

JAHRES- ABSCHLUSS 2025

nach
Handelsrecht

LAGEBERICHT UND JAHRESABSCHLUSS

Lagebericht	3
Immobilien-Bestandsverzeichnis	31
Bilanz	34
Gewinn- und Verlustrechnung	35
Kapitalflussrechnung	36
Eigenkapitalspiegel	37
Anhang zum Jahresabschluss	38
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	52
Bestätigungsvermerk	53
Finanzkalender / Impressum	57

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Aufstellung und Ausrichtung

GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Die HAMBORNER REIT AG ist eine im SDAX notierte Aktiengesellschaft, die ausschließlich im Immobiliensektor tätig ist und sich als Bestandhalter von Gewerbeimmobilien positioniert. Die Gesellschaft verfügt über ein hinsichtlich der Assetklassen und der regionalen Verteilung diversifiziertes Immobilienportfolio, das sich aus Einzelhandelsimmobilien mit dem Schwerpunkt Nahversorgung in zentralen Innenstadtlagen, Stadtteilzentren oder stark frequentierten Stadtrandlagen deutscher Groß- und Mittelstädte zusammensetzt. Darüber hinaus verfügt die Gesellschaft über einen Bestand an modernen Büroobjekten an etablierten Standorten.

Die HAMBORNER REIT AG zeichnet sich durch langjährige Erfahrung im Immobilien- und Kapitalmarkt, ihre nachhaltige und im Wettbewerbsvergleich attraktive Dividendenpolitik sowie ihre schlanke und transparente Unternehmensstruktur aus. Die Gesellschaft ist ein Real Estate Investment Trust (REIT) und profitiert auf Gesellschaftsebene von der Befreiung von Körperschaft- und Gewerbesteuer.

STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Ausbau des Bestandsportfolios

Neben einer effizienten Bewirtschaftung und Weiterentwicklung des Immobilienbestands ist die Unternehmensstrategie der HAMBORNER REIT AG auf den renditeorientierten Ausbau des bestehenden Gewerbeimmobilienportfolios ausgerichtet.

Durch den Erwerb von Objekten mit einem attraktiven Rendite-Risiko-Profil soll die Profitabilität des Immobilienportfolios nachhaltig sichergestellt werden.

Im Rahmen der Portfolioerweiterung richtet sich der strategische Fokus der Gesellschaft auf Einzelhandelsimmobilien im Bereich der erweiterten Nahversorgung sowie auf Baumärkte.

Ergänzend zu „Core“-Immobilien mit hoher Standort- und Gebäudequalität sowie langfristigen Mietverträgen beabsichtigt die Gesellschaft, künftig Investitionen im Segment „Core Plus“ zu tätigen, welche bei moderatem Risiko zusätzliches Rendite- und Wertpotenzial bieten.

Daneben ist auch weiterhin eine Beimischung ausgewählter „Manage-to-Core“-Immobilien mit erhöhtem Vermietungs-, Modernisierungs- oder Repositionierungsbedarf vorgesehen, um unter Berücksichtigung der vorhandenen Expertise bestehende Optimierungs- und Wertentwicklungspotenziale zu heben. Die definierte Zielquote für „Manage-to-Core“-Immobilien liegt bei 10–20 % des Gesamtportfoliovolumens.

Das Zielvolumen für Investitionen in Einzelhandelsimmobilien liegt in der Regel zwischen 3 und 80 Mio. €. Im Falle attraktiver Investitionsmöglichkeiten können Ankäufe auch in Form von Portfoliotransaktionen erfolgen.

Geografische Portfoliostruktur

Im Rahmen ihrer Investitionstätigkeit konzentriert sich die Gesellschaft einerseits auf Standorte in deutschen Metropolregionen, welche hinsichtlich wirtschaftlicher und demografischer Rahmenbedingungen über attraktive Wachstumsperspektiven verfügen.

Diese umfassen nicht nur größere Städte und Ballungszentren, sondern auch Teile des vielfach prosperierenden Umlands, welche insbesondere im Bereich der Nahversorgung bzw. des Lebensmitteleinzelhandels attraktive Investitionsmöglichkeiten bieten.

Neben dem bestehenden Fokus auf Metropolregionen sollen künftig verstärkt attraktive Mittel- und Oberzentren sowie ländliche Hauptversorgungsstandorte berücksichtigt werden, um zusätzliche Marktpotenziale zu erschließen.

Die breitere regionale Ausrichtung bietet der Gesellschaft eine zusätzliche Flexibilität bei der Objektauswahl und erhöht die zukünftigen Wachstumsperspektiven.

Mieterstruktur

Neben der regionalen Differenzierung beabsichtigt die Gesellschaft, auch die Mieterstruktur weiter zu diversifizieren. Neben etablierten, bonitätsstarken Filialisten aus dem Lebensmitteleinzelhandel und dem Baumarktsegment sollen ergänzende Konzepte aus den Bereichen Nahversorgung und Fachmarkt in das Portfolio aufgenommen werden.

Hierzu zählen insbesondere weitere Anbieter aus dem FMCG(Fast Moving Consumer Goods)- bzw. FMCG-nahen Segment, deren Geschäftsmodelle auf dem regelmäßigen, kurzfristigen Bedarf an Gütern des täglichen Lebens basieren und sich durch hohe Kundenfrequenz sowie nachhaltig stabile Umsatzstrukturen auszeichnen. Hervorzuheben sind hier insbesondere Drogerien, Non-Food-Discounter, Haushaltswaren- und Heimtiermärkte sowie vereinzelte Textilformate mit hoher Warenrotation.

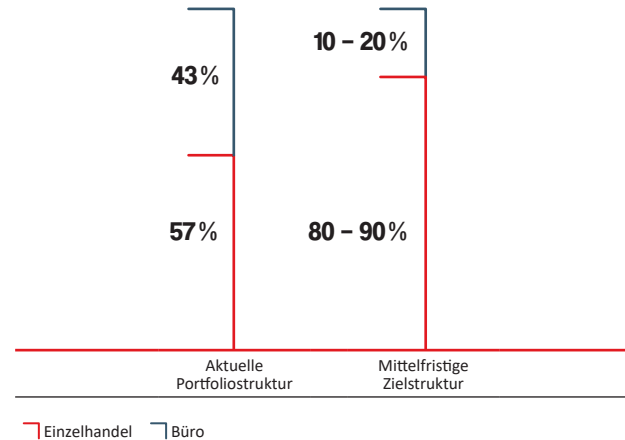
Aktives Portfoliomanagement

Neben dem renditeorientierten Ausbau des Portfolios durch Neuerwerbungen sieht die Strategie der HAMBORNER REIT AG eine kontinuierliche Weiterentwicklung des Bestandsportfolios vor.

Dies umfasst insbesondere die regelmäßige Analyse der Immobilien hinsichtlich ihrer langfristigen Risiko-Rendite-Perspektive sowie die Identifikation und Realisierung bestehender Wertpotenziale, einschließlich gezielter Objektveräußerungen.

Vor dem Hintergrund struktureller Veränderungen am Büromarkt, insbesondere infolge veränderter Arbeitsmodelle, demografischer Entwicklungen sowie zunehmender Digitalisierung und des Einsatzes künstlicher Intelligenz, beabsichtigt die Gesellschaft, im Zuge der strategischen Fokussierung auf Einzelhandelsimmobilien, den Anteil von Büroimmobilien am Gesamtportfoliovolumen mittelfristig auf 10–20 % zu reduzieren. Die Anpassung soll schrittweise und ergebnis- bzw. wertoptimiert durch selektive Veräußerungen sowie durch die Reallokation des freiwerdenden Kapitals in Einzelhandelsimmobilien erfolgen.

ZIELSTRUKTUR DES IMMOBILIENPORTFOLIOS



In Abhängigkeit von der weiteren Entwicklung des Büromarkts sowie des Transaktionsumfelds behält sich die Gesellschaft vor, den Büroanteil des Portfolios langfristig weiter zu verringern.

Mit der Reduzierung des Büroanteils und der stärkeren Fokussierung auf Einzelhandelsimmobilien verfolgt die Gesellschaft das Ziel, das Ertrags- und Risikoprofil weiter zu stärken und das in den vergangenen Jahren geschaffene Wachstumspotenzial des Unternehmens bestmöglich zu nutzen.

Finanzierungsstrategie

Die Finanzierungsstrategie der HAMBORNER REIT AG verfolgt das Ziel, das nachhaltige Wachstum und die Stabilität des Unternehmens sicherzustellen.

Die Gesellschaft strebt eine nachhaltige und solide Finanzierungsstruktur mit einem defensiven Loan-to-Value(LTV)-Profil und einer hohen Eigenkapitalquote an. Darüber hinaus sollen eine jederzeit

ausreichende und möglichst optimierte Liquidität sowie eine ausgewogene Struktur und Fälligkeit des Fremdkapitals sichergestellt werden.

Die Gesellschaft beabsichtigt, den zukünftigen Ausbau des Immobilienportfolios mit einem ausgewogenen Mix aus Eigen- und Fremdmitteln zu finanzieren. Dabei strebt die Gesellschaft an, die REIT-Eigenkapitalquote dauerhaft über dem gesetzlich vorgeschriebenen Niveau von 45 % zu halten.

Unternehmenssteuerung

STEUERUNG

Das Steuerungssystem der Gesellschaft ist darauf ausgerichtet, einen Beitrag zur Zielerreichung zu leisten. Es reicht von standardisierten Investitionsrechnungen für Einzelobjekte bis hin zu einer integrierten Budget- und Mittelfristplanung auf Unternehmensebene (Ergebnis-, Vermögens- und Cashflow-Planung). Interne Controllingprozesse mit Soll-Ist-Analysen stellen eine frühzeitige Identifikation etwaiger Planabweichungen sicher und sorgen für die erforderliche unternehmensinterne Transparenz hinsichtlich der unterjährigen Entwicklung wesentlicher Kennzahlen.

Die Unternehmensführung richtet sich auf Gesellschaftsebene an dem auf Basis von IFRS-Werten ermittelten Leistungsindikator Funds from Operations (FFO) aus. Wesentliche Einflussgrößen für die Entwicklung des FFO sind insbesondere die Mieterlöse, die Leerstandsquote sowie Instandhaltungs-, Zins-, Personal- sowie weitere operative und betriebliche Aufwendungen. Die hohe Relevanz des FFO im Rahmen der Steuerung des Unternehmens spiegelt sich auch in der variablen Vergütung des Vorstands wider, welche sich unter anderem an der Entwicklung des FFO je Aktie orientiert. Die Berechnung der Kennzahl FFO ist im Wirtschaftsbericht dargestellt.

LEISTUNGSINDIKATOREN

Funds from Operations

Der Funds from Operations (FFO) ist eine auf Basis des IFRS-Abschlusses ermittelte Finanzkennzahl und ein Indikator für die nachhaltige operative Leistungsfähigkeit der Gesellschaft. Er wird im Rahmen der wertorientierten Unternehmenssteuerung zur Darstellung der erwirtschafteten Finanzmittel, die für Investitionen, Tilgung und Dividendenausschüttungen an Aktionäre zur Verfügung stehen, verwendet. Unter Berücksichtigung der im Berichtsjahr aktivierten und nicht im Aufwand erfassten Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung ergibt sich der Adjusted Funds from Operations (AFFO).

Portfolio

Das Immobilienportfolio zum Ende des Berichtsjahres umfasste 64 Bestandsimmobilien. Die Objekte befinden sich überwiegend in großen und mittelgroßen Städten an 44 Standorten in Deutschland und verfügen über eine Gesamtnutzfläche von 604.755 m², die nahezu vollständig gewerblich genutzt wird. Nähere Einzelheiten zu Anschaffungsjahr, Standort, Größe und Art der jeweiligen Nutzung sowie zum Fair Value aller Objekte finden sich im Bestandsver-

zeichnis, das als Anlage dem Lagebericht des Jahresabschlusses auf den [Seiten 96 ff.](#) beigelegt ist.

Das Portfolio sowie die wesentlichen Kennzahlen stellen sich unterteilt nach der jeweiligen Objektnutzung wie folgt dar:

WESENTLICHE PORTFOLIOKENNZIFFERN	EINZEL-HANDEL	BÜRO	GESAMT
Immobilienwert (Mio. €)	763,7	584,8	1.348,5
Anzahl Objekte	38	26	64
Vermietbare Fläche (Tsd. m ²)	380,1	224,6	604,7
Annualisierte Miete (Mio. €)	49,1	39,3	88,4
Annualisierte Mietrendite (%)	6,4	6,7	6,6
EPRA Leerstand (%)	1,6	5,8	3,5
Gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (WALT) in Jahren	6,6	3,8	5,3

Verkäufe aus dem Bestandsportfolio

Im April 2025 erfolgte der Besitzübergang aus dem Verkauf der Immobilien in Lübeck und Osnabrück.

STADT	ADRESSE	GEBÄUDENUTZUNG	RESTBUCHWERT IN T€	VERKAUFSPREIS IN T€	MIETERTRAG P. A. IN T€
Lübeck	Königstraße 84 – 96 Haerder-Center	Einzelhandel	20.649	20.649	2.481
Osnabrück	Sutthausen Str. 285 – 287	Büro	4.044	6.540	594
GESAMT			24.693	27.189	3.075

Mieterstruktur

Die Grundlage für die erfolgreiche Geschäftsentwicklung im Jahr 2025 bildete die Kombination aus einem hochwertigen und diversifizierten Immobilienportfolio und einer soliden Mieterstruktur. Diese zeichnet sich durch eine langfristige Bindung renommierter und bonitätsstarker Mieter aus. Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die zehn größten Mieter der Gesellschaft:

TOP-10-MIETER	MIETERLÖSE IN % ¹
EDEKA-Gruppe	14,0
Kaufland-Gruppe	7,6
REWE-Gruppe	7,0
OBI Baumärkte	6,8
GLOBUS Fachmärkte	4,4
Bundesagentur für Arbeit/Jobcenter	3,9
BARMER Versicherung	2,8
NETCOLOGNE Gesellschaft für Telekommunikation	2,5
ALDI-Gruppe	2,0
Stadt Mainz	2,0
SUMME	53,0

¹ Anteil an annualisierten Mieterlösen (inkl. Mietgarantien)

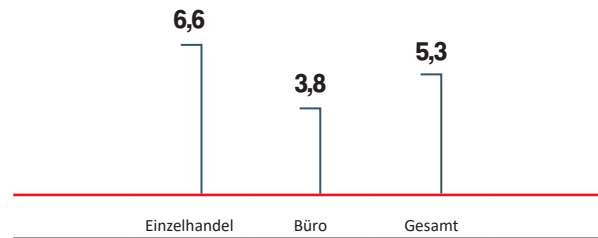
Der Blick auf die Mieterstruktur verdeutlicht, dass ein wesentlicher Anteil der Mieterlöse mit Unternehmen generiert wird, die in vergleichsweise geringerem Maße konjunkturabhängig sind. Hervorzuheben sind hier insbesondere Lebensmitteleinzelhändler, welche im Geschäftsjahr 2025 mit rund einem Drittel zu den Mieterträgen der Gesellschaft beitrugen.



Die nach Mieterlösen gewichteten Restlaufzeiten der Mietverträge stellen sich nach Objektnutzung wie folgt dar:

GEWICHTETE RESTLAUFZEIT DER MIETVERTRÄGE

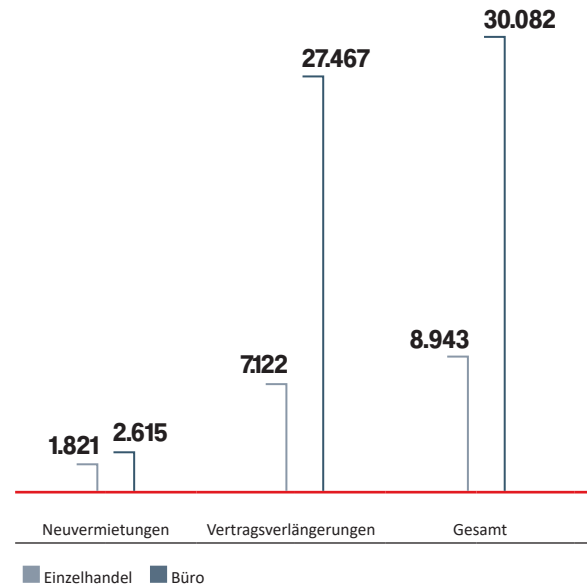
(Stand: 31. Dezember 2025; in Jahren)



Die Vermietungsleistung im Geschäftsjahr 2025 wird in der folgenden Grafik dargestellt:

VERMIETUNGSLEISTUNG

(Geschäftsjahr 2025; in m²)



Im Jahr 2025 erfolgten zwölf neue Vertragsabschlüsse, durch die eine Gesamtmietfläche von rund 4.436 m² vermietet werden konnte.

Die flächenmäßig größte Neuvermietung betraf eine Neuvermietung im Objekt Bremen, Linzer Straße, über 853 m².

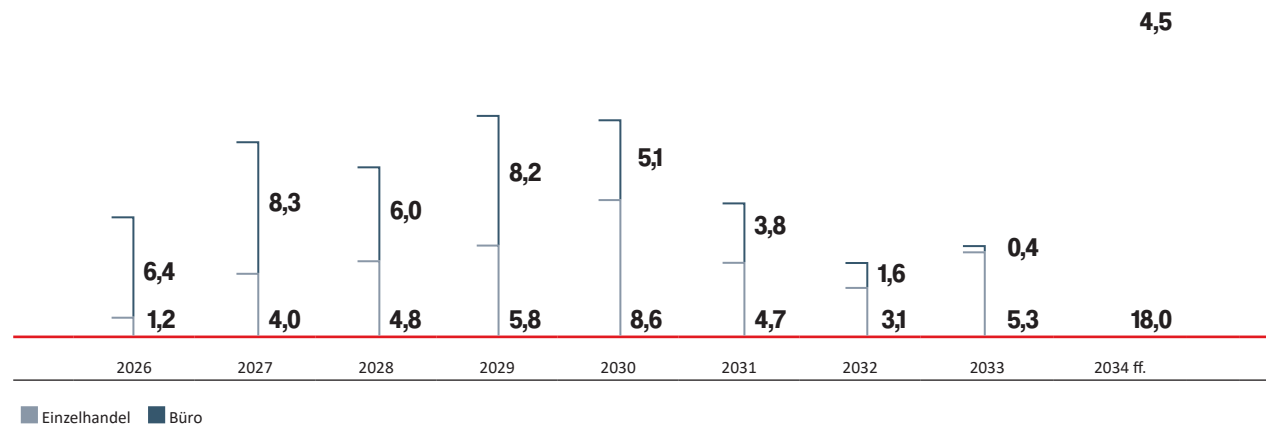
Durch Mietvertragsverlängerungen und Optionsausübungen konnte eine Gesamtfläche von rund 39.025 m² vertraglich fortgeführt werden.

Hervorzuheben sind hier Verlängerungsvereinbarungen in dem Objekt Münster, Johann-Krane-Weg, mit 5.493 m² und im Büroobjekt Kiel über insgesamt 1.927 m² Mietfläche.

Auch in den kommenden Jahren sieht sich die Gesellschaft in Bezug auf die anstehenden Nachvermietungen weiterhin mit keinem größeren Klumpenrisiko konfrontiert.

ANTEIL DER AUSLAUFENDEN MIETVERTRÄGE ¹

(Stand: 31. Dezember 2025; in % der Jahresmieteinnahmen)



¹ Unbefristet: Einzelhandel 0,1 %; Büro 0,2 %

WIRTSCHAFTSBERICHT

Wirtschaftliches Umfeld

ENTWICKLUNG DES GESAMTWIRTSCHAFTLICHEN UMFELDS

Die deutsche Wirtschaft wuchs im Geschäftsjahr 2025 erstmals nach zwei Jahren Abschwung wieder leicht. Das Bruttoinlandsprodukt für das Gesamtjahr 2025 stieg aufgrund von gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates um 0,2 %. Trotz leichter Erholungstendenzen und minimalen Wachstums beim Bruttoinlandsprodukt blieb die Wirtschaft weitgehend schwach, geprägt von stagnierender Produktivität, moderater Inflation und anhaltenden strukturellen Herausforderungen auf dem Arbeitsmarkt. Insgesamt betrug die Inflationsrate im Durchschnitt 2,2 %.

Die Arbeitslosenzahl ist 2025 gegenüber dem Vorjahr deutlich um 101.000 gestiegen. Dies führte zu einem Anstieg der Arbeitslosenquote auf 6,2 % zum Jahresende 2025 (Dezember 2024: 6,0 %).

LAGE AUF DEM IMMOBILIENMARKT IN DEUTSCHLAND

Markt für Einzelhandelsflächen

Der Markt für Einzelhandelsflächen in Deutschland zeigte sich im Jahr 2025 insgesamt robust, wenngleich sich die positive Umsatzentwicklung nicht durchgängig in einer entsprechenden Verbesserung der Konsumstimmung widerspiegelte. Nach Einschätzung des Immobiliendienstleisters Jones Lang LaSalle (JLL) blieb die Nachfrage nach innerstädtischen Einzelhandelsflächen auch im Jahresverlauf konstant hoch und der Flächenumsatz also die Summe der im Jahresverlauf neu vermieteten oder von Eigennutzern bezogenen Handelsflächen überschritt im Gesamtjahr 2025 mit rund 519.500m² erneut die Marke von 500.000m². Gegenüber dem Vorjahr entsprach dies einem Anstieg von rund 8,6 %.

Die Zahl der Mietvertragsabschlüsse lag ebenfalls leicht über dem Vorjahresniveau. Dies unterstreicht, dass der deutsche Einzelhandelsmarkt trotz eines anspruchsvollen wirtschaftlichen Umfelds weiterhin eine hohe Grunddynamik aufweist. Voraussetzung für erfolgreiche Vermietungen bleiben jedoch marktgerechte Mietpreise, eine klare Positionierung der Flächen sowie ein belastbares Standortumfeld. Insbesondere etablierte Innenstadtlagen in den großen Metropolen sowie gut funktionierende Fachmarkt- und Nahversorgungsstandorte profitierten von dieser Entwicklung.

Auffällig war im Jahr 2025 erneut die hohe Bedeutung internationaler Einzelhandelskonzepte, also international tätiger Handelsmarken, die neue Filialen in Deutschland eröffnen. Diese konzentrierten sich bei ihrem Markteintritt zunächst auf die großen Metropolen und die frequenzstärksten Lagen. Gleichzeitig blieb die Marktmechanik insgesamt selektiv. Während leistungsfähige Kernlagen stabile bis leicht

steigende Mieten durchsetzen konnten, standen Nebenlagen und schwächere Mikrolagen weiterhin unter Druck. Hier zeigte sich eine zunehmende Fluktuation, verbunden mit höheren Leerständen und einem wachsenden Umnutzungsbedarf.

Makroökonomisch wurde der Einzelhandel im Jahr 2025 durch ein moderates reales Umsatzwachstum gestützt. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes stieg der Einzelhandelsumsatz real um 2,4 % gegenüber dem Vorjahr. Nominal fiel der Zuwachs aufgrund des weiterhin erhöhten Preisniveaus noch stärker aus. Allerdings verlief die Entwicklung im Jahresverlauf uneinheitlich: Während das erste Halbjahr von einer vergleichsweise dynamischen Entwicklung geprägt war, schwächte sich der Umsatzanstieg im zweiten Halbjahr spürbar ab.

Demgegenüber stand eine weiterhin fragile Konsumstimmung. Das von NielsenIQ (NIQ), der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) und dem Nürnberg Institut für Marktentscheidungen veröffentlichte Konsumklima verschlechterte sich zum Jahresende deutlich und erreichte zum Jahreswechsel 2025/2026 einen der niedrigsten Werte der vergangenen Jahre. Belastend wirkten insbesondere rückläufige Einkommenserwartungen, eine sinkende Anschaffungsneigung sowie eine deutlich gestiegene Sparneigung. Ergänzend zeigen ifo-basierte Umfragen eine ausgeprägte Zurückhaltung im Einzelhandel, wobei ein erheblicher Teil der Unternehmen für 2026 mit einer Verschlechterung der Geschäftslage rechnet.

Für den Markt der Einzelhandelsimmobilien ergibt sich daraus kein einheitliches Bild, sondern eine zunehmende Differenzierung. Konzepte mit hoher Alltagsrelevanz, stabilem Kundenstamm und guter verkehrlicher Erreichbarkeit erwiesen sich weiterhin als vergleichsweise widerstandsfähig. Demgegenüber stehen innenstadtnahe B-

und C-Lagen sowie austauschbare Non-Food-Konzepte unter Anpassungsdruck. Leerstände eröffnen zwar Chancen für neue Nutzungen und Konzepte, führen kurzfristig jedoch häufig zu Mietpreisanpassungen und Investitionsbedarf.

Darüber hinaus beeinflussen steigende Kosten entlang der gesamten Wertschöpfungskette des Einzelhandels die Standortentscheidungen vieler Händler. Neben höheren Personal- und Energiekosten wirken sich insbesondere steigende Logistik- und Finanzierungskosten auf die Wirtschaftlichkeit einzelner Filialen aus. In der Folge überprüfen viele Handelsunternehmen ihre Filialnetze intensiver als in den Jahren zuvor und priorisieren Standorte mit überdurchschnittlicher Performance. Für Vermieter bedeutet dies, dass die Qualität des Mietermixes sowie die langfristige Tragfähigkeit der Konzepte weiter an Bedeutung gewinnen.

Gleichzeitig bleibt der strukturelle Wandel der Innenstädte ein zentrales Thema. Kommunen und private Akteure treiben Konzepte zur Funktionsmischung voran, bei denen Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Wohnen und öffentliche Nutzungen stärker miteinander verzahnt werden. Kurzfristig führt dieser Transformationsprozess jedoch häufig zu erhöhten Leerständen und Investitionsbedarf, bevor sich neue stabile Nutzungsmuster etablieren.

