



## Unternehmenspräsentation

April 2026

**HAMBORNER auf einen Blick**

**Portfolioüberblick**

**Asset / Property Management**

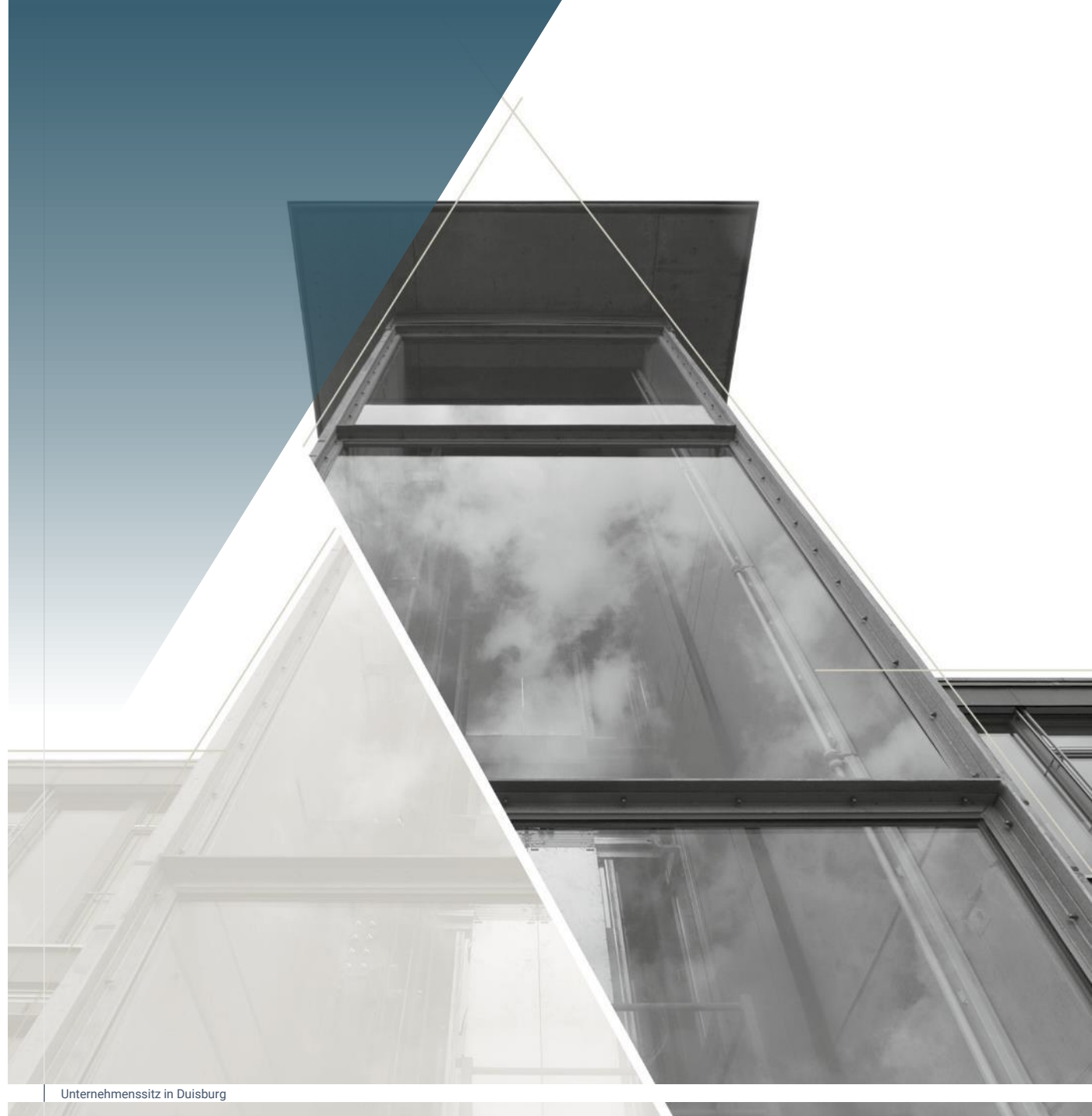
**Finanzkennzahlen**

**Nachhaltigkeit / ESG**

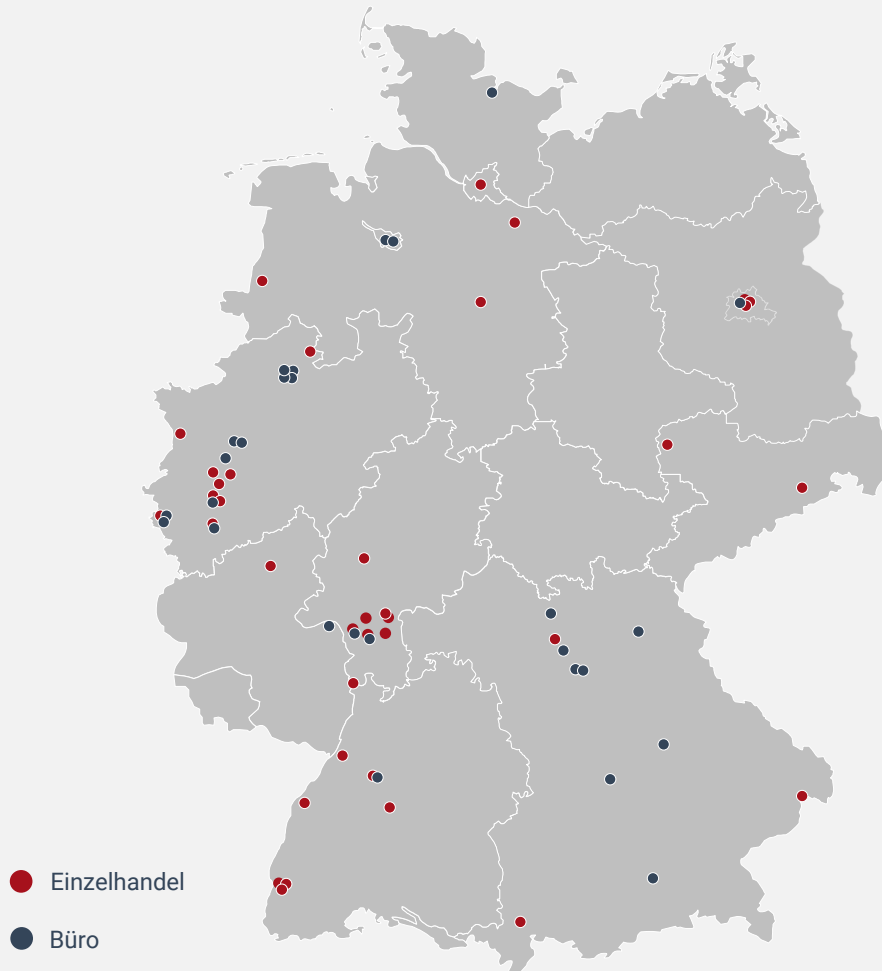
**Anhang**



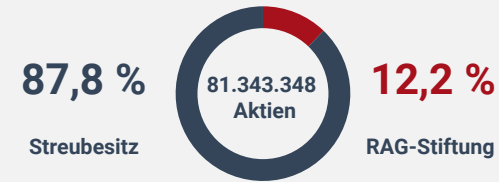
# HAMBORNER auf einen Blick



## Geographische Portfoliostruktur



## Aktionärsstruktur



## Portfoliostruktur nach Verkehrswert



Vermietungsquote  
96,5 %

Ø Restlaufzeit Mietverträge  
5,3 Jahre

## Unternehmensprofil

- Ertragsstarkes und diversifiziertes Immobilienportfolio
- Stabiler, langfristig planbarer Cashflow
- Starker Fokus auf ESG- und Zukunftsthemen
- Schlanke und effiziente Unternehmensstruktur
- Starkes internes Asset- und Property-Management
- Konstant hohe Vermietungsquote
- Solide Bilanz- und Finanzierungsstruktur
- Attraktive Dividendenpolitik

