

hamborner
REIT
ZUKUNFT BRAUCHT SUBSTANZ

ZWISCHEN-MITTEILUNG

DRITTES QUARTAL 2026

KENNZAHLEN

67,3 MIO. €
ERLÖSE AUS MIETEN UND PACHTEN

34,5 MIO. €
FUNDS FROM OPERATIONS

IN T€		01.01.–30.09.2026	01.01.–30.09.2025
Aus der Gewinn- und Verlustrechnung			
Erlöse aus Mieten und Pachten		67.260	67.878
Nettomieteinnahmen		54.539	55.208
Betriebsergebnis		–1.321	16.414
Finanzergebnis		–10.261	–9.391
EBITDA		44.472	48.230
EBIT		–1.573	18.579
Funds from Operations (FFO)		34.463	36.674
Ergebnis der Periode		–11.834	9.188
davon Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien		–252	2.165
		30.09.2026	**31.12.2025**
Aus der Bilanz			
Bilanzsumme		999.044	1.062.477
Langfristige Vermögenswerte		942.647	1.002.325
Eigenkapital		341.208	384.645
Eigenkapitalquote	in %	34,2	36,2
REIT-Eigenkapitalquote	in %	55,2	54,7
EPRA Loan to Value (LTV)	in %	44,2	44,3
		30.09.2026	**30.09.2025**
Zur HAMBORNER-Aktie			
Anzahl der ausgegebenen Aktien		81.343.348	81.343.348
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie	in €	–0,15	0,11
Funds from Operations (FFO) je Aktie	in €	0,42	0,45
Börsenkurs je Stückaktie (XETRA)	in €	4,17	5,68
Marktkapitalisierung		339.202	462.030
		30.09.2026	**31.12.2025**
Zum HAMBORNER-Portfolio			
Anzahl der Objekte		62	64
Verkehrswert des Immobilienportfolios		1.302.410	1.348.530
EPRA Leerstandsquote	in %	4,4	3,5
Gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren		5,0	5,3
Sonstige Daten			
Net Asset Value (NAV)		720.291	738.136
Net Asset Value je Aktie	in €	8,85	9,07
EPRA Net Tangible Assets (NTA)		720.281	738.107
EPRA Net Tangible Assets je Aktie	in €	8,85	9,07
Anzahl der Mitarbeiter einschließlich Vorstand		57	59

BERICHT ZUR ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Ertragslage

Bis Ende September 2026 hat HAMBORNER aus der Bewirtschaftung der Immobilien Mieterträge in Höhe von 67.260 T€ erzielt. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (67.878 T€) war der Rückgang im Wesentlichen auf strategische Objektverkäufe zurückzuführen, welche die Erlöse in Höhe von 1.581 T€ reduzierten. Die Mieterträge aus Objekten, die sich sowohl im dritten Quartal des Berichtszeitraums des aktuellen Jahres als auch im Vorjahreszeitraum im Bestand befanden („like for like"), entwickelten sich stabil und verzeichneten einen leichten Anstieg um 961 T€ bzw. 1,5 %.

Die Leerstandsquote, ermittelt aus der Sollmiete für Leerstandsflächen bezogen auf die Gesamtsollmieten in der Berichtsperiode, befand sich weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Sie lag im Berichtszeitraum bei 2,4 % (Vorjahr: 2,1 %). Die stichtagsbezogene EPRA-Leerstandsquote betrug 4,4 % (31. Dezember 2025: 3,5 %).

Die Erlöse aus der Weiterbelastung von Nebenkosten an Mieter betrugen bis Ende September 2026 8.934 T€ (Vorjahr: 7.973 T€) und lagen damit um 961 T€ über dem Vorjahreswert. Dabei sank dieser Posten gegenüber dem Vorjahreswert durch Objektverkäufe um 236 T€. Im unveränderten Immobilienbestand (like for like) ergab sich hingegen eine Erhöhung von 1.197 T€. Der Anstieg resultierte im Wesentlichen aus höheren Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter (417 T€) sowie aus dem Ergebnis bereits durchgeführter Nebenkostenabrechnungen und der Neubewertung erwarteter Nachforderungen und Guthaben aus noch nicht abgerechneten Nebenkostenperioden (662 T€).

