



Q1
2020

ZWISCHENMITTEILUNG
FÜR DAS ERSTE QUARTAL 2020

KENNZAHLEN NACH IFRS AUF EINEN BLICK

in T€			
AUS DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG		31.03.2020	31.03.2019
Erlöse aus Mieten und Pachten		21.807	21.091
Nettomieteinnahmen		18.659	17.646
Betriebsergebnis		7.058	7.410
Finanzergebnis		-3.846	-3.840
EBITDA		17.243	16.080
EBDA		13.397	12.240
EBIT		7.137	7.410
Funds from Operations (FFO)		13.318	12.240
Ergebnis der Periode		3.291	3.570
AUS DER BILANZ		31.03.2020	31.12.2019
Bilanzsumme		1.287.358	1.234.677
Langfristige Vermögenswerte		1.240.547	1.223.990
Eigenkapital		517.543	513.562
Eigenkapitalquote	in %	40,2	41,6
REIT-Eigenkapitalquote	in %	56,5	57,3
Loan to Value (LTV)	in %	42,0	42,4
ZUR HAMBORNER AKTIE		31.03.2020	31.03.2019
Anzahl der ausgegebenen Aktien		79.717.645	79.717.645
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie	in €	0,04	0,04
Funds from Operations (FFO) je Aktie	in €	0,17	0,15
Börsenkurs je Stückaktie (XETRA)	in €	8,16	9,33
Marktkapitalisierung		650.496	743.766
ZUM HAMBORNER PORTFOLIO		31.03.2020	31.12.2019
Anzahl der Objekte		81	79
Verkehrswert des Immobilienportfolios		1.637.640	1.598.090
Leerstandsquote (inkl. Mietgarantien)	in %	1,6	2,0
Gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren		6,6	6,6
SONSTIGE DATEN		31.03.2020	31.12.2019
Net Asset Value (NAV)		931.890	924.300
Net Asset Value je Aktie	in €	11,69	11,59
Anzahl der Mitarbeiter einschließlich Vorstand		43	42

VORWORT DES VORSTANDS

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

heute blicken wir mit der Veröffentlichung unserer Zwischenmitteilung auf das erste Quartal des laufenden Geschäftsjahres 2020 zurück. HAMBORNER konnte an die positive Geschäftsentwicklung des vergangenen Jahres anknüpfen und das erste Quartal erwartungsgemäß mit einem erneuten Umsatz- und Ergebniszuwachs abschließen. Das erste Quartal auf einen Blick:

- / Miet- und Pächterlöse um 3,4 % und Funds from Operations um 8,8 % gestiegen
- / Zugang von zwei Büroprojektentwicklungen in Neu-Isenburg und Bonn
- / Portfoliovolumen auf 1,64 Mrd. € gewachsen; NAV je Aktie bei 11,69 €
- / Solide Bilanzkennzahlen mit einer REIT-Eigenkapitalquote von 56,5 % und einem LTV von 42,0 %
- / Erfolgreiche Vermietungsaktivitäten und weitere Reduzierung der Leerstandsquote auf 1,6 %

Nach dem vielversprechenden Start in das Geschäftsjahr 2020 waren die vergangenen Wochen von den Auswirkungen der Corona-Pandemie geprägt. Die Entwicklungen im Zusammenhang mit der globalen Ausbreitung des Virus stellt die weltweite Gemeinschaft und damit auch HAMBORNER vor besondere Herausforderungen. Infolge der aktuellen Situation wurden wir von zahlreichen Mietern hinsichtlich einer vorläufigen Aussetzung oder Reduzierung von Mietzahlungen kontaktiert. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Einzelhandelsmieter, die in den vergangenen Wochen von behördlich veranlassenen Geschäftsschließungen betroffen waren. Wir befinden uns derzeit in einem engen Dialog mit unseren Mietern und arbeiten intensiv an einvernehmlichen und interessengerechten Lösungen im Umgang mit den Herausforderungen.

