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	3.776	3.772
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	82.822	143.407
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0	10.550
	<b>86.598</b>	<b>157.729</b>
<b>SUMME VERMÖGENSWERTE</b>	<b>1.239.613</b>	<b>1.285.787</b>

**Bilanz Passiva**

IN T€	30.09.2022	31.12.2021
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	81.343	81.343
Kapitalrücklage	346.071	346.071
Gewinnrücklage	43.745	69.960
	<b>471.159</b>	<b>497.374</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen</b>		
Finanzverbindlichkeiten	585.341	667.396
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	16.321	9.153
Rückstellungen für Pensionen	3.521	5.700
Sonstige Rückstellungen	3.694	3.791
	<b>608.877</b>	<b>686.040</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen</b>		
Finanzverbindlichkeiten	141.059	80.308
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	16.094	19.773
Sonstige Rückstellungen	2.424	2.292
	<b>159.577</b>	<b>102.373</b>
<b>SUMME EIGENKAPITAL, VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN</b>	<b>1.239.613</b>	<b>1.285.787</b>

## Kapitalflussrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 30. SEPTEMBER 2022

IN T€	01.01.– 30.09.2022	01.01.– 30.09.2021
<b>Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit</b>		
Ergebnis der Periode	10.065	53.789
Finanzergebnis	9.362	10.046
Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-)	27.381	25.067
Veränderung der Rückstellungen	-193	64
Buchgewinne (-)/-verluste (+) (saldiert) aus dem Abgang von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-194	-37.686
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.192	-9.677
Veränderung der Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.131	9.069
	44.098	50.672
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-53.505	-44.951
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	18.388	162.266
	-35.117	117.315
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		
Dividendenzahlungen	-38.231	-37.872
Mittelzufluss aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	22.071	61.600
Mittelabfluss aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-43.178	-60.312
Einzahlungen aus der Kapitalerhöhung	0	6.602
Auszahlungen für Kosten aus Kapitalerhöhungen	0	-276
Auszahlungen (-)/Einzahlungen (+) für Barsicherheiten für Finanzverbindlichkeiten	30.207	-76.093
Cashflow aus Leasingverbindlichkeiten	-669	-502
Zinsauszahlungen	-9.559	-10.606
	-39.359	-117.459
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>-30.378</b>	<b>50.528</b>
<b>Finanzmittelfonds am 1. Januar</b>	<b>83.978</b>	<b>35.597</b>
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente (mit einer Laufzeit von bis zu drei Monaten)	83.978	35.597
Verfügungsbeschränkte Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	59.429	4.925
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am 1. Januar</b>	<b>143.407</b>	<b>40.522</b>
<b>Finanzmittelfonds am 30. September</b>	<b>53.600</b>	<b>86.125</b>
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente (mit einer Laufzeit von bis zu drei Monaten)	53.600	86.125
Verfügungsbeschränkte Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	29.222	81.018
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am 30. September</b>	<b>82.822</b>	<b>167.143</b>

## 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 2021</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>
Periodenergebnis 01.10.–31.12.2021					471	471
Sonstiges Ergebnis 01.10.–31.12.2021			54	-327		-273
<b>Gesamtergebnis 01.10.–31.12.2021</b>			<b>54</b>	<b>-327</b>	<b>471</b>	<b>198</b>
<b>Stand 31. Dezember 2021</b>	<b>81.343</b>	<b>346.071</b>	<b>0</b>	<b>-4.324</b>	<b>74.284</b>	<b>497.374</b>
Gewinnausschüttung für 2021 (0,47 € je Aktie)					-38.231	-38.231
Periodenergebnis 01.01.–30.09.2022					10.065	10.065
Sonstiges Ergebnis 01.01.–30.09.2022			0	1.951	0	1.951
<b>Gesamtergebnis 01.01.–30.09.2022</b>			<b>0</b>	<b>1.951</b>	<b>10.065</b>	<b>12.016</b>
<b>Stand 30. September 2022</b>	<b>81.343</b>	<b>346.071</b>	<b>0</b>	<b>-2.373</b>	<b>46.118</b>	<b>471.159</b>

# Finanzkalender/ Impressum

## FINANZKALENDER 2022/2023

10.11.2022	Zwischenmitteilung 30. September 2022
09.02.2023	Vorläufige Zahlen für das Geschäftsjahr 2022
16.03.2023	Geschäftsbericht 2022
25.04.2023	Zwischenmitteilung 31. März 2023
27.04.2023	Ordentliche Hauptversammlung 2023

## Zukunftsgerichtete Aussagen

Der vorliegende Bericht enthält auf die Zukunft gerichtete Aussagen. Diese betreffen u. a. Schätzungen, Meinungen und Vorhersagen in Bezug auf die erwartete zukünftige Entwicklung der HAMBORNER, welche auf aktuellen Annahmen und Einschätzungen des Vorstands beruhen und auf Basis zum gegenwärtigen Zeitpunkt zur Verfügung stehender Informationen getroffen wurden. Zukunftsgerichtete Aussagen sollten daher nicht als Garantie für zukünftige Entwicklungen oder Ergebnisse verstanden werden und stellen ferner keine zwangsläufig zutreffenden Indikatoren dafür dar, dass die prognostizierten Entwicklungen eintreten bzw. die erwarteten Ergebnisse erreicht werden. Die zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse sind von einer Vielzahl von Faktoren abhängig. Diese beinhalten verschiedene Risiken, welche im Risikobericht des jüngsten Geschäftsberichts ausführlich dargestellt sind. HAMBORNER übernimmt keine Verpflichtung, die Informationen, zukunftsgerichtete Aussagen oder Schlussfolgerungen in diesem Bericht zu aktualisieren oder zu korrigieren oder nachfolgende Ereignisse oder Umstände aufzunehmen oder Ungenauigkeiten zu berichtigen, die nach dem Datum der Veröffentlichung dieses Berichts bekannt werden. Dieser Bericht stellt kein Angebot und keine Aufforderung zum Kauf bzw. Verkauf von Wertpapieren der HAMBORNER REIT AG dar.

## IMPRESSUM

### Herausgeber

Der Vorstand der HAMBORNER REIT AG, Duisburg

### Stand

9. November 2022

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

### Illustration

Horst Gebhardt