Die laufenden Betriebsaufwendungen für die Bewirtschaftung der Immobilien betrugen bis Ende September 2026 15.146 T€ (Vorjahr: 14.436 T€) und lagen damit um 710 T€ über dem Vorjahreswert. Während die Aufwendungen infolge von Objektverkäufen um 510 T€ zurückgingen, ergab sich im unveränderten Immobilienbestand (like for like) ein Anstieg von 1.220 T€. Dieser war insbesondere auf höhere Aufwendungen im infrastrukturellen und technischen Gebäudemanagement zurückzuführen.

Die Aufwendungen für die Instandhaltung des Grundstücks- und Gebäudebestands sind gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitraum um 302 T€ auf 6.509 T€ (Vorjahr: 6.207 T€) gestiegen. Die Aufwendungen im dritten Quartal 2026 betrafen laufende Kleininstandhaltungen sowie diverse kleinere geplante Instandhaltungsmaßnahmen.

Die aus den vorstehenden Posten abgeleiteten Nettomieteinnahmen sind mit 54.539 T€ um 669 T€ oder 1,2 % gegenüber dem Wert der Vorjahresperiode (55.208 T€) gesunken.

Die Verwaltungs- und Personalaufwendungen betrugen insgesamt 7.897 T€ und lagen um 397 T€ bzw. 5,3 % über dem Niveau des Vergleichszeitraums (7.500 T€). Die Verwaltungsaufwendungen erhöhten sich um 261 T€ auf 1.811 T€ (Vorjahr: 1.550 T€), insbesondere aufgrund höherer Aufwendungen für Softwarenutzung in Höhe von 138 T€. Die Personalaufwendungen sind gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres um 136 T€ auf 6.086 T€ gestiegen (Vorjahr: 5.950 T€). Dies resultierte insbesondere aus Bewertungseffekten im Zusammenhang mit der langfristigen variablen Vergütung (LTI) für die Vorstandsmitglieder. Diese basieren auf der Wertentwicklung relevanter Zielgrößen zum Stichtag.

Die operative Kostenquote, d. h. Verwaltungs- und Personalaufwand bezogen auf die Erlöse aus Mieten und Pachten, erhöhte sich auf 11,7 % (Vorjahr: 11,0 %).

Die Abschreibungen sind in der Berichtsperiode um 16.394 T€ auf 46.045 T€ gestiegen (Vorjahr: 29.651 T€). Dies resultierte im Wesentlichen aus Wertminderungen im zweiten Quartal 2026 in Höhe von 19.234 T€, die aufgrund durchgeführter Neubewertungen zum 30. Juni 2026 auf sechs Büro- und Einzelhandelsobjekte zurückzuführen sind. Die Wertanpassungen betrafen die Objekte in Stuttgart (Schockenriedstraße), Hamburg (Kurt-A.-Körber-Chaussee), Hallstadt (Michelinstraße), Darmstadt (Gräfenhäuserstraße), Mainz (Isaac-Fulda-Allee) und Neu-Isenburg (Siemensstraße). Die im Vorjahreszeitraum vorgenommenen Wertminderungen betrugen 2.354 T€.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beliefen sich in den ersten neun Monaten des Berichtsjahres auf 159 T€ (Vorjahr: 743 T€). Der Betrag des Vorjahreszeitraums wurde dabei erheblich durch einen Ertrag aus der Ausbuchung einer Verbindlichkeit in Höhe von 379 T€ beeinflusst.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betrugen im Berichtszeitraum 2.077 T€ (Vorjahr: 2.386 T€) und betrafen insbesondere Aufwendungen für Rechts- und Beratungskosten von 1.275 T€ (Vorjahr: 1.300 T€). Diese umfassten schwerpunktmäßig Aufwendungen für IT-Beratungsleistungen (349 T€) und Aufwendungen im Zusammenhang mit externem Fachpersonal (246 T€). Weiterhin beinhalten die sonstigen betrieblichen Aufwendungen Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 388 T€ (Vorjahr: 294 T€) sowie Kosten für Investor Relations und Öffentlichkeitsarbeit von 272 T€ (Vorjahr: 372 T€).