Markt für Büroflächen

Auch auf dem Büroimmobilienmarkt verstärkt sich die Bedeutung von Standort- und Objektqualität. Unternehmen legen zunehmend Wert auf Flächen, die nicht nur funktional, sondern auch im Hinblick auf Arbeitgeberattraktivität überzeugen. Aspekte wie Aufenthaltsqualität, Anbindung an den öffentlichen Verkehr, flexible Grundrisse sowie Zusatzangebote im Umfeld spielen eine wachsende Rolle bei Standortentscheidungen.

Der deutsche Büroimmobilienmarkt setzte im Jahr 2025 seinen bereits in den Vorjahren begonnenen Anpassungsprozess fort. In den

sieben großen Bürohochburgen Deutschlands wurde ein Flächenumsatz erzielt, der in etwa dem Vorjahresniveau entsprach. Die Nachfrage blieb insgesamt verhalten und konzentrierte sich vor allem auf moderne, flexible und qualitativ hochwertige Flächen in zentralen Lagen. Ältere Bestandsflächen mit eingeschränkter Drittverwendungsfähigkeit verloren hingegen weiter an Attraktivität.

Parallel hierzu nahm der Leerstand weiter zu. In den großen Büromärkten stiegen die Leerstandsquoten im Jahresverlauf und erreichten zum Teil wieder zweistellige Werte. Besonders betroffen waren Märkte mit hoher Neubautätigkeit und gleichzeitig schwächerer Nachfrage. Die Angebotsreserven am Markt bestehen überwiegend aus kurzfristig verfügbaren Flächen mit veralteten Grundrissen, hohen Betriebskosten oder ESG-Defiziten.

Trotz steigender Leerstände setzte sich im Spitzensegment der Anstieg der Spitzenmieten fort. Diese Entwicklung verdeutlicht die anhaltende Entkopplung von Flächenumsatz, Leerstand und Mietniveau. Nutzer zeigen eine hohe Zahlungsbereitschaft für ESG-konforme, energieeffiziente und gut angebundene Flächen, während sekundäre Qualitäten zunehmend unter Miet- und Vermarktungsdruck geraten. Der sogenannte „Flight to Quality“ blieb damit auch 2025 eines der prägenden Marktphänomene.

Zunehmend rückte neben der Entwicklung der Kaltmieten die Gesamtmietbelastung in den Fokus. Studien von bulwiengesa und der BAUAKADEMIE zeigen, dass die Betriebskosten in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen sind und mittlerweile einen erheblichen Anteil an den Gesamtnutzungskosten ausmachen. Neben Energie- und Instandhaltungskosten trugen insbesondere personalintensive Facility-Services zu dieser Entwicklung bei. Für Nutzer verstärkte dies den Fokus auf Flächeneffizienz, Betriebskosten-Transparenz und flexible Nutzungskonzepte.

Strukturell bleibt der Büroflächenbedarf durch mehrere Faktoren gedämpft. Hybride Arbeitsmodelle führen vielerorts zu Flächenkonsoli-

dierungen, ohne dass die Bedeutung des Büros als Ort der Zusammenarbeit grundsätzlich infrage gestellt wird. Gleichzeitig erhöhen konjunkturelle Unsicherheiten und demografische Effekte den Anpassungsdruck auf Unternehmen und Immobilienmärkte. Umnutzungen und Revitalisierungen gewinnen daher insbesondere bei funktional und energetisch überholten Bürogebäuden weiter an Bedeutung.

Vor diesem Hintergrund gewinnen aktive Asset-Management-Strategien weiter an Bedeutung. Investitionen in energetische Sanierungen, Grundrissanpassungen und Nutzungskonzepte werden zunehmend zur Voraussetzung, um Objekte langfristig wettbewerbsfähig zu halten. Gleichzeitig steigt die Relevanz von Flexibilität in Mietverträgen, um auf sich verändernde Nutzeranforderungen reagieren zu können.

Auf Investorensseite bleibt das Marktumfeld von einer hohen Risikosensitivität geprägt. Während für Core-Objekte in sehr guten Lagen wieder vermehrt Transaktionen zu beobachten sind, bleibt das Nachfrageverhalten in sekundären Segmenten eingeschränkt. Preisfindungsprozesse ziehen sich dort häufig in die Länge, da Käufer und Verkäufer unterschiedliche Erwartungen hinsichtlich der weiteren Marktentwicklung haben. Dies gilt sowohl für Büro- als auch für Einzelhandelsimmobilien.

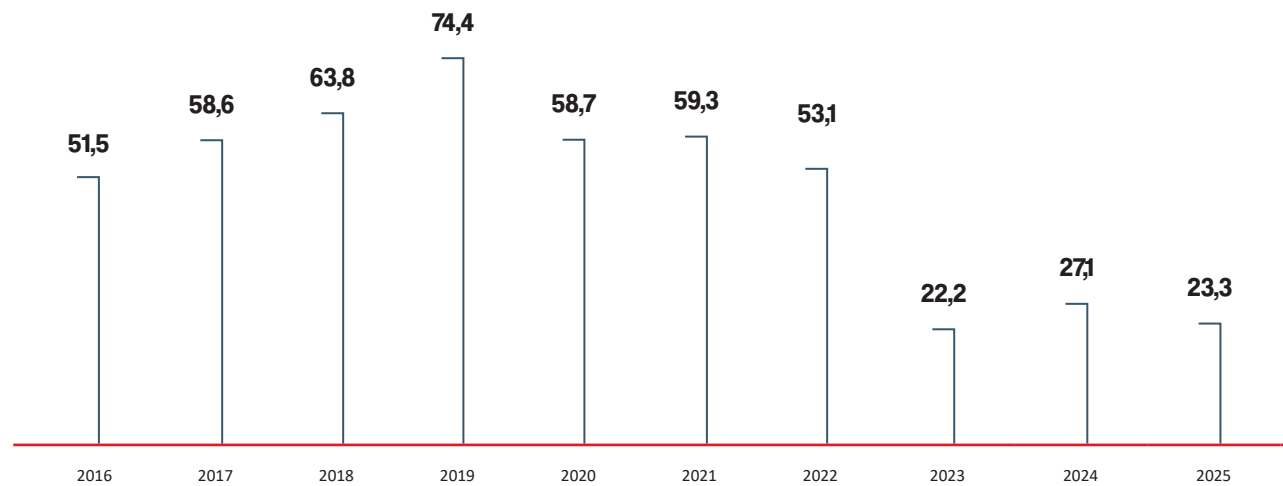
Gewerbeinvestmentmarkt Deutschland

Der Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien verzeichnete laut dem Immobilienberater Savills im Jahr 2025 in Deutschland einen Rückgang des Transaktionsvolumens gegenüber dem Vorjahr. Dies begründet sich laut Savills vor dem Hintergrund anhaltender geopolitischer Spannungen, der damit verbundenen Unsicherheit sowie einer fortgesetzten Abschwächung der deutschen Wirtschaft. Das Trans-

aktionsvolumen belief sich im Jahr 2025 auf rund 23,3 Mrd. €, was einem Rückgang von 14 % entspricht. Dem steht gemäß Savills eine deutlich höhere Zahl laufender und bevorstehender Transaktionsprozesse im vierten Quartal des Jahres gegenüber, was auf eine allmählich steigende Marktdynamik im Hinblick auf das Jahr 2026 hindeuten könnte. Das Transaktionsvolumen dürfte steigen, weil zahlreiche großvolumige Objekte und Portfolios über den Jahreswechsel in Vermarktung sind und einige dieser Prozesse vor dem Abschluss stehen.

GEWERBETRANSAKTIONSVOLUMEN DEUTSCHLAND

(in Mrd.€)



Quelle: Savills 2026

Die Spitzenrenditen blieben im Jahr 2025 stabil und zeigten keine wesentlichen Veränderungen gegenüber dem Jahresende 2024. Die anhaltende Stabilität der Anfangsrenditen dürfte laut Savills zu einer Verbesserung der Marktliquidität beitragen.

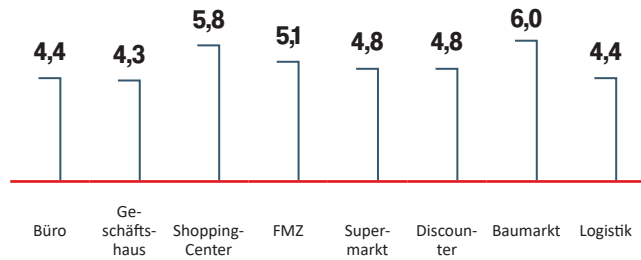


Einzelhandel führt das Transaktionsvolumen an

Die Transaktionsvolumina in den verschiedenen Segmenten des Gewerbeimmobilienmarktes 2025 zeigten laut Savills im Vergleich zu 2024 rückläufige Entwicklungen. Einzelhandelsimmobilien behaupten den ersten Platz mit 6,1 Mrd. € (-2 %) und stellen weiterhin eine sehr gefragte Assetklasse dar, im Bürosegment wurden rund 5,7 Mrd. € umgesetzt (+2 %) und Logistikimmobilien belegen den dritten Platz.

SPITZENRENDITEN NACH NUTZUNGSART

(in %)



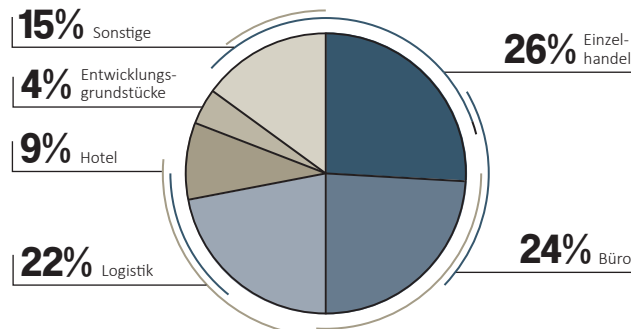
Quelle: Savills 2026

Gedämpfte Transaktionsvolumina im 10-Jahres-Vergleich

Im Vergleich zum 10-Jahres-Durchschnitt bleiben die Transaktionsvolumina gemäß Savills in allen wichtigen Assetklassen gedämpft. Einzelhandelsimmobilien liegen etwa 44 % niedriger, was nicht zuletzt auch dem Mangel an großvolumigen (Portfolio-)Transaktionen und dem begrenzten Angebotsvolumen der gefragten Subassetklassen mit Lebensmitteleinzelhandel geschuldet ist, Industrie- und Logistikimmobilien geben um 31 % nach und das Bürosegment verzeichnet mit 73 % den stärksten Rückgang. Diese Zahlen unterstreichen die anhaltende Vorsicht der Investoren und heben laut Savills insbesondere die strukturellen Herausforderungen des Büromarktes hervor.

Der Büroinvestmentmarkt hat sich laut Savills 2025 zwar stabilisiert, bleibt jedoch weiterhin ein Markt, in dem Abschlüsse trotz gesteigerter Verkaufsprozesse nach wie vor durch eine längere Vermarktungsdauer bis hin zum Abbruch von Transaktionen gekennzeichnet sind. Besonders liquide sind nach den Angaben von Savills die Top-Lagen: Core-Objekte finden vor allem bei privaten Kapitalquellen großen Anklang, während Umnutzungsobjekte vor allem für Projektentwickler interessant sind.

Der Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien zeigt sich im Jahr 2025 stabil. Es ist hierbei zu beobachten, dass vor allem Handelsimmobilien, die der Nahversorgung mit „Fast moving consumer goods“ dienen, in den letzten Jahren das Interesse vieler institutioneller Investoren geweckt hat. Die Liquidität eines Objekts im aktuellen Marktumfeld hängt hier vor allem von drei Faktoren ab: seiner Lage, der Höhe des Investitionsvolumens sowie dem Handelsbesatz der Immobilie.



Gesamteinschätzung des Vorstands

Das Geschäftsjahr 2025 wurde erneut verstärkt von einer wirtschaftlichen Stagnation geprägt.

Die Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft ist weiterhin sehr komfortabel. Die Konzentration der Geschäftstätigkeit auf gewerbliche Immobilien sowie die kontinuierliche Weiterentwicklung des Portfolios bilden die Grundlage für eine stabile Geschäftsentwicklung. Vorteilhaft wirkt sich zudem die konservative Bilanzierung der Immobilien zu Anschaffungs- und Herstellungskosten aus. Die Ergebnisbeeinflussung durch Zu- oder Abschreibungen infolge der Neubewertung von Immobilien ist grundsätzlich weitaus geringer als bei einer Bilanzierung zu Marktwerten. Die Ergebnisentwicklung ist somit insgesamt weniger volatil.

Die unter Berücksichtigung der verfügbaren liquiden Mittel vergleichsweise niedrige Nettoverschuldung ist darüber hinaus ein Beleg für die weiterhin finanziell solide Verfassung der Gesellschaft.

Die zu Jahresbeginn 2025 formulierte und im weiteren Jahresverlauf konkretisierte Prognose für das abgelaufene Geschäftsjahr (Soll-Werte) wurde hinsichtlich der Erlöse aus Mieten und Pachten erreicht bzw. in Bezug auf das operative Ergebnis (FFO) leicht übertroffen.

WESENTLICHE STEUERUNGS-KENNZIFFERN 2025	2025		2024	ZIEL-ERREICHUNG
	SOLL	IST	IST	
Mieten und Pachten	89,5 Mio. € bis 90,5 Mio. €	90,3 Mio. €	93,0 Mio. €	→
FFO	44 Mio. € bis 46 Mio. €	48,6 Mio. €	51,6 Mio. €	↑



Der FFO sank im Vergleich zum Vorjahr um 5,7 % auf 48,6 Mio. € und lag damit leicht über der jüngsten Prognose. Die Verminderung wurde beeinflusst durch Mietrückgänge, erhöhten Kostenbeteiligungen, insbesondere für den Bereich Personal und sonstigen gewerblichen Aufwendungen sowie verminderte Zinserträge und sonstige betriebliche Erträge.

Eine weitergehende Erläuterung bzw. Abweichungsanalyse des Leistungsindikators FFO zur Prognose ist im Abschnitt „Ertragslage“ enthalten.

Insgesamt schätzt der Vorstand die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts als gut ein und geht unter Berücksichtigung der im Prognosebericht dargestellten Annahmen zum gegenwärtigen Zeitpunkt insgesamt von einer planmäßigen Weiterentwicklung im Geschäftsjahr 2026 aus.

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage nach IFRS

ERTRAGSLAGE NACH IFRS

HAMBORNER hat aus der Bewirtschaftung der Immobilien Erlöse aus Mieten und Pachten in Höhe von 90,3 Mio. € (Vorjahr: 93,0 Mio. €) erzielt.

Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ist der Rückgang im Wesentlichen auf einzelne Objektverkäufe zurückzuführen, die Erlöse in Höhe von 2,5 Mio. € betrafen. Die Mieterträge aus dem unveränderten Immobilienbestand, d. h. bei Immobilien, die sich 2024 und 2025 ganzjährig im Bestand befanden („like for like“), entwickelten sich stabil und verzeichneten lediglich einen leichten Rückgang um 0,2 Mio. € bzw. 0,2 %.

Die wirtschaftliche Leerstandsquote ermittelt sich aus der Gegenüberstellung der erzielbaren Sollmieten und der fiktiven Leerstandsmieten im Geschäftsjahr. Sie liegt unter Berücksichtigung vereinbarter Mietgarantien mit 2,0 % (Vorjahr: 2,5 %) weiterhin auf einem äußerst niedrigen Niveau. Ohne Mietgarantien beträgt die Leerstandsquote 2,1 % (Vorjahr: 2,6 %).

Der Instandhaltungsaufwand beträgt im Geschäftsjahr 10,2 Mio. € (Vorjahr: 10,1 Mio. €). Hinzu kommen aktivierungsfähige Maßnahmen in Höhe von 1,3 Mio. € (Vorjahr: 4,2 Mio. €).

Wie bereits in den Vorjahren wurden auch im Geschäftsjahr 2025 im Rahmen der geplanten Instandhaltung gezielt Einzelmaßnahmen an Dächern und haustechnischen Anlagen umgesetzt, um die betreffenden Bauteile energetisch zu ertüchtigen und damit die langfristige Vermietbarkeit der Gebäude sicherzustellen.

Die größte Einzelmaßnahme betraf das Objekt in Meppen, Am neuen Markt 1. Dort wurden das Freideck sowie die Tiefgarage saniert. Die Arbeiten umfassten Betoninstandsetzungen, die Erneuerung der Ab-

dichtungsebenen sowie die Erneuerung der Asphaltdecke. Die Gesamtkosten beliefen sich auf 1,2 Mio. €.

Zwei weitere größere Einzelinvestitionen wurden am Objekt in Freital, Wilsdruffer Straße 52, in Höhe von 732 T€ sowie am Objekt in Freiburg, Robert-Bunsen-Straße 9a, in Höhe von 367 T€ getätigt.

In Freital wurde im Rahmen der geplanten Instandhaltung die Dämmung des Flachdachs verbessert und die Dachabdichtung erneuert.

In Freiburg erfolgte eine statische Ertüchtigung der Dachkonstruktion.

Weitere Einzelinvestitionen im Rahmen der geplanten Instandhaltung wurden am Fachmarktzentrum in Hallstadt, Michelinstraße 142, sowie am Bürostandort in Ingolstadt, Despag-Straße 3, umgesetzt.

In Hallstadt wurden an den Auf- und Abfahrtsrampen des Parkdecks Betoninstandsetzungen und Beschichtungserneuerungen durchgeführt. Zudem erfolgten Abdichtungsmaßnahmen an den Stahlstützenfußpunkten der drei Eingänge. Die hierfür angefallenen Kosten beliefen sich auf 145 T€.

In Ingolstadt wurde eine Fassadensanierung einschließlich eines neuen Anstrichs mit einem Investitionsvolumen von 191 T€ realisiert.

Darüber hinaus wurden im Bereich der technischen Gebäudeausstattung zwei nennenswerte Maßnahmen umgesetzt. Am Standort Köln, Am Coloneum 9, wurde die Kältemaschine für die Betonkerntemperierung ausgetauscht. Das Investitionsvolumen betrug 196 T€.

Am Standort Ratingen, Balcke-Dürr-Allee 7, erfolgt der Austausch einer Wärmepumpe sowie die Errichtung eines neuen Kaltwassersatzes. Im Geschäftsjahr 2025 fielen hierfür 141 T€ Kosten an.

Im Sinne der Energieeinsparung wurden an mehreren Liegenschaften entsprechende Maßnahmen umgesetzt.

In den Allgemeinflächen, Außenbereichen sowie teilweise auch in Mietflächen wurde die Beleuchtung auf LED-Technik umgestellt. Die hierfür angefallenen Kosten beliefen sich insgesamt auf 318 T€.

Zur Effizienzsteigerung der Heizungsanlagen wurden in ausgewählten Objekten hydraulische Abgleiche durchgeführt, um eine optimierte Wärmeverteilung sicherzustellen. In diesem Zusammenhang wurden zudem ungeregelte Pumpen durch hocheffiziente Pumpen ersetzt. Die hierfür angefallenen Kosten betragen insgesamt 70 T€.

Die Nettomieteinnahmen haben sich um 1,2 Mio. € bzw. 1,6 % verringert und betragen 73,8 Mio. € (Vorjahr: 75,0 Mio. €).

Die Verwaltungs- und Personalaufwendungen liegen mit insgesamt 10,0 Mio. € (Vorjahr: 8,9 Mio. €) um 1,1 Mio. € bzw. 12,1 % über dem Vorjahr. Die operative Kostenquote, d. h. Verwaltungs- und Personalaufwand bezogen auf die Erlöse aus Mieten und Pachten, ist gegenüber dem Vorjahr gestiegen und beträgt 11,0 % (Vorjahr: 9,6 %).

Die Verwaltungsaufwendungen sind um 75 T€ auf 2.005 T€ gestiegen (Vorjahr: 1.930 T€).

Die Personalaufwendungen sind um 1.002 T€ auf 7.962 T€ (Vorjahr: 6.960 T€) gestiegen. Die Veränderung der Personalaufwendungen resultiert im Wesentlichen aus Veränderungen im Personalbestand.

Die sonstigen betrieblichen Erträge belaufen sich auf 4,9 Mio. € (Vorjahr: 5,4 Mio. €). Die Erträge betreffen mit 3,9 Mio. € Wertaufholungszuschreibungen aufgrund der Neubewertung der Objekte in Freiburg, Ditzingen und Hamburg im Rahmen der Jahresendbewertung.

Die Vereinnahmung von Entschädigungen und Erstattungen beläuft sich auf 245 T€ (Vorjahr: 1.011 T€) und enthält im Wesentlichen mit 214 T€ (Vorjahr: 799 T€) Entschädigungen von Mietern im Zusammenhang mit Vertragsauflösungen.

Die Erträge des Vorjahres betrafen im Wesentlichen Wertaufholungszuschreibungen in Höhe von 3,9 Mio. € aufgrund der Neubewertung der Objekte in Gießen und Münster.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen belaufen sich auf 3,5 Mio. € (Vorjahr: 3,2 Mio. €) und betreffen im Wesentlichen Aufwendungen für Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 2.186 T€ (Vorjahr: 1.815 T€). Diese enthalten insbesondere Aufwendungen im Zusammenhang mit IT-Beratung (548 T€), Aufwendungen im Zusammenhang mit dem zeitweisen Einsatz von externem Fachpersonal (437 T€), Nachhaltigkeit (185 T€) sowie Personalvermittlung (62 T€). Weiterhin enthält der Posten Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 259 T€ (Vorjahr: 477 T€), die im Wesentlichen aus einer mietvertraglichen Einigung resultieren. Weiterhin enthält der Posten Aufwendungen für Investor-Relations- und Öffentlichkeitsarbeit von 463 T€ (Vorjahr: 577 T€).

Die **Abschreibungen** sind im Geschäftsjahr 2025 um 1,6 Mio. € auf 42,0 Mio. € gesunken. Die Immobilien werden zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bilanziert und weisen daher planmäßige Abschreibungen aus, die im Berichtsjahr 36,4 Mio. € gegenüber 37,1 Mio. € im Vorjahr betragen. Darüber hinaus fielen im Berichtsjahr bei sechs Objekten Wertminderungen in Höhe von insgesamt 5,6 Mio. € (Vorjahr: 6,4 Mio. €) an. Die Wertminderungen betreffen die Immobilien in Mainz, Gießen, Münster (Robert-Bosch-Straße), Stuttgart, Darmstadt und Kempten aufgrund der Neubewertung im Rahmen der Jahresendbewertung.

Hieraus ergibt sich ein um 1,5 Mio. € geringeres **Betriebsergebnis** in Höhe von 23,2 Mio. € (Vorjahr: 24,7 Mio. €).

Als **Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien** erzielte die Gesellschaft einen Ertrag in Höhe von 2,0 Mio. € (Vorjahr: 4,3 Mio. €). Details hierzu finden sich auf den **Seiten 32 und 70** des Geschäftsberichts.

Das **Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)** ist um 4,0 Mio. € von 29,1 Mio. € auf 25,1 Mio. € gesunken.

Das **Finanzergebnis** beträgt im Berichtsjahr –12,6 Mio. € gegenüber –12,8 Mio. € im Vorjahr.

0,60 €

FFO/AKTIE

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge betragen 0,7 Mio. € (Vorjahr: 1,5 Mio. €). Der Zinsertrag des Berichtsjahres resultiert dabei aus der Anlage von liquiden Mitteln auf Tagesgeldkonten. Sinkende Zinssätze und geringere Anlagebeträge führten zu den rückläufigen Zinserträgen.

Die Zinsaufwendungen in Höhe von –13,3 Mio. € (Vorjahr: –14,3 Mio. €) bestehen hauptsächlich aus Zinsaufwendungen aus Darlehensmitteln in Höhe von –12,4 Mio. € (Vorjahr: –13,2 Mio. €). Diese sind gegenüber dem Vorjahr um 0,8 Mio. € gesunken. Der Rückgang wurde durch geringere Zinsaufwendungen aufgrund der Rückzahlung von Darlehen (0,6 Mio. €) sowie sinkender Zinssätze für ein variables Darlehen (0,7 Mio. €) beeinflusst.

Gegenläufig hierzu wirkte die Refinanzierung von Darlehen mit höheren Zinssätzen (0,2 Mio. €) sowie eine Darlehensaufnahme (0,3 Mio. €). Nach Abzug des Finanzergebnisses vom EBIT ergibt sich ein Jahresüberschuss von 12,5 Mio. € (Vorjahr: 16,3 Mio. €).

Funds from Operations (FFO)

Im Geschäftsjahr 2025 wurde ein FFO in Höhe von 48,6 Mio. € (Vorjahr: 51,6 Mio. €) erwirtschaftet. Dies entspricht einem FFO je Aktie von 0,60 € (Vorjahr: 0,63 €). Der FFO ist im Vergleich zum Vorjahr um 5,7 % gesunken. Im Vorjahresgeschäftsbericht wurde ein FFO mit einer Spannbreite von 44,0 Mio. € bis 46,0 Mio. € prognostiziert.

Der FFO hat sich im Detail wie nachfolgend dargestellt entwickelt:

FUNDS FROM OPERATIONS IN T€	2025	2024
Nettomieteinnahmen	73.753	74.977
– Verwaltungsaufwand	–2.005	–1.930
– Personalaufwand	–7.962	–6.960
+ Sonstige betriebliche Erträge ¹	992	1.465
– Sonstige betriebliche Aufwendungen	–3.507	–3.183
+ Zinserträge	678	1.513
– Zinsaufwendungen	–13.305	–14.303
FFO	48.644	51.579
– Aktivierte Instandhaltungsausgaben (CapEx)	–1.338	–4.159
AFFO	47.306	47.420
FFO je Aktie in €²	0,60	0,63
AFFO je Aktie in €²	0,58	0,58

¹ Unter Abzug von Zuschreibungen
² Bezogen auf die Anzahl an Aktien am jeweiligen Stichtag

VERMÖGENSLAGE NACH IFRS

Die Bilanzsumme der Gesellschaft hat sich zum 31. Dezember 2025 um 71,0 Mio. € auf 1.062,5 Mio. € (Vorjahr: 1.133,5 Mio. €) verringert. Dabei entfallen rund 94,0 % der Aktiva auf Immobilien. Das gesamte zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bilanzierte Immobilienvermögen weist zum 31. Dezember 2025 einen Buchwert von 990,1 Mio. € (Vorjahr: 1.037,9 Mio. €) auf und setzt sich wie folgt zusammen:

BILANZIELLES IMMOBILIENVERMÖGEN IN T€	31.12.2025	31.12.2024
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		
Bebautes Immobilienvermögen	976.401	1.023.765
Anschaffungsnebenkosten schwebender Erwerbe	0	29
Unbebauter Grundbesitz	219	219
Nutzungsrechte Erbbaugrundstücke	13.446	13.912
Bilanzielles Immobiliengesamtvermögen	990.066	1.037.925
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien		
Bebautes Immobilienvermögen	11.752	24.693
	11.752	24.693
GESAMT	1.001.818	1.062.618

Einzelheiten zu den Verkäufen von Immobilien im Berichtsjahr sind auf [Seite 32 f.](#) des Geschäftsberichts erläutert.

