

ZWISCHEN- MITTEILUNG

**DRITTES
QUARTAL 2025**

KENNZAHLEN

67,9 MIO. €

Erlöse aus Mieten und Pachten

36,7 MIO. €

Funds from Operations

	IN T€	01.01.– 30.09.2025	01.01.– 30.09.2024
Aus der Gewinn- und Verlustrechnung			
Erlöse aus Mieten und Pachten		67.878	69.835
Nettomieteinnahmen		55.208	58.426
Betriebsergebnis		16.414	21.252
Finanzergebnis		-9.391	-9.448
EBITDA		48.230	50.991
EBIT		18.579	21.002
Funds from Operations (FFO)		36.674	41.793
Ergebnis der Periode		9.188	11.554
davon Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien		2.165	-250
		30.09.2025	31.12.2024
Aus der Bilanz			
Bilanzsumme		1.047.748	1.133.474
Langfristige Vermögenswerte		1.021.886	1.050.961
Eigenkapital		381.463	411.166
Eigenkapitalquote	in %	36,4	36,3
REIT-Eigenkapitalquote	in %	55,8	55,2
EPRA Loan to Value (LTV)	in %	43,3	43,7
		30.09.2025	30.09.2024
Zur HAMBORNER-Aktie			
Anzahl der ausgegebenen Aktien		81.343.348	81.343.348
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie	in €	0,11	0,14
Funds from Operations (FFO) je Aktie	in €	0,45	0,51
Börsenkurs je Stückaktie (XETRA)	in €	5,68	6,62
Marktkapitalisierung		462.030	538.493
		30.09.2025	31.12.2024
Zum HAMBORNER-Portfolio			
Anzahl der Objekte		64	66
Verkehrswert des Immobilienportfolios		1.406.330	1.441.010
EPRA-Leerstandsquote	in %	3,4	2,8
Gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren		5,5	5,8
Sonstige Daten			
Net Asset Value (NAV)		785.035	796.348
Net Asset Value je Aktie	in €	9,65	9,79
EPRA Net Tangible Assets (NTA)		785.000	796.291
EPRA Net Tangible Assets je Aktie	in €	9,65	9,79
Anzahl der Mitarbeiter einschließlich Vorstand		60	55

BERICHT ZUR ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Ertragslage

Bis Ende September 2025 hat HAMBORNER aus der Bewirtschaftung der Immobilien Mieterträge in Höhe von 67.878 T€ erzielt. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (69.835 T€) ist der Rückgang im Wesentlichen auf einzelne Objektverkäufe zurückzuführen, die Erlöse in Höhe von 1.700 T€ betrafen. Die Mieterträge aus dem unveränderten Immobilienbestand („like for like“) entwickelten sich stabil und verzeichneten lediglich einen leichten Rückgang um 257 T€ bzw. 0,4 %.

Die Leerstandsquote befindet sich weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Sie liegt zum 30. September 2025 bei 2,1 % (Vorjahresvergleichszeitraum: 2,6 %). Die stichtagsbezogene EPRA-Leerstandsquote beträgt 3,4 % (31. Dezember 2024: 2,8 %).

Die Erlöse aus der Weiterbelastung von Nebenkosten an Mieter betragen 7.973 T€ (Vorjahr: 9.630 T€) und sind unter anderem aufgrund von Objektverkäufen um 504 T€ gesunken. Die laufenden Betriebsaufwendungen für die Bewirtschaftung der Immobilien belaufen sich bis Ende September 2025 auf 14.436 T€ (Vorjahr: 15.356 T€) und sind aufgrund von Objektverkäufen um 812 T€ gesunken. Im Berichtszeitraum haben außerdem nicht umlagefähige Dienstleistungen, unter anderem zur Darstellung und Analyse von Medienverbrächen, die Betriebsaufwendungen erhöht, ohne zu einer Steigerung der Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten beizutragen.