Erlöse aus Mieten und Pachten  
90,3 Mio. €

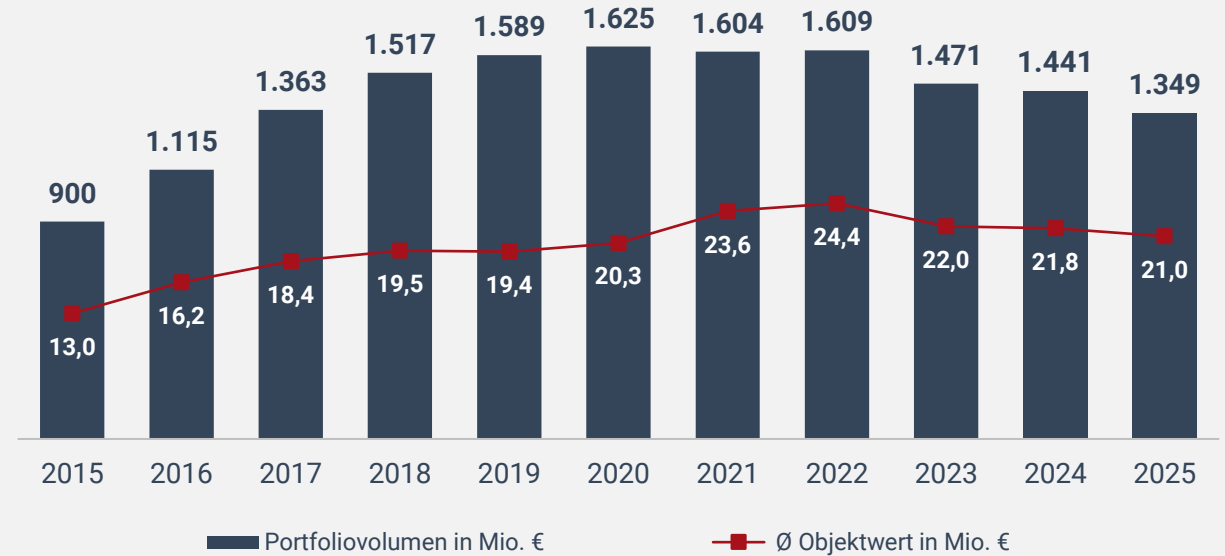
Funds from Operations  
48,6 Mio. €

# Portfoliüberblick



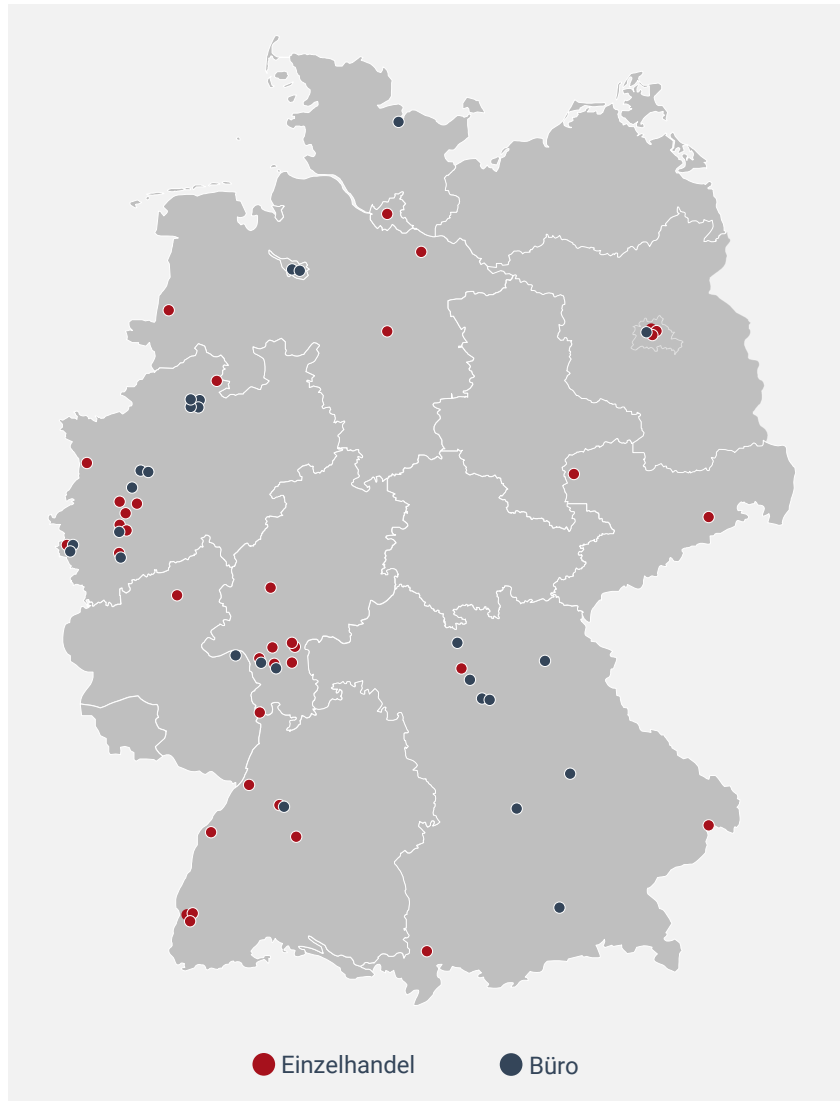


## Portfoliovolumen und durchschnittlicher Objektwert

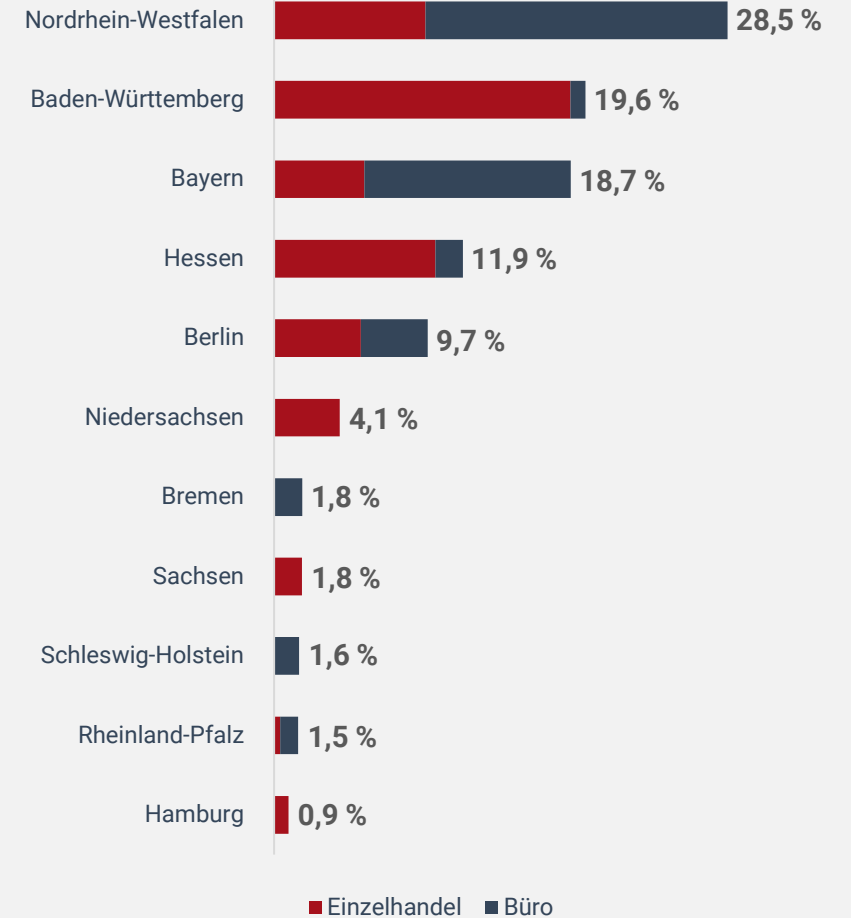


- **Kontinuierliches Portfoliowachstum** seit Umwandlung in REIT in 2010
- Durchschnittliche jährliche **Wachstumsrate** in Höhe von **2,1 %** innerhalb der letzten zehn Jahre
- **Durchschnittliches Objektvolumen** von **21,0 Mio. €** ermöglicht effizientes Asset- und Property Management
- **Operative Kostenquote** von **11,0 %** in 2025

# Geographische Portfoliostruktur

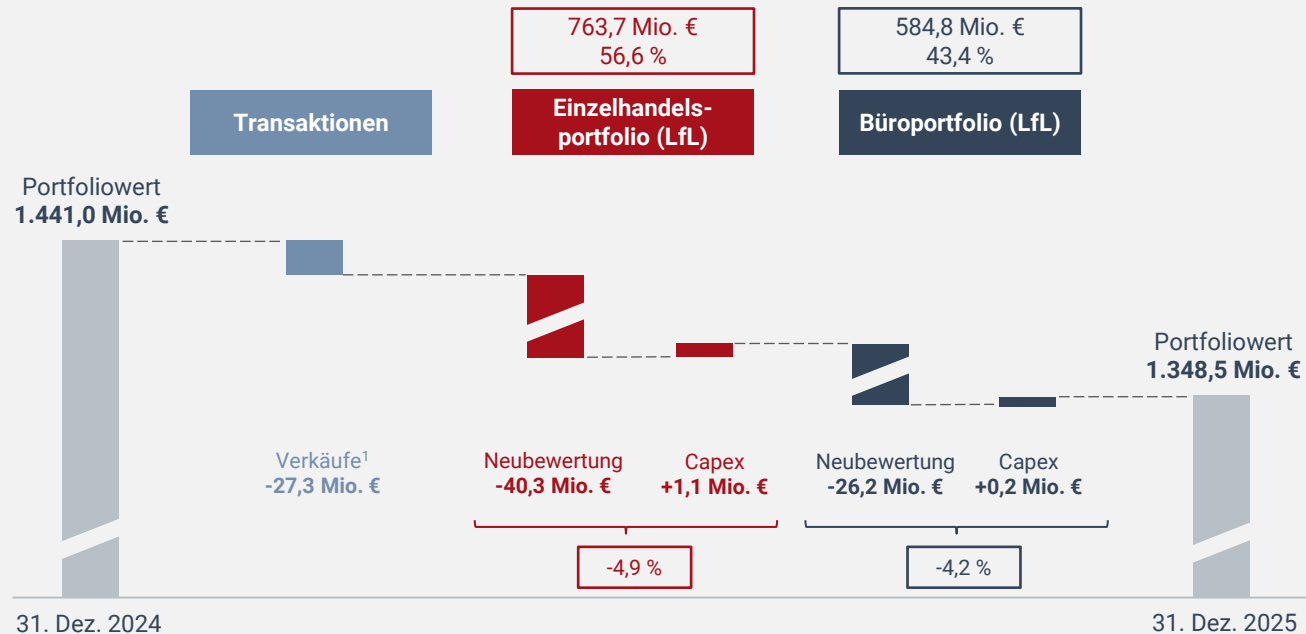


## Bundesland Anteil Portfoliovolumen<sup>1</sup>



<sup>1</sup>Stand: 31. Dezember 2025

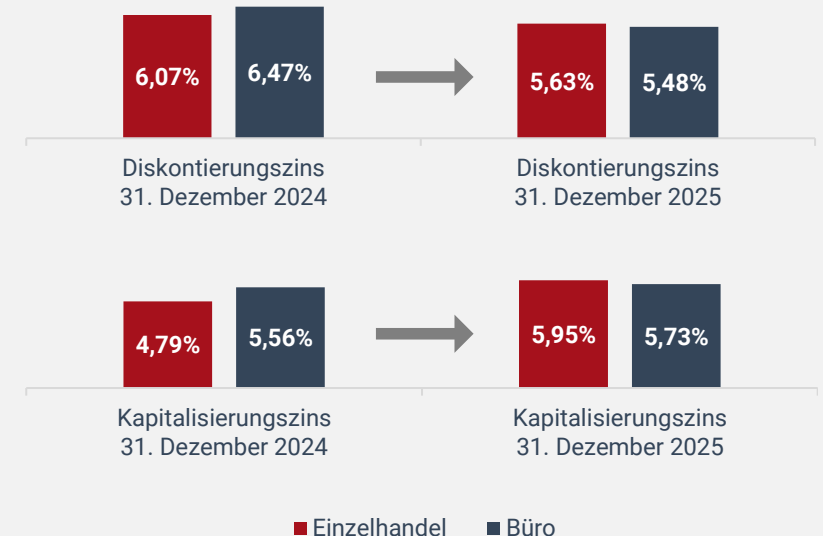
## Portfolioentwicklung 2025



## Kommentare

- Wertentwicklung beeinflusst durch zwei Objektverkäufe (-27,3 Mio. €<sup>1</sup>) sowie Rückgang des like-for-like Portfoliowertes um -4,6 % (-65,1 Mio. €) year-on-year
- Wertminderung infolge aktueller Marktentwicklungen und entsprechend angepasster Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze im Büro- (-4,2 %) und Einzelhandelsportfolio (-4,9 %)

## Gewichtete Diskontierungs- / Kapitalisierungssätze



## Wesentliche Einflussfaktoren auf Portfoliobewertung

- + Hohe Portfolio- / Objektqualität
- + Solide Mieterstruktur
- + Stabile Cashflow-Entwicklung
- + Indexierungseffekte
- Anpassung Diskontierungs- / Kapitalisierungssätze
- Erhöhter Capex-Bedarf auf Einzelimmobilienebene

<sup>1</sup> Osnabrück und Lübeck

2025

2026

Lübeck



Osnabrück



Ditzingen



<b>Assetklasse</b>	Einzelhandel (High-Street)	Büro	Einzelhandel (Baumarkt)
<b>Akquisitionszeitpunkt</b>	2016	2008	2016
<b>Mietfläche</b>	~13.500 m <sup>2</sup>	~3.800 m <sup>2</sup>	~10.000 m <sup>2</sup>
<b>Annualisierte Mieteinnahmen</b>	~2,3 Mio. €	~0,6 Mio. €	~0,9 Mio. €
<b>Verkehrswert</b>	~21,0 Mio. €	~6,5 Mio. €	~10,8 Mio. €
<b>Verkaufspreis</b>	~20,9 Mio. €	~6,5 Mio. €	~11,9 Mio. €
<b>Besitzübergang</b>	1. April 2025	1. April 2025	1. März 2026

- > Verkauf der letzten verbliebenen High-Street-Immobilie in Lübeck – Abschluss der diesbezüglichen Verkaufsaktivitäten
- > Veräußerung von Immobilien in Osnabrück und Ditzingen im Rahmen des aktiven Portfoliomanagements