In Anbetracht der Entwicklungen haben wir in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat beschlossen, die für den 6. Mai 2020 geplante Hauptversammlung auf einen späteren Termin im zweiten Halbjahr 2020 zu verschieben und im Zuge dessen die Höhe der diesjährigen Dividendenzahlung unter Vorbehalt zu stellen. Dabei handelt es sich um eine vorsorgliche Maßnahme, da es uns aufgrund der Dynamik der Entwicklungen derzeit nicht möglich ist, eine Vorhersage zur weiteren Geschäftsentwicklung zu treffen. Sobald eine belastbare Einschätzung der konkreten wirtschaftlichen Auswirkungen möglich ist, werden wir der neu einzuberufenen Hauptversammlung gegebenenfalls einen aktualisierten Dividendenvorschlag unterbreiten, wobei wir beabsichtigen, der Ausschüttungsverpflichtung des REIT-Gesetzes nachzukommen und eine Dividende in Höhe von mindestens 0,18 € je Aktie auszusahlen.

Ungeachtet der globalen Krisensituation sehen wir uns weiterhin sehr gut aufgestellt. HAMBORNER profitiert im aktuellen Marktumfeld von seinem ertragsstarken und diversifizierten Immobilienportfolio mit einem hohen Anteil an bonitätsstarken Mietern aus systemrelevanten Bereichen bzw. nicht von Schließungsmaßnahmen betroffenen Unternehmen, wie bspw. dem Lebensmittel- und Drogeriehandel. Dem weiteren Jahresverlauf blicken wir daher mit vorsichtigem Optimismus entgegen und sind überzeugt, dass HAMBORNER die aktuellen Herausforderungen bewältigen wird.

Angesichts der derzeitigen globalen Krisensituation danken wir Ihnen ganz besonders für das entgegengebrachte Vertrauen und wünschen Ihnen und uns ein weiterhin gesundes und erfolgreiches Jahr 2020.

Duisburg, im Mai 2020



Niclas Karoff



Hans Richard Schmitz

BERICHT ZUR ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Ertragslage

Aus der Bewirtschaftung unserer Immobilien haben wir bis Ende März Erlöse aus Mieten und Pachten in Höhe von 21.807 T€ (Vorjahr: 21.091 T€) erzielt. Die Steigerung gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres beträgt damit 716 T€ oder 3,4 %. Der Anstieg entfällt mit 694 T€ (3,3 %) auf Immobilienerwerbe des Vorjahres. Durch den Verkauf einer Immobilie im Vorjahr haben sich die Erlöse um insgesamt 24 T€ (0,1 %) vermindert. Die Mieterlöse aus Objekten, die sich sowohl in den ersten drei Monaten des Jahres 2019 als auch im Berichtsquartal in unserem Bestand befanden („like for like“), liegen mit 46 T€ (0,2 %) geringfügig über dem Vorjahresniveau.

Die Leerstandsquote ist in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres leicht gesunken und befindet sich weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau. Unter Berücksichtigung vereinbarter Mietgarantien beträgt die Leerstandsquote 1,6 % (Vorjahr: 2,0 %). Ohne Berücksichtigung von Mietgarantien beträgt die Leerstandsquote 2,5 % (Vorjahr: 2,2 %).

Die Erlöse aus der Weiterbelastung von Nebenkosten an Mieter betragen 3.443 T€ und liegen um 147 T€ über dem Vergleichswert des Vorjahreszeitraums (3.296 T€). Die Aufwendungen für die Bewirtschaftung unserer Immobilien haben sich bis Ende März 2020 um 84 T€ auf 5.441 T€ (Vorjahr: 5.357 T€) erhöht.

Die Aufwendungen für die Instandhaltung unseres Grundstücks- und Gebäudebestands sind im ersten Quartal 2020 gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitraum um 234 T€ auf 1.150 T€ (Vorjahr: 1.384 T€) gesunken. Die Aufwendungen betreffen laufende Kleininstandhaltungen sowie diverse kleinere geplante Maßnahmen. Darüber hinaus fielen im ersten Quartal des Berichtsjahres Instandhaltungsaufwendungen im Zusammenhang mit Neuvermietungen bzw. Mietvertragsverlängerungen in Höhe von 269 T€ (Vorjahr: 562 T€) an.

Die aus den vorstehenden Posten abgeleiteten Nettomieteinnahmen sind mit 18.659 T€ um 1.013 T€ oder 5,7 % gegenüber dem Wert der Vorjahresperiode (17.646 T€) angestiegen.