Die Aufwendungen für die Instandhaltung des Grundstücks- und Gebäudebestands sind gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitraum um 524 T€ auf 6.207 T€ (Vorjahr: 5.683 T€) gestiegen. Neben größeren Instandhaltungsmaßnahmen wie den Sanierungs-

maßnahmen im Zusammenhang mit den Objekten in Meppen (609 T€) und Freital (315 T€) betreffen die Aufwendungen im Wesentlichen laufende Kleininstandhaltungen sowie diverse kleinere geplante Maßnahmen.

Die aus den vorstehenden Posten abgeleiteten Nettomieteinnahmen sind mit 55.208 T€ um 3.218 T€ oder 5,5 % gegenüber dem Wert der Vorjahresperiode (58.426 T€) gesunken.

Die Verwaltungs- und Personalaufwendungen betragen insgesamt 7.500 T€ und liegen damit um 1.071 T€ bzw. 16,7 % über dem Niveau des Vergleichszeitraums (6.429 T€). Die Verwaltungsaufwendungen sind um 113 T€ gestiegen. Die Personalaufwendungen sind gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres um 958 T€ auf 5.950 T€ gestiegen (Vorjahr: 4.992 T€). Dies resultiert im Wesentlichen aus Veränderungen im Personalbestand.

Die operative Kostenquote, d. h. Verwaltungs- und Personalaufwand bezogen auf die Erlöse aus Mieten und Pachten, hat sich auf 11,0 % erhöht (Vorjahr: 9,2 %).

Die Abschreibungen sind in der Berichtsperiode um 338 T€ auf 29.651 T€ gesunken (Vorjahr: 29.989 T€). Die außerplanmäßigen Abschreibungen auf Basis der zum 30. Juni 2025 durchgeföhrten Bewertung in Höhe von 2.354 T€ betreffen die Immobilien in Münster (Robert-Bosch-Straße) und Stuttgart (Schockenriedstraße). Die im Vorjahreszeitraum durchgeföhrten außerplanmäßigen Abschreibungen betrugen 2.117 T€.

Die sonstigen betrieblichen Erträge belaufen sich in den ersten neun Monaten des Berichtsjahres auf 743 T€ (Vorjahr: 994 T€) und resultieren mit 379 T€ aus der Ausbuchung einer Verbindlichkeit.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen in den ersten neun Monaten des Jahres 2025 2.386 T€ (Vorjahr: 1.750 T€) und betreffen im Wesentlichen Aufwendungen für Rechts- und Beratungskosten von 1.300 T€ (Vorjahr: 848 T€). Diese enthalten insbesondere Aufwendungen im Zusammenhang mit IT-Beratung (437 T€), externem Fachpersonal (343 T€) sowie Nachhaltigkeit (184 T€). Weiterhin enthält der Posten Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 294 T€ (Vorjahr: 301 T€), die im Wesentlichen aus einer mietvertraglichen Einigung resultieren. Zudem sind in dem Posten Aufwendungen für Investor-Relations- und Öffentlichkeitsarbeit von 372 T€ (Vorjahr: 459 T€) enthalten.

Das Betriebsergebnis der Gesellschaft beläuft sich per Ende September 2025 auf 16.414 T€ und liegt um 4.838 T€ unter der Vergleichsperiode des Vorjahres (21.252 T€).

Aus der Veräußerung von Immobilien hat die Gesellschaft ein Ergebnis von 2.165 T€ (Vorjahr: -250 T€) erzielt. Dies betrifft im Wesentlichen den Erlös aus dem Verkauf der Immobilie in Osnabrück. Der Besitzübergang erfolgte am 1. April 2025.

Das Finanzergebnis beträgt - 9.391 T€ gegenüber -9.448 T€ im Vorjahresvergleichszeitraum.

Die Zinserträge der ersten neun Monate des Berichtsjahres betragen 581 T€ (Vorjahr: 1.140 T€) und resultieren im Wesentlichen aus der Anlage von liquiden Mitteln auf Tagesgeldkonten.