Das Betriebsergebnis der Gesellschaft belief sich per Ende September 2026 auf -1.321 T€ gegenüber 16.414 T€ in der Vergleichsperiode des Vorjahres.

Aus der Veräußerung der Immobilien in Ditzingen und Neu-Isenburg wurde ein Ergebnis von –252 T€ erzielt. Der Besitzübergang für das Objekt in Ditzingen erfolgte am 1. März 2026. Aus dem Verkauf erzielte HAMBORNER einen Buchgewinn von 148 T€ vor Verkaufskosten. Der Besitzübergang für das Objekt in Neu-Isenburg (Siemensstraße) erfolgte am 1. September 2026. Der Posten berücksichtigt außerdem Verkaufskosten in Höhe von insgesamt 400 T€.

Das Finanzergebnis betrug in den ersten neun Monaten 2026 –10.261 T€ gegenüber –9.391 T€ im Vorjahresvergleichszeitraum.

Die Zinserträge beliefen sich auf 637 T€ (Vorjahr: 581 T€) und resultierten aus der Anlage von liquiden Mitteln auf Tagesgeldkonten sowie kurzfristigen Festgeldanlagen.

Die Zinsaufwendungen in Höhe von –10.898 T€ (Vorjahr: –9.972 T€) setzten sich im Wesentlichen aus Zinsaufwendungen aus Darlehensmitteln in Höhe von –10.191 T€ (Vorjahr: –9.246 T€) zusammen. Diese sind gegenüber dem Vorjahr um 945 T€ gestiegen, primär beeinflusst durch Aufvalutierungen im Zusammenhang mit der planmäßigen Anschlussfinanzierung auslaufender Darlehen sowie erhöhten Refinanzierungszinssätzen.

Als Resultat aus den gesamten Erträgen und Aufwendungen ergab sich für die ersten neun Monate ein Periodenergebnis von –11.834 T€ (Vorjahr: 9.188 T€), welches im Wesentlichen auf die im Halbjahr 2026 durchgeführten Wertminderungen in Höhe von 19.234 T€ zurückzuführen ist. Die für die Gesellschaft wesentliche Ertragskennziffer Funds from Operations (FFO), d. h. das operative Ergebnis vor Abschreibungen und ohne Verkaufserlöse, reduzierte sich um 6,0 % und betrug im Berichtszeitraum 34.463 T€ (Vorjahr: 36.674 T€). Dies entspricht einem FFO je Aktie von 42 Cent (Vorjahr: 45 Cent).

Vermögens- und Finanzlage

Der Buchwert der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien betrug zum 30. September 2026 930,2 Mio. € (31. Dezember 2025: 990,1 Mio. €). Der Rückgang in Höhe von 59,9 Mio. € resultierte primär aus planmäßigen Abschreibungen und Wertminderungen sowie aus dem Verkauf des Büroobjekts Neu-Isenburg (Siemensstraße).

Der fortgeschriebene Verkehrswert des bebauten Immobilienportfolios lag zum 30. September 2026 bei 1.302,4 Mio. € (31. Dezember 2025: 1.348,5 Mio. €). Die Differenz in Höhe von 46,1 Mio. € resultiert neben den Abgängen der Immobilien in Ditzingen (11,9 Mio. €) und Neu-Isenburg (14,2 Mio. €) sowie einer Verkehrswerterhöhung zum Ende des ersten Quartals insbesondere aus einer in Abstimmung mit dem externen Gutachter der Gesellschaft vorgenommenen Neubewertung von ausgewählten Bestandsimmobilien zum Stichtag 30. Juni 2026. Die Wertanpassungen betrafen insgesamt acht Büro- und Einzelhandelsobjekte und sind unter anderem auf veränderte Standort- und Vermietungsperspektiven sowie erhöhte Kostenprognosen für Anschlussvermietungen zurückzuführen. Die kumulierten Wertzuwächse und -verminderungen beliefen sich auf –20,0 Mio. €. Im Übrigen wurden die zum 31. Dezember 2025 ermittelten gutachterlichen Verkehrswerte beibehalten.