Neben den Immobilien stellen auf der Aktivseite die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente (42,5 Mio. €) einen weiteren wesentlichen Posten dar. Auf der Passivseite der Bilanz entfallen rund 36 % auf das Eigenkapital (384,6 Mio. €) und rund 60 % auf die Finanzverbindlichkeiten (639,9 Mio. €). Die genannten Posten sind ausführlich in der Finanzlage der Gesellschaft dargestellt.



Der Gesellschaft steht eine Kreditlinie bei einem Kreditinstitut in Höhe von 2,0 Mio. € zur Verfügung. Diese wurde am Stichtag nicht in Anspruch genommen.

Net Asset Value (NAV)

Der NAV gibt den Wert des materiellen und immateriellen Vermögens eines Unternehmens abzüglich seiner Verbindlichkeiten und Schulden an. Unter Berücksichtigung der stillen Reserven der Immobilien errechnet sich der NAV wie folgt:

NET ASSET VALUE IN T€	31.12.2025	31.12.2024
Bilanzielle langfristige Vermögenswerte	995.198	1.043.350
+ Bilanzielle kurzfristige Vermögenswerte	60.152	82.513
- Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-547.914	-535.869
- Kurzfristige Verbindlichkeiten	-129.918	-186.439
Bilanzieller NAV	377.518	403.555
+ Stille Reserven „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“	360.470	390.096
+ Stille Reserven „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“	148	2.697
NAV	738.136	796.348
NAV je Aktie in €	9,07	9,79

Der Rückgang des absoluten NAV um 58,2 Mio. € auf 738,1 Mio. € resultiert insbesondere aus den Wertminderungen des Immobilienportfolios im Rahmen der Jahresbewertung durch Savills. Der NAV je Aktie beträgt 9,07 € (Vorjahr: 9,79 €).

Zur Ermittlung der Marktwerte der Immobilien zum 31. Dezember 2025 hat die Gesellschaft den Immobilienbestand wiederum von einem externen Gutachter bewerten lassen. Für die Bewertung zum 31. Dezember 2025 wurde erstmals Savills beauftragt, den Marktwert des Immobilienportfolios zu ermitteln und in einem Gut-

achten zu dokumentieren. Die Bewertung wurde auf Basis der allgemein anerkannten „International Valuation Standards“ (IVS) bzw. der Richtlinien des „Royal Institution of Chartered Surveyors“ (RICS) durchgeführt.

Hiernach ist der Marktwert „der geschätzte Wert, für den ein Objekt am Bewertungsstichtag zwischen einem willigen Käufer und einem willigen Verkäufer getauscht wird, wobei jede der Parteien unabhängig, nach ordnungsmäßiger Vermarktung, wohl wissend, umsichtig und ohne Zwang gehandelt hat“.

Die obige Definition deckt sich mit der des „Modells des beizulegenden Zeitwerts“ (Fair Value Model), wie sie sich in den International Financial Reporting Standards unter IAS 40 i. V. m. IFRS 13 findet. Die Bewertung wurde auf Basis eines Discounted-Cashflow-Verfahrens (DCF) durchgeführt. Innerhalb des DCF-Verfahrens wurden für einen Betrachtungszeitraum von regelmäßig zehn Jahren – 2026 bis 2035 – die jeweils zu erwartenden Zahlungsströme ermittelt. Für das Ende des zehnjährigen Planungshorizonts wurde ein kapitalisierter Restwert auf Basis der jeweils nachhaltigen Einzahlungsüberschüsse prognostiziert. Der Marktwert einer Immobilie ergibt sich aus der Summe der abdiskontierten Zahlungsströme des Gesamtplanungszeitraums zuzüglich des ebenfalls auf den Bewertungsstichtag abgezinsten Restwerts.

Bei der Ermittlung der Zahlungsströme wurden die Mieterlöse jeweils um die objektspezifischen und nicht auf die Mieter umlagefähigen Kosten reduziert. Zusätzlich wurden die zu erwartenden Aufwendungen für Instandhaltung oder Modernisierung sowie der zu erwartende Verwaltungsaufwand in Abzug gebracht. Bei Verträgen mit langfristigen Laufzeiten wurden Mietsteigerungen aufgrund von Indexierungen berücksichtigt. Soweit Mietverträge innerhalb des Betrachtungszeitraums enden, wurden Mietprognosen erstellt. Zur Berechnung des Barwerts der zukünftigen Zahlungsströme wurden diese auf den Bewertungsstichtag diskontiert. Die Diskontierungszinssätze bewegen sich zwischen 4,50 % und 7,50 % und berücksich-

tigen die jeweiligen objektspezifischen Risiken. Die Diskontierungszinssätze haben sich wie folgt entwickelt:

DISKONTIERUNGSZINSSÄTZE IN %	2025	2024
Einzelhandel	4,75 – 7,50	4,95–9,10
Büro	4,50 – 6,50	5,35–8,40

Annahmen und Erwartungen zur zukünftigen Entwicklung der Marktmieten werden nicht berücksichtigt, da gemäß Fair-Value-Definition das Stichtagsprinzip zugrunde gelegt wird. Die zukunftsgerichteten Annahmen und Schätzungen basieren auf den zum Wertermittlungsstichtag vorherrschenden Gegebenheiten. Bestehende Unsicherheiten in Bezug auf die zukünftigen Cashflows werden über Risikoadjustierungen in den Diskontierungszinssätzen berücksichtigt.

Die von Savills ermittelten Verkehrswerte sind im Immobilien-Bestandsverzeichnis auf [Seite 96 ff.](#) des Geschäftsberichts für jedes Bestandsobjekt separat angegeben. Ebenfalls einzeln aufgeführt sind die Mieterlöse als wesentliche Größe zur Ermittlung der Nettoszahlungsströme, die Diskontierungssätze und die Kapitalisierungsraten. In Summe errechnet sich für das im Bestandsverzeichnis aufgelistete Immobilienportfolio ein Gesamtmarktwert in Höhe von 1.348,5 Mio. €, der um 92,5 Mio. € unter dem Vorjahresportfoliowert liegt. Der Unterschied ergibt sich aus Verkehrswertabgängen in Höhe von 27,4 Mio. € durch Verkäufe sowie eine Verkehrswertminderung des Bestandsportfolios gegenüber dem Vorjahr durch Neubewertung in Höhe von 65,1 Mio. €. Der „Like-for-like“-Rückgang

9,07 €

NAV / AKTIE



des Portfoliowerts beträgt unter Berücksichtigung von Investitionen in das bestehende Immobilienvermögen (Nachaktivierungen) in Höhe von 1,3 Mio. € 4,7 % und entspricht 66,4 Mio. €. Den Verkehrswertminderungen von 78,9 Mio. € stehen Verkehrswertsteigerungen von 12,5 Mio. € gegenüber.

Die Immobilien werden konservativ zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten und nicht zu höheren Marktwerten bilan-

ziert. Daher schreibt die Gesellschaft die Immobilien auch planmäßig ab, sodass sowohl positive als auch negative Wertveränderungen sich nicht zwangsläufig auf das Ergebnis auswirken, sondern zulasten oder zugunsten der stillen Reserven gehen. Im Berichtsjahr wurden auf Basis der Verkehrswertermittlung außerplanmäßige Abschreibungen auf die Buchwerte bei Objekten in Mainz, Gießen, Münster, Stuttgart, Darmstadt und Kempten in Höhe von insgesamt 5,6 Mio. € vorgenommen.

Im Hinblick auf die Finanzlage ist die Entwicklung des Zinsniveaus für die Gesellschaft von hoher Bedeutung. Um kurzfristige Zinsänderungsrisiken zu minimieren, hat HAMBORNER die Investitionen weitestgehend zu festen Konditionen mit mittel- bis langfristigen Laufzeiten finanziert. Lediglich ein besichertes Darlehen in Höhe von 45,0 Mio. € mit einer Laufzeit bis zum 31. Dezember 2025 war zu variablen Zinssätzen finanziert. Aufgrund der vergleichsweise kurzen Restlaufzeit wurde nach Abwägung von Chancen und Risiken auf eine Absicherung mittels Zinssicherungsgeschäften verzichtet.

FINANZLAGE NACH IFRS

KAPITALFLUSSRECHNUNG (VERKÜRZT) IN T€	2025	2024
Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit	59.802	60.774
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	25.040	3.557
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-94.103	-55.869
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-9.261	8.462
Finanzmittelfonds am 1. Januar	51.766	43.304
Finanzmittelfonds am 31. Dezember	42.505	51.766

Der Durchschnittszinssatz der Darlehen liegt bei 2,1 % (Vorjahr: 1,9 %). Unter Berücksichtigung der kurz- bis mittelfristig anstehenden Refinanzierungen der bestehenden Darlehen wird sich der Durchschnittszinssatz voraussichtlich erhöhen. Die durchschnittliche Restlaufzeit liegt bei 3,2 Jahren (Vorjahr: 3,3 Jahre).

Die weiterhin solide Finanzierungsstruktur der Gesellschaft drückt sich in der nachfolgenden Fälligkeitsanalyse aus, in der der jährliche Refinanzierungsbedarf der auslaufenden Darlehen bezogen auf den Gesamtbestand der zum Bilanzstichtag valuierten Darlehen dargestellt ist. Darüber hinaus werden die gewichteten Durchschnittszinssätze der im jeweiligen Jahr auslaufenden Darlehen ausgewiesen.

Die Finanzlage der Gesellschaft ist weiterhin sehr komfortabel. Die **Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente** betragen zum Bilanzstichtag 42,5 Mio. € nach 51,8 Mio. € zum 31. Dezember 2024. Die Mittelzuflüsse des Geschäftsjahres resultierten dabei insbesondere aus der operativen Geschäftstätigkeit (59,8 Mio. €; Vorjahr: 60,8 Mio. €), aus neu abgeschlossenen Finanzkrediten (69,0 Mio. €) sowie Einzahlungen aus dem Verkauf von Immobilien (27,4 Mio. €). Die Mittelabflüsse betreffen im Wesentlichen Investitionen in den Immobilienbestand (2,4 Mio. €), Dividendenzahlungen für das Geschäftsjahr 2024 (39,1 Mio. €) sowie Zins- und Tilgungsleistungen (124,1 Mio. €).

Die Finanzstruktur der Gesellschaft ist weiterhin äußerst solide. Auf der Passivseite der Bilanz beträgt das Eigenkapital 384,6 Mio. € nach 411,2 Mio. € im Vorjahr. Die Gesellschaft verfügt damit über eine

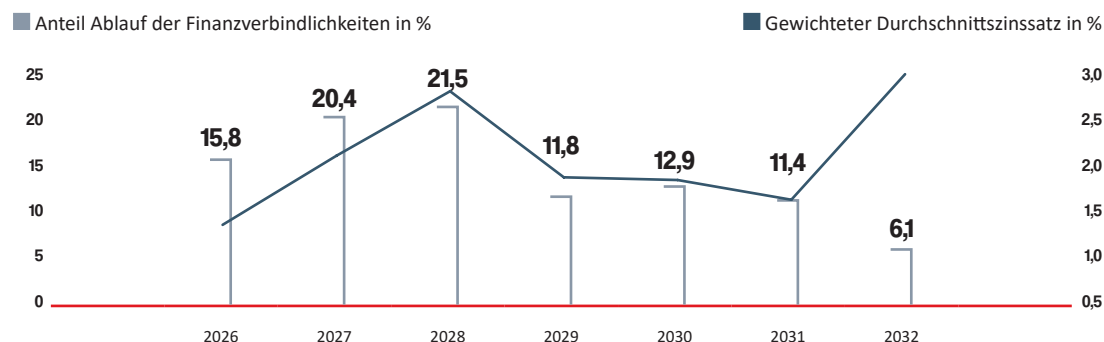
bilanzielle Eigenkapitalquote von 36,2 % (Vorjahr: 36,3 %). Die Finanzverbindlichkeiten betragen 639,9 Mio. € und sind gegenüber dem Vorjahr (681,2 Mio. €) unter Berücksichtigung der Mittelaufnahmen aus der Refinanzierung, planmäßiger Tilgungsleistungen sowie aufgrund der Darlehensabrufe im Saldo um 41,3 Mio. € gesunken. Dabei betrafen 69,0 Mio. € Mittelaufnahmen aus der Refinanzierung von Darlehen. Den Mittelabrufen standen im Berichtsjahr planmäßige Tilgungsleistungen in Höhe von 22,0 Mio. € und Rückzahlungen von Darlehen in Höhe von 88,4 Mio. € entgegen. Nach Abzug der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente von den Finanzverbindlichkeiten ergibt sich eine Nettofinanzverschuldung von 597,4 Mio. € (Vorjahr: 629,5 Mio. €). Wird die Nettofinanzverschuldung auf das mit Verkehrswerten bewertete Immobilienportfolio bezogen, ergibt sich ein EPRA LTV (Loan to Value) von 44,3 % (Vorjahr: 43,7 %).



Verpflichtung zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen

Zum Stichtag 31. Dezember 2025 bestanden Covenants im Zusammenhang mit zwei objektbezogenen grundpfandrechtlich besicherten Darlehen mit einem Gesamtvolumen von 27,8 Mio. €.

ABLAUF DER FINANZVERBINDLICHKEITEN



Für ein Darlehen mit einem Buchwert von 15,6 Mio. € (Vorjahr: 15,6 Mio. €) wurde vereinbart, dass das jeweils ausstehende Darlehenskapital während der Kreditlaufzeit zu keinem Zeitpunkt mehr als 75% des durch die Sachverständigen der Bank ermittelten Marktwerts des beliebigen Objekts überschreiten darf (LTV Covenant). Die Überprüfung der Einhaltung des Covenants erfolgt in einem Turnus von rund drei Jahren durch die kreditgebende Bank unter Berücksichtigung einer aktualisierten Marktwertermittlung, zuletzt im September 2025. Dabei wurde seitens des Kreditgebers bestätigt, dass der maßgebliche Marktwert unverändert bei 26,1 Mio. € liegt und der LTV Covenant mit 59,8% per 30. September 2025 weiterhin eingehalten wird.

Auch für das zweite Darlehen mit einem Buchwert von 12,2 Mio. €, welches zum Stichtag 31. Dezember 2025 aufgenommen wurde, existiert ein LTV Covenant in Höhe von 75%. Darüber hinaus wurde die Einhaltung eines Kapitaldienstdeckungsgrads (DSCR Covenant) vereinbart, der besagt, dass das Verhältnis der objektspezifischen

Jahresnettokaltmiete (abzüglich Bewirtschaftungskosten) zum Kapitaldienst (jährliche Zins- und Tilgungsleistung) während der Darlehenslaufzeit zu jeder Zeit mindestens 115% betragen muss. Die Darlehensbedingungen wurden im Berichtsjahr erfüllt. Zum Zeitpunkt der Darlehensaufnahme am 31. Dezember 2025 beliefen sich die Kennziffern auf 70,9% bzw. 117,1%. Die Einhaltung der beiden für dieses Darlehen vereinbarten Covenants wird künftig auf jährlicher Basis überprüft.

Im Falle einer Nichteinhaltung der vorgenannten Vereinbarungen ist die Gesellschaft zu einer Nachbesicherung oder Teilrückführung des Darlehens verpflichtet. Sofern die Gesellschaft dieser Verpflichtung nicht nachkommt, ist der jeweilige Kreditgeber berechtigt, den Darlehensvertrag zu kündigen.

Angesichts der in Relation zu den Gesamtverbindlichkeiten geringen Höhe der mit Covenants ausgestatteten Darlehen sowie der Bildung entsprechender Liquiditäts- bzw. Besicherungsreserven für den Fall

einer Nichteinhaltung der Covenants ist das Risiko aus Verstößen gegen Darlehensvereinbarungen derzeit als gering zu erachten.

Wirtschaftliche Angaben nach HGB

GRUNDSÄTZLICHES

Die Gesellschaft erstellt sowohl einen Abschluss nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB) als auch einen Abschluss nach den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind. Die Steuerung des Unternehmens erfolgt auf Basis der nach den Vorschriften der IFRS ermittelten Werte.

Unterschiede ergeben sich im Zahlenwerk nach HGB und nach IFRS insbesondere bei der Bewertung der Immobilien, dem Ansatz von Nachaktivierungen bei den Immobilien, den Pensionsrückstellungen, der Bewertung der Bergschadensrückstellungen und der Behandlung der Kosten für Kapitalerhöhungen sowie in Bezug auf Gliederung und Ausweis. Im Folgenden sind die wesentlichen Abweichungen der in der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage nach IFRS im Detail erläuterten Posten der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung zum handelsrechtlichen Jahresabschluss dargestellt:

- **Erlöse aus Mieten und Pachten:** Der unterschiedliche Ausweis der Mieten und Pachten nach HGB und IFRS resultiert aus dem Ausweis nach IFRS 16. Demnach sind die Erlöse aus Grundsteuer und Versicherungen in Höhe von 2,0 Mio. € (Vorjahr: 2,3 Mio. €) in den Erlösen aus Mieten und Pachten auszuweisen. Nach HGB befinden sich diese im Posten Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter bzw. in dem Posten Erhaltene Anzahlungen.
- **Erhöhung und Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen:** Der unterschiedliche Ausweis der Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter nach HGB und IFRS resultiert daraus, dass gemäß HGB noch nicht abgerechnete Nebenkosten nicht als

Erlöse gezeigt werden dürfen, sondern als erhaltene Anzahlungen ausgewiesen werden. Zugleich werden die weiterbelasteten Betriebskosten über die Erhöhung und Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen unter den Vorräten aktiviert.

- **Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung:** Die unterschiedlichen Aktivierungskriterien im Zusammenhang mit Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen führten im Berichtsjahr im handelsrechtlichen Abschluss zu einem um 1,3 Mio. € höheren Instandhaltungsaufwand von 11,5 Mio. €. Der entsprechende Aufwand war nach den Vorschriften der IFRS unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu aktivieren.
- **Sonstige betriebliche Aufwendungen/Verwaltungsaufwand:** Der in der Gewinn- und Verlustrechnung des IFRS-Einzelabschlusses als eigenständiger Posten ausgewiesene Verwaltungsaufwand von 2,0 Mio. € (Vorjahr: 1,9 Mio. €) ist im Jahresabschluss nach HGB in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten. Im Gegensatz zum IFRS-Abschluss erfolgt handelsrechtlich somit keine Trennung von Verwaltungsaufwand und sonstigem betrieblichen Aufwand.
- **Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens/Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien:** Aus dem Verkauf von Immobilien resultiert im IFRS-Abschluss für die Immobilie in Osnabrück ein Buchgewinn in Höhe von 2,5 Mio. €, unter Berücksichtigung der Verkaufskosten in Höhe von 0,2 Mio. €. Handelsrechtlich betragen die Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens als Bestandteil der sonstigen betrieblichen Erträge 2,7 Mio. € (Vorjahr: 4,9 Mio. €). Handelsrechtlich werden die Verkaufskosten unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen. Im Geschäftsjahr 2025 und im Vorjahr wird die unter den Verwaltungsaufwendungen gebuchte Aufsichtsratsvergütung in Höhe von 438 T€ (Vorjahr: 438 T€) in den Personalaufwendungen ausgewiesen. Nach HGB bleibt diese Position weiterhin unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen.

— **Wertminderungen:** Die in den Abschreibungen nach IFRS enthaltenen Wertminderungen in Höhe von 5,6 Mio. € (Vorjahr: 6,4 Mio. €) betreffen sechs Immobilien. Dagegen waren nach den handelsrechtlichen Vorschriften keine außerplanmäßige Abschreibungen (Vorjahr: 6,7 Mio. €) zu erfassen.

— **Zuschreibungen:** Die Wertaufholungszuschreibungen nach HGB von 1.741 T€ (Vorjahr: 3.389 Mio. €) und IFRS von 3.863 T€ (Vorjahr: 3.927 Mio. €) weichen in Höhe von 2.122 T€ voneinander ab, auch aufgrund der abweichenden Behandlung der Wertminderungen. Die Wertaufholungszuschreibungen resultieren in beiden Rechenwerken aus der Neubewertung des Objekts in Hamburg, Kurt-A.-Körper-Chaussee, im Rahmen der Jahresendbewertung, im Wesentlichen beeinflusst durch steigende Marktmieten in der Zukunft. Darüber hinaus erfolgen nach IFRS Wertaufholungszuschreibungen aus der Neubewertung der Objekte in Freiburg und Ditzingen, im Rahmen der Jahresendbewertung.

— **Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte/Bilanzielles Immobilienvermögen:** Der Buchwert der Immobilien beträgt handelsrechtlich 994,8 Mio. € (Vorjahr: 1.052,4 Mio. €) und liegt damit um 4,7 Mio. € über dem Buchwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im IFRS-Abschluss. Die Immobilie in Ditzingen ist gemäß IFRS 5 zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2025 mit 11,8 Mio. € in die als zur Veräußerung gehaltenen Immobilien umgegliedert. Unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien nach den Vorschriften der IFRS sind die Nutzungsrechte für Erbbaurechte enthalten. Diese sind im HGB-Abschluss bilanziell nicht zu aktivieren. Zum 31. Dezember 2025 beträgt der im IFRS-Abschluss unter den Immobilien ausgewiesene Wert der Nutzungsrechte 13,4 Mio. € (Vorjahr: 13,9 Mio. €). Des Weiteren entfällt ein Betrag von 2,1 Mio. € (Vorjahr: 2,2 Mio. €) auf das Verwaltungsgebäude der Gesellschaft in Duisburg. Die aktivierten Kosten des Verwaltungsgebäudes werden nach IFRS nicht dem Immobilienvermögen, sondern den (sonstigen) Sachanlagen zugeordnet. Nach HGB erfolgt der Ausweis zusammen mit den zur

Vermietung gehaltenen Immobilien unter den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten. Darüber hinaus führten außerplanmäßige Abschreibungen sowie unterschiedliche Aktivierungsvorschriften zu einem Unterschiedsbetrag zulasten des Buchwerts nach IFRS.

— **Eigenkapital:** Das handelsrechtliche Eigenkapital liegt zum Bilanzstichtag mit 388,5 Mio. € (Vorjahr: 411,6 Mio. €) um 3,9 Mio. € über dem Ansatz nach IFRS. Der Unterschiedsbetrag resultiert zum einen aus diversen Bilanzierungs- und Bewertungsunterschieden des Berichtsjahres sowie vergangener Jahre. Zum anderen betrifft er die im IFRS-Abschluss in Höhe von 3,9 Mio. € in der Gewinnrücklage enthaltenen kumulativen versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste der Pensionsrückstellungen. Insgesamt liegt die bilanzielle Eigenkapitalquote nach HGB mit 36,4 % (Vorjahr: 36,1 %) um 0,2 Prozentpunkte (Vorjahr: 0,2 %) über der bilanziellen Eigenkapitalquote nach IFRS.

— **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten/Finanzverbindlichkeiten:** Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten des HGB-Jahresabschlusses betragen 640,4 Mio. € (Vorjahr: 681,8 Mio. €). Nach IFRS werden Finanzverbindlichkeiten dagegen in Höhe von 639,9 Mio. € (Vorjahr: 681,2 Mio. €) ausgewiesen. Der Unterschiedsbetrag betrifft mit 0,5 Mio. € den Ansatz der Finanzverbindlichkeiten unter Einbeziehung der Transaktionskosten sowie die hiermit im Zusammenhang stehende Folgebewertung unter Anwendung der Effektivzinsmethode im IFRS-Abschluss.

Aufgrund der ausführlichen Darstellungen und Analysen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage nach IFRS, die unter Berücksichtigung der zuvor erläuterten Abweichungen auch für die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage nach HGB gelten, werden diese nachfolgend verkürzt dargestellt:

ERTRAGSLAGE NACH HGB

Die **Erlöse aus Mieten und Pachten** betragen im Berichtsjahr 88,4 Mio. € (Vorjahr: 90,7 Mio. €). Der Rückgang der Erlöse (2,3 Mio. €) resultiert im Wesentlichen aus einzelnen Objektverkäufen. Die **Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter** betragen 16,8 Mio. € (Vorjahr: 9,3 Mio. €). Diese beinhalten im Wesentlichen die im Geschäftsjahr mit den Mietern abgerechneten Nebenkosten der Vorjahre. Daneben hat sich der Posten „Verminderung bzw. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen“ von 5,5 Mio. € auf –3,1 Mio. € vermindert. Die Veränderung dieser Posten resultiert aus vermehrt durchgeführten Abrechnungen im Vergleich zum Vorjahr, was sich auch in den Bestandsveränderungen analog widerspiegelt. Die geänderte Bilanzierungsmethode im Jahr 2023 und die damit einhergehenden Abgrenzung der Nebenkostenvorauszahlungen hat dazu geführt, dass im Jahr 2025 erstmalig die abgegrenzten Nebenkostenvorauszahlungen für zwei Abrechnungsperioden vereinnahmt wurden. Im Vorjahr wurde lediglich eine Abrechnungsperiode als Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten vereinnahmt.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** sind um 4,2 Mio. € gegenüber dem Vorjahr gesunken und betragen 7,1 Mio. € (Vorjahr: 11,3 Mio. €). Dies resultiert im Wesentlichen aus der Veräußerung der Immobilien in Lübeck und Osnabrück (2,7 Mio. €) sowie Wertaufholungszuschreibungen von 1,7 Mio. € (Vorjahr: 3,4 Mio. €) aus der Neubewertung des Objekts in Hamburg im Rahmen der Jahresendbewertung.