Die Zinsaufwendungen in Höhe von -9.972 T€ (Vorjahr: -10.588 T€) bestehen hauptsächlich aus Zinsaufwendungen aus Darlehensmitteln in Höhe von -9.246 T€ (Vorjahr: -9.832 T€). Diese sind

gegenüber dem Vorjahr um 586 T€ gesunken. Der Rückgang wurde durch geringere Zinsaufwendungen aufgrund der Rückzahlung von Darlehen (416 T€) und planmäßiger Tilgungen (273 T€) sowie sinkender Zinssätze für ein variables Darlehen (522 T€) beeinflusst. Gegenläufig hierzu wirkte die Refinanzierung von Darlehen mit höheren Zinssätzen (437 T€) sowie eine Darlehensaufnahme (188 T€).

Als Resultat aus den gesamten Erträgen und Aufwendungen ergibt sich für die ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2025 ein Periodenergebnis in Höhe von 9.188 T€ (Vorjahr: 11.554 T€). Der FFO, d. h. das operative Ergebnis vor Abschreibungen und ohne Verkaufserlöse, ist um 12,2 % gesunken und beträgt im Berichtszeitraum 36.674 T€ (Vorjahr: 41.793 T€). Dies entspricht einem FFO je Aktie von 45 Cent (Vorjahr: 51 Cent).

Vermögens- und Finanzlage

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien betragen zum 30. September 2025 1.009,6 Mio. € (31. Dezember 2024: 1.037,9 Mio. €). Der Rückgang des Buchwerts in Höhe von 28,3 Mio. € resultiert im Wesentlichen aus planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen.

Der fortgeschriebene Verkehrswert des bebauten Immobilienportfolios lag zum 30. September 2025 bei 1.406,3 Mio. € (31. Dezember 2024: 1.441,0 Mio. €). Hierbei wurden die gutachterlich ermittelten Verkehrswerte zum 31. Dezember 2024 im Wesentlichen beibehalten. Der Rückgang des Portfoliovolumens in Höhe von 34,7 Mio. € resultiert hauptsächlich aus dem Abgang der Objekte in Lübeck und Osnabrück mit Verkehrswerten in Höhe von insgesamt 27,4 Mio. €. Weiterhin wurden zum 30. Juni 2025 Verkehrswertanpassungen für die Objekte in Münster (Robert-Bosch-Straße), Stuttgart (Schöckenriedstraße), München (Domagkstraße) und Neu-Isenburg (Schleußnerstraße) vorgenommen, die unter anderem auf marktbedingte Anpassungen der geänderten Diskontierungs- bzw. Kapitalisierungszinssätze sowie

Vermietungsfaktoren zurückzuführen sind. In Summe führte dies zu einem Verkehrswertrückgang in Höhe von 7,3 Mio. €.

Die lang- und kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte betragen 2,2 Mio. € (31. Dezember 2024: 2,8 Mio. €) und beinhalten Mietkautionen in Höhe von 1,9 Mio. € (31. Dezember 2024: 2,4 Mio. €).

Die lang- und kurzfristigen sonstigen Vermögenswerte betragen 9,0 Mio. € (31. Dezember 2024: 8,9 Mio. €) und bestehen im Wesentlichen aus gewährten Baukostenzuschüssen aufgrund der Anschlussvermietungen in Celle, Gießen und Mannheim in Höhe von 8,4 Mio. €. Davon beträgt die Restlaufzeit eines Betrags in Höhe von 7,7 Mio. € über ein Jahr. Die vereinbarten Beträge werden als Reduzierung der Mieten linear über die Laufzeit der Mietverträge verteilt.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betragen 3,6 Mio. € (31. Dezember 2024: 4,7 Mio. €). Sie beinhalten Bruttoforderungen aus rückständigen Mieten und abgerechneten Nebenkosten in Höhe von 1,9 Mio. € (31. Dezember 2024: 3,3 Mio. €). Auf die Bruttoforderungen wurden im Rahmen der Bewertung zum 30. September 2025 Wertberichtigungen in Höhe der erwarteten Forderungsausfälle von 0,4 Mio. € (31. Dezember 2024: 0,8 Mio. €) gebildet. Weiterhin enthält der Posten Forderungen aus zukünftigen Nebenkostenabrechnungen in Höhe von 1,7 Mio. € (31. Dezember 2024: 2,1 Mio. €).