Die Verwaltungs- und Personalaufwendungen betragen insgesamt 1.615 T€ und liegen damit um 5,1 % über dem Niveau des Vergleichszeitraums (1.536 T€). Die operative Kostenquote, d.h. Verwaltungs- und Personalaufwand bezogen auf die Erlöse aus Mieten und Pachten, hat sich leicht erhöht und beträgt 7,4 % (Vorjahr: 7,3 %).

Die Abschreibungen sind in der Berichtsperiode im Wesentlichen in Höhe von 440 T€ aufgrund von Immobilienerwerben sowie in Höhe von 963 T€ durch außerplanmäßige Abschreibungen um 1.436 T€ auf 10.106 T€ nach 8.670 T€ im Vorjahreszeitraum gestiegen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge belaufen sich im ersten Quartal des Berichtsjahres auf 605 T€ (Vorjahr: 316 T€). Die Erträge betreffen im Wesentlichen vertraglich vereinbarte Entschädigungszahlungen aufgrund der verzögerten Besitzübergänge der Immobilien in Aachen und Bonn (518 T€) sowie Entschädigungen und Erstattungen im Zusammenhang mit der Vermietung der Immobilien.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen im ersten Quartal 2020 485 T€ (Vorjahr: 346 T€). Der Posten enthält unter anderem Aufwendungen für Rechts- und Beratungskosten von 214 T€ (Vorjahr: 4 T€), Investor Relations- und Öffentlichkeitsarbeit von 145 T€ (Vorjahr: 168 T€) sowie mit 72 T€ (Vorjahr: 70 T€) Mitgliedsbeiträge. Der Anstieg der Rechts- und Beratungskosten betrifft insbesondere Aufwendungen im Zusammenhang mit der Besetzung der Position des Vorstandsvorsitzes.

Das Betriebsergebnis der Gesellschaft beläuft sich per Ende März 2020 auf 7.058 T€ und liegt um 352 T€ unter der Vergleichsperiode des Vorjahrs (7.410 T€).

Aus der Veräußerung von Immobilien wurde ein Ergebnis von 79 T€ erzielt (Vorjahr: 0 T€). Das Ergebnis betrifft den Verkauf einer kleineren Fläche aus dem verbliebenen unbebauten Grundbesitz.

Das Finanzergebnis beträgt im ersten Quartal 2020 – 3.846 T€ gegenüber – 3.840 T€ im Vorjahresvergleichszeitraum und betrifft ausschließlich Zinsaufwendungen. Die hierauf entfallenden Zinsaufwendungen aus Darlehensmitteln in Höhe von – 3.661 T€ sind aufgrund des Abrufs weiterer Darlehen in Summe betragsmäßig um 32 T€ gestiegen. Dabei haben planmäßige Tilgungen sowie Refinanzierungen von Darlehen nach Ablauf der Festzinsvereinbarungen zu günstigeren Zinssätzen zu einem betragsmäßigen Rückgang in Höhe von 82 T€ geführt. Dies zeigt den positiven Effekt aus den Refinanzierungen zu günstigeren Zinskonditionen auf den FFO (Funds from Operations). Die Gesellschaft wird hiervon auch in Zukunft bei ihren Refinanzierungen profitieren.

Als Resultat aus den gesamten Erträgen und Aufwendungen ergibt sich für das erste Quartal 2020 ein Periodenüberschuss in Höhe von 3.291 T€ (Vorjahr: 3.570 T€). Der FFO, d. h. das operative Ergebnis vor Abschreibungen und ohne Verkaufserlöse, ist um 8,8 % gestiegen und beträgt im Berichtszeitraum 13.318 T€ (Vorjahr: 12.240 T€). Dies entspricht einem FFO je Aktie von 17 Cent (Vorjahr: 15 Cent).

Vermögens- und Finanzlage

Im ersten Quartal 2020 erfolgten die Besitzübergänge der Büroimmobilien in Neu-Isenburg und Bonn. Das Investitionsvolumen auf Basis der Kaufpreise beläuft sich auf 42,1 Mio. € bei annualisierten Mieteinnahmen von 2,3 Mio. €.