Aufwendungen für die Bewirtschaftung der Immobilien sind in Höhe von 30,4 Mio. € (Vorjahr: 33,2 Mio. €) angefallen. Der Posten beinhaltet laufende Betriebsaufwendungen in Höhe von 18,8 Mio. € (Vorjahr: 21,6 Mio. €) sowie Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung in Höhe von 11,5 Mio. € (Vorjahr: 11,5 Mio. €). Die **Abschreibungen** liegen mit 35,9 Mio. € um 7,3 Mio. € unter dem Vorjahr

(43,2 Mio. €) aufgrund geringerer außerplanmäßiger Abschreibungen. Hieraus ergibt sich ein gegenüber dem Vorjahr um 1,1 Mio. € höheres **Betriebsergebnis** von 27,7 Mio. € (Vorjahr: 26,6 Mio. €).

Das **Finanzergebnis** ist im Saldo um 0,1 Mio. € auf –11,8 Mio. € (Vorjahr: –11,7 Mio. €) gestiegen. Dies resultiert unter Berücksichtigung verminderter Zinserträge aus Tagesgeldanlagen im Wesentlichen aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen und Darlehensausläufen.

Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr 2025 mit einem **Jahresüberschuss** von 15,9 Mio. € (Vorjahr: 14,9 Mio. €) ab.

Der **Bilanzgewinn** beläuft sich auf 31,7 Mio. € (Vorjahr: 39,0 Mio. €). Die Entnahme aus der Kapitalrücklage beträgt 15,8 Mio. € (Vorjahr: 24,2 Mio. €).

VERMÖGENS- UND FINANZLAGE NACH HGB

Die **Bilanzsumme** der Gesellschaft ist gegenüber dem Vorjahr um 70,5 Mio. € auf 1.068,4 Mio. € gesunken. Das bilanzielle **Anlagevermögen** lag mit 995,0 Mio. € um 57,6 Mio. € unter dem Vorjahreswert (1.052,6 Mio. €), im Wesentlichen aufgrund der planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen durch Wertminderungen. Das **Umlaufvermögen** einschließlich der Posten der Rechnungsabgrenzung ist um 12,8 Mio. € gesunken und beträgt 73,3 Mio. €. Die Verminderung ergibt sich im Wesentlichen durch geringere liquide Mittel (9,3 Mio. €) und einen verminderten Bestand der unfertigen Leistungen (3,1 Mio. €). Das Eigenkapital beträgt 388,5 Mio. € nach 411,6 Mio. € im Vorjahr. Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** sind im Saldo um 41,3 Mio. € gesunken im Wesentlichen durch planmäßige Rückzahlung von Darlehen sowie Tilgungen und betragen 640,4 Mio. €. Das Eigenkapital sowie die mittel- und langfristigen Fremdmittel decken das Anlagevermögen in voller Höhe.

Hinsichtlich der Finanzlage wird auf die entsprechenden Ausführungen zur Finanzlage nach IFRS verwiesen.

VORSCHLAG ZUR GEWINNVERWENDUNG

Basis der Dividendenausschüttung ist der handelsrechtliche Bilanzgewinn. Der nach den Vorschriften des HGB ermittelte Jahresüberschuss betrug im Berichtsjahr 15.908 T€. Unter Berücksichtigung der Entnahme aus der Kapitalrücklage in Höhe von 15.816 T€ ergibt sich ein Bilanzgewinn von 31.724 T€.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Bilanzgewinn der HAMBORNER REIT AG für das Geschäftsjahr 2025 in Höhe von 31.723.905,72 € wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 0,39 € je Aktie auf das dividendenberechtigte Grundkapital. Unter Berücksichtigung der Anzahl dividendenberechtigter Aktien von 81.343.348 ergibt sich eine Gesamtausschüttung in Höhe von 31.723.905,72 €.

Die Zahl der dividendenberechtigten Aktien kann sich bis zum Zeitpunkt der Hauptversammlung vermindern, falls die Gesellschaft eigene Aktien erwirbt. In diesem Fall wird der Hauptversammlung bei gleichbleibendem Dividendenbetrag je dividendenberechtigter Stückaktie ein angepasster Gewinnverwendungsvorschlag unterbreitet werden.

WEITERE RECHTLICHE ANGABEN

Angaben gem. § 289a Abs. 1 HGB

Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Zum 31. Dezember 2025 belief sich das gezeichnete und voll eingezahlte Kapital der Gesellschaft auf 81.343.348 €. Das Grundkapital ist eingeteilt in 81.343.348 nennwertlose, auf den Namen lautende Stückaktien, auf die ein rechnerischer Betrag von 1 € je Aktie entfällt. Die Gesellschaft ist berechtigt, Sammelurkunden über Aktien auszustellen. Der Anspruch des Aktionärs auf Verbriefung seines Anteils ist ausgeschlossen.

Jede Stückaktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme, wobei Rechte aus Aktien, die einem Meldepflichtigen gehören oder aus denen ihm Stimmrechte gemäß § 34 WpHG zugerechnet werden, nicht für die Zeit bestehen, für welche die Mitteilungspflichten nach § 33 Abs. 1 oder Abs. 2 WpHG nicht erfüllt werden. Ausgenommen sind nach § 44 Abs. 1 Satz 2 WpHG Ansprüche nach § 58 Abs. 4 AktG und § 271 AktG, wenn die Mitteilung nicht vorsätzlich unterlassen wurde und nachgeholt worden ist. Für die Rechte und Pflichten der Aktionäre wird auf das Aktiengesetz, hier insbesondere auf das Recht zur Teilnahme an der Hauptversammlung, § 118 Abs. 1 AktG, das Auskunftsrecht nach § 131 AktG, das Stimmrecht gemäß §§ 133 ff. AktG sowie den Anspruch auf Beteiligung am Bilanzgewinn, § 58 Abs. 4 AktG, verwiesen.

Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen

Die von HAMBORNER ausgegebenen Aktien unterliegen in dieser Hinsicht keinerlei Beschränkungen.

Beteiligungen am Kapital, die 10 % der Stimmrechte überschreiten

Angaben zu Mitteilungen über das Bestehen einer Beteiligung, die 10 % der Stimmrechte überschreitet, sind im Anhang unter „Sonstige Erläuterungen und Pflichtangaben“ aufgeführt.

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen

Sämtliche von der Gesellschaft ausgegebenen Aktien beinhalten keine derartigen Sonderrechte.

Art der Stimmrechtskontrolle, wenn Arbeitnehmer am Kapital beteiligt sind und ihre Kontrollrechte nicht unmittelbar ausüben

HAMBORNER hat kein Mitarbeiter-Aktienprogramm. Soweit Mitarbeitende HAMBORNER-Aktien erworben haben, üben sie ihre damit verbundenen Rechte nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften und der Bestimmungen der Satzung unmittelbar selbst aus.

Gesetzliche Vorschriften und Bestimmungen der Satzung über die Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands und über die Änderung der Satzung

Vorstandsmitglieder werden gemäß § 84 Abs. 1 AktG durch den Aufsichtsrat auf höchstens fünf Jahre bestellt. Eine wiederholte Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit, jeweils für höchstens fünf Jahre, ist zulässig. Der Vorstand der Gesellschaft besteht gemäß § 7 Abs. 1 der Satzung aus mehreren Mitgliedern, deren Zahl der Aufsichtsrat bestimmt. Dabei kann der Aufsichtsrat gemäß § 84 Abs. 2 AktG ein Mitglied zum Vorsitzenden ernennen. Ferner kann er die Bestellung zum Vorstandsmitglied und die Ernennung zum Vorsitzenden des Vorstands gemäß § 84 Abs. 3 AktG widerrufen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Fehlt ein erforderliches Vorstandsmitglied, so hat gemäß § 85 AktG in dringenden Fällen das Gericht auf Antrag eines Beteiligten das Mitglied zu bestellen.

Jede Satzungsänderung bedarf gemäß § 179 AktG eines Beschlusses der Hauptversammlung. Dabei kann die Hauptversammlung dem Aufsichtsrat die Befugnis zu Änderungen übertragen, die nur die Fassung betreffen (§ 179 Abs. 1 Satz 2 AktG). Gemäß § 12 Abs. 3 der Satzung der Gesellschaft ist die Befugnis dem Aufsichtsrat übertragen. Erforderlich für die Satzungsänderung ist ein qualifizierter Mehrheitsbeschluss der Hauptversammlung, der mindestens drei Viertel des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals umfasst (§ 179 Abs. 2 Satz 1 AktG). Nach § 179 Abs. 2 AktG kann die Satzung andere Kapitalmehrheiten bestimmen und weitere Erfordernisse vorsehen.

Befugnisse des Vorstands zur Aktienausgabe

Die Satzung enthält in § 3 Angaben zum Grundkapital der Gesellschaft. Um der Gesellschaft kursschonende Reaktionsmöglichkeiten auf Marktgegebenheiten zu ermöglichen und insbesondere eine markt- und branchenübliche, kurzfristige und flexible Reaktionsmöglichkeit auf Anforderungen des Kapitalmarkts bzw. bei Akquisitionen zu schaffen, wurde der Vorstand im Rahmen der Hauptversammlung am 28. April 2022 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 27. April 2027 einmalig oder mehrmalig um bis zu insgesamt 32.537 T€ durch Ausgabe neuer, auf den Namen lautender Stückaktien gegen Bar- und Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2022). Die neuen Aktien sind den Aktionären grundsätzlich zum Bezug anzubieten. Die neuen Aktien können von einem oder mehreren durch den Vorstand bestimmten Kreditinstituten oder nach § 53 Abs. 1 Satz 1 oder § 53b Abs. 1 Satz 1 oder Abs. 7 des Gesetzes über das Kreditwesen tätigen Unternehmen mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht).

Darüber hinaus wurde der Vorstand im Rahmen der Hauptversammlung am 28. April 2022 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 27. April 2027 auf den Inhaber und/oder auf den Namen lautende Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen bzw. Kombinationen dieser Instrumente („Schuldverschreibungen“) im Gesamtnennbetrag von bis zu 150,0 Mio. € mit oder ohne Laufzeitbegrenzung auszugeben und den Inhabern bzw. Gläubigern („Inhabern“) von Schuldverschreibungen Wandlungsrechte auf neue, auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu 8.134.334 € nach näherer Maßgabe der Options- bzw. Wandelanleihebedingungen („Anleihebedingungen“) zu gewähren.

Im Rahmen der Ausgabe der Options- bzw. Wandelschuldverschreibungen ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu 8.134 T€ eingeteilt in bis zu 8.134 Tsd. auf den

Namen lautende Stückaktien bedingt zu erhöhen (Bedingtes Kapital 2022).

Der Vorstand kann mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre unter bestimmten Voraussetzungen für einen Teilbetrag ausschließen. Eine Inanspruchnahme der vorgenannten Ermächtigungen erfolgte bis zum Bilanzstichtag nicht.

Befugnisse des Vorstands zum Aktienrückkauf

Für die Gesellschaft kann es künftig und auch kurzfristig im Sinne einer größeren Handlungsflexibilität zweckmäßig sein, eigene Aktien zu erwerben.

Der Vorstand wurde daher im Rahmen der Hauptversammlung am 29. April 2021 ermächtigt, bis zum 28. April 2026 Aktien der Gesellschaft zu erwerben. Die Ermächtigung ist auf den Erwerb von Aktien beschränkt, auf die insgesamt ein anteiliger Betrag von höchstens 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung über diese Ermächtigung oder – falls dieser Wert geringer ist – des zum Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung bestehenden Grundkapitals entfällt. Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen, in letzterem Falle auch mehrmals ausgeübt werden. Die Ermächtigung darf von der Gesellschaft nicht zum Zweck des Handels mit eigenen Aktien genutzt werden.

Der Erwerb erfolgt nach Wahl des Vorstands über die Börse, mittels eines an alle Aktionäre der Gesellschaft gerichteten öffentlichen Kaufangebots oder mittels einer an alle Aktionäre der Gesellschaft gerichteten öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsofferten.

Wesentliche Vereinbarungen der Gesellschaft, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots stehen, und hieraus folgende Wirkungen

Es bestehen zum Stichtag keine wesentlichen entsprechenden Vereinbarungen.

Entschädigungsvereinbarungen der Gesellschaft, die für den Fall eines Übernahmeangebots mit den Mitgliedern des Vorstands oder Arbeitnehmern getroffen sind

Nach dem Vergütungssystem für Herrn Karoff und Frau Verheyen bestehen keine Regelungen für den Fall eines Übernahmeangebots (Change of Control).

Auch mit Mitarbeitenden der Gesellschaft liegen keine Entschädigungsvereinbarungen vor.

Erklärung zur Unternehmensführung

Mit der Erklärung zur Unternehmensführung stellt die HAMBORNER REIT AG wesentliche Elemente ihrer Corporate-Governance-Strukturen dar. Dabei handelt es sich um die jährliche Entsprechenserklärung von Vorstand und Aufsichtsrat, wesentliche über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Unternehmensführungspraktiken, eine Darstellung der Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat sowie Informationen über die Zusammensetzung und Arbeitsweise der Gremien.

Die Erklärung zur Unternehmensführung kann auf der Internetseite der Gesellschaft unter www.hamborner.de im Bereich HAMBORNER REIT AG/Bereich Nachhaltigkeit/Unternehmensführung eingesehen werden.

Gemäß der Vorschriften des § 162 AktG erstellen Vorstand und Aufsichtsrat der HAMBORNER REIT AG jährlich einen ausführlichen Bericht über die im letzten Geschäftsjahr jedem einzelnen gegenwärtigen oder früheren Mitglied des Vorstands und des Aufsichtsrats gewährte und geschuldete Vergütung. Der Bericht enthält zudem detaillierte Informationen zu den derzeit geltenden Vergütungssystemen für die Mitglieder des Vorstands und Aufsichtsrats.

Der Vergütungsbericht ist auf der Internetseite der Gesellschaft unter www.hamborner.de im Bereich HAMBORNER REIT AG/Corporate Governance sowie im Bereich Investor Relations/Finanzberichte abrufbar.

RISIKO- UND CHANCENBERICHT

Risikobericht

GRUNDSÄTZE DER RISIKOPOLITIK

Als deutschlandweit tätiges Immobilienunternehmen ist HAMBORNER unterschiedlichen Risiken ausgesetzt, welche die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens beeinflussen können. Das übergeordnete Ziel der Risikostrategie der HAMBORNER besteht darin, potenzielle Risiken zu minimieren. Damit einhergehend hat die HAMBORNER ihre Geschäftspolitik darauf ausgerichtet, Geschäftsfelder mit einem besonders hohen Risikopotenzial von vornherein zu meiden. Für Risiken, die mit der Geschäftstätigkeit der HAMBORNER einhergehen und nicht vermieden werden können, werden geeignete Maßnahmen ergriffen, um mögliche Risikoauswirkungen daraus bzw. deren Eintrittswahrscheinlichkeiten zu eliminieren oder zumindest zu reduzieren. Insofern hat sich HAMBORNER im Jahr 2025, wie in den Vorjahren auch, nicht an hochspekulativen Finanzgeschäften beteiligt. Angemessene Risiken werden eingegangen, sofern die ihnen gegenüberstehenden Chancen eine hinreichende Wertsteigerung erwarten lassen. Der Deutsche Corporate Governance Kodex (DCGK) sieht Angaben zum internen Kontroll- und Risikomanagementsystem vor, die über die gesetzlichen Anforderungen an den Lagebericht hinausgehen und somit von der inhaltlichen Prüfung des Lageberichts durch den Abschlussprüfer angenommen sind („lageberichts-fremde Angaben“).

RISIKOMANAGEMENT UND INTERNES KONTROLLSYSTEM

Um die Risikobelastungen einzugrenzen, hat HAMBORNER zur rechtzeitigen Identifizierung und Bewältigung von Risiken, die für die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft von Bedeutung sein könnten, ein Risikomanagementsystem gemäß § 91 Abs. 2 und 3 AktG implementiert. Das Risikofrüherkennungssystem wird im Rahmen der Jahresabschlussprüfung vom Abschlussprüfer nach § 317 Abs. 4 HGB geprüft. Organisatorisch agiert das Risikomanagement unabhängig und orientiert sich direkt an der Unternehmensstrategie. Das interne Risikomanagementsystem der Gesellschaft ist in die betrieblichen Abläufe – insbesondere in die Planungs- und Controlling-Prozesse – eingebunden, umfasst mehrere Stufen und ist in einer Richtlinie umfassend beschrieben.

Darüber hinaus erfolgen unternehmensinterne Schulungen im Umgang mit Risiken sowie deren interner Kommunikation. Von zentraler Bedeutung ist hierbei zum einen die Kommunikation von relevanten Risiken durch die Risikoverantwortlichen im Rahmen der regelmäßig stattfindenden Führungskräfte-sitzungen. In diesem Zusammenhang ist jede/r Mitarbeitende dazu angehalten, die Führungskräfte über das Bestehen von relevanten Risiken umgehend zu informieren. Zum anderen erfolgt die Meldung sämtlicher relevanter Risiken an den Fachbereich Risikomanagement im Rahmen einer vierteljährlichen Risikoinventur. Im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit werden dort Risikopotenziale erfasst, denen die Gesellschaft ausgesetzt ist.

Diese Risikopotenziale werden in folgende Kategorien untergliedert: strategische Risiken, betriebliche Risiken, Compliance-Risiken und finanzielle Risiken. Im Rahmen der quartalsweisen Risikoberichterstattung an den Vorstand und Aufsichtsrat werden die identifizierten Ri-

sikopotenziale bewertet und ggf. Steuerungsmaßnahmen abgeleitet. Sofern erforderlich erfolgt eine anlassbezogene Berichterstattung von wesentlichen, zwischen den regulären Berichtszeitpunkten identifizierten Risiken. Die möglichen Risiken einzelner Risikokategorien werden hinsichtlich des möglichen Schadensausmaßes und einer Wahrscheinlichkeitseinschätzung quantifiziert. Die Beurteilung erfolgt durch die jeweiligen zuständigen Fachabteilungen. Basis für die Risikoberichterstattung ist die jeweils verabschiedete Planung. Entsprechend den Anforderungen des vom Institut der Wirtschaftsprüfer herausgegebenen Prüfungsstandard 340 (IDW PS 340) erfolgt freiwillig die Ermittlung der Gesamtrisikoposition unter Anwendung einer Monte-Carlo-Simulation.

Schlanke Organisationsstrukturen und transparente Entscheidungsweisen stellen sicher, dass der Vorstand in wesentliche risikorelevante Vorgänge unmittelbar eingebunden ist. Die Prozesse des Rechnungswesens werden ausschließlich von eigenen qualifizierten Mitarbeitenden ausgeführt. HAMBORNER erstellt und kommuniziert Jahres- und Halbjahresfinanzberichte sowie Quartalsmitteilungen. Bei der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie der Ermittlung der Pensionsverpflichtungen der Gesellschaft werden im Rahmen der Jahresabschlüsse sachverständige Gutachter hinzugezogen.

Grundsätzlich wird bei allen wesentlichen Vorgängen das Vieraugenprinzip unter Beachtung angemessener Unterschriftenregelungen gewahrt. Innerhalb des Unternehmens bestehen zwischen den jeweiligen Fachbereichen entsprechende Funktionstrennungen. Darüber hinaus werden interne regelmäßige Berichte über die Geschäftsentwicklung erstellt und den Entscheidungsträgern vorgelegt. Sie dienen u. a. als Grundlage, um Abweichungen von operativen Zielen recht-

zeitig zu erkennen und ggf. Steuerungsmaßnahmen einzuleiten. Im Finanz- und Rechnungswesen kommt eine standardisierte und zertifizierte Software zum Einsatz. Entsprechend den individuellen Aufgabenbereichen der jeweiligen Mitarbeitenden bestehen für die internen IT-Systeme dezidierte Zugriffsregelungen für Schreib- und Leseberechtigungen. Das interne Kontrollsystem wird im Zuge einer an eine externe Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ausgelagerten internen Revision geprüft. Die im jeweiligen Geschäftsjahr zu prüfenden Prozesse bzw. Prüfungsfelder werden von der Gesellschaft in Abstimmung mit dem Prüfungsausschuss ausgewählt.

Aussage zur Wirksamkeit des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems

Nach Einschätzung der Gesellschaft ist das interne Kontroll- und Risikomanagementsystem unter Berücksichtigung der Komplexität und Größe des Unternehmens angemessen und wirksam.

Dieser Absatz ist als lageberichts-fremder Bestandteil nicht geprüft.

DARSTELLUNG DER RISIKOFELDER

Prinzipiell können die Risikofelder, denen sich HAMBORNER ausgesetzt sieht, in allgemeine Marktrisiken, betriebliche Risiken, finanzielle und sonstige HAMBORNER-spezifische Risiken eingeteilt werden. Nachfolgend werden die Risiken beschrieben, die erhebliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben können.

RISIKOKATEGORIEN SOWIE DEREN RISIKOEINSCHÄTZUNG

Die Risiken werden in Bezug auf die antizipierte Schadenshöhe und Eintrittswahrscheinlichkeit unter Anwendung der nachfolgenden Matrix als gering, mittel und hoch klassifiziert. In den folgenden Gliederungspunkten wird detailliert auf die Risiken sowie auf deren Umgang von Seiten der Gesellschaft eingegangen.

SCHADENSHÖHE	SCHADENERWARTUNGSWERT (SCHADENSHÖHE × EINTRITTSWAHRSCHEINLICHKEIT)				
	Sehr gering	Gering	Mittel	Hoch	Sehr hoch
Sehr hoch (> 20 Mio. €)		Mittel	Mittel	Hoch	Hoch
Hoch (5 Mio. € bis 20 Mio. €)		Gering	Mittel	Hoch	Hoch
Mittel (1 Mio. € bis 5 Mio. €)		Gering	Mittel	Mittel	Hoch
Gering (250 T€ bis 1 Mio. €)		Gering	Gering	Gering	Mittel
Sehr gering (< 250 T€)		Gering	Gering	Gering	Gering
Eintrittswahrscheinlichkeit	Sehr gering (0 % bis 5 %)	Gering (6 % bis 25 %)	Mittel (26 % bis 50 %)	Hoch (51 % bis 75 %)	Sehr hoch (76 % bis 100 %)

STRATEGISCHE RISIKEN

Nationales und internationales Marktumfeld

Das nationale und internationale Marktumfeld wird schwerpunktmäßig durch drei Themenfelder bestimmt: die Inflationsentwicklung, die Entwicklung der Leitzinsen sowie die aktuellen geopolitischen Risiken, unter anderem im Zusammenhang mit dem derzeitigen Konflikt am Persischen Golf und dem Krieg in der Ukraine. Laut dem Statistischen Bundesamt hat sich die durchschnittliche Inflation in Deutschland im Jahr 2025 gegenüber dem Vorjahr um 2,2 % erhöht. Die Bundesregierung rechnet in ihrem Jahreswirtschaftsbericht mit einem Wachstum des realen Bruttoinlandsprodukts von 1,0 % für das Jahr 2026. Die Inflationsrate prognostiziert die Bundesregierung mit 2,1 %. Die weltweite Wirtschaftsleistung ist im Jahr 2025 gegenüber dem Vorjahr um ca. 3,0 % gestiegen. Für 2026 erwarten der internationale Währungsfonds (IWF) und das Institut für Weltwirtschaft (IfW) Kiel ein Wachstum der Weltwirtschaft in ähnlicher Höhe im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Die möglichen Folgen des nationalen bzw. internationalen Marktumfelds werden im Folgenden in den entsprechenden Risikokategorien thematisiert.

Risiken aus den Veränderungen des regulatorischen Umfelds

Diese Risikokategorie umfasst u. a. Risiken aus möglichen rechtlichen Änderungen, welche die wesentlichen regulatorischen Anforderungen sowie die Unternehmensverfassung betreffen. Des Weiteren fallen in diese Kategorie das Risiko der Nichtbeachtung geänderter Bilanzierungsvorschriften nach HGB und IFRS sowie Risiken in Form von Ordnungsstrafen durch die Verletzung der Berichtspflichten (WpHG, AktG). Risiken in Bezug auf ESG-relevante Regulierungen, namentlich von Berichterstattungspflichten gemäß der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD), haben sich indessen vor dem Hintergrund der am 16. Dezember 2025 erzielten politischen Einigung der EU in Bezug auf eine Richtlinie zur Änderung der Anforderungen an die Nachhaltigkeitsberichterstattung und die Sorgfaltspflicht von Unternehmen voraussichtlich aufgelöst. Es erfolgt eine laufende



Überprüfung und Abstimmung der einzuhaltenden Berichtspflichten, bei Bedarf durch externe Beratung von Wirtschaftsprüfungsgesellschaften. Mit dem Thema Nachhaltigkeit sind bei der HAMBORNER bislang zwei Vollzeitkräfte betraut gewesen, die gezielt durch externe Dienstleister unterstützt werden. Aufgrund des erwarteten Wegfalls der Pflicht zur CSRD-Nachhaltigkeitsberichterstattung hat die Gesellschaft sich dazu entschlossen, die Anzahl der mit dem Thema Nachhaltigkeit befassten Personen auf eine Vollzeitkraft zu reduzieren.

Darüber hinaus bildet sich das Personal, das mit diesem Themengebiet betraut ist, regelmäßig weiter, sodass das Risiko der Nichtbeachtung der oder Änderungen an den regulatorischen Anforderungen minimiert wird. Ebenfalls wird eine jährliche Prüfung des Unternehmens durch die interne Revision, welche an eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ausgelagert ist, durchgeführt. Vor dem Hintergrund der zuvor aufgeführten Maßnahmen wird das Risiko als gering eingeschätzt.