Am 30. September 2025 verfügt die Gesellschaft über liquide Mittel in Höhe von 20,8 Mio. € (31. Dezember 2024: 51,8 Mio. €).

Zum 30. September 2025 sind keine Immobilien in dem Posten „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ ausgewiesen. Der Besitzübergang der zum 31. Dezember 2024 in dem Posten ausgewiesenen Objekte in Lübeck und Osnabrück erfolgte jeweils am 1. April 2025. Der Verkaufspreis für das Objekt in Lübeck belief sich auf 20,9 Mio. € bei einem Buchwert in derselben Höhe. Der Verkaufspreis für das Objekt in Osnabrück betrug 6,5 Mio. € bei einem Buchwert in Höhe von 4,0 Mio. €.

Das Eigenkapital beläuft sich zum 30. September 2025 auf 381,5 Mio. € nach 411,2 Mio. € zum 31. Dezember 2024. Die bilanzielle Eigenkapitalquote liegt zum Berichtsstichtag bei 36,4 % nach 36,3 % zum 31. Dezember 2024. Die REIT-Eigenkapitalquote beträgt 55,8 % nach 55,2 % zum 31. Dezember 2024.

In der Hauptversammlung am 26. Juni 2025 wurde beschlossen, dass 39,0 Mio. € des handelsrechtlichen Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2024 zur Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 0,48 € je Aktie verwendet werden. Die Auszahlung der Dividende erfolgte im Anschluss an die Hauptversammlung.

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten inklusive der Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten sind gegenüber dem 31. Dezember 2024 in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2025 um 51,4 Mio. € gesunken und betragen zum 30. September 2025 629,8 Mio. € (31. Dezember 2024: 681,2 Mio. €). Dies resultiert neben der planmäßigen Tilgung der Darlehen im Wesentlichen aus der Rückzahlung eines im Geschäftsjahr 2018 aufgenommenen Schuldscheindarlehens in Höhe von 12,5 Mio. € sowie der Darlehensrückführung im Zusammenhang mit der im ersten Halbjahr 2025 erfolgten Veräußerung des Objekts Lübeck.

Der durchschnittliche Fremdkapitalzinssatz aller bestehenden Darlehen beträgt 2,0 %. Die entsprechende durchschnittliche Restlaufzeit beträgt 3,0 Jahre.

Die lang- und kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und die sonstigen Verbindlichkeiten sind gegenüber dem 31. Dezember 2024 von 30,6 Mio. € um 4,8 Mio. € auf 25,8 Mio. € gesunken. Der Posten enthält unter anderem Leasingverbindlichkeiten gemäß IFRS 16 aus Erbbaurechten in Höhe von 14,6 Mio. € (31. Dezember 2024: 14,8 Mio. €). Darüber hinaus beinhaltet der Posten Verbindlichkeiten aus durchgeführten und noch nicht in Rechnung gestellten Instandhaltungsmaßnahmen und Betriebskosten in

Höhe von 4,3 Mio. € (31. Dezember 2024: 5,5 Mio. €), Verbindlichkeiten aus Mietkautionen in Höhe von 1,9 Mio. € (31. Dezember 2024: 2,4 Mio. €) und Kaufpreiseinbehälte in Höhe von 0,5 Mio. € (31. Dezember 2024: 1,0 Mio. €).