Die lang- und kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte betrugen zum Stichtag 6,0 Mio. € (31. Dezember 2025: 3,6 Mio. €) und betreffen insbesondere Mietkautionen in Höhe von 2,3 Mio. € (31. Dezember 2025: 1,9 Mio. €). Unter diesem Posten werden zudem Forderungen gegenüber Dienstleistern aus Leistungsabweichungen in Höhe von 0,8 Mio. € sowie Forderungen gegenüber Banken aus der Refinanzierung des Objekts in Mannheim in Höhe von 2,6 Mio. € ausgewiesen.

Die lang- und kurzfristigen sonstigen Vermögenswerte betrugen 8,9 Mio. € (31. Dezember 2025: 8,5 Mio. €) und bestehen vorwiegend aus gewährten Baukostenzuschüssen in Höhe von insgesamt 8,3 Mio. €, insbesondere im Zusammenhang mit den Anschlussvermietungen in Celle, Gießen und Mannheim. Die vereinbarten Beträge werden als Reduzierung der Mieten linear über die Laufzeit der Mietverträge verteilt.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betrugen 4,1 Mio. € (31. Dezember 2025: 3,4 Mio. €). Sie beinhalten Bruttoforderungen aus rückständigen Mieten und abgerechneten Nebenkosten in Höhe von 2,0 Mio. € (31. Dezember 2025: 1,6 Mio. €). Auf die Bruttoforderungen wurden im Rahmen der Bilanzierung zum 30. September 2026 Wertberichtigungen in Höhe der erwarteten Forderungsausfälle von 0,5 Mio. € (31. Dezember 2025: 0,2 Mio. €) gebildet. Weiterhin enthält der Posten Forderungen aus zukünftigen Nebenkostenabrechnungen in Höhe von 2,3 Mio. € (31. Dezember 2025: 1,8 Mio. €).

Am 30. September 2026 verfügte die Gesellschaft über liquide Mittel in Höhe von 47,3 Mio. € (31. Dezember 2025: 42,5 Mio. €).

Das Eigenkapital belief sich zum 30. September 2026 auf 341,2 Mio. € nach 384,6 Mio. € zum 31. Dezember 2025. Die bilanzielle Eigenkapitalquote lag zum Berichtsstichtag bei 34,2 % nach 36,2 % zum 31. Dezember 2025. Die REIT-Eigenkapitalquote belief sich auf 55,2 % nach 54,7 % zum 31. Dezember 2025.

Im Rahmen der Hauptversammlung am 3. Juni 2026 wurde beschlossen, dass 31,7 Mio. € des handelsrechtlichen Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2025 zur Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 0,39 € je Aktie verwendet werden. Die Auszahlung der Dividende erfolgte im Anschluss an die Hauptversammlung.

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten sind gegenüber dem 31. Dezember 2025 in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2026 um 17,5 Mio. € gesunken und betrugen zum 30. September 2026 622,4 Mio. € (31. Dezember 2025: 639,9 Mio. €). Der Rückgang ist insbesondere auf Darlehensablösungen und planmäßige

Tilgungen in Höhe von insgesamt 60,7 Mio. € zurückzuführen, welche die im Berichtszeitraum erfolgten Darlehensaufnahmen von 43,2 Mio. € überstiegen.

Der durchschnittliche Fremdkapitalzinssatz aller bestehenden Darlehen betrug zum Stichtag 30. September 2026 rund 2,3 %. Die entsprechende durchschnittliche Restlaufzeit belief sich auf 2,9 Jahre.