Der fortgeschriebene Verkehrswert des bebauten Immobilienportfolios lag zum Quartalsstichtag bei 1.637,6 Mio. € (31. Dezember 2019: 1.598,1 Mio. €). Hierbei wurden aus Portfoliosicht die gutachterlich ermittelten Verkehrswerte zum 31. Dezember 2019 im Wesentlichen beibehalten. Die Objektzugänge nach dem 31. Dezember 2019 in Neu-Isenburg und Bonn wurden ebenfalls durch einen Gutachter bewertet und im Rahmen der Berichterstattung berücksichtigt.

Am 31. März 2020 verfügte die Gesellschaft über liquide Mittel in Höhe von 43,6 Mio. € (31. Dezember 2019: 8,4 Mio. €). Den im Wesentlichen aus dem Abruf von Darlehensmitteln (56,4 Mio. €) sowie aus der operativen Geschäftstätigkeit (18,5 Mio. €; Vorjahr: 16,8 Mio. €) resultierenden Mittelzuflüssen stehen im Wesentlichen Mittelabflüsse für Investitionen in das Immobilienportfolio (23,1 Mio. €) sowie für Zins- und Tilgungszahlungen (16,5 Mio. €) gegenüber. Zum Stichtag verfügte die Gesellschaft darüber hinaus über Finanzierungszusagen bzw. Kreditlinien in Höhe von 32,0 Mio. €.

Das Eigenkapital belief sich zum 31. März 2020 auf 517,5 Mio. € nach 513,6 Mio. € zum 31. Dezember 2019. Die bilanzielle Eigenkapitalquote lag zum Berichtsstichtag bei 40,2 % nach 41,6 % zum 31. Dezember 2019. Die REIT-Eigenkapitalquote betrug 56,5 % nach 57,3 % zum 31. Dezember 2019.

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten haben sich gegenüber dem 31. Dezember 2019 insbesondere aufgrund der Darlehensabrufe sowie den planmäßigen Tilgungsleistungen im ersten Quartal 2020 im Saldo um 43,6 Mio. € erhöht und betragen zum Quartalsende 731,9 Mio. € nach 688,4 Mio. € zum 31. Dezember 2019. Der durchschnittliche Fremdkapitalzinssatz aller bestehenden sowie der abgeschlossenen, aber noch nicht abgerufenen Darlehen beträgt 1,98 %.

Der Nettovermögenswert (NAV) der Gesellschaft betrug zum Quartalsende 931,9 Mio. € (31. Dezember 2019: 924,3 Mio. €). Dies entspricht einem NAV je Aktie von 11,69 € nach 11,59 € zum 31. Dezember 2019.

RISIKO- UND CHANCENBERICHT

Als Immobilienunternehmen ist die HAMBORNER REIT AG mit einem bundesweiten Immobilienbestand vielfältigen Risiken und Chancen ausgesetzt, die sich auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage auswirken können. Aus heutiger Sicht haben sich mit Ausnahme der nachfolgend beschriebenen Sachverhalte keine wesentlichen Änderungen der Einschätzung von Risiken und Chancen für die Geschäftsentwicklung der Gesellschaft gegenüber dem 31. Dezember 2019 ergeben. Insoweit haben die im Lagebericht 2019 unter dem Kapitel „Risiko- und Chancenbericht“ gemachten Angaben daher unverändert Gültigkeit bei Berücksichtigung folgender Ergänzungen:

Allgemeine Marktrisiken

Die Corona-Pandemie und die daraufhin ergriffenen rechtlichen Maßnahmen haben zu einer erheblichen Beeinträchtigung der gesamtwirtschaftlichen Lage und Entwicklung in unserem Land und in großen Teilen der Welt geführt. Die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute gehen in ihrem Frühjahrsgutachten davon aus, dass das Bruttoinlandsprodukt der Bundesrepublik Deutschland im wahrscheinlichsten Szenario mindestens um 4,2% in 2020 zurückgehen wird. Die sich hieraus ergebenden Folgen auf den Immobiliengesamtmarkt sind schwerpunktmäßig in den Teilmärkten für Hotels, Einzelhandels- und Büroimmobilien, als auch ggf. in der weiteren Zinsentwicklung zu erwarten. Diesen Marktrisiken unterliegt auch die HAMBORNER REIT AG.