Die lang- und kurzfristigen Rückstellungen betragen 6,5 Mio. € (31. Dezember 2024: 5,9 Mio. €). Davon entfallen 3,2 Mio. € auf Rückstellungen für Bergschäden (31. Dezember 2024: 3,1 Mio. €). Die Rückstellung für Rückerstattungsbeträge an Mieter aus noch abzurechnenden Betriebskosten betragen 1,7 Mio. €. Die bestehenden Rückstellungen für Vorstandstantienen aus der kurzfristigen Vergütung (STI) betragen 0,3 Mio. € sowie aus der langfristigen aktienbasierten Vergütung (LTI) 0,3 Mio. €.

Der Nettovermögenswert (NAV) der Gesellschaft betrug zum 30. September 2025 785,0 Mio. € (31. Dezember 2024: 796,3 Mio. €). Dies entspricht einem NAV je Aktie von 9,65 € nach 9,79 € zum 31. Dezember 2024.

Weitere wesentliche Eventualverbindlichkeiten, Haftungsverhältnisse oder sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen 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 30. Juni 2025 ergeben. Insoweit haben die gemachten Angaben unverändert Gültigkeit unter Berücksichtigung folgender Ergänzungen:

NATIONALE UND INTERNATIONALE MARKTUMFELDRISIKEN

Das nationale und internationale Marktumfeld bleibt auch im dritten Quartal 2025 von hoher Unsicherheit geprägt. Die Weltwirtschaft passt sich an ein Umfeld an, das durch neue politische Maßnahmen umgestaltet wurde. Einige extreme Erhöhungen der Zölle wurden dank nachfolgender Verhandlungen und Vereinbarungen abgeschwächt. Das Gesamtumfeld bleibt jedoch volatil, und vorübergehende Faktoren, die die Konjunktur in der ersten Hälfte des Jahres 2025 gestützt haben – wie beispielsweise Vorzieheeffekte, zu denen auch die erhöhten Importe und Vorratsbildung von US-Unternehmen vor dem Inkrafttreten der neuen Zölle gehören – schwinden.

Das geopolitische Risiko wird durch die anhaltende Bedrohung um US-Einfuhrzölle insbesondere für China und verharrende Unsicherheiten im internationalen Handelsumfeld ebenfalls weiterhin geprägt. Auch wenn sich die EU und die USA auf ein vorläufiges Handelsabkommen geeinigt haben, ist die Skepsis hier nach wie vor hoch.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat im September 2025 den Leitzins unverändert bei 2,15 % belassen. Begründet wird dies damit, dass die Jahresinflation im Euroraum zurzeit in der Nähe des mittelfristigen Zielwerts von 2 % liege und der EZB-Rat die Inflationsaussichten als weitgehend unverändert beurteilt. Die Inflationsrate in Deutschland stieg im September auf 2,4 % und liegt somit über dem angestrebten Zielwert der EZB von 2 %.

Die US-Notenbank (Fed) hingegen reduzierte im September 2025 erwartungsgemäß den Leitzins um einen Viertelpunktpunkt. Das Zielband für die Federal Funds Rate liegt damit bei 4,00 % bis 4,25 %. Die Zentralbanken der großen Industrieländer (G10) bleiben weiterhin vorsichtig und ließen die Zinssätze inmitten der weltweiten Turbulenzen zuletzt zum Großteil unverändert.

Für das laufende Jahr wird im Rahmen der ifo Konjunkturprognose für Deutschland ein Wachstum des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts um 0,2 % und im Jahr 2026 um 1,3 % erwartet. Für das Jahr 2025 sieht es das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) ähnlich, ist jedoch für die Folgejahre 2026 und 2027 etwas optimistischer. Hier prognostiziert das DIW für 2026 ein Wachstum von 1,7 % und für 2027 von sogar 1,8 %.