Die lang- und kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie die sonstigen Verbindlichkeiten sind gegenüber dem 31. Dezember 2025 von 27,0 Mio. € um 2,8 Mio. € auf 24,2 Mio. € gesunken. Der Posten enthält unter anderem Leasingverbindlichkeiten gemäß IFRS 16 aus Erbbaurechten in Höhe von 14,4 Mio. € (31. Dezember 2025: 14,7 Mio. €). Darüber hinaus beinhaltet der Posten Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 3,6 Mio. € (31. Dezember 2025: 6,3 Mio.€), Verbindlichkeiten aus Mietkautionen in Höhe von 2,3 Mio. € (31. Dezember 2025: 1,9 Mio. €) sowie Miet- und Pachtvorauszahlungen in Höhe von 1,0 Mio. € (31. Dezember 2025: 1,2 Mio. €).

Die lang- und kurzfristigen Rückstellungen betrugen 7,3 Mio. € (31. Dezember 2025: 6,7 Mio. €). Davon entfielen 3,3 Mio. € auf Rückstellungen für Bergschäden (31. Dezember 2025: 3,2 Mio. €). Die Rückstellungen für Rückerstattungsbeträge an Mieter aus noch abzurechnenden Betriebskosten beliefen sich auf 2,2 Mio. €. Die bestehenden Rückstellungen für Vorstandstantiemen aus der kurzfristigen Vergütung (STI) betrugen 0,4 Mio. € sowie aus der langfristigen aktienbasierten Vergütung (LTI) 0,4 Mio. €.

Der Nettovermögenswert (NAV) der Gesellschaft lag zum 30. September 2026 bei 720,3 Mio. € (31. Dezember 2025: 738,1 Mio. €). Dies entspricht einem NAV je Aktie von 8,85 € nach 9,07 € zum 31. Dezember 2025.

Weitere wesentliche Eventualverbindlichkeiten, Haftungsverhältnisse oder sonstige finanzielle Verpflichtungen bestanden am Abschlussstichtag nicht.

RISIKO- UND CHANCENBERICHT

Als Immobilienunternehmen ist die HAMBORNER REIT AG mit einem bundesweiten Immobilienbestand vielfältigen Risiken und Chancen ausgesetzt, die sich auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage auswirken können. Aus heutiger Sicht haben sich mit Ausnahme der nachfolgend beschriebenen Sachverhalte keine wesentlichen Änderungen der Einschätzung von Risiken und Chancen für die Geschäftsentwicklung der Gesellschaft gegenüber dem 31. Dezember 2025 ergeben. Insoweit haben die gemachten Angaben unverändert unter Berücksichtigung folgender Ergänzungen Gültigkeit:

Nationale und internationale Marktumfeldrisiken

Nach Einschätzung des ifo Institut setzt sich die Erholung der deutschen Wirtschaft trotz der zwischenzeitlich gestiegenen Energiepreise in der zweiten Jahreshälfte 2026 fort. Wesentliche Impulse gehen dabei von einer expansiven Finanzpolitik, einer verbesserten Exportentwicklung sowie einer robusteren Weltkonjunktur aus. Ungeachtet des Wiederaufflammens des Iran-Krieges und der Auswirkungen des Niedrigwassers auf deutschen Flüssen hat sich die Stimmung in Deutschland in den vergangenen Monaten deutlich aufgehellt. Allerdings weist das ifo Institut darauf hin, dass die Prognose mit erheblichen Unsicherheiten behaftet ist. Eine erneute militärische Eskalation im Nahen Osten würde aufgrund der damit einhergehenden Energiepreissteigerungen die Risiken für die wirtschaftliche Entwicklung erhöhen.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat im September 2026 beschlossen, ihre Leitzinsen abermals um 25 Basispunkte anzuheben, nachdem sie diesen Schritt zuletzt bereits im Juni unternommen hatte. Der Einlagesatz wurde somit von 2,25 % auf 2,50 % und der Hauptrefinanzierungssatz von 2,40 % auf 2,65 % angehoben. Begründet wurde dieser Schritt weiterhin mit dem Krieg im Nahen Osten und dem dadurch erzeugten Inflationsdruck. Ziel der EZB ist es, ihre Geldpolitik so auszurichten, dass sich die Inflation mittelfristig beim Zielwert von 2 % stabilisiert. Die Inflationsrate in Deutschland stieg im September 2026 auf 3 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum und lag damit über dem angestrebten Zielwert der EZB.