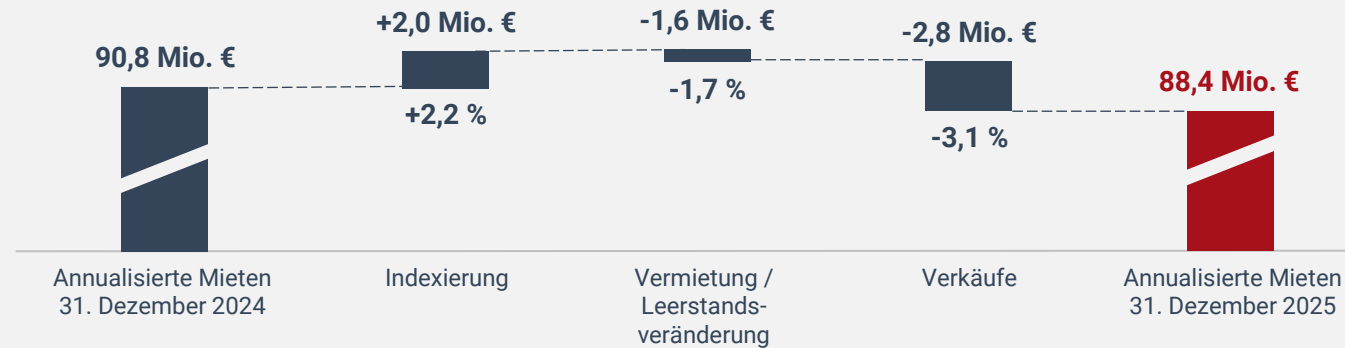
# Portfoliokennziffern zum 31. Dezember 2025

	Assetklasse				Gesamtportfolio ◀ Aufteilung ▶	Investitionsansatz			
	Einzelhandel	%	Büro	%		Core	%	Manage-to-Core <sup>1</sup>	%
Anzahl Objekte	38	59,4 %	26	40,6 %	64	58	90,6 %	6	9,4 %
Immobilienwert	763,7 Mio. €	56,6 %	584,8 Mio. €	43,4 %	1.348,5 Mio. €	1.260,6 Mio. €	93,5 %	88,0 Mio. €	6,5 %
Vermietbare Fläche	380.124 m <sup>2</sup>	62,9 %	224.631 m <sup>2</sup>	37,1 %	604.755 m <sup>2</sup>	545.103 m <sup>2</sup>	90,3 %	58.798 m <sup>2</sup>	9,7 %
Annualisierte Miete	49,1 Mio. €	55,5 %	39,3 Mio. €	44,5 %	88,4 Mio. €	82,5 Mio. €	93,3 %	5,9 Mio. €	6,7 %
Annualisierte Mietrendite	6,4 %		6,7 %		6,6 %	6,5 %		6,7 %	
EPRA Leerstandsquote	1,6 %		5,8 %		3,5 %	2,0 %		20,7 %	
Ø Restlaufzeit Mietverträge	6,6 Jahre		3,8 Jahre		5,3 Jahre	5,5 Jahre		2,8 Jahre	
<b>Like-for-like-Entwicklung 31. Dezember 2025 gegenüber 31. Dezember 2024<sup>2</sup></b>									
Mieten	-1,1 %-Punkte		+2,5 %-Punkte		<b>+0,5 %-Punkte</b>	+1,6 %-Punkte		-12,8 %-Punkte	
EPRA Leerstandsquote	+0,8 %-Punkte		+1,4 %-Punkte		<b>+1,1 %-Punkte</b>	+0,6 %-Punkte		+8,0 %-Punkte	
Ø Restlaufzeit Mietverträge	-0,8 Jahre		-0,4 Jahre		<b>-0,7 Jahre</b>	-0,8 Jahre		-0,1 Jahre	

<sup>1</sup> Manage-to-Core Portfolio beinhaltet Büroobjekte in Stuttgart, Ingolstadt, Darmstadt und Bremen (Herrmann-Köhl-Straße) sowie Einzelhandelsobjekte in Hallstadt und Hamburg

<sup>2</sup> Zeitpunktbezogene Berechnung (31. Dezember 2025 vs. 31. Dezember 2024); Akquisitionen und Veräußerungen ausgeschlossen; Rundungsdifferenzen möglich

## Entwicklung der annualisierten Mieten im Jahresvergleich<sup>1</sup>



## Mietentwicklung like-for-like im Jahresvergleich<sup>1</sup>

	Assetklasse		Gesamtportfolio	Investitionsansatz	
	Einzelhandel	Büro	◀ Aufteilung ▶	Core	Manage-to-Core
<b>Mieterträge gesamt</b>	<b>-1,1 %-Punkte</b>	<b>+2,5 %-Punkte</b>	<b>+0,5 %-Punkte</b>	<b>+1,6 %-Punkte</b>	<b>-12,8 %-Punkte</b>
<i>Indexierungseffekte</i>	<i>+0,7 %-Punkte</i>	<i>+4,3 %-Punkte</i>	<i>+2,3 %-Punkte</i>	<i>+2,4 %-Punkte</i>	<i>+0,5 %-Punkte</i>
<i>Anschlussvermietungen/ Staffelmieten</i>	<i>-1,0 %-Punkte</i>	<i>-0,8 %-Punkte</i>	<i>-1,0 %-Punkte</i>	<i>-0,8 %-Punkte</i>	<i>-3,2 %-Punkte</i>
<i>Leerstandsveränderungen</i>	<i>-0,8 %-Punkte</i>	<i>-0,9 %-Punkte</i>	<i>-0,8 %-Punkte</i>	<i>-0,1 %-Punkte</i>	<i>-10,1 %-Punkte</i>

<sup>1</sup> Zeitpunktbezogene Berechnung (31. Dezember 2025 gegenüber 31. Dezember 2024); An- und Verkäufe ausgenommen; Rundungsdifferenzen möglich

## Strategischer Rahmen

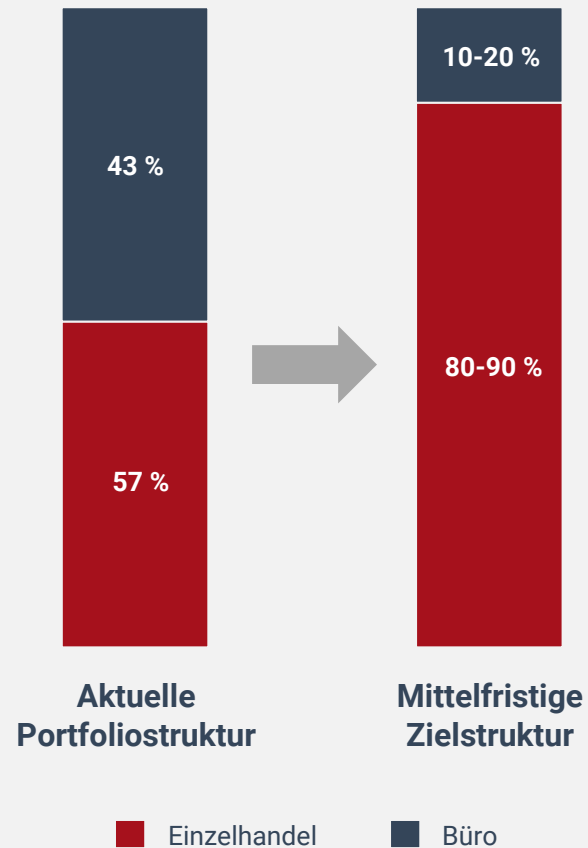
- **Nahversorgung** mit schnelllebigen Konsumgütern (Fast Moving Consumer Goods, FMCG) – insbesondere im Lebensmittel-bereich – insgesamt **gekennzeichnet durch eine stabile strukturelle Nachfrage, hohe Cashflow-Transparenz und positive Wahrnehmung** seitens der relevanten Stakeholder
- Im Gegensatz dazu, **eingeschränkte Perspektiven** für eine erfolgreiche Fortsetzung der bestehenden Wachstumsstrategie im **Bürobereich**
- **Konzentration auf die Hauptanlageklasse Einzelhandel** erweitert Skalierungsmöglichkeiten (mittel- bis langfristig) durch Kombination von
  - langjähriger Markterfahrung und bestehendem Netzwerk
  - erweitertem Investitionsprofil
  - fokussierter operative Ausrichtung (CAPEX/OPEX, regulatorische Aspekte) und Synergieeffekten (Vermietung)

## Wesentliche Elemente

- Strategischer **Fokus auf Einzelhandelsimmobilien** im Nahversorgungsbereich und **Baumärkte**
- Fortsetzung des **aktiven Portfoliomanagement-Ansatzes** ('buy-hold-sell')
- Fokus auf das **Risiko-Rendite-Profil „Core/Core+“**, bei gleichzeitiger Fortsetzung des **„Manage-to-Core“-Zielanteils von 10–20 %**
- **Erweiterung des Investitionsprofils** hinsichtlich Losgrößen, Standorten und Mieterstrukturen
- Aufrechterhaltung einer **angemessenen Risikostreuung auf Portfolioebene**, unterstützt durch die individuelle Marktstruktur sowie ein breiteres Anlageprofil
- Sukzessive **Reduzierung des Büroanteils** mit einem mittelfristigen Zielwert von **10–20 %**
- **Schrittweise** sowie **wert- und ergebnisoptimierte Portfolioumschichtung**

> **Strategische Anpassungen zur Unterstützung nachhaltiger Wachstumsperspektiven bei gleichzeitiger Wahrung der Gesamtstabilität des Portfolios**

## Anpassung der Portfoliostruktur



## Aktualisiertes Ankaufsprofil (Auszug)

- Erweiterung des Suchprofils auf **Core+**-Immobilien
  - stabile und langjährige Vermietung im Einzelhandel
  - dominante Positionierung im Einzugsgebiet
  - gute Sichtbarkeit und Verkehrsanbindung
- Geografische Ergänzung von Immobilien in **regionalen Zentren** und **ländlichen Hauptversorgungsstandorten**
- Weitere **Diversifizierung** der **Mieterstruktur** (z.B. durch Non-Food-Konzepte und ergänzende gemischt genutzte Immobilien)
- **Erweiterung des Zielvolumens** pro Objekt (ab 3 Mio. €)

## Immobilienprofil

### FMCG-Immobilien

- „Fast Moving Consumer Goods“ sind Einzelhandelsimmobilien, deren Hauptmieter Waren des täglichen Bedarfs vertreiben. Hierzu zählen insbesondere Lebensmittel, Drogerieartikel, Apotheken, Haushaltswaren, Getränke, Tiernahrung und sonstige Konsumgüter mit hoher Umschlagshäufigkeit

### Baumärkte

- Führende Betreiberkonzepte an etablierten Standorten mit guter Verkehrsanbindung und Visibilität

### „Mixed-Use“-Immobilien

- Erdgeschoss-Flächen mit hohem FMCG-Anteil
- Mischnutzung mit Büro, Wohnen, KITA, Ärzte und Gesundheitsdienstleistungen, Fitness, Gastronomie, Parken u.a. möglich
- Mehrgeschossig in zentralen Lagen

### Assetklassen

- Fachmarktzentren
- SB-Warenhäuser
- Supermärkte
- Fachmärkte und Non-Food Discounter
- Cash-and-Carry Märkte (Lebensmittel Großhandel, B2B)
- Nahversorgungszentren, Stadtteilzentren und Quartiere
- Baumärkte
- Garten-Center
- Mixed-Use Immobilien