Risiken der Organisationsstruktur

Das Risiko bezieht sich auf ineffiziente Organisationsstrukturen, die langfristig zu einem erhöhten Aufwand und ggf. einer Ertragsminderung auf Seiten der HAMBORNER führen können. Im Rahmen regelmäßig stattfindender Meetings der Führungskräfte mit dem Vorstand werden Verantwortlichkeiten und die organisatorische Zuordnung geprüft und bei Bedarf angepasst. Zudem erfolgt jährlich eine interne Revision ausgewählter Unternehmensprozesse durch einen externen Wirtschaftsprüfer. Basierend auf dem intensiven Austausch unter den verantwortlichen Funktionsträgern werden mögliche Ineffizienzen bzw. Probleme schnell identifiziert. Daher wird von Seiten der HAMBORNER das Risiko als gering eingeschätzt.

BETRIEBLICHE RISIKEN

Vermietungsrisiko

Das Vermietungsrisiko umfasst das Ausbleiben von Nach- bzw. Neuvermietungen von Flächen mit auslaufenden Mietverträgen so-

wie bereits bestehenden Leerständen. Vor dem Hintergrund der aktuellen wirtschaftlichen Lage kann bei Immobilien weiterhin mit längeren Vermarktungszeiten der Flächen gerechnet werden. Diese betragen für Einzelhandelsflächen aktuell neun bis 18 und für Büroflächen zwischen 6 und 12 Monaten. Im Bereich der Büroimmobilien ändern sich einerseits die Flächennachfrage und andererseits die Anforderungen an die Flächenbeschaffenheit aufgrund der Auswirkungen des mobilen Arbeitens. Allgemein können steigende Anforderungen von Mietinteressenten in Bezug auf ESG-Kriterien zu längeren Vermarktungszeiten und ungünstigeren Mietkonditionen für weniger energieeffiziente Gebäude führen.

Darüber hinaus ist nach wie vor unklar, inwieweit beispielsweise CO₂-bezogene Kosten als Folge regulatorischer Änderungen zukünftig auf die Mieter umgelegt werden können. In regelmäßigen Abständen erfolgt seitens des Asset Management eine Analyse in Bezug auf potenziell auslaufende Mietverträge der nächsten zwölf Monate sowie leerstehende Einheiten. Aufgrund des regelmäßigen Austauschs mit den Mietern sowie vielfach länger- bzw. langfristig abgeschlossener Mietverträge wird das Risiko als mittel eingeschätzt. Im vergangenen Jahr betrug die wirtschaftliche Leerstandsquote inklusive Mietgarantien durchschnittlich 2,0 % (Vorjahr: 2,5 %) und wies damit weiterhin ein vergleichsweise niedrigeres Niveau auf.

Mietausfallrisiken

Vor dem Hintergrund der aktuellen wirtschaftlichen Lage und möglicher weiterer Mieterhöhungen aufgrund von Indexierungen kann nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Mieter infolge von Insolvenzen ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen können. Die für das Geschäftsjahr 2025 gebildeten Wertberichtigungen betragen jedoch lediglich 0,2 Mio. €. Aufgrund des breitgefächerten Mieterportfolios und regelmäßigen Austauschs mit den Mietern wird das Risiko als gering eingeschätzt.

Instandhaltungsrisiko

Immobilien, welche langfristig im Bestand gehalten werden, bergen altersbedingt ein steigendes Risiko für hohe Instandhaltungsaufwendungen. Zudem werden zusätzliche Maßnahmen, insbesondere zur energetischen Sanierung bzw. nachhaltigen Modernisierung der Immobilien vor dem Hintergrund der zunehmenden Relevanz von ESG-Kriterien, erforderlich sein. Bei Büroimmobilien können geänderte Anforderungen an die Flächenbeschaffenheit, beispielsweise aufgrund der Entwicklung im Zusammenhang mit dem mobilen Arbeiten, substantielle Umbaukosten auslösen, welche zusätzlich aufgrund höherer Aufwendungen für externe Dienstleister vor dem Hintergrund des Fachkräftemangels steigen können. Um dem Instandhaltungsrisiko entgegenzuwirken, erfolgt innerhalb der Unternehmensplanung jährlich eine detaillierte Planung auf Maßnahmenebene unter Einbezug der oben genannten Risiken. Basierend auf dieser Planung sowie der regelmäßigen Berichterstattung wird das Risiko als mittel eingeschätzt.

Risiken aus Immobilientransaktionen

Risiken bei Immobilientransaktionen treten zum einen bei Investitionen und zum anderen bei Desinvestitionen auf. Bei Investitionen kann es beispielsweise zu Fehlentscheidungen beim Objekterwerb kommen. So können Risiken und Verpflichtungen bezogen auf die Immobilien im Rahmen der Ankaufsprüfung übersehen werden, was zu ungeplanten Aufwandserhöhungen bzw. Ertragsminderungen auf Seiten der HAMBORNER führen kann. Um diese Risiken zu reduzieren, werden Szenarioberechnungen mit Hilfe eines Investitionsmodells durchgeführt. Zudem ist der Ankaufprozess abteilungsübergreifend ausgestaltet. Darüber hinaus werden nach Bedarf externe Dienstleister (Rechtsanwälte, Gutachter etc.) eingebunden. Außerdem ist bei Ankauf eine ESG-Prüfung Teil der Due Diligence, und deren Ergebnisse werden bei der Ankaufsentscheidung berücksichtigt.

Desinvestitionen bergen ebenfalls Risiken. Objekte könnten unter Marktwert verkauft werden oder Interessenten bleiben, beispielsweise aufgrund der Nichterfüllung ESG-relevanter Kriterien, aus, so-

dass Objekte nicht wie geplant veräußert werden können. Darüber hinaus kann es zu einer Verletzung von Vertragspflichten im Rahmen ggf. abgegebener Garantien in Kaufverträgen kommen. Zur Vermeidung solcher Risiken erfolgt eine detaillierte Verkaufsplanung in enger Abstimmung mit den einzelnen Fachabteilungen. Dem Ankaufprozess entsprechend ist auch der Verkaufsprozess abteilungsübergreifend organisiert.

Auf Basis dieser intensiven Zusammenarbeit der Abteilungen werden substantielle Risiken aus Immobilientransaktionen hinsichtlich Investitionen und Desinvestitionen als gering eingestuft.

IT-Risiken

Bei den meisten Geschäftsabläufen der HAMBORNER kommen IT-Systeme zum Einsatz. Störungen oder Ausfälle der verwendeten IT-Systeme können zu Beeinträchtigungen der Geschäftstätigkeit führen. Mögliche IT-Risiken umfassen im Wesentlichen Beschädigungen oder Störungen der Hardware, die Manipulation oder das unbefugte Eindringen in IT-Systeme und daraus folgende Fehlfunktionen sowie der unbefugte Zugriff auf sensible Informationen.

Zur Reduzierung dieser Risiken verfügt die HAMBORNER u. a. über eine aktuelle Security Suite und eine Firewall sowie über einen getrennten und gesicherten Serverbereich. Hardwareausfälle werden durch regelmäßiges Monitoring stark minimiert. Darüber hinaus wird ein regelmäßiger Schulungsturnus des Personals und ein Berechtigungskonzept eingehalten. Die verwendeten Systeme werden ebenfalls regelmäßig aktualisiert und auf ihre Resilienz überprüft. Angesichts zahlreicher Sicherheitsmaßnahmen wird eine Einschränkung der operativen Handlungsfähigkeiten durch IT-Risiken als gering eingeschätzt.

Personalrisiken

Eine zentrale Grundlage des Unternehmenserfolgs bilden gut ausgebildete und motivierte Mitarbeitende. Durch steigende Anforderun-

gen kann es zu Arbeitsüberlastungen und Demotivation einzelner Mitarbeitender oder ganzer Abteilungen kommen. Mitarbeiterausfälle bis hin zu höherer Fluktuation können die Folge sein. In diesen Fällen steigen die Recruiting-Kosten, und Wissensressourcen gehen verloren. Darüber hinaus besteht die Gefahr, nicht rechtzeitig ausreichend qualifizierte Fachkräfte zu gewinnen. Bei bestehendem Personal besteht zudem das Risiko von Qualifikationsdefiziten aufgrund unzureichender Schulungs- und Weiterbildungsmaßnahmen. Aus den zuvor genannten Sachverhalten können zusätzliche Kosten für externe Dienstleister / Berater resultieren.

Diesem Risiko wird u. a. mittels regelmäßiger Führungskräfte- und Abteilungsmeetings vorgebeugt. Gleichzeitig werden kurz- bis mittelfristige Personalbedarfsanalysen durchgeführt. Zudem werden zwischen den Mitarbeitenden und Vorgesetzten wiederkehrende Mitarbeiter- und Feedbackgespräche geführt, sowie regelmäßig anonymisierte Mitarbeiterbefragungen durchgeführt; auch wird bestehendes Personal nach Bedarf geschult und weitergebildet. Des Weiteren werden zur Steigerung der Arbeitgeberattraktivität unterschiedliche Vergünstigungen angeboten. Gleichzeitig besteht eine enge Zusammenarbeit mit qualifizierten Personalvermittlern. Im Ergebnis wird das Risiko als mittel eingeschätzt.

FINANZIELLE RISIKEN

Bewertungsrisiken

Die Bewertung der Immobilien erfolgt durch unabhängige Gutachter und spiegelt dabei den Marktwert wider. HAMBORNER hat auf die exogenen Faktoren wie beispielsweise sinkende Preis- und Mietniveaus, die sich auf den Marktwert auswirken, keinen Einfluss. Darüber hinaus sind der Standort und die Beschaffenheit der Immobilie sowie die prognostizierten Mieten wichtige Einflussgrößen für die Bewertung der Immobilien. Negative Entwicklungen der zuvor genannten Faktoren bzw. nicht mehr den Anforderungen des Marktes entsprechende Standards in Bezug auf die Beschaffenheit der Immobilien können zu einer Minderung des Marktwertes führen.

Darüber hinaus können u. a. konjunkturelle Veränderungen, Inflation und steigende Finanzierungskosten negativen Einfluss auf die Bewertung der Immobilie haben.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Einflussfaktoren sowie des aktuellen sektorspezifischen Marktumfelds werden die Gesamtbewertungsrisiken als hoch eingestuft, wobei sich diese insbesondere auf das Büroportfolio beziehen.

Steuerliche Risiken

Steuerliche Risiken liegen im Wesentlichen im Wegfall der Körperschaft- und Gewerbesteuerbefreiung, welche sich durch den Verlust des REIT-Status ergeben könnten. Zudem bergen Veränderungen beim REIT-Gesetz Risiken.

Das Risiko wird sowohl aufgrund des konsequenten Monitorings und der Fortbildung der Mitarbeitenden als auch der Mitgliedschaft in Interessenvereinigungen als gering eingeschätzt.

Liquiditätsrisiko

Das Liquiditätsrisiko drückt sich im Wesentlichen durch Liquiditätsengpässe, beispielsweise als Folge einer unkoordinierten Vorgehensweise der einzelnen Abteilungen, aus. Diesem Risiko begegnet HAMBORNER mit der regelmäßigen Erstellung einer rollierenden zwölfmonatigen Liquiditätsplanung, welche an alle Führungskräfte sowie den Vorstand kommuniziert wird. Darüber hinaus wird der Liquiditätsstand durchgehend überwacht und eine Liquiditätsreserve vorgehalten. Im Rahmen der Risikoberichterstattung werden zudem liquiditätswirksame Risiken in einer Risikotragfähigkeitsanalyse berücksichtigt. Eine etwaige Gefährdung der Liquidität wird als gering eingeschätzt.

Risiken aus Verstößen gegen Darlehensvereinbarungen (Covenants)

Zu Beginn des Geschäftsjahres 2025 existierten Covenants insbesondere für die im Jahr 2018 emittierten Schuldscheindarlehen, die sich auf den Verschuldungsgrad bzw. Loan to Value (LTV) auf Unternehmensebene sowie auf das EBITDA in Relation zum Zinsergebnis (EBIT-DA/Interest Coverage) bezogen. Die letzte verbliebene Tranche des Schuldscheindarlehens in Höhe von 12,5 Mio. € wurde am 21. März 2025 planmäßig zurückgeführt. Die Finanzkennzahlen wurden während der gesamten Darlehenslaufzeit eingehalten.

Zum Stichtag 31. Dezember 2025 bestanden weitere Covenants im Zusammenhang mit zwei objektbezogenen grundpfandrechtlich besicherten Darlehen mit einem Gesamtvolumen von 27,8 Mio. €. Für beide Darlehen wurde vereinbart, dass das jeweils ausstehende Darlehenskapital während der Kreditlaufzeit zu keinem Zeitpunkt mehr als 75 % des durch die Sachverständigen der Bank ermittelten Marktwertes des beliehenen Objekts überschreiten darf (LTV Covenant). Für eines der beiden Darlehen wurde darüber hinaus die Einhaltung eines Kapitaldienstdeckungsgrades (DSCR Covenant) vereinbart, der besagt, dass das Verhältnis der objektspezifischen Jahresnettokaltmiete (abzüglich Bewirtschaftungskosten) zum Kapitaldienst (jährliche Zins- und Tilgungsleistung) während der Darlehenslaufzeit zu jeder Zeit mindestens 115 % betragen muss. Die Darlehensbedingungen wurden im Berichtsjahr erfüllt.

Im Falle einer Nichteinhaltung der vorgenannten Vereinbarungen ist die Gesellschaft zu einer Nachbesicherung oder Teilrückführung des Darlehens verpflichtet. Sofern die Gesellschaft dieser Verpflichtung nicht nachkommt, ist der jeweilige Kreditgeber berechtigt, den Darlehensvertrag zu kündigen. Aufgrund der regelmäßigen Überwachung der Einhaltung der Covenants und der Bildung entsprechender Liquiditäts- bzw. Besicherungsreserven ist das Risiko aus Verstößen gegen Darlehensvereinbarungen als gering zu erachten.

Finanzierungsrisiken

Finanzierungsrisiken bestehen insbesondere im Risiko steigender Zinsen (Zinsänderungsrisiko). Dies führt im Fall von Kreditaufnahmen- und -prolongationen zu höheren Zinsbelastungen bei variabel und fest verzinsten Darlehen.

Bei Verkäufen von fremdfinanzierten Immobilien müssen ggf. Vorfälligkeitsentschädigungen gezahlt werden. Diese können je nach Höhe der Belastung substanziell sein und einen Teil des Verkaufserlöses aufzehren. Daher werden im Rahmen von Verkäufen mit Banken möglichst Umschuldungen auf andere Bestandsobjekte vereinbart, um so Vorfälligkeitsentschädigungen zu begrenzen oder gar zu vermeiden.

Die durchschnittliche Restlaufzeit der Darlehen zum Stichtag 31. Dezember 2025 beläuft sich auf 3,2 Jahre.

Im Jahr 2026 laufen insgesamt sieben Darlehen aus, die zum 31. Dezember 2025 mit 101,1 Mio. € valuierten. Falls die entsprechenden Finanzierungen zur Fälligkeit nicht regulär oder im Rahmen eines Objektverkaufs zurückgeführt werden, ist für benötigte Darlehensprolongationen – trotz der von der EZB im Jahr 2025 durchgeführten Zinssenkungen – von deutlich höheren Kosten auszugehen, da der Großteil dieser Bestandsdarlehen in einem Niedrigzinsumfeld abgeschlossen wurde. Dies wurde jedoch in der Planung berücksichtigt.

Das Finanzierungsrisiko wird als mittel eingeschätzt.

Bergschadensrisiken

Aus der ehemaligen Bergbautätigkeit der HAMBORNER bestehen potenzielle Risiken, z. B. wegen Bergschäden aus einer möglicherweise in Zukunft vorgenommenen Einstellung der großflächigen Wasserhaltungsmaßnahmen im Ruhrrevier oder aus Schachtsicherungen.

Das mit den Wasserhaltungsmaßnahmen verbundene wirtschaftliche Risiko wurde 2005 gutachterlich bewertet und im Jahr 2025 bestätigt. Aktuell betragen die bergbaubedingten Rückstellungen 3,2 Mio. € (nach IFRS). Nach aktueller Einschätzung besteht darüber hinaus kein finanzielles Risiko. Aus diesem Grund wird das Risiko aus Bergschäden als gering klassifiziert.

COMPLIANCE-RISIKEN

Neben den strategischen, betrieblichen und finanziellen Risiken bestehen für HAMBORNER das Risiko des Verlusts des REIT-Status aufgrund von Verstößen gegen das REIT-Gesetz oder Risiken aus Verstößen gegen Compliance-Anforderungen. Dies betrifft auch die Verletzung der Arbeitsgesetze auf Seiten der beauftragten Dienstleister, wie z. B. Vorschriften zum Mindestlohn. Diese Risiken werden grundsätzlich als nicht ausgeschlossen erachtet, aktuell und in naher Zukunft allerdings als unwahrscheinlich bzw. von nicht erheblicher wirtschaftlicher Relevanz. Die Risiken werden dementsprechend als gering bewertet.

Risiken aus Rechtsstreitigkeiten

Risiken aus Rechtsstreitigkeiten bestehen aufgrund der damit verbundenen Prozesskosten sowie möglicher anderweitiger Zahlungen, welche grundsätzlich zu einer negativen Abweichung der Planung führen können. Ebenfalls beziehen sich diese Risiken auf rechtliche Fehleinschätzungen, welche im weiteren Verlauf zu einem Schaden oder erhöhten Kosten aufgrund von notwendiger externer rechtlicher Beratung führen. HAMBORNER nutzt sowohl die selektive Unterstützung durch externe Rechtsanwaltskanzleien als auch regelmäßige Schulungen, um das Risiko rechtlicher Fehleinschätzungen zu minimieren.

Um das Risiko von rechtlichen Auseinandersetzungen zu minimieren, werden die Fachabteilungen seitens des Fachbereichs Recht unterstützt. Die Summe potenzieller Schäden aus diversen Einzelrechtsstreitigkeiten und möglichen Fehleinschätzungen belaufen sich auf

rund 0,7 Mio. €. Hierbei variieren die Eintrittswahrscheinlichkeiten sehr stark. Insgesamt werden die Risiken aus Rechtsstreitigkeiten als gering klassifiziert.

Umwelt- und Klimarisiken

Die Umwelt- und Klimarisiken umfassen zum einen Risiken, die sich aus den physischen Auswirkungen des Klimawandels auf die Immobilien im Bestand ergeben, und zum anderen Risiken in Folge negativer Einflüsse aus den unternehmerischen Aktivitäten auf den Klimawandel. Letztere bestehen in regulatorischen und marktbedingten transitorischen Risiken, welche bereits zuvor entsprechend den Risikokategorien in den entsprechenden Bereichen unter dem Stichwort ESG näher erläutert wurden. Beschädigung oder Zerstörung der Immobilien kann durch extreme Wetterereignisse als Folge des Klimawandels, Brände oder Terroranschläge hervorgerufen werden.

Weitestgehend werden die daraus resultierenden Schäden durch abgeschlossene Elementarschadenversicherungen gedeckt. Es ist jedoch ein Trend zu beobachten, dass Versicherungen die Selbstbehalte erhöhen und die Jahreshöchstentschädigungen reduzieren. In Bezug auf die physischen Schäden ist das finanzielle Risiko aufgrund der abgeschlossenen Versicherungen gering. Ebenfalls wird der Immobilienbestand seit 2022 einer wiederkehrenden Klimarisikoprüfung unterzogen. Wesentliche Effekte auf die Geschäftstätigkeit oder das Geschäftsmodell werden nicht erwartet. Unter Einbezug der in den anderen Risikokategorien bereits berücksichtigten transitorischen Risiken bezogen auf Umwelt und Klima sind die Risiken als mittel zu bewerten.

Chancenbericht

Aus der aktuellen gesamtwirtschaftlichen Lage mit Herausforderungen wie geopolitischen Unwägbarkeiten, Inflation und dem strukturellen Wandel resultieren nicht nur Risiken, sondern können sich auch Chancen für HAMBORNER ergeben. Sollte die Inflation abnehmen, können sinkende Zinsen für eine weitere Belebung des Transaktionsmarktes

sorgen, was auch zum Vorteil der HAMBORNER wäre. Wertpotenziale könnten durch die Durchführung einer kontinuierlichen Portfoliooptimierung und eine selektive Umsetzung von Manage-to-Core-Strategien gehoben werden, auch vor dem Hintergrund von bereits eingeführten oder zukünftigen Nachhaltigkeitsregulierungen. Darüber hinaus könnten aus der Anpassung der Portfoliostrategie bzw. der zukünftigen Fokussierung auf Nahversorgungsimmobilien und Baumärkte zusätzliche positive Effekte resultieren.

Gesamteinschätzung zur Risikosituation

Die Risiko- und Chancensituation der HAMBORNER ist maßgeblich vom nationalen Marktumfeld und den aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen bestimmt. Hierbei sind im Wesentlichen die Inflationsentwicklung sowie das Zinsniveau zu nennen. Zudem könnte die erwartete leichte Erholung der Wirtschaft im Euroraum positive Auswirkungen auf das Geschäftsjahr 2026 haben. Auf Basis des Bestehens vielfach länger- bzw. langfristiger Mietverträge mit verlässlichen und bonitätsstarken Mietern hat sich das Geschäftsmodell der HAMBORNER als insgesamt stabil erwiesen. Zwar gingen die Erlöse aus Mieten und Pachten im abgelaufenen Geschäftsjahr gegenüber 2024 um 2,9 %, maßgeblich beeinflusst durch Immobilienverkäufe zurück, doch konnte die Leerstandsquote mit 2,1 % (Vorjahr: 2,6 %) reduziert werden. Der FFO reduzierte sich aufgrund besagter Verkäufe sowie gestiegener Zins- und Personalaufwendungen im Vergleich zum Vorjahr um 5,7 %.

Basierend auf der Einschätzung des Gesamtrisikos bestehen derzeit keine Risiken, die den Fortbestand der HAMBORNER gefährden oder ihre Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich beeinträchtigen. Die Gesellschaft ist davon überzeugt, die sich bietenden Chancen und Herausforderungen auch in Zukunft nutzen zu können, ohne dabei unvermeidbar hohe Risiken eingehen zu müssen.

PROGNOSEBERICHT

Ausrichtung der Gesellschaft

Vor dem Hintergrund der anhaltenden strukturellen Veränderungen im Büromarkt haben Vorstand und Aufsichtsrat der HAMBORNER REIT AG eine strategische Weiterentwicklung der Portfoliostruktur beschlossen. Künftig wird der Fokus der Gesellschaft auf Einzelhandelsimmobilien im Bereich der Nahversorgung sowie auf Baumärkte ausgerichtet.

Im Zuge dieser strategischen Neuausrichtung wird das Ankaufprofil gezielt erweitert. Neben klassischen Core-Investments sollen künftig auch Core-Plus-Immobilien berücksichtigt werden. Darüber hinaus erfolgt eine Flexibilisierung hinsichtlich Losgrößen, Mieterstruktur sowie regionaler Standorte innerhalb Deutschlands. Ziel ist es, zusätzliche Wachstums- und Diversifikationspotenziale zu erschließen und die Resilienz des Portfolios weiter zu stärken.

Mit der strategischen Anpassung verbindet die Gesellschaft das mittelfristige Ziel, den Büroanteil am Gesamtportfoliovolumen auf 10 bis 20 % zu reduzieren. Die Umsetzung soll sukzessive sowie ergebnis- und wertoptimiert erfolgen. Vorgesehen sind eine schrittweise Veräußerung ausgewählter Büroobjekte und die Reallokation des freigesetzten Kapitals in Einzelhandelsimmobilien.

Durch die Reduzierung des Büroanteils und die klare Fokussierung auf großflächige Einzelhandelsimmobilien verfolgt die Gesellschaft das Ziel, ein attraktives Ertrags- und Risikoprofil nachhaltig zu sichern. Gleichzeitig soll das im Rahmen der vergangenen Jahre weiterentwickelte Wachstumspotenzial der Gesellschaft bestmöglich genutzt werden.

Erwartete Entwicklung des Umfelds

WIRTSCHAFTLICHES GESAMTUMFELD

Für 2026 geht die Bundesregierung derzeit von einem moderaten Zuwachs des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 1,0 % aus, nachdem das reale BIP 2025 nur um rund 0,2 % gewachsen ist.

Laut dem Jahreswirtschaftsbericht 2026 des Bundeswirtschaftsministeriums wird zunehmend deutlich, dass Deutschland weiterhin mit grundlegenden strukturellen Problemen konfrontiert ist. Ein Mangel an Arbeits- und Fachkräften, eine hohe Bürokratiebelastung sowie nach wie vor schwache Investitionen in der Privatwirtschaft bremsen die wirtschaftliche Dynamik.

Es wird erwartet, dass die Inflation im Jahresdurchschnitt 2026 weiter zurückgehen und sich der Marke von etwa 2 % annähern wird, nachdem sie 2025 bereits deutlich niedriger als in den Vorjahren ausfiel.

Nach Aussage der Bundesregierung und der Bundesbank bleibt die Beschäftigung im Jahr 2026 stabil.

Trotz der etwas besseren konjunkturellen Aussichten betonen Ökonomen weiterhin, dass die deutsche Wirtschaft mit strukturellen Belastungen kämpft, insbesondere in Industrie und Exportsektor, und dass erst mittelfristig spürbare Produktivitätsgewinne und höhere Investitionen zu einer nachhaltigen Trendwende führen können.

BRANCHENUMFELD

Vermietungsmarkt

Für das Jahr 2026 erwarten Marktbeobachter eine Fortsetzung der differenzierten Entwicklung auf den deutschen Immobilienmärkten. Im Einzelhandel ist trotz moderater realer Umsatzzuwächse nicht von einer nachhaltigen Verbesserung der Konsumstimmung auszugehen. Vielmehr dürfte sich die bereits in den Vorjahren beobachtete Polarisierung weiter verstärken. Leistungsfähige, frequenzstarke Standorte sowie alltagsrelevante Konzepte mit klarer Positionierung und guter Erreichbarkeit sollten sich weiterhin vergleichsweise robust entwickeln, während strukturell schwächere Lagen zusätzlichen Anpassungsdruck erfahren.