Laut ifo Institut werden die weltwirtschaftlichen Aussichten sich als Folge des Handelskonflikts verlangsamen und die globale Wirtschaftsleistung im Jahr 2025 nur noch um etwa 2,1 % wachsen. Die OECD spricht noch von höheren Werten, senkte jedoch im Juni 2025 die Prognose für das globale BIP-Wachstum als Folge sich verschärfender Handelskonflikte erneut ab. Sie liegt für die Jahre 2025 und 2026 derzeit bei 2,9 %.

PROGNOSEBERICHT

Ungeachtet der immer noch herausfordernden gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie der im Risiko- und Chancenbericht beschriebenen Unsicherheiten blickt die Gesellschaft dem weiteren Jahresverlauf 2025 weiterhin grundsätzlich positiv entgegen und hält an den im Geschäftsbericht 2024 veröffentlichten Einschätzungen hinsichtlich der künftigen Geschäftsentwicklung fest.

Unter Berücksichtigung der im Geschäftsbericht dargestellten Prognoseannahmen erwartet die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2025 nunmehr Erlöse aus Mieten und Pachten in einer Spanne von 89,5 Mio. € bis 90,5 Mio. € (bisher: 87,5 Mio. € bis 89,0 Mio. €). Die Prognoseerhöhung resultiert insbesondere aus einem nicht zustande gekommenen Verkauf einer Bestandsimmobilie, der in der ursprünglichen Gesamtjahresprognose berücksichtigt wurde, sowie aus höheren Erlösen aus unterjährig abgeschlossenen Mietverträgen.

Das operative Ergebnis (FFO) wird sich voraussichtlich zwischen 44,0 Mio. € und 46,0 Mio. € bewegen.

GRUNDLAGEN DER BERICHTERSTATTUNG

Die Zwischenmitteilung der HAMBORNER REIT AG zum 30. September 2025 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 2024 wurden unverändert fortgeführt. Die von der EU übernommenen und überarbeiteten und ab dem 1. Januar 2025 verpflichtend anzuwendenden Rechnungslegungsnormen wurden beachtet. Hieraus haben sich keine wesentlichen Änderungen auf den Zwischenabschluss zum 30. September 2025 ergeben.

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 zum derzeitigen Zeitpunkt zur Verfügung stehender Informationen getroffen wurden. Sollten die den Aussagen und Prognosen zugrunde liegenden Annahmen nicht eintreffen, können die tatsächlichen Ergebnisse von den derzeit erwarteten Ergebnissen abweichen.

EINZELABSCHLUSS

Gewinn- und Verlustrechnung
FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 30. SEPTEMBER 2025

IN T€	01.01.– 30.09.2025	01.01.– 30.09.2024	01.07.– 30.09.2025	01.07.– 30.09.2024
Erlöse aus Mieten und Pachten	67.878	69.835	22.227	23.185
Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter	7.973	9.630	2.435	3.181
Laufende Betriebsaufwendungen	–14.436	–15.356	–4.095	–4.696
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung	–6.207	–5.683	–2.681	–2.903
Nettomieteinnahmen	55.208	58.426	17.886	18.767
Verwaltungsaufwand	–1.550	–1.437	–439	–487
Personalaufwand	–5.950	–4.992	–1.996	–1.548
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	–29.651	–29.989	–9.090	–9.280
Sonstige betriebliche Erträge	743	994	45	692
Sonstige betriebliche Aufwendungen	–2.386	–1.750	–515	–637
	–38.794	–37.174	–11.995	–11.260
Betriebsergebnis	16.414	21.252	5.891	7.507
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	2.165	–250	–30	–237
Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)	18.579	21.002	5.861	7.270
Zinserträge	581	1.140	50	299
Zinsaufwendungen	–9.972	–10.588	–3.241	–3.587
Finanzergebnis	–9.391	–9.448	–3.191	–3.288
Ergebnis der Periode	9.188	11.554	2.670	3.982
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	0,11	0,14	0,03	0,05

Gesamtergebnisrechnung
FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 30. SEPTEMBER 2025