## Lagen, Volumen und Risikoklassen

### Lagequalitäten

- Einzelhandelsobjekte in Fachmarkttagglomerationen, zentralen Innenstadtlagen, Stadtteil-zentren und stark frequentierten Stadtrandlagen
- Bundesweit (sowohl in Metropolregionen als auch im ländlichen Raum)
- Dominante Positionierung im Einzugsgebiet
- Gute Sichtbarkeit und Verkehrsanbindung

### Volumen / Transaktionsform

- Investitionsvolumen 3,0 – 80,0 Mio. Euro
- Einzel- und Portfoliotransaktionen

### Risikoklassen

#### Core und Core+

- Stabiler und langjähriger Einzelhandelsbesatz
- Mittlere bis lange Restlaufzeit der Mietverträge

#### Manage-to-Core

- Nachhaltiges Wertsteigerungspotenzial
- Objekte mit kurz- / bis mittelfristig anstehenden größeren Vermietungs- und / oder Modernisierungsanforderungen

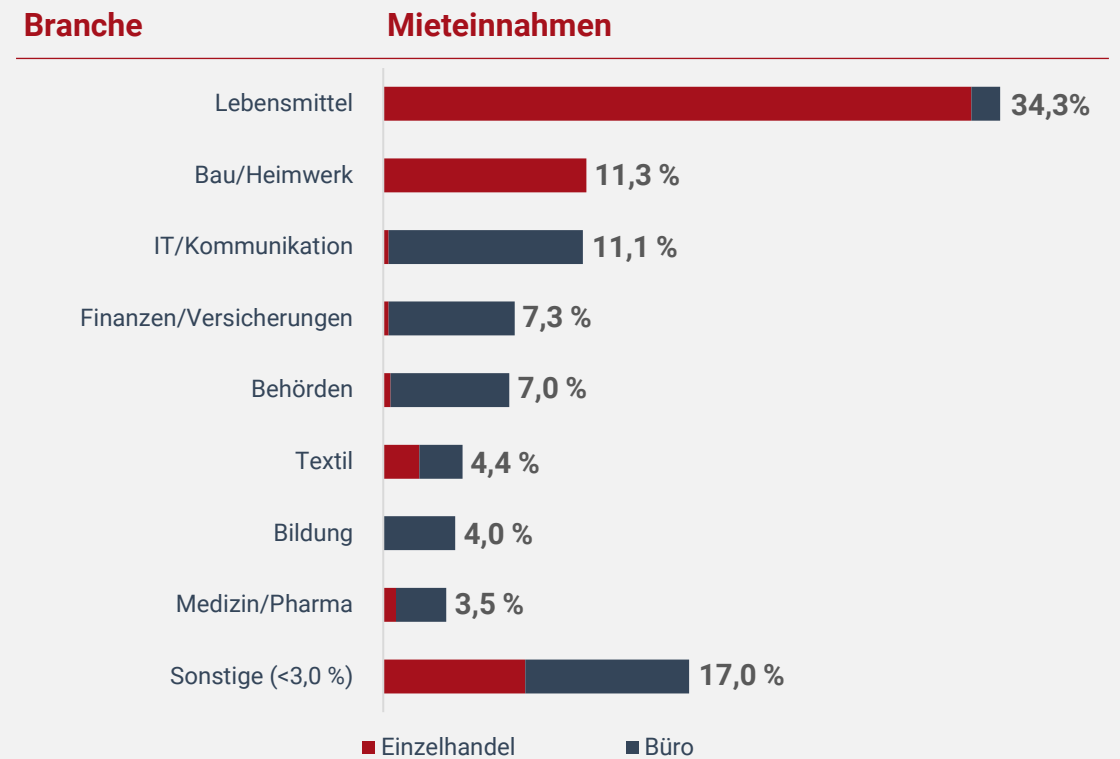
# Asset-/Property Management



## Top-10 Mieter<sup>1</sup>

Mieter	Branche	Mieteinnahmen
EDEKA	Lebensmitteleinzelhandel	14,0 %
Kaufland	Lebensmitteleinzelhandel	7,6 %
REWE	Lebensmitteleinzelhandel; Bau/Heimwerk	7,0 %
OBI	Bau/Heimwerk	6,8 %
Globus	Lebensmitteleinzelhandel; Bau/Heimwerk	4,4 %
Agentur für Arbeit	Behörden	3,9 %
Barmer	Finanzen/Versicherungen	2,8 %
netcologne	IT/Kommunikation	2,5 %
ALDI	Lebensmitteleinzelhandel	2,0 %
Stadt Mainz	Behörden	2,0 %
<b>Gesamt</b>		<b>53,0 %</b>

## Mieterträge nach Branchen<sup>1</sup>



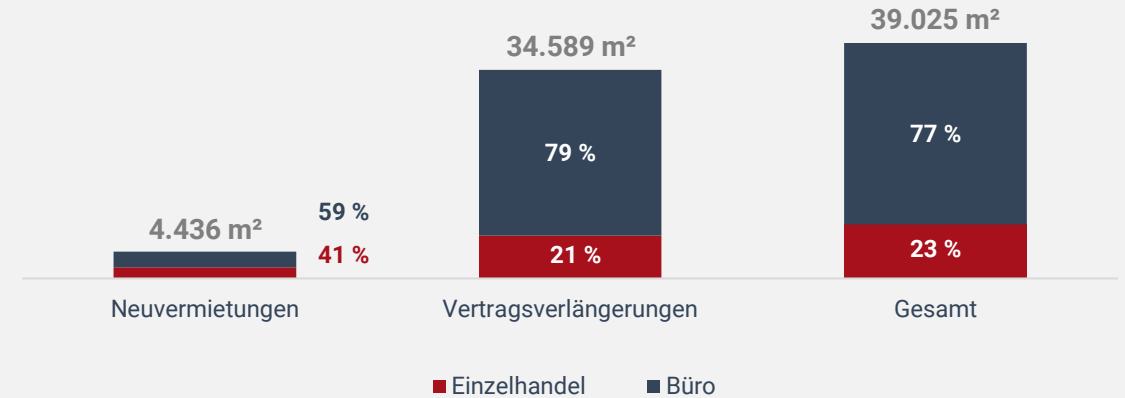
- > Geringfügige Veränderungen auf Ebene der Top-10-Mieter, insb. im Zusammenhang mit indexbasierten Mietanpassungen und Objektveräußerungen
- > Weiterhin wird über ein Drittel der annualisierten Mieterlöse mit Lebensmitteleinzelhändlern generiert

<sup>1</sup> Stand: 31. Dezember 2025; in % der annualisierten Mieten

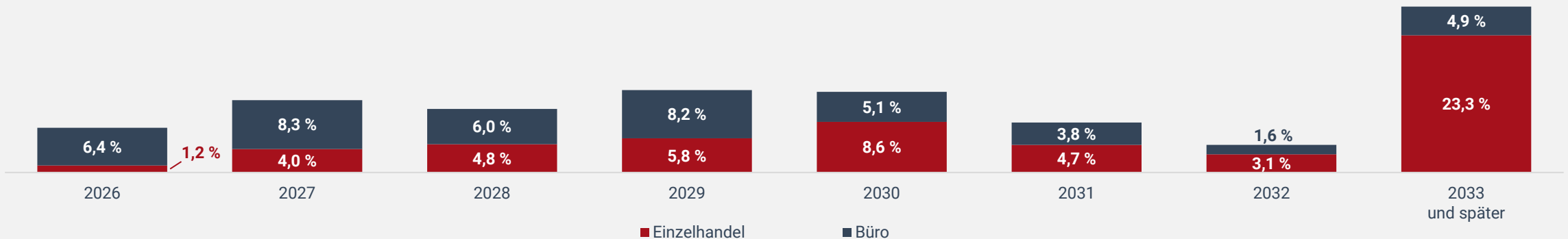
## Gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge<sup>1</sup>



## Vermietungsleistung 2025



## Mietvertragsausläufe<sup>2</sup>



- > Vermietungsleistung mit einem Gesamtvolumen von über 39.000 m² – insbesondere durch Anschlussvermietungen innerhalb des Büroportfolios
- > Stabiles Mietvertragsprofil mit lediglich 7,6 % der Vertragsausläufe im Jahr 2026