Die anhaltend hohe Sparneigung der privaten Haushalte sowie die zurückhaltenden Einkommenserwartungen begrenzen den Spielraum für konsumgetriebene Expansionen. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass Handelsunternehmen ihre Standortstrategien auch 2026 stark auf Effizienz, Flächenproduktivität und Risikominimierung ausrichten. Für Vermieter bedeutet dies, dass Flexibilität in der Flächengestaltung, marktgerechte Mietstrukturen und ein tragfähiger Mietermix entscheidend für die Vermietbarkeit bleiben.

Im Büroimmobilienmarkt ist insgesamt von einer Seitwärtsbewegung des Flächenumsatzes auszugehen. Hybride Arbeitsmodelle, konjunkturelle Unsicherheiten und der fortschreitende demografische Wandel wirken weiterhin dämpfend auf die Flächennachfrage. Gleichzeitig dürfte sich der sogenannte „Flight to Quality“ fortsetzen: Moderne, ESG-konforme Büroflächen in zentralen Lagen bleiben gefragt und können auch 2026 stabile bis steigende Spitzenmieten

durchsetzen, während ältere und funktional eingeschränkte Bestandsflächen weiter unter Druck geraten.

Die Neubautätigkeit dürfte sich aufgrund restriktiver Finanzierungsbedingungen und gestiegener Baukosten weiter verlangsamen. Mittelfristig kann dies zu einer Angebotsverknappung im hochwertigen Segment führen, während das Überangebot in weniger gefragten Qualitäten bestehen bleibt. Leerstände werden sich daher weiter auf bestimmte Teilmärkte und Objektqualitäten konzentrieren.

Investmentmarkt

Für Core-Objekte in sehr guten Lagen wird mit anhaltendem Interesse gerechnet, während Investitionen in sekundäre Segmente weiterhin erhöhte Risikoaufschläge erfordern. Die Anpassung an steigende Betriebskosten, verschärfte ESG-Anforderungen und veränderte Nutzerbedürfnisse bleibt ein zentraler Erfolgsfaktor. Insgesamt ist davon auszugehen, dass sich die Transformationsphase des Immobilienmarktes 2026 fortsetzt und die Spreizung zwischen zukunftsfähigen und eingeschränkt sowie nicht zukunftsfähigen Objekten weiter zunimmt.

Erwartete Entwicklung des Unternehmens

KENNZIFFER	2026 PLAN	2025
Erlöse aus Mieten und Pachten	87,5 Mio. € bis 89,5 Mio. €	90,3 Mio. €
FFO	38 Mio. € bis 42 Mio. €	48,6 Mio. €

Die Geschäftsentwicklung im laufenden Jahr 2026 wird durch das fortgesetzt herausfordernde gesamtwirtschaftliche Umfeld sowie die anhaltende Unsicherheit im Hinblick auf die weitere Entwicklung am Immobilien- und Vermietungsmarkt beeinflusst.

Die Miet- und Pächterlöse im Geschäftsjahr 2026 werden zwischen 87,5 und 89,5 Mio. € liegen, wobei die Verminderung gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen auf bereits im Geschäftsjahr 2025 erfolgte selektive Veräußerungen von Bestandsimmobilien zurückzuführen ist.

Das operative Ergebnis (FFO) wird sich im Geschäftsjahr 2026 voraussichtlich zwischen 38,0 und 42,0 Mio. € bewegen. Der erwartete Rückgang resultiert zum einen aus den verminderten Mieterlösen aufgrund bereits im Geschäftsjahr 2025 erfolgten selektiven der Objektveräußerungen, zum anderen aus gegenüber dem Vorjahr erhöhten Aufwendungen. Ein wesentlicher Teil der steigenden Kostenbelastungen entfällt dabei auf den Bereich der Instandhaltung. Ursächlich hierfür sind einerseits eine zeitliche Verschiebung ursprünglich für das Jahr 2025 geplanter Maßnahmen und andererseits zusätzliche Aufwendungen für laufende Instandhaltungen sowie Maßnahmen im Zusammenhang mit Vermietungsaktivitäten im Jahr 2026, welche sich in erhöhten Kosten für Mieterausbauten widerspiegeln.

Darüber hinaus geht die Gesellschaft von einem Anstieg der laufenden Betriebsaufwendungen aus, der insbesondere auf positive Einmaleffekte aus dem Vorjahr zurückzuführen ist. Im Zusammenhang mit der Integration neuer externer Facility-Management-Dienstleis-

ter im Geschäftsjahr 2025 erfolgte während der Übergangsphase ein verminderter Leistungs- und daraus folgender Kostenaufwand. Für das laufende Geschäftsjahr 2026 erwartet die Gesellschaft nunmehr eine Wiederherstellung des regulären bzw. eine punktuelle Erweiterung des Leistungsumfangs, welcher sich auf die Entwicklung der laufenden Betriebsaufwendungen auswirkt.

Nach einer Verminderung der Gesamtverbindlichkeiten sowie der damit verbundenen Zinsaufwendungen im Jahr 2025, welche aus einer Rückführung von Darlehen resultierte, wird für das laufende Geschäftsjahr ein Anstieg der Zinskosten prognostiziert. Dieser ist im Wesentlichen auf die im zweiten Halbjahr 2025 erfolgte Refinanzierung mehrerer grundpfandrechtlich besicherter Darlehen zu erhöhten Zinskonditionen zurückzuführen.

Weitere operative Ergebniseffekte resultieren aus einer Erweiterung der personellen Kapazitäten sowie einer Nachbesetzung vakanter Stellen im Jahresverlauf 2025 bzw. im Laufe des ersten Halbjahres 2026, die sich in einem erwarteten Anstieg der Personalaufwendungen widerspiegeln.

In Anbetracht der weiterhin bestehenden Unsicherheiten und eingeschränkten Dynamik am Immobilieninvestitionsmarkt sind Zeitpunkte und Volumina möglicher Immobilienakquisitionen und -verkäufe sowie daraus resultierende Umsatz- und Ergebniseffekte zum gegenwärtigen Zeitpunkt nur schwer prognostizierbar. Aus diesem Grund hat die Gesellschaft im Rahmen der Prognoseerstellung auf eine Berücksichtigung von Immobilienan- und -verkäufen verzichtet.

Duisburg, den 26. März 2026



Niclas Karoff



Sarah Verheyen



Immobilien-Bestandsverzeichnis (Stand: 31. Dezember 2025)

Jahr des Erwerbs	Objekt	Objektnutzung	Grundstücksgrösse in m²	Nutzfläche in m²	Mieten 2025 (inkl. Mietgarantien) in €	Gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Monaten	Fair Value in €¹	Diskontierungszins in %	Kapitalisierungszins in %	Sonstige Hinweise	
1976	Solingen	Friedenstr. 64	EINZELHANDEL	27.344	7.932,75	1.620.263	107	14.700.000	5,00	5,50	Erbbaugrundstück
1981	Köln	Von-Bodelschwingh-Str. 6	EINZELHANDEL	7.890	3.050,00	520.789	72	8.050.000	5,00	5,50	
1986	Frankfurt am Main	Königsteiner Str. 73-77	EINZELHANDEL	6.203	2.640,30	416.873	34	9.400.000	6,00	6,25	
1988	Dortmund	Westfalendamm 84-86	BÜRO	1.674	2.683,61	280.416	48	3.470.000	6,25	6,50	
1991	Dortmund	Königswall 36	BÜRO	1.344	2.989,97	461.758	64	5.430.000	6,00	6,25	
2007	Münster	Johann-Krane-Weg 21-27	BÜRO	10.787	9.540,15	1.602.962	8	20.300.000	5,25	5,50	
2007	Neuwied	Allensteiner Str. 15	EINZELHANDEL	8.188	3.500,57	473.298	58	5.180.000	7,25	7,50	
2007	Freital	Wilsdruffer Str. 52	EINZELHANDEL	15.555	7.940,36	763.675	94	10.100.000	5,75	6,00	
2007	Geldern	Bahnhofstr. 8	EINZELHANDEL	12.376	8.748,55	784.679	78	12.000.000	6,00	6,25	
2007	Lüneburg	Am Alten Eisenwerk 2	EINZELHANDEL	13.319	4.610,64	533.604	70	7.620.000	5,50	5,85	
2007	Meppen	Am neuen Markt 1	EINZELHANDEL	13.111	10.204,73	711.453	102	13.600.000	6,25	6,25	
2008	Bremen	Hermann-Köhl-Straße 3	BÜRO	9.994	7.195,38	631.460	45	8.180.000	6,50	6,25	
2008	Bremen	Linzer Straße 7,9,9a	BÜRO	9.276	10.270,32	1.216.448	29	15.600.000	5,75	6,25	
2008	Freiburg	Robert-Bunsen-Str. 9a	EINZELHANDEL	26.926	9.253,00	1.299.831	54	12.100.000	5,75	6,25	Erbbaugrundstück
2009	Münster	Martin-Luther-King-Weg 18-28	BÜRO	17.379	13.795,30	2.104.693	39	30.600.000	5,25	5,50	
2010	Erlangen	Wetterkreuz 15	BÜRO	6.256	7.328,14	1.316.447	64	17.900.000	5,50	6,00	
2010	Hilden	Westring 5	EINZELHANDEL	29.663	10.845,88	956.643	98	12.500.000	6,25	6,75	
2010	Stuttgart	Stammheimer Str. 10	EINZELHANDEL	6.853	6.362,98	1.364.554	30	22.900.000	5,50	5,50	
2010	Ingolstadt	Despagstr. 3	BÜRO	7.050	5.361,79	691.032	21	10.200.000	6,00	6,25	
2011	Leipzig	Brandenburger Str. 21	EINZELHANDEL	33.917	11.130,98	944.628	106	13.500.000	6,00	6,50	
2011	Regensburg	Hildegard-von-Bingen-Str. 1	BÜRO	3.622	8.945,42	1.718.650	36	23.800.000	5,25	5,50	
2011	Erlangen	Allee-am-Röthelheimpark 11-17	BÜRO	10.710	11.648,68	2.142.780	42	32.800.000	5,25	5,50	
2011	Freiburg	Lörracher Str. 8	EINZELHANDEL	8.511	4.127,26	988.976	46	17.500.000	5,00	5,50	
2012	Aachen	Debyestraße 20	EINZELHANDEL	36.177	11.431,00	1.329.634	135	19.600.000	6,50	6,50	
2012	Tübingen	Eugenstraße 72-74	EINZELHANDEL	16.035	13.000,00	1.973.224	48	32.300.000	5,25	5,75	
2012	Karlsruhe	Rüppurrerstr. 1	EINZELHANDEL	10.839	15.152,35	2.969.541	121	48.400.000	5,25	5,75	
2013	München	Domagkstr. 10 - 16	BÜRO	5.553	12.257,12	2.985.315	30	58.200.000	4,50	4,75	



JAHR DES ERWERBS	OBJEKT	OBJEKTNUTZUNG	GRUNDSTÜCKSGRÖSSE IN M ²	NUTZFLÄCHE IN M ²	MIETEN 2025 (INKL. MIETGARANTIE) IN €	GEWICHTETE RESTLAUFZEIT DER MIETVERTRÄGE IN MONATEN	FAIR VALUE IN € ¹	DISKONTIERUNGSZINS IN %	KAPITALISIERUNGSZINS IN %	SONSTIGE HINWEISE
2013	Berlin	EUREF-Campus 12/13	BÜRO	3.100	12.641,71	2.804.880	31	56.800.000	5,70	6,00
2013	Bayreuth	Spinnereistr. 5a, 5b, 6-8	BÜRO	8.297	9.035,62	1.516.248	60	18.700.000	6,00	6,25
2013	Hamburg	Kurt-A.-Körber-Chaussee 9, 11	EINZELHANDEL	20.330	10.407,88	1.389.345	35	12.200.000	7,50	7,75
2015	Aachen	Gut-Dämme-Str.14/Krefelder-Str.216	BÜRO	3.968	10.058,93	2.235.302	48	29.200.000	6,00	6,00
2015	Celle	An der Hasenbahn 3	EINZELHANDEL	56.699	25.493,19	2.062.951	89	34.500.000	5,75	6,25
2015	Gießen	Gottlieb-Daimler-Str. 27	EINZELHANDEL	46.467	18.378,51	1.142.688	79	19.800.000	5,50	6,00
2015	Berlin	Tempelhofer Damm 198-200	EINZELHANDEL	6.444	6.276,05	1.574.714	48	26.500.000	5,00	5,25
2015	Neu-Isenburg	Schleussnerstr. 100-102	EINZELHANDEL	9.080	4.249,43	820.453	80	14.700.000	5,50	5,25
2016	Ditzingen	Dieselstr. 18	EINZELHANDEL	22.095	10.036,00	1.087.379	123	11.900.000	7,25	7,50
2016	Mannheim	Spreewaldallee 44-50	EINZELHANDEL	103.386	28.381,66	3.953.313	120	69.700.000	5,25	5,75
2016	Münster	Martin-Luther-King-Weg 30, 30a	BÜRO	4.986	3.317,20	555.193	13	7.530.000	5,75	5,75
2017	Köln	Am Coloneum 9/Adolf-Grimme-Allee 3	BÜRO	15.461	26.517,26	3.343.512	82	53.200.000	5,50	5,75
2017	Hallstadt	Michelinstr. 142	EINZELHANDEL	41.829	21.710,91	2.334.865	40	35.500.000	6,25	6,50
2017	Berlin	Märkische Allee 166-172	EINZELHANDEL	17.264	6.528,70	1.054.579	59	16.800.000	5,00	5,25
2017	Ratingen	Balcke-Dürr-Allee 7	BÜRO	4.476	10.549,95	2.191.563	20	27.300.000	6,00	5,75
2017	Hanau	Otto-Hahn-Str. 18	EINZELHANDEL	37.525	14.318,47	2.302.136	86	40.300.000	5,25	5,50
2017	Kiel	Kaistraße 90	BÜRO	2.049	6.737,56	1.415.064	76	21.300.000	5,75	6,25
2017	Passau	Steinbachstr. 60/62	EINZELHANDEL	6.797	4.476,17	969.438	59	14.600.000	5,75	6,25
2018	Bonn	Basketsring 3	EINZELHANDEL	10.823	4.934,08	794.146	108	16.200.000	4,75	5,00
2018	Düsseldorf	Harffstr. 53	EINZELHANDEL	10.360	5.342,85	636.436	24	10.800.000	5,75	5,25
2018	Köln	Unter Linden 280-286	EINZELHANDEL	21.873	6.533,30	1.211.180	62	21.500.000	5,00	5,25
2018	Darmstadt	Gräfenhäuserstr. 85, 85a, 85b	BÜRO	7.641	8.192,45	673.320	31	9.190.000	5,75	6,00
2018	Darmstadt	Leydheckerstr. 16	EINZELHANDEL	27.819	11.000,00	2.041.700	50	32.600.000	5,50	5,75
2018	Berlin	Landsberger Allee 360-362	EINZELHANDEL	37.875	16.390,41	2.034.199	54	30.400.000	6,75	6,75
2019	Bamberg	Starkenfeldstr. 21	BÜRO	6.574	6.160,25	946.607	43	13.400.000	5,75	6,00
2019	Lengerich	Alwin-Klein-Str. 1	EINZELHANDEL	9.436	4.611,34	738.569	85	13.000.000	5,25	5,50
2020	Neu-Isenburg	Siemensstr. 10a	BÜRO	3.604	4.542,00	1.073.549	59	14.200.000	5,65	6,20
2020	Bonn	Soenneckenstraße 10, 12	BÜRO	6.902	6.500,48	1.722.818	76	25.500.000	5,00	5,25



Jahr des Erwerbs	Objekt	Objektnutzung	Grundstücksgrösse in m²	Nutzfläche in m²	Mieten 2025 (inkl. Mietgarantien) in €	Gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Monaten	Fair Value in € ¹	Diskontierungszins in %	Kapitalisierungszins in %	Sonstige Hinweise	
2020	Aachen	Gut-Dämme-Str. / Grüner Weg	BÜRO	8.383	8.322,65	2.436.371	70	33.400.000	5,75	6,00	
2020	Dietzenbach	Masayaplatz 3	EINZELHANDEL	14.667	5.056,75	886.288	58	14.800.000	5,50	5,75	
2021	Mainz	Isaac-Fulda-Allee 3	BÜRO	5.940	7.748,00	1.764.273	24	15.300.000	5,75	6,25	
2021	Stuttgart	Schockenriedstraße 17	BÜRO	2.813	5.929,09	702.157	13	12.700.000	5,75	6,00	
2021	Münster	Robert-Bosch-Straße 17	BÜRO	2.108	6.361,47	1.208.745	52	20.600.000	4,75	5,00	
2022	Freiburg	Munzinger Straße 6	EINZELHANDEL	27.723	10.658,78	1.411.991	87	18.100.000	6,25	6,75	Erbbaugrundstück
2022	Kempten	Ulmer Straße 21	EINZELHANDEL	24.303	17.481,36	1.832.211	95	26.600.000	6,00	6,25	
2023	Hanau	Oderstraße 12	EINZELHANDEL	12.878	4.030,00	451.042	120	5.180.000	6,00	6,00	
2023	Offenburg	Isaak-Blum-Straße 18	EINZELHANDEL	33.225	13.897,00	1.273.699	64	18.600.000	5,75	6,00	
				1.041.752	604.755	89.396.550		1.348.530.000			

¹ gem. Wertgutachten SaVills zum 31. Dezember 2025



Bilanz Aktiva
ZUM 31. DEZEMBER 2025

IN T€	ANHANG	31.12.2025	31.12.2024
A. Anlagevermögen	(1)		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		29	258
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken		994.841	1.052.377
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		192	210
		995.033	1.052.587
		995.062	1.052.845
B. Umlaufvermögen	(2)		
I. Vorräte			
Unfertige Leistungen		16.954	20.013
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		1.577	2.584
2. Sonstige Vermögensgegenstände, davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr 1.923 T€ (Vorjahr: 2.355 T€)		3.611	2.755
		5.188	5.339
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	(3)	42.505	51.766
		64.647	77.118
C. Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	(4)	8.688	8.976
SUMME AKTIVA		1.068.397	1.138.939

Bilanz Passiva

IN T€	ANHANG	31.12.2025	31.12.2024
A. Eigenkapital	(5)		
I. Gezeichnetes Kapital		81.343	81.343
II. Kapitalrücklage		275.419	291.235
III. Bilanzgewinn		31.724	39.045
		388.486	411.623
B. Rückstellungen	(6)		
1. Rückstellungen für Pensionen		5.164	5.388
2. Rückstellungen für Bergschäden		3.409	3.370
3. Sonstige Rückstellungen		8.772	9.643
		17.345	18.401
C. Verbindlichkeiten	(7)		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		640.434	681.772
2. Erhaltene Anzahlungen		16.629	19.335
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		392	1.070
4. Sonstige Verbindlichkeiten, davon aus Steuern 918 T€ (Vorjahr: 735 T€)		3.895	5.450
		661.350	707.627
D. Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	(8)	1.216	1.288
SUMME PASSIVA		1.068.397	1.138.939

Gewinn- und Verlustrechnung
FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2025

IN T€	ANHANG	2025	2024
1. Erlöse aus der Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung	(9)		
a) Erlöse aus Mieten und Pachten		88.369	90.653
b) Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter		16.773	9.294
		105.142	99.947
2. Verminderung bzw. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	(10)	-3.060	5.460
3. Sonstige betriebliche Erträge	(11)	7.140	11.309
SUMME BETRIEBLICHE ERTRÄGE		109.222	116.716
4. Aufwendungen für Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung	(12)		
a) Laufende Betriebsaufwendungen		-18.841	-21.627
b) Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung		-11.511	-11.531
		-30.352	-33.158
5. Personalaufwand	(13)		
a) Löhne und Gehälter		-6.772	-5.825
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung, davon für Altersversorgung -281 T€ (Vorjahr: -235 T€)		-1.134	-917
		-7.906	-6.742
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	(14)	-35.852	-43.155
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	(15)	-7.425	-7.051
SUMME BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN		-81.535	-90.106
BETRIEBSERGEBNIS		27.687	26.610
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	(16)	678	1.513
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen, davon Aufwendungen aus Aufzinsung -59 T€ (Vorjahr: -45 T€)	(16)	-12.457	-13.261
SUMME FINANZERGEBNIS	(16)	-11.779	-11.748
10. Jahresüberschuss		15.908	14.862
11. Entnahme aus der Kapitalrücklage		15.816	24.183
12. Bilanzgewinn		31.724	39.045

Kapitalflussrechnung**FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2025**

IN T€	2025	2024
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	15.908	14.862
Finanzergebnis	11.712	11.757
Abschreibungen / Zuschreibungen (-)	34.111	39.767
Zunahme / Abnahme der Rückstellungen (-)	-1.486	-82
Buchgewinne (-) / -verluste (saldiert) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-2.702	-4.927
Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	3.593	-6.456
Veränderung der Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-4.338	3.481
	56.798	58.402
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Investitionen in das Sachanlagevermögen und immaterielle Anlagevermögen	-1.041	-4.504
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens und immateriellen Anlagevermögens	27.390	8.000
Erhaltene Zinsen	678	1.436
	27.027	4.932
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Dividendenauszahlung	-39.045	-39.045
Mittelzufluss aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	69.000	42.400
Mittelabfluss zur Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-110.340	-44.152
Zinsauszahlungen	-12.701	-14.075
	-93.086	-54.872
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-9.261	8.462
Finanzmittelfonds am 1. Januar	51.766	43.304
Bankguthaben und Kassenbestände (mit einer Laufzeit bis zu drei Monaten)	51.766	43.304
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten am 1. Januar	51.766	43.304
Finanzmittelfonds am 31. Dezember	42.505	51.766
Bankguthaben und Kassenbestände (mit einer Laufzeit bis zu drei Monaten)	42.505	51.766
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten am 31. Dezember	42.505	51.766

Eigenkapitalpiegel

IN T€	GEZEICHNETES KAPITAL	KAPITAL- RÜCKLAGE			BILANZGEWINN	EIGENKAPITAL GESAMT
			Vortrag	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag		
Stand 1. Januar 2024	81.343	315.418	0	3.926	35.119	435.806
Vortrag auf neue Rechnung			39.045	-3.926	-35.119	0
Gezahlte Dividende			-39.045			-39.045
Einstellung/ Entnahme aus der Kapitalrücklage		-24.183			24.183	0
Jahresüberschuss 01.01.–31.12.2024				14.862		14.862
Stand 31. Dezember 2024	81.343	291.235	0	14.862	24.183	411.623
Vortrag auf neue Rechnung			31.724	-14.862	-24.183	-7.321
Gezahlte Dividende			-31.724			-31.724
Einstellung/ Entnahme aus der Kapitalrücklage		-15.816			15.816	0
Jahresüberschuss 01.01.–31.12.2025				15.908		15.908
STAND 31. DEZEMBER 2025	81.343	275.419	0	15.908	15.816	388.486

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS

Allgemeine Grundlagen

Die HAMBORNER REIT AG („HAMBORNER“) ist eine börsennotierte Kapitalgesellschaft (WKN A3H233) mit Sitz in Duisburg, Deutschland. Sie ist im Handelsregister beim Amtsgericht Duisburg unter HRB 4 eingetragen. Als REIT-Gesellschaft unterliegt sie auch den Vorschriften des Gesetzes über deutsche Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen (REITG).

Der handelsrechtliche Jahresabschluss der HAMBORNER wird beim Betreiber des Unternehmensregisters eingereicht. Er steht auf der Internetseite der Gesellschaft www.hamborner.de zur Verfügung und kann von dort heruntergeladen werden. Zudem kann er bei der HAMBORNER REIT AG, Goethestraße 45, 47166 Duisburg, angefordert werden.

Die HAMBORNER REIT AG erwirbt Eigentum oder dingliche Nutzungsrechte an beweglichem oder unbeweglichem Vermögen im Sinne von § 3 REITG zur Nutzung, Verwaltung oder Verwertung. Beteiligungen an Personen- und Kapitalgesellschaften im Sinne von § 3 REITG können ebenfalls erworben, gehalten, verwaltet und verwertet werden. Als REIT AG ist HAMBORNER sowohl von der Körperschaftsteuer als auch von der Gewerbesteuer befreit.

Als börsennotierte REIT-Aktiengesellschaft erstellt und veröffentlicht die HAMBORNER REIT AG einen Einzelabschluss i. S. d. § 325 Abs. 2a HGB nach den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS).

Der vorliegende Jahresabschluss wird in Euro (€) nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB), des Aktiengesetzes (AktG) sowie des REITG aufgestellt.

Alle Beträge werden – soweit nicht anders dargestellt – in Tausend Euro (T€) angegeben. Aufgrund von Rundungen können sich in diesem Bericht bei Summenbildungen und bei prozentualen Angaben geringfügige Abweichungen ergeben.

Der Jahresabschluss enthält nach § 264 Abs. 1 S. 2 HGB eine Kapitalflussrechnung und einen Eigenkapitalspiegel. Bei deren Aufstellung wurden die Deutschen Rechnungslegungsstandards (DRS) Nr. 21 bzw. Nr. 22 entsprechend beachtet.

Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung folgen in Aufbau und Gliederung den handelsrechtlichen Vorschriften. Zur Verbesserung der Klarheit des Jahresabschlusses wurden Bezeichnungen in der Gewinn- und Verlustrechnung an die branchenspezifischen Besonderheiten eines Immobilienunternehmens angepasst und Zwischensummen berechnet. Darüber hinaus sind einzelne Posten weiter untergliedert. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt worden.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die entgeltlich erworbenen Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten sind zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen erfolgen über die wirtschaftliche Nutzungsdauer, die grundsätzlich drei bis acht Jahre beträgt.