Auch die US-Notenbank (Fed) hat in ihrer September-Sitzung beschlossen, ihren Leitzins um einen Viertelpunkt zu erhöhen. Das Zielband für die Federal Funds Rate liegt damit bei 3,75 %–4,00 %.

Die meisten Zentralbanken der großen Industrieländer (G10) haben ihre Leitzinsen im September 2026 ebenfalls angepasst und um 25 Basispunkte erhöht.

Vor dem Hintergrund des veränderten Zinsniveaus sieht sich die Gesellschaft mit erhöhten Zinsänderungs- bzw. Refinanzierungsrisiken konfrontiert. Diese resultieren insbesondere aus den in den kommenden Monaten anstehenden Fälligkeiten bestehender Darlehen, deren Prolongation bzw. Refinanzierung mit höheren Finanzierungskosten verbunden sein könnte.

In seiner Konjunkturprognose Herbst 2026 geht das ifo Institut davon aus, dass sich die Erholung der deutschen Wirtschaft fortsetzen werde. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt wird demnach im laufenden Jahr voraussichtlich um 1,4 %, im kommenden Jahr um 1,2 % und im Jahr 2028 um 0,8 % zunehmen. Im Vergleich zu seiner Konjunkturprognose Sommer 2026 hat das ifo Institut die Wachstumsraten für das laufende Jahr um 0,6 Prozentpunkte und für das kommende Jahr um 0,4 Prozentpunkte angehoben. Demgegenüber gab das Konjunkturbarometer des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) nach einem deutlichen Anstieg im August im September um einen halben Punkt auf 95,9 Punkte nach.

PROGNOSEBERICHT

Ungeachtet der weiterhin herausfordernden gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie der im Risiko- und Chancenbericht beschriebenen Unsicherheiten blickt die Gesellschaft dem weiteren Verlauf des Geschäftsjahres 2026 grundsätzlich positiv entgegen.

Unter Berücksichtigung der Geschäftsentwicklung im laufenden Jahr sowie einer aktualisierten Aufwands- und Ertragsschätzung sieht sich die Gesellschaft nunmehr in der Lage, ihre bisherige Umsatz- und Ergebnisprognose für das Geschäftsjahr 2026 zu konkretisieren beziehungsweise anzuheben.

Die Erlöse aus Mieten und Pachten werden sich voraussichtlich in einer Spanne zwischen 88,5 Mio. € und 90,0 Mio. € bewegen. Zuvor war die Gesellschaft von Erlösen zwischen 87,5 Mio. € und 89,5 Mio. € ausgegangen.

Für das operative Ergebnis (FFO) erwartet die Gesellschaft nunmehr eine Bandbreite von 42,0 Mio. € bis 44,0 Mio. € nach bislang 38,0 Mio. € bis 42,0 Mio. €.

Die Prognoseanhebung ist insbesondere auf im Vergleich zu den ursprünglichen Planungen geringere Aufwendungen für Miet-Incentivierungen sowie Mieterausbauten (Instandhaltung) im laufenden Geschäftsjahr zurückzuführen.

GRUNDLAGEN DER BERICHTERSTATTUNG

Die Zwischenmitteilung der HAMBORNER REIT AG zum 30. September 2026 steht im Einklang mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind. Sie wurde grundsätzlich in Übereinstimmung mit den Vorschriften des International Accounting Standard (IAS) 34 zur Zwischenberichterstattung erstellt. Abweichend zum IAS 34 wurde jedoch auf die Anhangangaben verzichtet.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Berechnungsgrundsätze des Einzelabschlusses nach IFRS zum 31. Dezember 2025 wurden unverändert fortgeführt. Die von der EU übernommenen, überarbeiteten und ab dem 1. Januar 2026 verpflichtend anzuwendenden Rechnungslegungsnormen wurden beachtet. Hieraus haben sich keine wesentlichen Änderungen für den Zwischenabschluss zum 30. September 2026 ergeben.