Mietausfallrisiken

Das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Corona-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht vom 27. März 2020 räumt Mietern die Möglichkeit ein, Mietzahlungen für einen begrenzten Zeitraum auszusetzen und diese erst später zu entrichten. Von dieser Möglichkeit haben im April zahlreiche Mieter Gebrauch gemacht und werden dies sehr wahrscheinlich auch in den kommenden Monaten tun. In Abhängigkeit von Dauer und Ausmaß der Corona-Pandemie muss damit gerechnet werden, dass Teile dieser Mieter infolge von Insolvenzen ihren Zahlungsverpflichtungen in Gänze nicht oder nur noch teilweise nachkommen können. Folglich ist für das Geschäftsjahr 2020 gegenüber dem Vorjahr mit höheren Forderungsausfällen zu rechnen.

Vermietungsrisiken

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

Bewertungsrisiko

Da die rezessiven Folgen der Corona-Pandemie auch Auswirkungen auf die allgemeine Risikoeinschätzung in der Wirtschaft und auf die Zinsentwicklung haben können, sind negative Einflüsse auf die Bewertung von Immobilien, u. a. durch den Ansatz höherer Zinssätze sowie veränderten Annahmen zu Marktmieten, Leerstandszeiträumen und Mietvertragslaufzeiten nicht auszuschließen. Belastbare Prognosen hinsichtlich Höhe und Umfang der Bewertungseffekte sind derzeit jedoch nicht möglich. Der Umfang etwaiger negativer Folgen für die Immobilienbewertung wird maßgeblich von Dauer und Umfang der Einschränkungen des öffentlichen Lebens sowie der nachfolgenden gesamtwirtschaftlichen Entwicklung abhängen.

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

EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

In Anbetracht der aktuellen Entwicklungen im Zusammenhang mit der Ausbreitung des Corona-Virus hat der Vorstand der HAMBORNER REIT AG am 7. April 2020 in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat beschlossen, die für den 6. Mai 2020 geplante ordentliche Hauptversammlung auf einen späteren Termin im zweiten Halbjahr 2020 zu verschieben.

Infolge der Vertagung der Hauptversammlung wird die Dividendenzahlung nicht wie geplant am 11. Mai 2020 stattfinden, da hierfür ein entsprechender Gewinnverwendungsbeschluss der Hauptversammlung erforderlich ist. Vor dem Hintergrund der derzeit nur ansatzweise abschätzbaren gesamtwirtschaftlichen Folgen der Virus-Pandemie sowie der damit verbundenen Unsicherheiten in Bezug auf die Geschäftsentwicklung der Gesellschaft im weiteren Jahresverlauf, hat der Vorstand im Zusammenhang mit der Verschiebung der Hauptversammlung beschlossen, die Höhe der Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2019 zunächst unter Vorbehalt zu stellen. Die HAMBORNER REIT AG hatte ursprünglich geplant, den Aktionären in der Hauptversammlung eine Dividende in Höhe von 0,47 € je Aktie vorzuschlagen (Vorjahr: 0,46 €).

Dauer und Umfang der Einschränkungen des öffentlichen Lebens sowie die daraus resultierenden Konsequenzen für die wirtschaftliche Entwicklung diverser Mieter sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht belastbar abzuschätzen. Infolge der aktuellen Situation sowie unter Berücksichtigung der Verabschiedung des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der Corona-Pandemie wurde Mietern u. a. ermöglicht, sanktionsfrei Mietzahlungen auszusetzen. Hiervon wurde seitens der Mieter im April 2020 inklusive Nebenkosten und Umsatzsteuer in einem Volumen von rund 1,4 Mio. € bzw. 15 % der Gesamtforderungen Gebrauch gemacht. HAMBORNER befindet sich mit den Mietern diesbezüglich in einem engen Dialog und arbeitet intensiv an interessengerechten Lösungen im Umgang mit den bestehenden Herausforderungen.