<sup>1</sup> Stand: 31. Dezember 2025

<sup>2</sup> Stand: 31. Dezember 2025; in % der Jahresmieteinnahmen

# Finanzkennzahlen



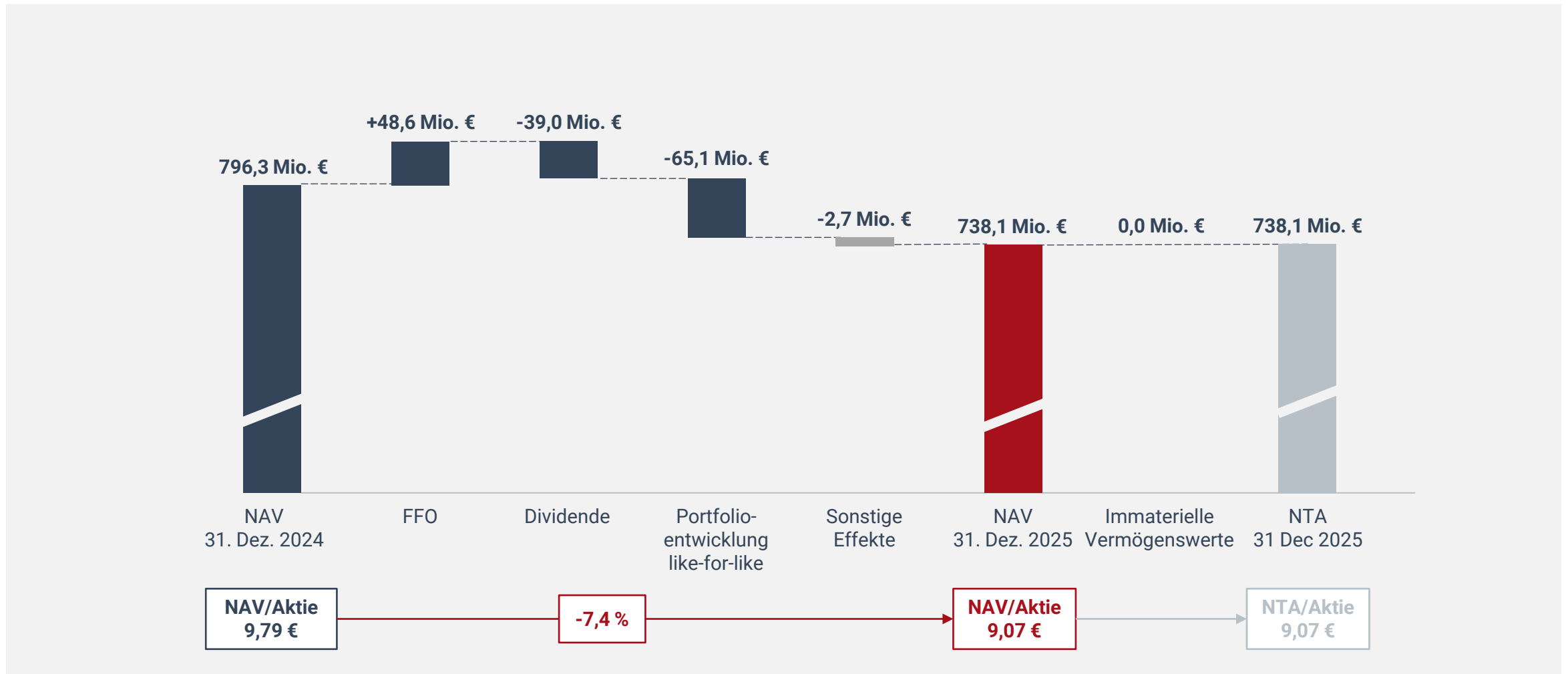
# Wesentliche Kennzahlen 2025

Kennzahl	2025	2024	Veränderung
<b>Aus der Gewinn- und Verlustrechnung</b>			
Miet- und Pächterlöse	90,3 Mio. €	93,0 Mio. €	-2,9 %
Betriebsergebnis	23,2 Mio. €	24,7 Mio. €	-6,3 %
Periodenergebnis	12,5 Mio. €	16,3 Mio. €	-23,2 %
<b>Wesentliche Ertragskennziffern</b>			
Funds from Operations (FFO)	48,6 Mio. €	51,6 Mio. €	-5,7 %
Funds from Operations (FFO) je Aktie	0,60 €	0,63 €	-5,7 %
Kennzahl	31. Dezember 2025	31. Dezember 2024	Veränderung
<b>Finanzkennziffern</b>			
REIT Eigenkapitalquote	54,7 %	55,2 %	-0,5 %-Punkte
Loan to Value (LTV)	44,3 %	43,7 %	+0,6 %-Punkte
EPRA Net Asset Value (NAV) je Aktie	9,07 €	9,79 €	-7,3 %
EPRA Net Tangible Assets (NTA) je Aktie	9,07 €	9,79 €	-7,3 %
<b>Operative Kennziffern</b>			
EPRA Leerstandsquote	3,5 %	2,8 %	+0,7 %-Punkte
WALT	5,3 Jahre	5,8 Jahre	-0,5 Jahre

# Funds from Operations (FFO)

In T€	2025	2024	Veränderung
① Miet- und Pächterlöse	90.321	92.987	-2,9 %
② Erlöse aus Weiterberechnungen	11.485	12.697	-9,6 %
② Laufende Betriebsaufwendungen	-17.859	-20.603	-13,3 %
③ Instandhaltungsaufwendungen	-10.194	-10.104	+0,9 %
<b>Nettomieteinnahmen</b>	<b>73.753</b>	<b>74.977</b>	<b>-1,6 %</b>
④ Verwaltungsaufwand	-2.005	-1.930	+3,9 %
⑤ Personalaufwand	-7.962	-6.960	+14,4 %
⑥ Sonstige betriebliche Erträge	992	1.465	-32,3 %
⑦ Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.507	-3.183	+10,2 %
⑧ Zinsaufwendungen	-13.305	-14.303	-7,0 %
⑨ Zinserträge	678	1.513	-55,2 %
<b>FFO</b>	<b>48.644</b>	<b>51.579</b>	<b>-5,7 %</b>
⑩ Capex	-1.338	-4.159	-67,9 %
<b>AFFO</b>	<b>47.305</b>	<b>47.420</b>	<b>-0,2 %</b>
<i>FFO je Aktie in €</i>	<i>0,60</i>	<i>0,63</i>	<i>-5,7 %</i>
<i>AFFO je Aktie in €</i>	<i>0,58</i>	<i>0,58</i>	<i>-0,2 %</i>

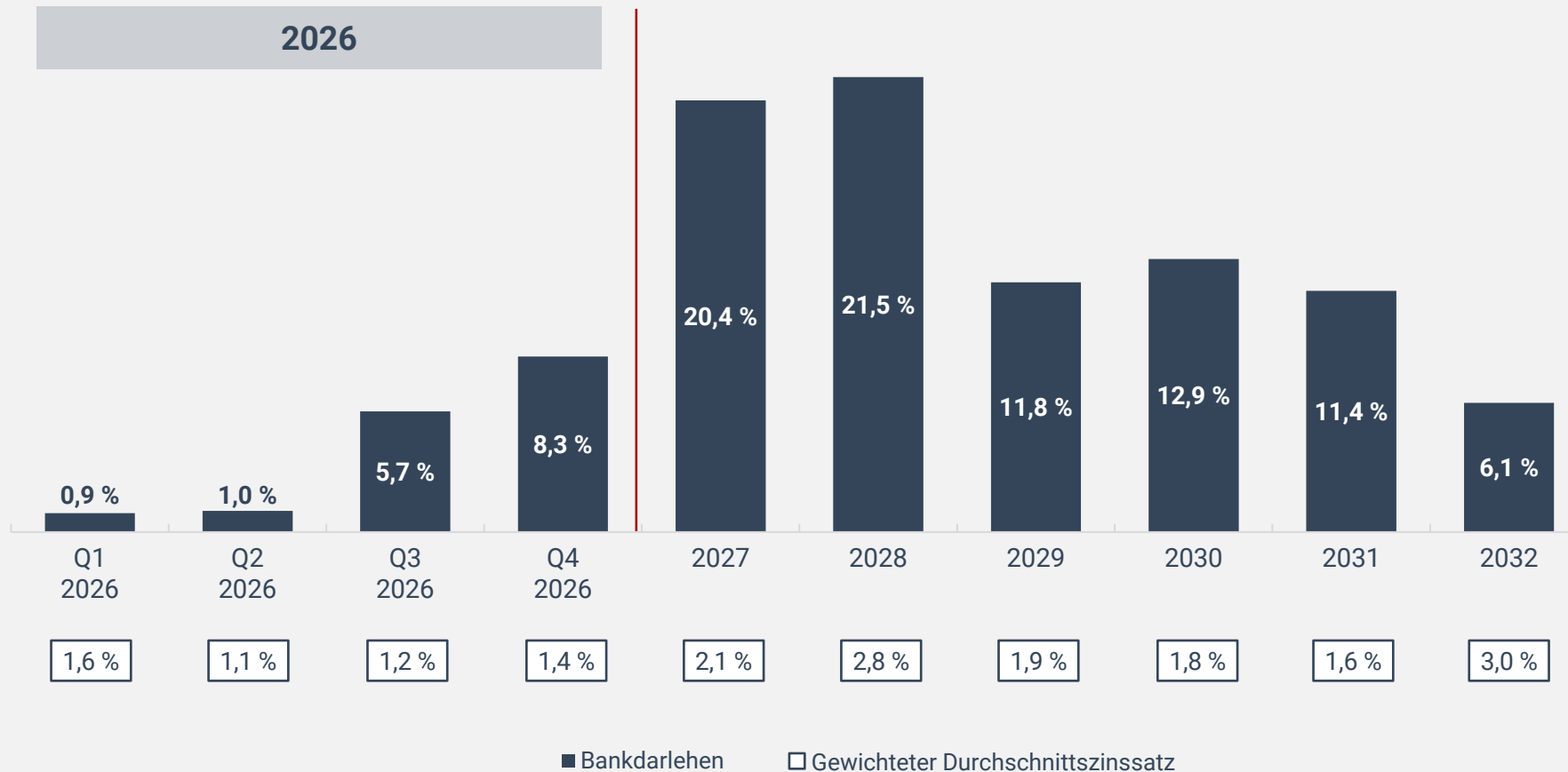
- ① Rückgang insb. infolge von Immobilienverkäufen in 2025
- ② Rückgang im Zusammenhang mit Immobilienverkäufen und der Umstrukturierung des externen Facility Managements
- ③ Ausgaben beziehen sich auf laufende Instandhaltungsarbeiten und verschiedene kleinere geplante Maßnahmen; zeitliche Verschiebung von Instandhaltungsprojekten in das Jahr 2026
- ④ Anstieg insb. durch höhere Lizenzgebühren für Software im Zusammenhang mit der Umsetzung der Digitalisierungsstrategie
- ⑤ Anstieg aufgrund der Erweiterung der Personalkapazitäten und der Besetzung offener Stellen
- ⑥ Erträge aus Entschädigungen für vorzeitige Vertragsauflösungen; Rückgang aufgrund einer höheren Anzahl von Kündigungen im Vorjahr
- ⑦ Anstieg insb. auf höhere Aufwendungen für die Umsetzung strategischer und regulatorisch veranlasster Projekte (u.a. IT und Nachhaltigkeit) zurückzuführen
- ⑧ Ausgaben positiv beeinflusst durch die Rückzahlung von Anleihekrediten sowie Krediten im Zusammenhang kürzlich verkaufter Immobilien
- ⑨ Rückgang infolge verminderter Zinssätze für Tagesgeldeinlagen
- ⑩ Rückgang des Capex nach einer umfangreichen Immobilienerweiterung im Vorjahr 2024



> Entwicklung in 2025 insbesondere beeinflusst durch Dividendenzahlung und Anpassung des Portfoliowerts

# Solide Finanzierungsstruktur und komfortable Kennzahlen

## Auslauf der Finanzverbindlichkeiten<sup>1</sup>



**54,7%**  
REIT-Eigenkapitalquote

**44,3 %**  
LTV

**9,8x**  
Net debt / EBITDA<sup>2</sup>

**5,0x**  
EBITDA / Interest coverage

**639,9 Mio. €**  
Finanzverbindlichkeiten

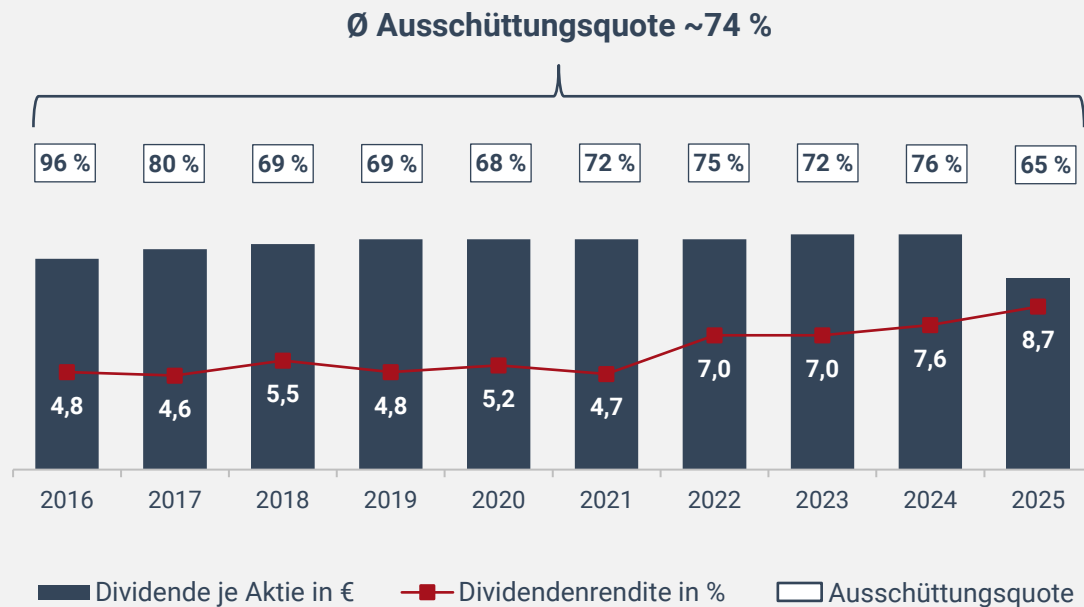
**2,1 %**  
Ø Finanzierungskosten

**3,2 Jahre**  
Ø Restlaufzeit

<sup>1</sup> Stand: 31. Dezember 2025

<sup>2</sup> Nettofinanzverbindlichkeiten (Durchschnitt der letzten fünf Quartale) in Relation zum EBITDA bereinigt um Veräußerungsergebnis (letzte zwölf Monate)