Das Sachanlagevermögen wird mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich der planmäßigen und gegebenenfalls außerplanmäßigen handelsrechtlichen Abschreibungen ausgewiesen. Die planmäßigen Abschreibungen der Anschaffungs- oder Herstellungskosten des Sachanlagevermögens werden linear auf die Geschäftsjahre verteilt, in denen der Vermögensgegenstand voraussichtlich genutzt werden kann.

Die Gebäude werden zwischen 33 und 50 Jahren abgeschrieben. Beim Erwerb einer Immobilie wird die Nutzungsdauer in Abstimmung mit den Abteilungen Technical Management und Transaction Management ermittelt. Die Nutzungsdauer ist unter anderem von Alter, Beschaffenheit oder wirtschaftlicher Nutzungsmöglichkeit des Gebäudes abhängig. Eine Überprüfung der Restnutzungsdauer erfolgt darüber hinaus anlassbezogen im Rahmen größerer Modernisierungsmaßnahmen.

Den Abschreibungen des beweglichen Sachanlagevermögens liegt eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer zwischen drei und 15 Jahren zugrunde.

Außerplanmäßige Abschreibungen werden bei Vorliegen einer dauerhaften Wertminderung vorgenommen. Außerplanmäßige Abschreibungen auf Immobilien ergeben sich daraus, dass deren beizulegende Zeitwerte, vor Abzug von Transaktionskosten eines fiktiven Erwerbs (Gross Capital Value), sowie die sich bei planmäßiger Abschreibung innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren ergebenden hypothetischen Buchwerte unterschritten werden.

Zuschreibungen werden vorgenommen, wenn die Gründe für eine außerplanmäßige Abschreibung nicht mehr bestehen. Die Zuschreibungen erfolgen bis maximal zu den fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten.

Als unfertige Leistungen werden die an die Mieter der Gesellschaft weiterbelastbaren Betriebskosten angesetzt. Den weiterbelastbaren Betriebskosten stehen erhaltene Anzahlungen gegenüber. Der Ausweis der angefallenen Betriebskosten erfolgt – unsaldiert mit den entsprechenden Umlagen – unter dem Posten Aufwendungen für Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung. In der Gewinn- und Verlustrechnung werden gemäß § 252 Abs. 1 Nr. 5 HGB nur die Aufwendungen und Erträge der Berichtsperiode – unabhängig von den entsprechenden Zahlungen – erfasst.

Die unfertigen Leistungen werden zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der Aufwendungen bewertet, die den Mietern als umlagefähige Betriebskosten in Rechnung gestellt werden. Das Niederstwertprinzip wird beachtet.

Die Posten Forderungen aus Lieferung und Leistungen, sonstige Vermögensgegenstände sowie liquide Mittel sind zu Nennwerten bzw. zu Anschaffungskosten angesetzt. Erkennbaren Risiken werden durch Bildung von Wertberichtigungen angemessen Rechnung getragen. Uneinbringliche Forderungen werden in vollem Umfang ausgebucht.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten enthält Zahlungen für vereinbarte zukünftige Aufwendungen der Gesellschaft. Sie werden zum

Zeitpunkt des Geldflusses abgegrenzt und über die Laufzeit der Vereinbarungen erfolgswirksam aufgelöst. Weiterhin enthält der Posten Baukostenzuschüsse, die zukünftig als Reduzierung der Mieten über die Laufzeit der Mietverträge verteilt werden.

Das gezeichnete Kapital ist zum Nennwert bilanziert.

Die Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen werden den Vorschriften des Handelsrechts entsprechend nach anerkannten Grundsätzen der Versicherungsmathematik auf Basis der sogenannten Projected-Unit-Credit-Methode (PUC-Methode) bewertet. Der Rückstellungsbedarf ist dabei unter Einbeziehung der zukünftigen Rententwicklung ermittelt worden. Der bei Abzinsung der Pensionsverpflichtungen verwendete Rechnungszinssatz wurde als durchschnittlicher Marktzins der vergangenen zehn Jahre mit einer Duration von neun Jahren ermittelt, die der voraussichtlichen durchschnittlichen Laufzeit der Rentenverpflichtungen entspricht.

Als biometrische Rechnungsgrundlage werden die „Richttafeln 2018 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck verwendet.

Der Bewertung liegen die folgenden Annahmen zugrunde:

PARAMETER P.A. IN %	31.12.2025	31.12.2024
Rechnungszins	1,71	1,60
Rententrend p. a.	2,05	2,05

Soweit aus der Bewertung der Pensionsrückstellung neben den im Zinsaufwand erfassten Zinseffekten im Saldo ein Auflösungsbetrag resultiert, wird dieser Saldo in den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen. Andernfalls erfolgt der Ausweis des Saldos im Personalaufwand.

Die Dotierung der Bergschäden und übrigen Rückstellungen berücksichtigt alle aus heutiger Sicht erkennbaren Risiken in angemessener

Weise. Die Rückstellungen werden mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung geschätzten notwendigen Erfüllungsbetrag bewertet und ausgewiesen. Rückstellungsbeträge, deren Restlaufzeit mehr als ein Jahr beträgt, werden mit dem von der Bundesbank veröffentlichten, ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre abgezinst.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und die übrigen Verbindlichkeiten werden mit ihren Erfüllungsbeträgen angesetzt.

Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung sowie sonstige Verbindlichkeiten und erhaltene Anzahlungen werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Unter dem passiven Rechnungsabgrenzungsposten werden im Wesentlichen vereinnahmte Mietvorauszahlungen, die erst in Perioden nach dem Abschlussstichtag ertragswirksam werden, zu Nennbeträgen ausgewiesen.



Erläuterungen zur Bilanz

(1) ANLAGEVERMÖGEN

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens stellt sich wie folgt dar:

IN T€	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN				WERTBERICHTIGUNGEN				RESTBUCHWERTE		
	Stand 01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2025	Stand 01.01.2025	Zugänge (Abschreibungen des Geschäfts- jahres)	Zuschreibung	Abgänge	Stand 31.12.2025	Stand 31.12.2025	Stand 31.12.2024
Immaterielle Vermögensgegenstände											
Entgeltlich erworbene Lizenzen und ähnliche Rechte	1.104	3	450	657	846	31	0	249	628	29	258
Sachanlagen											
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	1.432.079	914	62.244	1.370.749	379.702	35.706	1.741	37.759	375.908	994.841	1.052.377
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	913	99	21	991	703	115	0	19	799	192	210
	1.432.992	1.013	62.265	1.371.740	380.405	35.821	1.741	37.778	376.707	995.033	1.052.587
GESAMT	1.434.096	1.016	62.715	1.372.397	381.251	35.852	1.741	38.027	377.335	995.062	1.052.845

IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Die entgeltlich erworbenen Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten umfassen im Wesentlichen die Nutzungsrechte für System- und Anwendersoftware der EDV-Anlage in Höhe von 29 T€.

SACHANLAGEN

Die Anschaffungskosten für Nachaktivierungen auf Bestandsimmobilien belaufen sich auf insgesamt 604 T€. Der Buchwertabgang für die verkauften Immobilien beträgt 24,5 Mio. €. Im Geschäftsjahr wurden planmäßige Abschreibungen auf die Immobilien in Höhe von 35,7 Mio. € vorgenommen.

Zum 31. Dezember 2025 wurde das Immobilienportfolio durch einen externen Sachverständigen bewertet. Das Gutachten berücksichtigt die international anerkannten „International Valuation Standards“ (IVSC) bzw. die Richtlinien des „Royal Institution of Chartered Surveyors“ (RICS) über die Bewertung von Vermögenswerten.

HAMBORNER nutzt die Werte der externen Fair-Value-Bewertung nach IAS 40 als beizulegender Zeitwert zur Berechnung der außerplanmäßigen Abschreibungen. Auf Grundlage dieser Bewertung ergab sich keine außerplanmäßige Abschreibung (Vorjahr: 6,7 Mio. €).

(2) UMLAUFVERMÖGEN

Die unfertigen Leistungen resultieren aus umlagefähigen Betriebskosten, die in den Jahren 2024 und 2025 geleistet wurden. Die Abrechnungen für die Jahre 2024 und 2025 wurden noch nicht vollständig bzw. noch nicht abgeschlossen, sodass die Kosten zum Bilanzstichtag unter den Vorräten ausgewiesen werden.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betragen 1.577 T€ (Vorjahr: 2.584 T€) und resultieren im Wesentlichen aus der Vermietung und Verpachtung des Grundstücksvermögens. Die Restlaufzeit der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beträgt bis zu einem Jahr.

Auf die zum Stichtag bestehenden Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurden Wertberichtigungen in Höhe von 0,2 Mio. € (Vorjahr: 0,8 Mio. €) erfasst.

Die sonstigen Vermögensgegenstände belaufen sich auf 3.611 T€ (Vorjahr: 2.755 T€) und enthalten mit 1.923 T€ (Vorjahr: 2.355 T€) im Wesentlichen Barkautionen von Mietern. Die Restlaufzeit der sonstigen Vermögensgegenstände von mehr als einem Jahr beträgt 1.923 T€ (Vorjahr: 2.355 T€).

(3) KASSENBESTAND, GUTHABEN BEI KREDITINSTITUTEN

Zum 31. Dezember 2025 verfügte die Gesellschaft über liquide Mittel in Höhe von 42.505 T€ (Vorjahr: 51.766 T€).

(4) AKTIVER RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten enthält im Wesentlichen gewährte Baukostenzuschüsse in Höhe von 8,3 Mio. € aufgrund von Anschlussvermietungen. Hiervon entfallen auf die Immobilien in Celle, Gießen und Mannheim 7,5 Mio. €. Weiterhin enthält der Posten Bearbeitungsgebühren im Zusammenhang mit der Aufnahme von Darlehen, die über die Laufzeit der Darlehen abgeschrieben werden, und abgegrenzte Erschließungskosten für ein Erbbaugrundstück, die auf die Restlaufzeit des Erbbaurechts verteilt werden. Davon entfallen 798 T€ (Vorjahr: 787 T€) auf eine Laufzeit von bis zu einem Jahr.

(5) EIGENKAPITAL

Die Entwicklung des Eigenkapitals vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2025 ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt. Zum 31. Dezember 2025 beträgt das gezeichnete Kapital der Gesellschaft 81.343 T€ (Vorjahr: 81.343 T€) und ist in 81.343 Tsd. (Vorjahr: 81.343 Tsd.) Namensaktien eingeteilt. Der rechnerische Wert jeder Stückaktie beträgt 1 €.

Der Vorstand wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 28. April 2022 bis zum 27. April 2027 ermächtigt, einmalig oder mehrmalig das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu 32.537 T€ (Genehmigtes Kapital 2022) durch Ausgabe neuer auf den Namen lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen. Die neuen Aktien sind den Aktionären grundsätzlich zum Bezug anzubieten und können von einem oder mehreren durch den Vorstand bestimmten Kreditinstituten oder nach § 53 Abs. 1 S. 1 oder § 53b Abs. 1 S. 1 oder Abs. 7 des Gesetzes über das Kreditwesen tätigen Unternehmen mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht).

Weiterhin wurde der Vorstand am 28. April 2022 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats, bis zum 27. April 2027 auf den

Inhaber und/oder auf den Namen lautende Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen bzw. Kombinationen dieser Instrumente („Schuldverschreibungen“) im Gesamtnennbetrag von bis zu 150,0 Mio. € mit oder ohne Laufzeitbegrenzung auszugeben und den Inhabern bzw. Gläubigern („Inhabern“) von Schuldverschreibungen Wandlungsrechte auf neue auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu 8.134.334 € nach näherer Maßgabe der Options- bzw. Wandelanleihebedingungen („Anleihebedingungen“) zu gewähren.

Im Rahmen der Ausgabe der Options- bzw. Wandelschuldverschreibungen ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu 8.134 T€ eingeteilt in bis zu 8.134 Tsd. auf den Namen lautende Stückaktien bedingt zu erhöhen (Bedingtes Kapital 2022).

Der Vorstand kann mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre unter bestimmten Voraussetzungen für einen Teilbetrag ausschließen. Eine Inanspruchnahme der vorgenannten Ermächtigungen erfolgte bis zum Bilanzstichtag nicht.

Der Vorstand wurde im Rahmen der Hauptversammlung am 29. April 2021 ermächtigt, bis zum 28. April 2026 Aktien der Gesellschaft zu erwerben. Die Ermächtigung ist auf den Erwerb von Aktien beschränkt, auf die insgesamt ein anteiliger Betrag von höchstens 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung über diese Ermächtigung oder – falls dieser Wert geringer ist – des zum Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung bestehenden Grundkapitals entfällt. Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen, in letzterem Falle auch mehrmals, ausgeübt werden. Die Ermächtigung darf von der Gesellschaft nicht zum Zweck des Handels in eigenen Aktien genutzt werden. Von dieser Ermächtigung hat der Vorstand bislang keinen Gebrauch gemacht.

In der Hauptversammlung am 26. Juni 2025 wurde beschlossen, dass 39,0 Mio. € des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2024 zur Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 0,48 € je Aktie verwendet

werden. Im Rahmen der Ausschüttung der Dividende 2024 erfolgte eine Entnahme aus der Kapitalrücklage in Höhe von 24,2 Mio. €.

(6) RÜCKSTELLUNGEN

Die Rückstellungen für Pensionen betragen zum Bilanzstichtag 5.164 T€ und liegen damit um 224 T€ unter dem Vorjahresansatz. Seit dem Geschäftsjahr 2016 ist gemäß § 253 Abs. 2 S. 1 HGB für die Abzinsung der durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre heranzuziehen. Bei Anwendung des Durchschnittszinssatzes von sieben Jahren (1,98 %) entsprechend der alten Vorschrift hätte die Rückstellung zum Bilanzstichtag 5.033 T€ betragen und somit um 130 T€ (Vorjahr: 69 T€) niedriger gelegen. Dieser Unterschiedsbetrag unterliegt somit keiner Ausschüttungssperre.

Die Rückstellungen für Bergschäden haben sich gegenüber dem Vorjahr im Saldo um 39 T€ auf 3.409 T€ erhöht. Die Steigerung resultiert im Wesentlichen aus angepassten Zinseffekten der bereits im Vorjahr enthaltenen Beträge aufgrund von Laufzeitveränderungen sowie Zinssatzänderungen in Höhe von 31 T€; diese sind im Zinsaufwand ausgewiesen (Vorjahr Zinsertrag: 39 T€). In Abhängigkeit von ihrer jeweiligen Restlaufzeit (zwischen zwei und fünf Jahren; Vorjahr: zwischen drei und sechs Jahren) werden dabei als Abzinsungsfaktor Zinssätze zwischen 1,5 % und 1,8 % (Vorjahr: zwischen 1,5 % und 1,8 %) zugrunde gelegt.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

IN T€	31.12.2025	31.12.2024
Ausstehende Rechnungen	5.164	5.682
Rückstellungen für Personalaufwand	1.586	1.684
Satzungsgebundene und gesetzliche Verpflichtungen (AR-Vergütung, Prüfungsaufwendungen etc.)	645	795
Rechts- und Beratungsaufwand	550	641
Erwartete Mietminderung	297	0
Maklerhonorare	288	683
Übrige	242	158
GESAMT	8.772	9.643

Die Rückstellung für ausstehende Rechnungen beläuft sich auf 5.164 T€ (Vorjahr: 5.682 T€). Sie resultiert insbesondere aus im Geschäftsjahr 2025 durchgeführten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die am Bilanzstichtag erbracht, aber noch nicht abgerechnet waren, sowie aus noch ausstehenden Rechnungen für Betriebskosten des Berichtsjahres.

Die Rückstellungen für Personalaufwand enthalten im Wesentlichen mit 807 T€ (Vorjahr: 796 T€) kurz- und langfristige Vorstandstantiemen sowie mit 531 T€ (Vorjahr: 556 T€) Tantieme-Verpflichtungen gegenüber Mitarbeitenden.

Die Rückstellungen für satzungsgebundene und gesetzliche Verpflichtungen enthalten in Höhe von 438 T€ (Vorjahr: 438 T€) die im Geschäftsjahr 2026 fällige Vergütung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2025.

Die übrigen Rückstellungen enthalten im Wesentlichen Kosten für die Erstellung des Geschäftsberichts in Höhe von 95 T€ (Vorjahr: 112 T€).



(7) VERBINDLICHKEITEN

Die gesamten Verbindlichkeiten in Höhe von 661.350 T€ hatten am 31. Dezember 2025 folgende Restlaufzeiten:

IN T€	2025					2024				
	davon					davon				
	bis 1 Jahr	über 1 Jahr	2 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Summe	bis 1 Jahr	über 1 Jahr	2 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Summe
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	115.661	524.772	425.219	99.553	640.433	142.353	539.419	401.993	137.426	681.772
Erhaltene Anzahlungen	16.629	0	0	0	16.629	19.335	0	0	0	19.335
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	250	142	142	0	392	1.014	56	56	0	1.070
Sonstige Verbindlichkeiten	1.972	1.924	0	1.924	3.896	3.095	2.355	0	2.355	5.450
GESAMT	134.512	526.838	425.361	101.477	661.350	165.797	541.830	402.049	139.781	707.627

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich zum 31. Dezember 2025 wie folgt zusammen:

IN T€	31.12.2025	31.12.2024
Mietkautionen	1.923	2.355
Umsatzsteuerzahllast	740	619
Kaufpreiseinbehalte	509	955
Erstattung vorausgezahlter Nebenkosten	386	813
Gewährte Baukostenzuschüsse	125	100
Ausstehende Grunderwerbsteuer	38	18
Übrige	174	590
GESAMT	3.895	5.450

(8) PASSIVER RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 640.433 T€ (Vorjahr: 681.772 T€) betreffen mit 640.161 T€ (Vorjahr: 681.286 T€) Darlehen, die zur Finanzierung von Immobilieninvestitionen aufgenommen wurden, sowie mit 273 T€ (Vorjahr: 486 T€) abgegrenzte Zinsleistungen.

Dieser Posten enthält im Wesentlichen Mietvorauszahlungen in Höhe von 1.084 T€ (Vorjahr: 1.127 T€) und von Mietern erhaltene Baukostenzuschüsse, die auf die vereinbarte Vertragslaufzeit zu verteilen sind.

Sämtliche Darlehen sind grundbuchlich besichert.

Als erhaltene Anzahlungen werden die von den Mietern erhaltenen Betriebskostenvorauszahlungen angezeigt.



Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

(9) ERLÖSE AUS DER GRUNDSTÜCKS- UND GEBÄUDEBEWIRTSCHAFTUNG

Die Erlöse aus Mieten und Pachten betragen 88.369 T€ (Vorjahr: 90.653 T€) und liegen damit um 2.284 T€ unter dem Vorjahreswert. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus einzelnen Objektverkäufen. Auf vergleichbarer Basis – d. h. bei Immobilien, die sich 2024 und 2025 ganzjährig im Bestand befanden – liegen die Miet- und Pächterlöse um 85 T€ über dem Niveau des Vorjahres.

Die Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter betragen 16.773 T€ (Vorjahr: 9.294 T€). Diese beinhalten im Wesentlichen die im Geschäftsjahr mit den Mietern abgerechneten Nebenkosten der Vorjahre. Die Veränderung des Postens resultiert aus vermehrt durchgeführten Abrechnungen im Vergleich zum Vorjahr, was sich auch in den Bestandsveränderungen analog widerspiegelt. Die geänderte Bilanzierungsmethode im Jahr 2023 und die damit einhergehenden Abgrenzung der Nebenkostenvorauszahlungen hat dazu geführt, dass im Jahr 2025 erstmalig die abgrenzten Nebenkostenvorauszahlungen für zwei Abrechnungsperioden vereinnahmt wurden. Im Vorjahr wurde lediglich eine Abrechnungsperiode als Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten vereinnahmt.

(10) ERHÖHUNG UND VERMINDERUNG DES BESTANDS AN UNFERTIGEN LEISTUNGEN

Soweit die laufenden Betriebsaufwendungen auf umlegbare Betriebskosten entfallen, werden diese Effekte aus den Geschäftsjahren 2024 und 2025 über die Bestandsveränderung als unfertige Leistungen –3.060 T€ (Vorjahr: 5.460 T€) ebenda aktiviert. Von dem Vorjahresbestand in Höhe von 19.058 T€ sind 13.964 T€ endabgerechnet worden.

(11) SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens betragen im abgelaufenen Geschäftsjahr 2.705 T€ und resultieren aus der Veräußerung der Immobilien in Osnabrück und Lübeck.

Die übrigen sonstigen betrieblichen Erträge betragen im abgelaufenen Geschäftsjahr 4.435 T€ und gliedern sich wie folgt:

IN T€	2025	2024
Wertaufholungszuschreibungen	1.741	3.389
Rückstellungsauflösung	928	789
Ausbuchung einer Verbindlichkeit	379	0
Weiterbelastungen an Mieter und Pächter	260	274
Vereinnahmungen von Entschädigungen und Erstattungen	245	1.026
Eingang abgeschriebener Forderungen / Einzelwertberichtigungen	226	97
Sonstige Erträge	656	808
GESAMT	4.435	6.383

Die Wertaufholungszuschreibungen in Höhe von 1.741 T€ resultieren aus der Neubewertung des Objektes in Hamburg im Rahmen der Jahresendbewertung, im Wesentlichen beeinflusst durch steigende Marktmieten in der Zukunft.

Die Vereinnahmung von Entschädigungen und Erstattungen enthält im Wesentlichen mit 214 T€ Entschädigungen von Mietern im Zusammenhang mit Vertragsauflösungen.

Periodenfremde Erträge betreffen Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens 2.705 T€ (Vorjahr: 4.926 T€),

der Auflösung von Rückstellungen 928 T€ (Vorjahr: 789 T€) und der Auflösung von Wertberichtigungen 226 T€ (Vorjahr: 97 T€).

(12) AUFWENDUNGEN FÜR GRUNDSTÜCKS- UND GEBÄUDEBEWIRTSCHAFTUNG

Die Aufwendungen für Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung sind gegenüber dem Vorjahr um 2.806 T€ auf 30.352 T€ gesunken.

Die laufenden Betriebsaufwendungen reduzierten sich um 2.786 T€ auf 18.841 T€. Sie umfassen unter anderem den Aufwand für Energie, Grundbesitzabgaben, Versicherungsprämien, Wartungen, Hausmeister und Erbbauzinsen. Darüber hinaus enthält der Posten Grundsteuern in Höhe von 2.075 T€ (Vorjahr: 3.141 T€).

Die Aufwendungen sind auf Basis der mietvertraglichen Vereinbarungen zum überwiegenden Teil an die Mieter weiterbelastbar.

Der Aufwand für Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung ist im abgelaufenen Geschäftsjahr um 20 T€ gesunken und beträgt 11.511 T€ (Vorjahr: 11.531 T€). Die Aufwendungen betreffen laufende Instandhaltungen sowie diverse geplante Instandhaltungsmaßnahmen.

(13) PERSONALAUFWAND

Der Personalaufwand beträgt insgesamt 7.906 T€ und ist damit gegenüber dem Vorjahr um 1.164 T€ gestiegen.

Die Löhne und Gehälter sind um 947 T€ auf 6.772 T€ gestiegen. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der Erweiterung der Personalkapazitäten und der Besetzung offener Stellen.

Die Aufwendungen für Altersversorgung sind im Vergleich zum Vorjahr um 217 T€ auf 1.134 T€ gestiegen.



(14) ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE DES ANLAGEVERMÖGENS UND SACHANLAGEN

Die Abschreibungen sind im Berichtsjahr um 7.303 T€ auf 35.852 T€ gesunken. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus den im Vorjahr außerplanmäßigen Abschreibungen in Höhe von 6.689 T€ für die Objekte in Lübeck und Stuttgart.

Die Abschreibungen des Geschäftsjahres auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen gliedern sich wie folgt:

IN T€	2025	2024
Immaterielle Vermögensgegenstände	31	45
Sachanlagen	35.821	43.110
GESAMT	35.852	43.155

(15) SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen im Berichtsjahr 7.425 T€ (Vorjahr: 7.051 T€) und setzen sich wie folgt zusammen:

IN T€	2025	2024
Rechts- und Beratungskosten	2.186	1.827
Sachliche Aufwendungen der Verwaltung	1.325	1.185
Aufwand aus dem Verkauf von Gegenständen des Anlagevermögens	544	589
Kosten des Aufsichtsrats	526	585
Wertberichtigung und Abschreibungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	485	477
Aufwendungen für Investor Relations und Öffentlichkeitsarbeit	463	577
Kosten der Hauptversammlung	265	249
Gebühren für Abschlussprüfer	233	210
Kosten Geschäftsbericht	143	139
Bankspesen und Bankgebühren	11	18
Sonstige Aufwendungen	1.244	1.195
GESAMT	7.425	7.051

Die Aufwendungen für Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 2.186 T€ (Vorjahr: 1.827 T€) enthalten insbesondere Aufwendungen im Zusammenhang mit IT-Beratungen (548 T€), Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Einsatz von externem Fachpersonal (437 T€), Nachhaltigkeit (185 T€) sowie Personalvermittlung (62 T€).

Die sachlichen Aufwendungen der Verwaltung enthalten unter anderem Lizenzgebühren für Software (508 T€), Energie- und Instandhaltungskosten der Verwaltung (189 T€) sowie Reisekosten der Mitarbeitenden (94 T€).

Die Aufwendungen aus dem Verkauf von Gegenständen des Anlagevermögens in Höhe von 544 T€ (Vorjahr: 589 T€) betreffen im Wesentlichen Verkaufskosten im Zusammenhang mit der Veräußerung der Immobilien in Osnabrück und Lübeck.

Die in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthaltenen Honorare für die Abschlussprüfer 232 T€ (Vorjahr: 210 T€) enthalten Gebühren für Abschlussprüfungsleistungen 212 T€ (Vorjahr: 190 T€) sowie sonstige Leistungen in Höhe von 20 T€ (Vorjahr: 20 T€).