PROGNOSEBERICHT

Die aktuellen Entwicklungen im Zusammenhang mit dem Coronavirus (COVID-19) stellt die weltweite Gemeinschaft vor besondere Herausforderungen. Aufgrund der zunehmenden Virusverbreitung sowie unter Berücksichtigung der Verabschiedung des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der Corona-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht durch den Deutschen Bundestag geht der Vorstand der HAMBORNER REIT AG davon aus, dass sich dies negativ auf die Ertragslage des Unternehmens auswirken wird. Der Vorstand erwartet dabei u. a., dass innerhalb eines vorläufigen Zeitraums von April bis Juni 2020 eine Reihe betroffener Mieter Mietzahlungen einschränken oder gänzlich aussetzen werden. In Abhängigkeit von Dauer und Ausmaß der Corona-Pandemie muss damit gerechnet werden, dass ein Teil dieser Mieter ihren Zahlungsverpflichtungen auch nach Ablauf des zuvor genannten Zeitraums nicht oder nur teilweise nachkommt.

Aus diesem Grund hat der Vorstand beschlossen, die am 5. Februar 2020 veröffentlichte Prognose zu den Miet- und Pachterlösen sowie den Funds From Operations (FFO) für das Geschäftsjahr 2020 zurückzuziehen. Bedingt durch die Dynamik der Entwicklungen im Zusammenhang mit COVID-19 ist es dem Vorstand derzeit nicht möglich, eine Vorhersage zur weiteren Geschäftsentwicklung im Geschäftsjahr 2020 zu treffen. Der Vorstand sieht daher derzeit davon ab, eine neue Prognose für das Geschäftsjahr 2020 abzugeben. Eine neue Prognose wird veröffentlicht, sobald sich die Folgen von COVID-19 auf das Geschäft belastbar absehen lassen.

GRUNDLAGEN DER BERICHTERSTATTUNG

Die Zwischenmitteilung der HAMBORNER REIT AG zum 31. März 2020 steht im Einklang mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind. Sie wurde grundsätzlich in Übereinstimmung mit den Vorschriften des International Accounting Standard (IAS) 34 zur Zwischenberichterstattung erstellt. Abweichend zum IAS 34 wurde jedoch auf die Anhangsangaben verzichtet.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Berechnungsgrundsätze des Einzelabschlusses nach IFRS zum 31. Dezember 2019 wurden unverändert fortgeführt. Die von der EU übernommenen und überarbeiteten und ab dem 1. Januar 2020 verpflichtend anzuwendenden Rechnungslegungsnormen wurden beachtet. Hieraus haben sich keine wesentlichen Änderungen auf den Zwischenabschluss zum 31. März 2020 ergeben.

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

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in T€	01.01. – 31.03.2020	01.01. – 31.03.2019
Erlöse aus Mieten und Pachten	21.807	21.091
Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter	3.443	3.296
Laufende Betriebsaufwendungen	-5.441	-5.357
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung	-1.150	-1.384
Nettomieteinnahmen	18.659	17.646
Verwaltungsaufwand	-383	-339
Personalaufwand	-1.232	-1.197
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-10.106	-8.670
Sonstige betriebliche Erträge	605	316
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-485	-346
	-11.601	-10.236
Betriebsergebnis	7.058	7.410
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	79	0
Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)	7.137	7.410
Zinserträge	0	0
Zinsaufwendungen	-3.846	-3.840
Finanzergebnis	-3.846	-3.840
Ergebnis der Periode	3.291	3.570
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	0,04	0,04

GESAMTERGEBNISRECHNUNG

in t€	01.01. – 31.03.2020	01.01. – 31.03.2019
Ergebnis der Periode laut Gewinn- und Verlustrechnung	3.291	3.570
Posten, die unter bestimmten Bedingungen nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:		
Unrealisierte Gewinne/Verluste (-) aus der Neubewertung derivativer Finanzinstrumente	147	112
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:		
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste (-) aus leistungsorientierten Pensionszusagen	543	-369
Sonstiges Ergebnis	690	-257
Gesamtergebnis	3.981	3.313

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

BILANZ AKTIVA

in T€	31.03.2020	31.12.2019
LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE		
Immaterielle Vermögenswerte	585	574
Sachanlagen	3.041	3.057
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	1.235.393	1.202.734
Geleistete Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	16.102
Finanzielle Vermögenswerte	1.238	1.238
Sonstige Vermögenswerte	290	285
	1.240.547	1.223.990
KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	3.217	2.329
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	43.594	8.358
	46.811	10.687
Summe Vermögenswerte	1.287.358	1.234.677