## Dividendenhistorie



**60 % – 70 % der Funds from Operations (FFO)**

**Angepasste Ausschüttungsquote**

## Ausgewählte Kriterien zur Bestimmung der Dividendenhöhe

- **Finanzkennzahlen für das jeweilige Geschäftsjahr**
  - Gesamtentwicklung der operativen und finanziellen Kennzahlen
  - FFO bleibt wesentlicher Einflussfaktor
  
- **Unternehmens- und Marktsituation**
  - Strategische Entwicklung
  - Entwicklung von Markt und gesamtwirtschaftlichem Umfeld
  
- **Alternative Investitionsmöglichkeiten**
  - Mögliche Portfolioerweiterungen im Einklang mit der Unternehmensstrategie
  - Gezielte Investitionen in das Bestandsportfolio
  
- **Dividenden-/Gesamtrendite**
  - Beibehaltung einer attraktiven Dividendenrendite im Markt- und Wettbewerbsvergleich
  - Berücksichtigung der Aktienkursentwicklung zur Erzielung attraktiver Gesamtrenditen (Total returns)

## Dividendenvorschlag 2025

(Ausschüttungsquote auf Basis der angepassten Dividendenstrategie:  
60 % – 70 % der Funds from Operations (FFO))



## Prognose 2026

**38,0 Mio. € - 42,0 Mio. €**

FFO

**87,5 Mio. € - 89,5 Mio. €**

Miet- und Pachterlöse

## Prognose: Wesentliche Einflussfaktoren

- **Immobilienverkäufe**
- **Erhöhte Kostenstruktur**
  - Instandhaltung (Mieterausbauten)
  - laufende Betriebsausgaben
  - Zinsaufwendungen
  - Personalkosten
- **Prognose berücksichtigt keine Portfolioveränderungen** im weiteren Jahresverlauf und könnte u.a. im Zusammenhang mit weiteren Transaktionsaktivitäten angepasst werden



Nachhaltiges Gebäude  
DGNB Zertifikat in Platin

# Nachhaltigkeit / ESG



Büroobjekt Neu-Isenburg

## Strategieentwicklung und Leitplanken

- Integration von Nachhaltigkeits-/ESG-Kriterien in Gesamtstrategie
- Umsetzung des strategischen Nachhaltigkeitsprogramms
- Planung und Steuerung der Nachhaltigkeitsaktivitäten durch internes Nachhaltigkeitskomitee
- Intensivierung des Dialogs mit relevanten Stakeholdern über wesentliche Nachhaltigkeits-/ESG-Themen und Berücksichtigung der gewonnen Erkenntnisse im Rahmen der Weiterentwicklung der Strategie
- Definition von kurz-, mittel- und langfristigen Zielen basierend auf ESG-Kennziffern und unter Berücksichtigung von Realisierbarkeit und (Kosten-) Effizienz
- Laufende Erfolgsmessung der Aktivitäten im Nachhaltigkeits-/ESG-Management und kontinuierliche Berichterstattung

## Wesentliche Handlungsfelder



## HAMBORNER unterstützt die Ziele für nachhaltige Entwicklung der Vereinten Nationen. Mittelfristige Ziele bis 2030



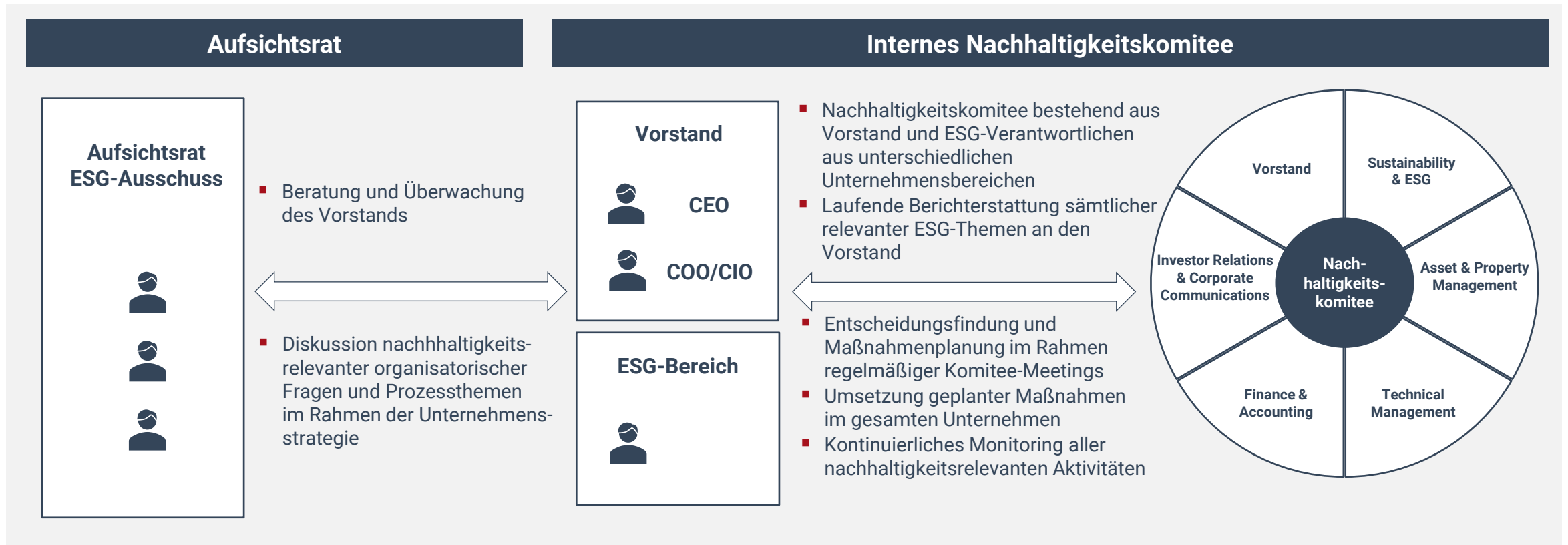
- Deutliche Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien
- Verdoppelung der weltweiten Steigerungsrates der Energieeffizienz



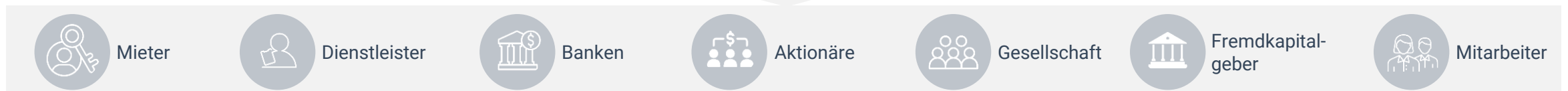
Einbeziehung von Klimaschutzmaßnahmen in die nationalen politischen Strategien und Planungen

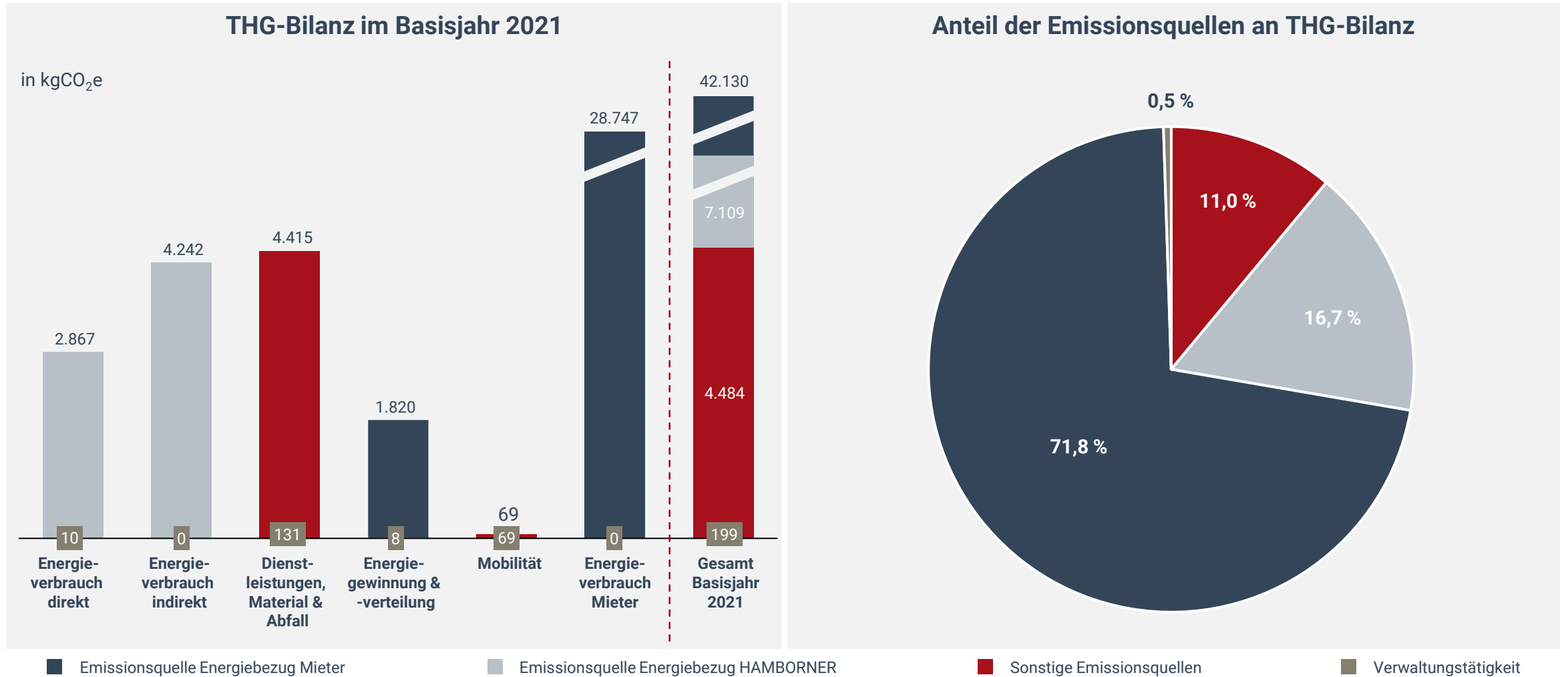


Unterstützung und Förderung der Bildung wirksamer öffentlicher, öffentlich-privater und zivilgesellschaftlicher Partnerschaften



## Stakeholder Engagement





> Fokus auf energiebedingte Emissionen, die 88,5 % der unternehmensweiten Emissionen ausmachen