(16) FINANZERGEBNIS

Das Finanzergebnis enthält im Berichtsjahr Zinsaufwendungen und Zinserträge. Die Zinserträge in Höhe von 678 T€ (Vorjahr: 1.513 T€) resultieren im Wesentlichen aus der Anlage von liquiden Mitteln auf Tagesgeldkonten. Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

IN T€	2025	2024
Kreditzinsen	12.355	13.159
Zinsanteil der Abzinsung zu Pensionsrückstellungen	28	6
Zinsanteil der Zuführungen zu den Rückstellungen für Bergschäden	31	39
Sonstige	43	57
GESAMT	12.457	13.261



Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

In der Kapitalflussrechnung wird die Entwicklung der Zahlungsströme getrennt nach Mittelzuflüssen und Mittelabflüssen aus der laufenden Geschäftstätigkeit, der Investitionstätigkeit und der Finanzierungstätigkeit ausgewiesen.

Der Finanzmittelfonds beinhaltet Kassenbestände und Bankguthaben mit einer Laufzeit von weniger als drei Monaten. Zum 31. Dezember 2025 ist der Finanzmittelbestand im Vergleich zum Vorjahr um 9,2 Mio. € auf 42,5 Mio. € gesunken.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt 56,8 Mio. € (Vorjahr: 58,4 Mio. €). Das ausgewiesene Finanzergebnis gemäß der Kapitalflussrechnung weicht vom Finanzergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung ab, da in der Kapitalflussrechnung lediglich das im Zusammenhang mit der Finanzierungstätigkeit und Geldanlage stehende Finanzergebnis ausgewiesen wird. Zinseffekte im Zusammenhang mit der operativen Geschäftstätigkeit, z. B. für die Auf- und Abzinsung von Rückstellungen, sind nicht enthalten.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit beträgt 27,0 Mio. € (Vorjahr: 4,9 Mio. €) und enthält Mittelzuflüsse aus den Objektabgängen des Geschäftsjahres in Höhe von 27,2 Mio. € sowie -1,1 Mio. € Mittelabflüsse aus der Nachaktivierung von durchgeführten Baumaßnahmen.

Die Ein- und Auszahlungen aus der Investitionstätigkeit decken sich nicht mit den bei der Entwicklung des Anlagevermögens gezeigten Zu- bzw. Abgängen. Grund hierfür sind im Wesentlichen Kaufpreiseinbehalte und zum jeweiligen Stichtag noch nicht fällige Zahlungen für die Grunderwerbsteuer.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beträgt -93,1 Mio. € (Vorjahr: -54,9 Mio. €).

Den Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen in Höhe von 69,0 Mio. € stehen im Wesentlichen Auszahlungen aus der Ablösung und Tilgung in Höhe von 110,3 Mio. € für die zur anteiligen Finanzierung von Immobilien aufgenommenen Darlehen gegenüber. Im Geschäftsjahr wurde ein Darlehen in Höhe von 9 Mio. € durch Aufnahme eines Darlehens in Höhe von 38 Mio. € abgelöst. Die Ablösung erfolgte durch Verrechnung ohne Zahlungswirkung. Die Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2025 betrug 39,1 Mio. € (Vorjahr: 39,1 Mio. €).

Der Gesellschaft steht eine Kreditlinie bei einem Kreditinstitut in Höhe von 2,0 Mio. € zur Verfügung. Diese wurde am Stichtag nicht in Anspruch genommen.

Sonstige Erläuterungen und Pflichtangaben

SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen nach dem Bilanzstichtag im Wesentlichen aus drei langfristigen Erbbaurechtsverträgen. Diese stellen sich wie folgt dar:

VERTRAGSLAUFZEIT BIS	ZAHLUNGS- VERPFLICH- TUNG (IN T€ P. A.)	WEITER- BELASTUNG (IN T€ P. A.)
30. Juni 2033 (zzgl. 2 x 10 Jahre Verlängerungsoption)	323	0
31. Dezember 2054	277	277
15. März 2115	253	0
GESAMT	853	277

Es bestehen weiterhin finanzielle Verpflichtungen für Leasinggegenstände für Pkw sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von 308 T€ (Vorjahr: 119 T€).

Weitere finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage der Gesellschaft von wesentlicher Bedeutung sind, bestehen zum 31. Dezember 2025 nicht.

VERGÜTUNG VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstands betragen im Geschäftsjahr 1.808 T€ (Vorjahr: 1.667 T€). Sie beinhalten kurzfristig fällige Leistungen in Höhe von 1.630 T€ (Vorjahr: 1.372 T€) und langfristig aktienbasierte Vergütungen in Höhe von 178 T€ (Vorjahr: 295 T€). Die Bezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats sind kurzfristig fällig und betragen für das Geschäftsjahr 438 T€ (Vorjahr: 438 T€).

Der Vorstand erhält eine Festvergütung in Höhe von 850 T€ (Vorjahr: 731 T€), Nebenleistungen in Höhe von 41 T€ (Vorjahr: 47 T€) sowie jährliche Barleistungen zur freien Verwendung (Versorgungsentgelt) in Höhe von 110 T€ (Vorjahr: 94 T€).

Darüber hinaus erhält der Vorstand eine kurzfristig fällige Vergütung (STI) in Höhe von 629 T€ (Vorjahr: 500 T€). Diese kurzfristige variable Vergütung (STI) setzt Anreize zur operativen Umsetzung der Unternehmensstrategie in einem konkreten Geschäftsjahr. Der Aufsichtsrat hat neben finanziellen Leistungskriterien auch nicht finanzielle Leistungskriterien implementiert, die über einen kriterienbasierten Anpassungsfaktor (Modifier) bei der Ermittlung der Auszahlung Berücksichtigung finden. Der STI-Auszahlungsbetrag für das Vergütungssystem 2025 errechnet sich, indem der Zielbetrag in € mit der Gesamtzielerreichung multipliziert wird. Die Gesamtzielerreichung wiederum errechnet sich aus den beiden finanziellen Leistungskriterien Nettomieteinnahmen (like for like) (50 % Gewichtung) und Vermietungsquote (30 % Gewichtung) sowie bis zu zwei Leistungskriterien im Bereich Nachhaltigkeit (20 % Gewichtung) deren jeweilige Zielerreichung gewichtet, addiert sowie mit dem festgesetzten Modifier multipliziert wird. Die Bandbreite der Zielerreichung der finanziellen Leistungskriterien sowie der Gesamtzielerreichung im Vergütungssystem 2025 beträgt 0 bis 150 %. Ein kompletter Ausfall des STI ist somit möglich. Gleichzeitig ist der Auszahlungsbetrag auf 150 % des Zielbetrags begrenzt.

Der LTI von Herrn Karoff und Frau Verheyen in Höhe von 178 T€ (Vorjahr: 295 T€) umfasst virtuelle Aktienzusagen, die dem Vorstand nach Ablauf der jeweiligen Performanceperiode mit der Gehaltsabrechnung ausgezahlt werden, die auf die Aufsichtsratsitzung der Gesellschaft folgt, in welcher der Jahresabschluss für das dritte auf das jeweilige Gewährungsjahr folgende Geschäftsjahr festgestellt wird. Die Höhe der Auszahlung für den LTI ermittelt sich aus der Anzahl der gewährten Aktienzusagen multipliziert mit dem arithmetischen Mittel der Schlusskurse der HAMBORNER Aktie im Handelssystem XETRA über die letzten 20 Börsentage vor dem Ende der Performanceperiode. Die Anzahl der gewährten Aktienzusagen erhöht oder vermindert

sich unter Berücksichtigung des Grads der Erreichung der festgelegten Erfolgsziele. Die Erfolgsziele für das Vergütungssystem 2020 sind die Entwicklung des Net Asset Value sowie der relative Total Shareholder Return. Die Erfolgsziele sind mit jeweils 50 % gewichtet. Der ermittelte Auszahlungsbetrag ist betragsmäßig auf 200 % des Zielbetrags begrenzt. Die Erfolgsziele für das Vergütungssystem 2025 sind die Entwicklung des relativen Total Shareholder Return, die Entwicklung der Wachstumsrate des FFO je Aktie sowie die Entwicklung der Green-Lease-Quote innerhalb der Performanceperiode. Die Erfolgsziele sind mit 50 %, 30 % und 20 % gewichtet. Der ermittelte Auszahlungsbetrag ist betragsmäßig auf 200 % des Zielbetrags begrenzt. Der beizulegende Zeitwert pro erdienter Aktienzusage ergibt sich zum Bilanzstichtag somit im Wesentlichen aus dem arithmetischen Mittel der HAMBORNER-Aktie über die letzten 20 Börsentage vor dem Geschäftsjahresende (4,46 €).

Für die Vorstandsmitglieder sind Aktienhalteverpflichtungen implementiert. Sie betragen 150 % bei Herrn Karoff bzw. 100 % bei Frau Verheyen der Bruttofestvergütung. Herrn Karoff hält zum 31. Dezember 2025 eine Anzahl von 93.345 Aktien und Frau Verheyen 40.000 Aktien.

Die Rückstellungen und Verbindlichkeiten für Vergütungen aktiver Vorstandsmitglieder betragen 807 T€ (Vorjahr: 796 T€); davon sind 664 T€ kurzfristig zur Auszahlung fällig und beinhalten Auszahlungen für den LTI in Höhe von 35 T€.

Die Gesamtbezüge ehemaliger Vorstandsmitglieder der Gesellschaft und ihrer Hinterbliebenen beliefen sich im Berichtsjahr auf 247 T€. Die für diesen Personenkreis gebildeten Rückstellungen betragen 3.061 T€.

Kredite wurden Vorstandsmitgliedern vom Unternehmen nicht gewährt. Kein Mitglied des Vorstands hat im abgelaufenen Geschäftsjahr Leistungen oder entsprechende Zusagen von einem Dritten im Hinblick auf seine Tätigkeit als Vorstandsmitglied erhalten.

Nachfolgend werden die im Geschäftsjahr 2025 jeweiligen virtuellen Aktienzusagen mit den beizulegenden Zeitwerten zum Zeitpunkt der Gewährung aufgeführt:

JEWELIGE AKTIENBASIERTE VERGÜTUNG	ANZAHL	BEIZULEGENDER ZEITWERT IN €
Herr Karoff	47.022	300.000
Frau Verheyen	35.266	225.000
GESAMT	82.288	525.000

MITARBEITERZAHL

Die Mitarbeiterzahl (ohne Vorstand) betrug im Jahresdurchschnitt:

	2025	2024
Administration	33	32
Kfm. Objektverwaltung	14	14
Techn. Objektverwaltung	8	7
GESAMT	55	53

MITTEILUNGEN ÜBER DAS BESTEHEN VON BETEILIGUNGEN

Gemäß § 11 Abs. 4 REIT-Gesetz darf zur Erhaltung des REIT-Status kein Anleger direkt 10 % oder mehr der Aktien oder Aktien in einem Umfang halten, dass er über 10 % oder mehr der Stimmrechte verfügt. Zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2025 waren der Gesellschaft keine Aktionäre bekannt, deren direkter Anteil 10 % oder mehr des Grundkapitals und damit der Stimmrechte beträgt.

Gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG sind Angaben über das Bestehen von Beteiligungen zu machen, die nach § 33 Abs. 1 oder Abs. 2 des Wertpapierhandelsgesetzes (WpHG) der Gesellschaft mitgeteilt worden sind.

Der Tabelle unten können die zum 26. März 2026 meldepflichtigen Beteiligungen entnommen werden, die der Gesellschaft mitgeteilt wurden. Die Angaben wurden jeweils der zeitlich letzten Mitteilung eines Meldepflichtigen an die Gesellschaft entnommen.

Sämtliche Veröffentlichungen durch die Gesellschaft über Mitteilungen von Beteiligungen im Berichtsjahr und darüber hinaus bis zum 26. März 2026 stehen auf der Internetseite der HAMBORNER REIT AG im Bereich Investor Relations/Mitteilungen zur Verfügung. Es wird darauf hingewiesen, dass die Angaben zu der Beteiligung in Prozent und in Stimmrechten aufgrund nicht meldepflichtiger Erwerbe oder Verkäufe von Anteilen bzw. aufgrund nicht ausgeübter Bezugsrechte im Rahmen von Kapitalerhöhungen zwischenzeitlich überholt sein können.

Indirekte Beteiligungen am Kapital der Gesellschaft, die mittelbar 10 % der Stimmrechte erreichen oder überschreiten, wurden zum 31. Dezember 2025 mit einem zuletzt mitgeteilten Stimmrechtsanteil von 12,20 % von der RAG-Stiftung, Essen, gehalten.

GESCHÄFTE MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN IM GESCHÄFTSJAHRE 2025

Weitere berichtspflichtige Vorgänge mit nahestehenden Unternehmen und Personen, außer mit Vorstand und Aufsichtsrat, hat es im Geschäftsjahr 2025 nicht gegeben.

ERKLÄRUNG ZU DEN EMPFEHLUNGEN DER REGIERUNGSKOMMISSION DEUTSCHER CORPORATE GOVERNANCE KODEX GEMÄSS § 161 AKTG

Im November 2025 haben Vorstand und Aufsichtsrat eine aktualisierte Entsprechenserklärung abgegeben und im Internet unter <https://www.hamborner.de/unternehmensfuhrung> im Bereich HAMBORNER REIT AG/Nachhaltigkeit/Erklärung zur Unternehmensführung dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht.

VORGÄNGE VON BESONDERER BEDEUTUNG NACH DEM SCHLUSS DES GESCHÄFTSJAHRES

Am 16. Dezember 2025 wurde der Kaufvertrag für die Immobilie in Ditzingen unterzeichnet. Der Besitzübergang erfolgte zum 1. März.

STIMMRECHTSMITTEILUNG

Nr.	Meldepflichtiger	Stimmrechte i. S. d. §§ 33, 34 WpHG (neu)	Stimmrechte über Instrumente i. S. d. § 38 Abs. 1 WpHG	Stimmrechtsanteil (neu) in %	Berührte Schwelle	Datum der Schwellenberührung	Zurechnung von Stimmrechten i. S. d. § 34 WpHG (neu)
1	RAG-Stiftung, Essen, Deutschland	9.926.280		12,20	Überschreitung 10 %	27.09.2016	ja; 2,62 %



Organe der Gesellschaft und deren Mandate

Dr. Eckart John von Freyend, Bad Honnef
Ehrenvorsitzender des Aufsichtsrats

AUFSICHTSRAT

Dr. Andreas Mattner, Hamburg
Vorsitzender
Selbstständiger Unternehmensberater,
Geschäftsführender Gesellschafter der Drachen GmbH
Externe Mandate:
Aufsichtsratsvorsitzender der Eugen Block Holding GmbH¹
Mitglied des Beirats der neoshare Holding GmbH²

Claus-Matthias Böge, Hamburg
Stellvertretender Vorsitzender
Persönlich haftender Gesellschafter der CMB Beteiligung KG
Externe Mandate:
Bijou Brigitte modische Accessoires AG, Hamburg¹

Maria Teresa Dreo-Tempsch, Wien
Selbstständige Unternehmensberaterin
Externe Mandate:
Keine

Rolf Glessing, Illerkirchberg
Geschäftsführender Gesellschafter der
Glessing Management Beratung GmbH
Finanzvorstand der VARTA AG
Externe Mandate:
FCF Fox Corporate Finance GmbH²

Ulrich Graebner, Bad Homburg v. d. H.
Senior Advisor der Houlihan Lokey Germany AG
Partner der Cara Investment GmbH
Externe Mandate:
Keine

Christel Kaufmann-Hocker, Düsseldorf (bis 26. Juni 2025)
Selbstständige Unternehmensberaterin
Externe Mandate:
Keine

Martina Williams, Bad Soden am Taunus (ab 26. Juni 2025)
Geschäftsführerin der JLL Services GmbH,
der JLL GmbH, der JLL Technologie GmbH und der JLL SE
Externe Mandate:
Keine

Mechthilde Dordel³, Oberhausen
Angestellte der HAMBORNER REIT AG
(Corporate Accounting, Controlling & Tax)

Klaus Hogeweg², Mülheim an der Ruhr (bis 26. Juni 2025)
Angestellter der HAMBORNER REIT AG
(IT & Digital Transformation)

Melanie Tischmeyer³, Krefeld (ab 26. Juni 2025)
Angestellte der HAMBORNER REIT AG
(Asset Management)

Ulrike Glasik³, Oberhausen
Angestellte der HAMBORNER REIT AG
(Corporate Accounting, Controlling & Tax)

¹ Mitgliedschaft in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten

² Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien

³ Aufsichtsratsmitglied der Arbeitnehmer

AUSSCHÜSSE DES AUFSICHTSRATS

Präsidial- und Nominierungsausschuss

Dr. Andreas Mattner (Vorsitzender)
Claus-Matthias Böge
Maria Teresa Dreo-Tempsch
Ulrich Graebner

Prüfungsausschuss

Claus-Matthias Böge (Vorsitzender)
Rolf Glessing
Maria Teresa Dreo-Tempsch
Martina Williams

ESG-Ausschuss

Dr. Andreas Mattner (Vorsitzender)
Martina Williams
Ulrich Graebner

VORSTAND

Niclas Karoff, Berlin

Vorsitzender,
verantwortlich für Strategy, Corporate Accounting, Controlling &
Tax, Capital Markets, Financing & Sustainability, Human Resources,
Executive Office, Legal

Sarah Verheyen, Aachen

verantwortlich für IT & Transformation, Transaction Management,
Asset Management, Property Management¹, Executive Office

Vorschlag zur Gewinnverwendung

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Bilanzgewinn der HAMBORNER REIT AG in Höhe von 31.723.905,72 € zur Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 0,39 € je Aktie zu verwenden. Der Bilanzgewinn setzt sich wie folgt zusammen:

Jahresüberschuss zum 31.12.2025	15.908.848,30 €
Entnahme Kapitalrücklage	15.815.057,42 €
Bilanzgewinn zum 31.12.2025	31.723.905,72 €

Die Zahl der dividendenberechtigten Aktien kann sich bis zum Zeitpunkt der Hauptversammlung in dem Umfang erhöhen oder vermindern. In diesem Fall wird der Hauptversammlung bei gleichbleibendem Dividendenbetrag je dividendenberechtigter Stückaktie ein angepasster Gewinnverwendungsvorschlag unterbreitet werden.

Duisburg, den 26. März 2026

Der Vorstand



Niclas Karoff



Sarah Verheyen

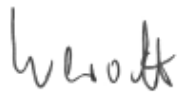
¹ umfasst nach Reorganisation in 2025/2026 die Aufgabenfelder der Objektbuchhaltung, des kaufmännischen sowie technischen Property Managements

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird und dass die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.

Duisburg, den 26. März 2026

Der Vorstand



Niclas Karoff



Sarah Verheyen

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die HAMBORNER REIT AG, Duisburg

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Jahresabschluss der Hamborner REIT AG, Duisburg, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025, der Gewinn- und Verlustrechnung, der Kapitalflussrechnung und dem Eigenkapitalspiegel für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Hamborner REIT AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die

Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grund-sätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

BESONDERS WICHTIGE PRÜFUNGSACHVERHALTE IN DER PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Aus unserer Sicht war folgender Sachverhalt am bedeutsamsten in unserer Prüfung:

① Bewertung des Immobilienvermögens

Unsere Darstellung dieses besonders wichtigen Prüfungssachverhalts haben wir wie folgt strukturiert:

① Sachverhalt und Problemstellung

② Prüferisches Vorgehen und Erkenntnisse

③ Verweis auf weitergehende Informationen

Nachfolgend stellen wir den besonders wichtigen Prüfungssachverhalt dar:

1 Bewertung des Immobilienvermögens

① Im Jahresabschluss der Hamborner REIT AG wird zum 31. Dezember 2025 ein Immobilienvermögen in Höhe von 995 Mio. € (93,1 % der Bilanzsumme) unter dem Bilanzposten „Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken“ ausgewiesen. Die Bewertung des Immobilienvermögens erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, die, sofern abnutzbar, um planmäßige lineare Abschreibungen entsprechend der wirtschaftlichen Nutzungsdauer vermindert werden. Außerplanmäßige Abschreibungen werden vorgenommen, sofern der beizulegende Wert im Sinne von § 253 HGB, ermittelt auf Basis der beizulegenden Zeitwerte, den Buchwert unterschreitet und der sich bei planmäßiger Abschreibung innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren ergebende hypothetische Buchwert ebenfalls unterschritten wird. Die Bewertung des Immobilienvermögens erfolgte durch einen externen Gutachter zum Bilanzstichtag mittels Discounted Cashflow-Modellen. Hierfür werden von dem externen Gutachter die von den gesetzlichen Vertretern zur Verfügung gestellten Ausgangsdaten (z.B. Mieterbasisliste, geplante Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen, nicht-umlegbare Nebenkosten und weitere erteilte Auskünfte) sowie weitere bewertungsrelevante Annahmen (z.B. die aktuellen und zukünftigen Marktmieten) verwendet. Zusätzlich beurteilte der Gutachter die Rahmenbedingungen des jeweiligen Immobilienobjekts, bestehende Chancen und Risiken sowie die Situation des lage- und objektartenspezifischen Immobilienmarkts, um angemessene Diskontierungssätze bzw. Vergleichsrenditen festzulegen. Auf Basis der ermittelten Werte ergab sich für das Geschäftsjahr kein Abwertungsbedarf, jedoch ein Zuschreibungsbedarf von insgesamt 1,7 Mio. €.

Das Ergebnis der Bewertung ist in hohem Maße von den Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter abhängig und dadurch mit erheblichen Schätzunsicherheiten behaftet. Bereits geringe Änderungen der bewertungsrelevanten Annahmen können zu wesentlichen Änderungen der beizulegenden Zeitwerte und der

Wertentwicklung des Immobilienvermögens der Gesellschaft führen. Vor diesem Hintergrund und aufgrund der Komplexität der Bewertung sowie der wesentlichen Bedeutung für die Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaft war dieser Sachverhalt im Rahmen unserer Prüfung von besonderer Bedeutung.

② Im Rahmen unserer Prüfung haben wir insbesondere die von dem externen Gutachter durchgeführten Bewertungen in Bezug auf ihre Aktualität, die darin angewendete Methodik und die darin angewendeten Modelle sowie die Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung gewürdigt. Darüber hinaus haben wir die Qualifikation und Objektivität sowie die Unabhängigkeit des von der Gesellschaft beauftragten externen Gutachters beurteilt. Wir haben uns zudem ein Verständnis über die den Wertgutachten zugrundeliegenden bedeutsamen Ausgangsdaten, Wertparameter und getroffenen Annahmen verschafft und insbesondere deren Angemessenheit für die Vornahme der Bewertungen gewürdigt und nachvollzogen, ob die Wertparameter innerhalb vertretbarer Bandbreiten liegen. In diesem Zusammenhang haben wir auch eigene internen Bewertungsspezialisten hinzugezogen. Ergänzend haben wir uns bei unserer Einschätzung der von den gesetzlichen Vertretern getroffenen Zahlungsstrom-, Vermietungs- und Vermarktungsannahmen unter anderem auf einen Abgleich mit allgemeinen und branchenspezifischen Markterwartungen sowie vorgelegten Unterlagen und Erläuterungen der gesetzlichen Vertreter zu den erwarteten Zahlungsströmen gestützt. Für eine Stichprobe von Immobilienobjekten haben wir eine Besichtigung vorgenommen und die Bewertungen der Gesellschaft anhand eigener Vergleichsbewertungen mittels Discounted Cashflow-Modellen nachvollzogen.

Die von den gesetzlichen Vertretern angewandten Bewertungsparameter und zugrunde gelegten Bewertungsannahmen sind unter Berücksichtigung der verfügbaren Informationen aus unserer Sicht insgesamt für die Bewertung des Immobilienvermögens geeignet.

③ Die Angaben der Gesellschaft zum Immobilienvermögen sind im Abschnitt „Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“ sowie im Unterabschnitt „Erläuterungen zur Bilanz“ unter dem Abschnitt „Anlagevermögen“ des Anhangs enthalten.

SONSTIGE INFORMATIONEN

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich.

Die sonstigen Informationen umfassen

- die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB
- die Publikation „HGB Jahresabschluss 2025“ – ohne weitergehende Querverweise auf externe Informationen –, mit Ausnahme des geprüften Jahresabschlusses, des geprüften Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zu den inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES AUFSICHTSRATS FÜR DEN JAHRESABSCHLUSS UND DEN LAGEBERICHT

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Auf-

stellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit auf-

werfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und sofern einschlägig, die zur Beseitigung von Unabhängigkeitsgefährdungen vorgenommenen Handlungen oder ergriffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Jahresabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

ÜBRIGE ANGABEN GEMÄSS ARTIKEL 10 EU-APRVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 26. Juni 2025 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 9. Oktober 2025 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2023 als Abschlussprüfer der Hamborner REIT AG, Duisburg, tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Uwe Rittmann.

Düsseldorf, den 26. März 2026

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Uwe Rittmann
Wirtschaftsprüfer

gez. Esra Cansiz
Wirtschaftsprüferin

HINWEIS

Der vorliegende Bericht enthält auf die Zukunft gerichtete Aussagen, z. B. zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland, zur künftigen Situation der Immobilienbranche und zur voraussichtlichen Gesamtentwicklung der HAMBORNER REIT AG. Diese Aussagen beruhen auf aktuellen Annahmen und Einschätzungen der Gesellschaft, 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.

FINANZKALENDER 2026/2027

22.04.2026	Geschäftsbericht 2025
07.05.2026	Zwischenmitteilung 31. März 2026
03.06.2026	Ordentliche Hauptversammlung 2026
04.08.2026	Halbjahresfinanzbericht 30. Juni 2026
10.11.2026	Zwischenmitteilung 30. September 2026
25.02.2027	Vorläufige Zahlen für das Geschäftsjahr 2026
22.04.2027	Geschäftsbericht 2026
07.05.2027	Zwischenmitteilung 31. März 2027
11.06.2027	Ordentliche Hauptversammlung 2027

IMPRESSUM**Herausgeber**

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

Grafik und Satz

Berichtsmanufaktur GmbH
www.berichtsmanufaktur.de

www.hamborner.de