BILANZ PASSIVA

in T€	31.03.2020	31.12.2019
EIGENKAPITAL		
Gezeichnetes Kapital	79.718	79.718
Kapitalrücklage	380.467	380.467
Gewinnrücklage	57.358	53.377
	517.543	513.562
LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN		
Finanzverbindlichkeiten	635.652	618.588
Derivative Finanzinstrumente	963	1.110
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	10.051	10.089
Rückstellungen für Pensionen	5.993	6.625
Sonstige Rückstellungen	2.954	3.360
	655.613	639.772
KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN		
Finanzverbindlichkeiten	96.262	69.776
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	16.536	10.111
Sonstige Rückstellungen	1.404	1.456
	114.202	81.343
Summe Eigenkapital, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	1.287.358	1.234.677

KAPITALFLUSSRECHNUNG

in T€	01.01. – 31.03.2020	01.01. – 31.03.2019
CASHFLOW AUS DER OPERATIVEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		
Ergebnis der Periode	3.291	3.570
Finanzergebnis	3.846	3.840
Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-)	10.106	8.670
Veränderung der Rückstellungen	-572	689
Buchgewinne (-) / -verluste (+) (saldiert) aus dem Abgang von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-82	0
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-893	-1.846
Veränderung der Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	2.801	1.833
	18.497	16.756
CASHFLOW AUS DER INVESTITIONSTÄTIGKEIT		
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-23.078	-6.573
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	93	0
Einzahlungen aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten	0	1
	-22.985	-6.572
CASHFLOW AUS DER FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		
Mittelzufluss aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	56.445	1.611
Mittelabfluss aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-12.153	-3.759
Cashflow aus Leasingverbindlichkeiten	-175	-66
Zinsauszahlungen	-4.393	-3.803
	39.724	-6.017
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	35.236	4.167
Finanzmittelfonds am 1. Januar	8.358	3.592
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente (mit einer Laufzeit von bis zu drei Monaten)	8.358	3.592
Verfügungsbeschränkte Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	0	4.191
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am 1. Januar	8.358	7.783
Finanzmittelfonds am 31. März	43.594	7.759
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente (mit einer Laufzeit von bis zu drei Monaten)	43.594	7.759
Verfügungsbeschränkte Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	0	4.191
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am 31. März	43.594	11.950

EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

in T€	gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen			Eigenkapital gesamt
			Rücklage für die Absicherung von Zahlungs- strömen	Rücklage IAS 19 Pensions- rückstellungen	Andere Gewinn- rücklagen	
Stand 1. Januar 2019	79.718	391.194	-1.642	-4.024	67.180	532.426
Jahresüberschuss 01.01. – 31.03.2019					3.570	3.570
Sonstiges Ergebnis 01.01. – 31.03.2019			112	- 369		-257
Gesamtergebnis 01.01. – 31.03.2019			112	-369	3.570	3.313
Stand 31. März 2019	79.718	391.194	- 1.530	-4.393	70.750	535.739
Gewinnausschüttung für 2018 (0,46 € je Aktie)				0	- 36.670	- 36.670
Entnahme aus der Kapital- rücklage		-10.727			10.727	0
Jahresüberschuss 01.04. – 31.12.2019					14.311	14.311
Sonstiges Ergebnis 01.04. – 31.12.2019			420	-238	0	182
Gesamtergebnis 01.04. – 31.12.2019			420	-238	14.311	- 22.177
Stand 31. Dezember 2019	79.718	380.467	-1.110	-4.631	59.118	513.562
Jahresüberschuss 01.01. – 31.03.2020					3.291	3.291
Sonstiges Ergebnis 01.01. – 31.03.2020			147	543		690
Gesamtergebnis 01.01. – 31.03.2020			147	543	3.291	3.981
Stand 31. März 2020	79.718	380.467	- 963	-4.088	62.409	517.543

FINANZKALENDER 2020/2021

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

IMPRESSUM

Herausgeber:

Der Vorstand der HAMBORNER REIT AG, Duisburg

Stand:

Mai 2020

HAMBORNER REIT AG

Goethestraße 45

47166 Duisburg

Tel.: +49 203 54405-0

Fax: +49 203 54405-49

info@hamborner.de

www.hamborner.de