<sup>1</sup> Treibhausgas-Bilanz

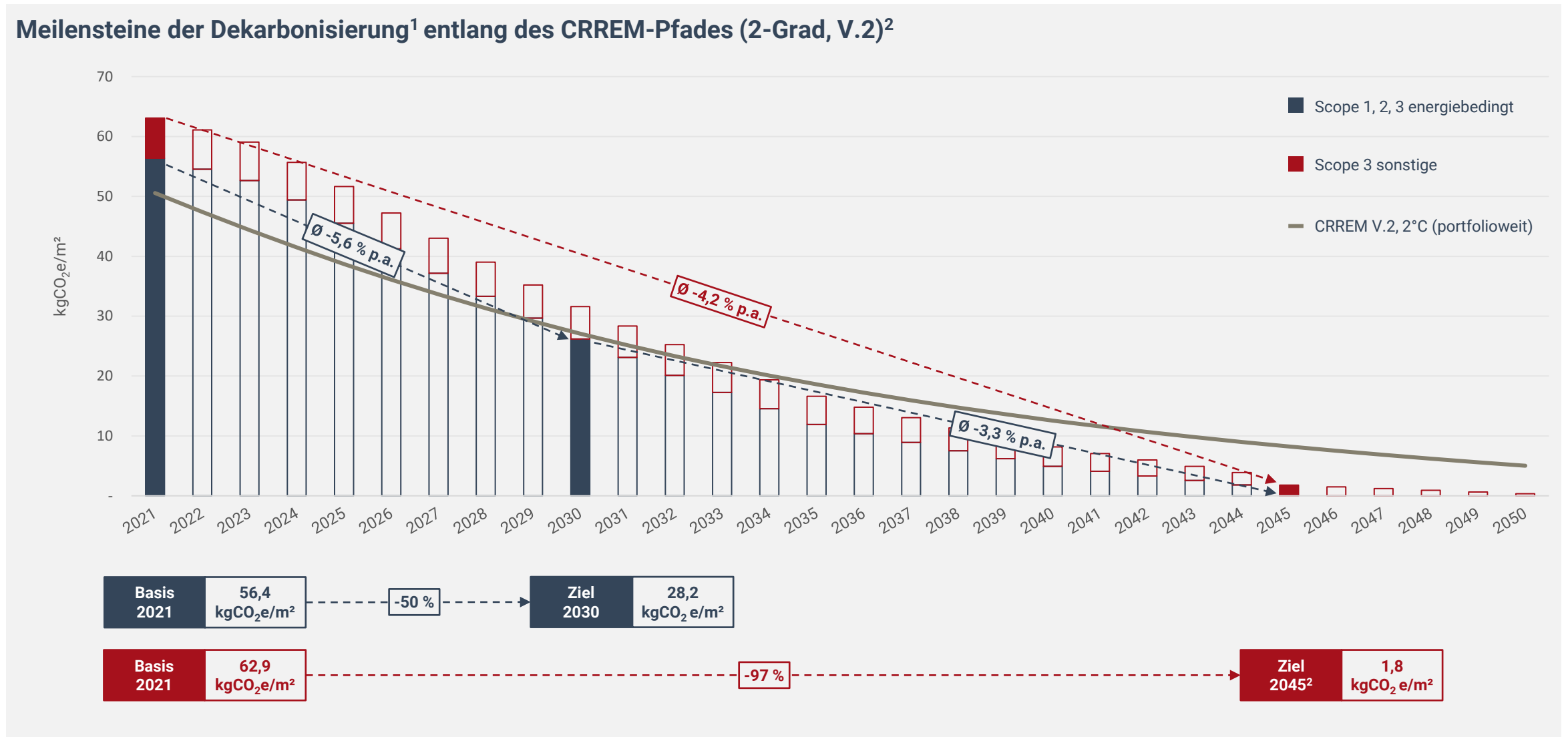
Unternehmensebene	Scope	Ziel 2030	Ziel 2045
 Portfolio	 Energiebezogen <sup>1</sup>	-50,0 % auf 28,2 kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> Reduktion energiebedingter Emissionen	Netto-Null Treibhausgasemissionen
 Unternehmen	 Gesamt		

> **Netto-Null-Ziele mit geringer Menge an unvermeidbaren Restemissionen verbunden, die durch Kompensationen neutralisiert werden**

> **Zielerreichung an verschiedene Voraussetzungen geknüpft, z.B. Emissionsreduktion im Energiesektor, Verbesserung der Datenqualität und Kooperation mit Geschäftspartnern**

<sup>1</sup> Energiebedingte Emissionen beinhalten Scope 1, Scope 2, Scope 3.3 und Scope 3.13 Emissionen

## Meilensteine der Dekarbonisierung<sup>1</sup> entlang des CRREM-Pfades (2-Grad, V.2)<sup>2</sup>

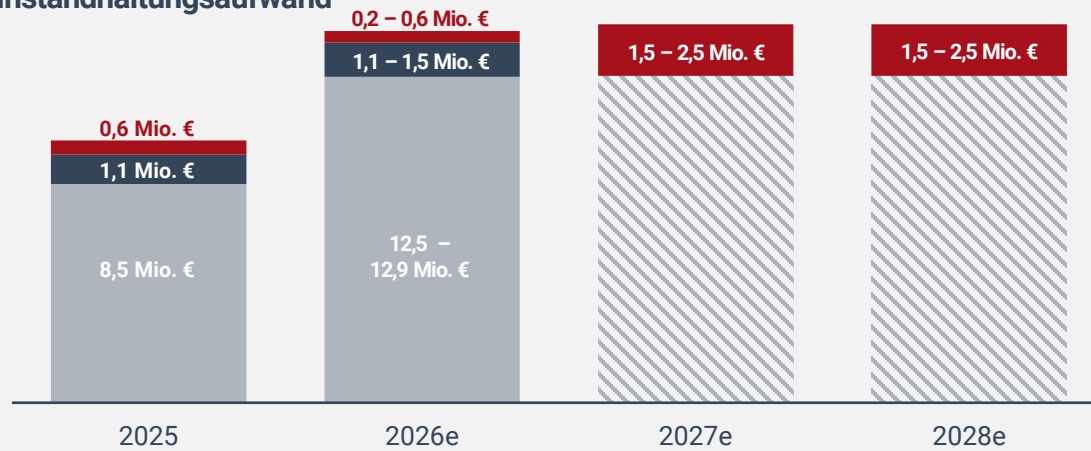


<sup>1</sup> Zielerreichung abhängig von Einflussfaktoren

<sup>2</sup> Erreichung von Netto-Null-Emissionen mittels Kompensation von Restemissionen

## Kostenindikation für Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung

### Instandhaltungsaufwand<sup>1</sup>



### Capex für Instandhaltungsmaßnahmen<sup>2</sup>



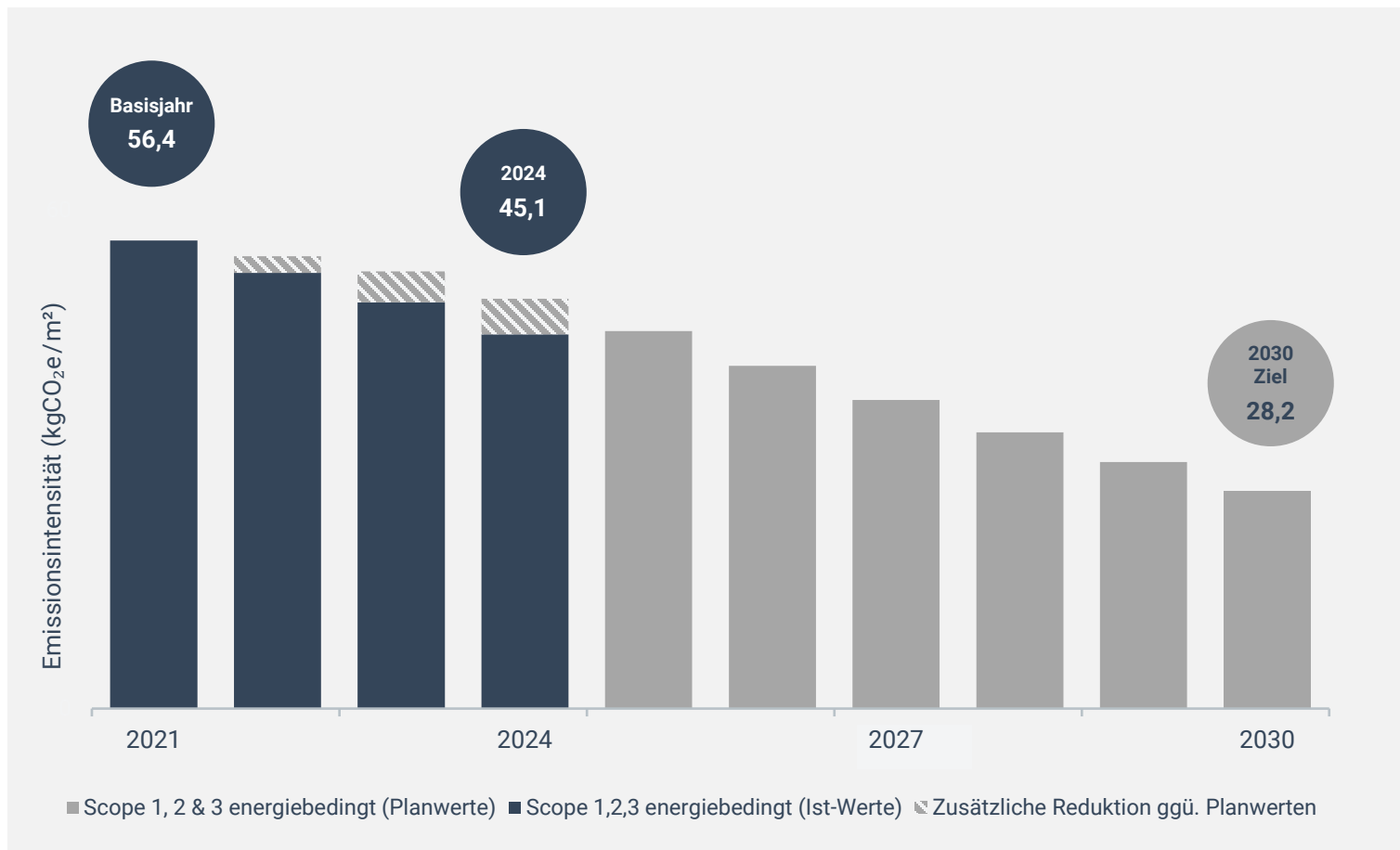
■ Reine Dekarbonisierungsmaßnahmen      ■ Reine Instandhaltungsmaßnahmen  
 ■ Instandhaltungsmaßnahmen mit Dekarbonisierungskomponente

## Handlungsfelder zur Emissionsreduktion

	Modernisierung gebäudetechnischer Anlagen
	Ausbau erneuerbarer Energieerzeugung
	Dekarbonisierung der Energieversorgung
	Betriebsoptimierung gebäudetechnischer Anlagen
	Verstärkte Berücksichtigung von ESG-Kriterien im Rahmen der Transaktionsstrategie
	Weitere Verbesserung der Datenqualität
	Intensivierung des Mieterdialogs

<sup>1</sup> Mögliche Rundungsdifferenzen im Vergleich zur G&V

<sup>2</sup> Inkl. aktivierbarer Baukostenzuschüsse



- **Deutliche Reduktion der energiebezogenen Emissionen** seit der Entwicklung der HAMBORNER Dekarbonisierungsstrategie
- Emissionsintensitäten im Zeitraum 2022 bis 2024 **unter dem geplanten jährlichen Reduktionspfad**
- Dekarbonisierungsstrategie zielt auf eine Reduzierung des Energieverbrauchs durch **objektspezifische Effizienzmaßnahmen**, eine verstärkte **Nutzung erneuerbarer Energiequellen** und die **Verbesserung der Datenqualität** ab, um eine effektive Umsetzung der Strategie zu ermöglichen
- In Zukunft wird das **Einhalten** des Zielbereichs noch stärker von **positiven Entwicklungen externer Faktoren**, wie bspw. dem Verhalten der Mieter oder den Emissionsfaktoren, **abhängig** sein
- **Enge Zusammenarbeit mit Mietern** und sonstigen Stakeholdern bleibt **unerlässlich** für die weitere Umsetzung und den langfristigen Erfolg