Diese Zwischenmitteilung wurde weder von einem Wirtschaftsprüfer entsprechend § 317 HGB geprüft noch einer prüferischen Durchsicht unterzogen.

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 der 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.

Gewinn- und Verlustrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 30. SEPTEMBER 2026

IN T€	01.01.–30.09.2026	01.01.–30.09.2025	01.07.–30.09.2026	01.07.–30.09.2025
Erlöse aus Mieten und Pachten	67.260	67.878	22.198	22.227
Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter	8.934	7.973	2.992	2.435
Laufende Betriebsaufwendungen	–15.146	–14.436	–5.025	–4.095
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung	–6.509	–6.207	–2.876	–2.681
Nettomieteinnahmen	**54.539**	**55.208**	**17.289**	**17.886**
Verwaltungsaufwand	–1.811	–1.550	–544	–439
Personalaufwand	–6.086	–5.950	–2.011	–1.996
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	–46.045	–29.651	–8.772	–9.090
Sonstige betriebliche Erträge	159	743	117	45
Sonstige betriebliche Aufwendungen	–2.077	–2.386	–773	–515
	–55.860	–38.794	–11.983	–11.995
Betriebsergebnis	**–1.321**	**16.414**	**5.306**	**5.891**
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	–252	2.165	–22	–30
Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)	**–1.573**	**18.579**	**5.284**	**5.861**
Zinserträge	637	581	187	50
Zinsaufwendungen	–10.898	–9.972	–3.603	–3.241
Finanzergebnis	**–10.261**	**–9.391**	**–3.416**	**–3.191**
Ergebnis der Periode	**–11.834**	**9.188**	**1.868**	**2.670**
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	–0,15	0,11	0,02	0,03

Gesamtergebnisrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 30. SEPTEMBER 2026

IN T€	01.01.–30.09.2026	01.01.–30.09.2025	01.07.–30.09.2026	01.07.–30.09.2025
Ergebnis der Periode laut Gewinn- und Verlustrechnung	**–11.834**	**9.188**	**1.868**	**2.670**
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:	0	0	0	0
Versicherungsmathematische Gewinne / Verluste (–) aus leistungsorientierten Pensionszusagen	120	154	117	22
Sonstiges Ergebnis	**120**	**154**	**117**	**22**
GESAMTERGEBNIS	**–11.714**	**9.342**	**1.985**	**2.692**

Das sonstige Ergebnis der laufenden Periode betrifft das versicherungsmathematische Ergebnis aus leistungsorientierten Pensionszusagen in Höhe von 120 T€ aufgrund der innerjährlichen Anpassung des Rechnungszinses zum Stichtag auf 4,64 % (31. Dezember 2025: 3,88 %).

Bilanz Aktiva
ZUM 30. SEPTEMBER 2026

IN T€	30.09.2026	31.12.2025
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	10	29
Sachanlagen	2.477	2.621
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	930.222	990.067
Finanzielle Vermögenswerte	2.251	1.923
Sonstige Vermögenswerte	7.687	7.685
	942.647	**1.002.325**
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.086	3.409
Finanzielle Vermögenswerte	3.761	1.688
Sonstige Vermögenswerte	1.229	798
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	47.321	42.505
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0	11.752
	56.397	**60.152**
SUMME VERMÖGENSWERTE	**999.044**	**1.062.477**

Bilanz Passiva

IN T€	30.09.2026	31.12.2025
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	81.343	81.343
Kapitalrücklage	260.456	276.271
Gewinnrücklage	–591	27.031
	341.208	**384.645**
Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen		
Finanzverbindlichkeiten	499.624	524.415
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	15.830	15.876
Rückstellungen für Pensionen	3.943	4.258
Sonstige Rückstellungen	3.616	3.364
	523.013	**547.913**
Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen		
Finanzverbindlichkeiten	122.810	115.502
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	8.376	11.116
Sonstige Rückstellungen	3.637	3.301
	134.823	**129.919**
SUMME EIGENKAPITAL, VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN	**999.044**	**1.062.477**

Kapitalflussrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 30. SEPTEMBER 2026

IN T€	01.01.–30.09.2026	01.01.–30.09.2025
Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit		
Ergebnis der Periode	–11.834	9.188
Finanzergebnis	10.323	9.379
Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (–)	46.045	29.651
Veränderung der Rückstellungen	427	409
Buchgewinne (–) / -verluste (+) (saldiert) aus dem Abgang von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	–148	–2.496
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	–3.183	1.020
Veränderung der Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	–1.563	–2.781
	40.067	**44.370**
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	–452	–2.394
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	25.400	27.390
Auszahlungen (–) für Barsicherheiten für Finanzverbindlichkeiten	0	–3.645
	24.948	**24.996**
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Dividendenzahlungen	–31.723	–39.045
Mittelzufluss aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	43.170	31.000
Mittelabfluss aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	–60.621	–82.488
Mittelabfluss aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	–358	–326
Zinsauszahlungen	–10.667	–9.493
	–60.199	**–100.352**
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	**4.816**	**–30.986**
Finanzmittelfonds am 1. Januar	**42.505**	**51.766**
Finanzmittelfonds am 30. September	**47.321**	**20.780**

Eigenkapitalveränderungsrechnung

IN T€	GEZEICHNETES KAPITAL	KAPITALRÜCKLAGE	GEWINNRÜCKLAGEN		EIGENKAPITAL GESAMT
			Rücklage IAS 19 Pensionsrückstellungen	Andere Gewinnrücklagen	
Stand 1. Januar 2025	**81.343**	**300.454**	**–3.949**	**33.318**	**411.166**
Entnahme aus der Kapitalrücklage		–24.183		24.183	0
Gewinnausschüttung für 2024 (0,48 € je Aktie)				–39.045	–39.045
Periodenergebnis 01.01.–30.09.2025				9.188	9.188
Sonstiges Ergebnis 01.01.–30.09.2025			154		154
Gesamtergebnis 01.01.–30.09.2025			**154**	**27.644**	**9.342**
Stand 30. September 2025	**81.343**	**276.271**	**–3.795**	**27.644**	**381.463**
Periodenergebnis 01.10.–31.12.2025				3.300	3.300
Sonstiges Ergebnis 01.10.–31.12.2025			–118		–118
Gesamtergebnis 01.10.–31.12.2025			**–118**	**3.300**	**3.182**
Stand 31. Dezember 2025	**81.343**	**276.271**	**–3.913**	**30.944**	**384.645**
Entnahme aus der Kapitalrücklage		–15.815		15.815	0
Gewinnausschüttung für 2025 (0,39 € je Aktie)				–31.723	–31.723
Periodenergebnis 01.01.–30.09.2026				–11.834	–11.834
Sonstiges Ergebnis 01.01.–30.09.2026			120		120
Gesamtergebnis 01.01.–30.09.2026			**120**	**–11.834**	**–11.714**
Stand 30. September 2026	**81.343**	**260.456**	**–3.793**	**3.202**	**341.208**

FINANZKALENDER / IMPRESSUM

FINANZKALENDER 2026 / 2027

10.11.2026	Zwischenmitteilung 30. September 2026
25.02.2027	Vorläufige Zahlen für das Geschäftsjahr 2026
22.04.2027	Geschäftsbericht 2026
04.05.2027	Zwischenmitteilung 31. März 2027
10.06.2027	Ordentliche Hauptversammlung 2027
03.08.2027	Halbjahresfinanzbericht 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

Konzept, Grafik und Produktion

Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg
www.berichtsmanufaktur.de

Bildnachweis

HAMBORNER REIT AG
Markus Altmann

www.hamborner.de