- > **Planmäßige Fortschritte bei der Erreichung des Emissionsziels für 2030, das eine Reduzierung um 50 % der energiebezogenen Emissionen innerhalb des Immobilienportfolios vorsieht**
- > **Künftige Einhaltung der definierten Zielvorgaben weiterhin ambitioniert**

<sup>1</sup> Berücksichtigung der Energieverbräuche und daraus resultierender Emissionen aller Immobilien, die über das gesamte jeweilige Jahr Teil des Portfolios waren (Datenstand: Juli 2025)

# Anhang



# Top-10 Objekte (1/2)

Mannheim



München



Berlin



Köln






Karlsruhe



	Mannheim	München	Berlin	Köln	Karlsruhe
<b>Assetklasse</b>	Einzelhandel	Büro	Büro	Büro	Einzelhandel
<b>Akquisitionszeitpunkt</b>	2016	2013	2013	2017	2012
<b>Kaufpreis</b>	80,0 Mio. €	40,2 Mio. €	33,0 Mio. €	49,0 Mio. €	37,0 Mio. €
<b>Verkehrswert<sup>1</sup></b>	69,7 Mio. €	58,2 Mio. €	56,8 Mio. €	53,2 Mio. €	48,4 Mio. €
<b>Jährliche Mieterträge</b>	4,0 Mio. €	3,0 Mio. €	2,7 Mio. €	3,4 Mio. €	3,0 Mio. €
<b>Ø Restlaufzeit der Mietverträge<sup>1</sup></b>	10,0 Jahre	2,5 Jahre	2,6 Jahre	6,8 Jahre	10,1 Jahre
<b>Hauptmieter</b>	Globus	Estée Lauder, Giorgio Armani	Schneider Electric, BLS Energieplan	netcologne, Instone Real Estate	Edeka

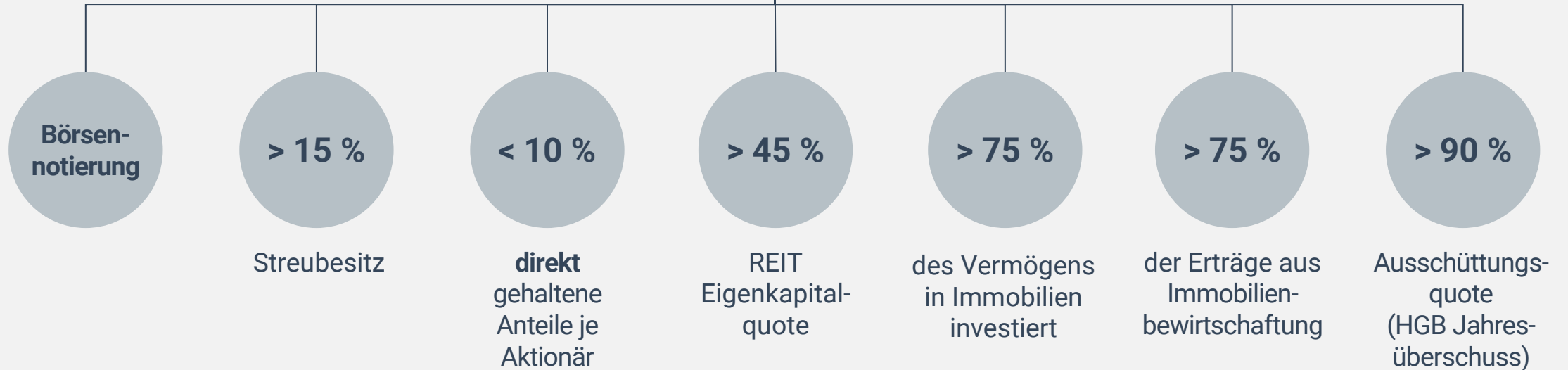
<sup>1</sup> Stand: 31. Dezember 2025

# Top-10 Objekte (2/2)

	Hanau	Hallstadt	Celle	Aachen	Erlangen
					
<b>Assetklasse</b>	Einzelhandel	Einzelhandel	Einzelhandel	Büro	Büro
<b>Akquisitionszeitpunkt</b>	2017	2017	2015	2020	2011
<b>Kaufpreis</b>	37,5 Mio. €	40,4 Mio. €	35,2 Mio. €	37,4 Mio. €	27,9 Mio. €
<b>Verkehrswert<sup>1</sup></b>	40,3 Mio. €	35,5 Mio. €	34,5 Mio. €	33,4 Mio. €	32,8 Mio. €
<b>Jährliche Mieterträge</b>	2,3 Mio. €	2,1 Mio. €	2,1 Mio. €	2,4 Mio. €	2,2 Mio. €
<b>Ø Restlaufzeit der Mietverträge<sup>1</sup></b>	7,2 Jahre	3,4 Jahre	7,4 Jahre	5,8 Jahre	3,5 Jahre
<b>Hauptmieter</b>	Rewe, Aldi	tegut, Müller	Kaufland, Tedox, Aldi, Rossmann	AOK, Barmer	Immobilien Freistaat Bayern, ParkRaum-Management GmbH

<sup>1</sup> Stand: 31. Dezember 2025

## Wesentliche REIT-Kriterien



**Befreiung von Körperschaft- und Gewerbesteuer auf Unternehmensebene**

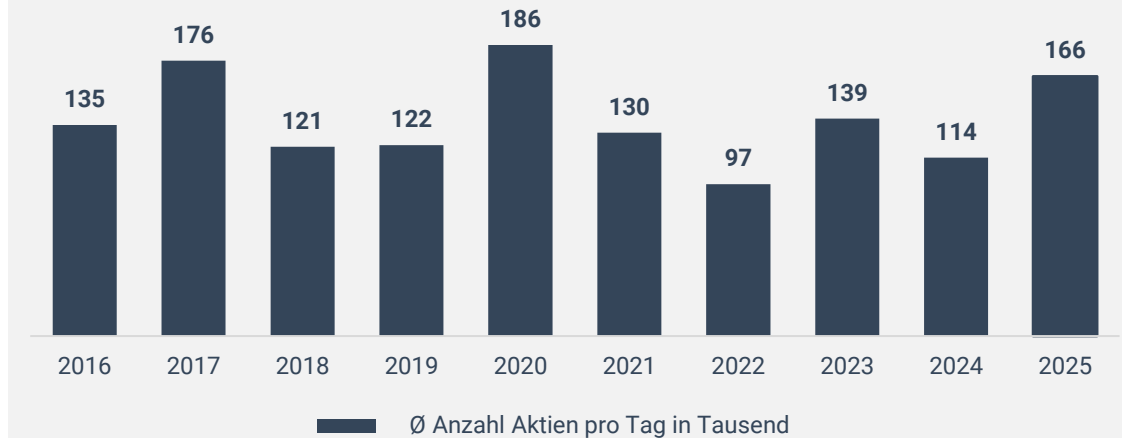
## Die HAMBORNER Aktie

Aktienkurs	4,48 € (Stand: 31. Dezember 2025)
Marktkapitalisierung	364,7 Mio. € (Stand: 31. Dezember 2025)
WKN/ISIN	A3H233 / DE000A3H2333
Ticker Symbol	HABA
Aktiengattung	Namensaktie
Handelssegment	Prime Standard
Indizes	SDAX, EPRA, RX REIT

## Relevante IR- und ESG-Links

- [Finanzberichte](#)
- [IR-Downloads](#)
- [Konferenzen & Roadshows](#)
- [Hauptversammlung](#)
- [Nachhaltigkeitsberichte](#)

## Handelsvolumen



## Finanzkalender

- 7. Mai 2026: Quartalsmitteilung Q1 2026
- 3. Juni 2026: Hauptversammlung 2026
- 4. August 2026: Halbjahresfinanzbericht 2026
- 10. November 2026: Quartalsmitteilung Q3 2026
- 25. Februar 2027: Vorläufige Geschäftszahlen 2026

IR-Kontakt: +49 (0)203 54405 32 | [info@hamborner.de](mailto:info@hamborner.de) | [www.hamborner.de](http://www.hamborner.de) |





**Niclas Karoff**

CEO

---

**E-Mail**

[n.karoff@hamborner.de](mailto:n.karoff@hamborner.de)



**Sarah Verheyen**

COO/CIO

---

**E-Mail**

[s.verheyen@hamborner.de](mailto:s.verheyen@hamborner.de)



**Christoph Heitmann**

Head of Capital Markets,  
Financing & Sustainability

---

**E-Mail**

[c.heitmann@hamborner.de](mailto:c.heitmann@hamborner.de)

## Disclaimer

Diese Präsentation wurde von der HAMBORNER REIT AG (nachfolgend "HAMBORNER") ausschließlich zu Informationszwecken erstellt. Diese Präsentation kann Aussagen, Schätzungen, Meinungen und Vorhersagen in Bezug auf die erwartete zukünftige Entwicklung der HAMBORNER ("zukunftsgerichtete Aussagen") enthalten, die verschiedene Annahmen wiedergeben betreffend z. B. Ergebnisse, die aus dem aktuellen Geschäft der HAMBORNER oder von öffentlichen Quellen abgeleitet wurden, die keiner unabhängigen Prüfung oder eingehenden Beurteilung durch HAMBORNER unterzogen worden sind und sich später als nicht korrekt herausstellen könnten. Alle zukunftsgerichteten Aussagen geben aktuelle Erwartungen gestützt auf den aktuellen Businessplan und verschiedene weitere Annahmen wieder und beinhalten somit nicht unerhebliche Risiken und Unsicherheiten. Alle zukunftsgerichteten Aussagen sollten daher nicht als Garantie für zukünftige Performance oder Ergebnisse verstanden werden und stellen ferner keine zwangsläufig zutreffenden Indikatoren dafür dar, dass die erwarteten Ergebnisse auch erreicht werden. Alle zukunftsgerichteten Aussagen beziehen sich nur auf den Tag der Ausgabe dieser Präsentation an die Empfänger. Es obliegt den Empfängern dieser Präsentation, eigene genauere Beurteilungen über die Aussagekraft zukunftsgerichteter Aussagen und diesen zugrundeliegenden Annahmen anzustellen. HAMBORNER schließt jedwede Haftung für alle direkten oder indirekten Schäden oder Verluste bzw. Folgeschäden oder -verluste sowie Geldbußen, die den Empfängern durch den Gebrauch der Präsentation, ihres Inhaltes, insbesondere aller zukunftsgerichteten Aussagen, oder im sonstigen Zusammenhang damit entstehen könnten, soweit gesetzlich zulässig aus. HAMBORNER gibt keine Garantie oder Zusicherung (weder ausdrücklich noch stillschweigend) in Bezug auf die Informationen in dieser Präsentation. HAMBORNER übernimmt keine Verpflichtung, die Informationen, zukunftsgerichtete Aussagen oder Schlussfolgerungen in dieser Präsentation zu aktualisieren oder zu korrigieren oder nachfolgende Ereignisse oder Umstände aufzunehmen oder Ungenauigkeiten zu berichtigen, die nach dem Datum dieser Präsentation bekannt werden.