IN T€	01.01.– 30.09.2025	01.01.– 30.09.2024	01.07.– 30.09.2025	01.07.– 30.09.2024
Ergebnis der Periode laut Gewinn- und Verlustrechnung	9.188	11.554	2.670	3.982
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:				
Versicherungsmathematische Gewinne / Verluste (–) aus leistungsorientierten Pensionszusagen	154	–37	22	–145
Sonstiges Ergebnis	154	–37	22	–145
GESAMTERGEBNIS	9.342	11.517	2.692	3.837

Das sonstige Ergebnis der laufenden Periode betrifft das versicherungsmathematische Ergebnis aus leistungsorientierten Pensionszusagen in Höhe von 154 T€ aufgrund der Erhöhung des Rechnungszinses zum Stichtag auf 3,78 % (31. Dezember 2024: 3,37 %).

Bilanz Aktiva

ZUM 30. SEPTEMBER 2025

IN T€	30.09.2025	31.12.2024
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte		
	35	57
Sachanlagen	2.484	2.545
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	1.009.637	1.037.925
Finanzielle Vermögenswerte	1.899	2.355
Sonstige Vermögenswerte	7.831	8.079
	1.021.886	1.050.961
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.557	4.667
Finanzielle Vermögenswerte	322	399
Sonstige Vermögenswerte	1.203	787
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	20.780	51.766
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0	24.894
	25.862	82.513
SUMME VERMÖGENSWERTE	1.047.748	1.133.474

Bilanz Passiva

IN T€	30.09.2025	31.12.2024
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital		
	81.343	81.343
Kapitalrücklage	276.271	300.454
Gewinnrücklage	23.849	29.369
	381.463	411.166
Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen		
Finanzverbindlichkeiten	487.072	511.611
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	15.782	16.348
Rückstellungen für Pensionen	4.207	4.564
Sonstige Rückstellungen	3.478	3.346
	510.539	535.869
Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen		
Finanzverbindlichkeiten	142.760	141.031
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	9.990	14.285
Sonstige Rückstellungen	2.996	2.516
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	0	28.607
	155.746	186.439
SUMME EIGENKAPITAL, VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN	1.047.748	1.133.474

Kapitalflussrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 30. SEPTEMBER 2025

IN T€	01.01.– 30.09.2025	01.01.– 30.09.2024
Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit		
Ergebnis der Periode	9.188	11.554
Finanzergebnis	9.379	8.849
Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-)	29.651	29.989
Veränderung der Rückstellungen	409	-818
Buchgewinne (-)/-verluste (+) (saldiert) aus dem Abgang von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-2.496	0
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.020	-2.327
Veränderung der Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-2.781	-4.368
	44.370	42.879
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-2.394	-2.800
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	27.390	0
Einzahlungen (+) aus Barsicherheiten für Finanzverbindlichkeiten	3.645	0
Auszahlungen (-) für Barsicherheiten für Finanzverbindlichkeiten	-3.645	0
	24.996	-2.800
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Dividendenzahlungen	-39.045	-39.045
Mittelzufluss aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	31.000	39.691
Mittelabfluss aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-82.488	-36.227
Mittelabfluss aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-326	-310
Zinsauszahlungen	-9.493	-11.264
	-100.352	-47.155
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-30.986	-7.076
Finanzmittelfonds am 1. Januar	51.766	43.304
Finanzmittelfonds am 30. September	20.780	36.228

Eigenkapitalveränderungsrechnung

IN T€	GEZEICHNETES KAPITAL	KAPITALRÜCKLAGE	GEWINNRÜCKLAGEN	EIGENKAPITAL GESAMT
			Rücklage IAS 19 Pensionsrückstellungen	Andere Gewinnrücklagen
Stand 1. Januar 2024	81.343	335.573	-3.772	20.974
Entnahme aus der Kapitalrücklage		-35.119		35.119 0
Gewinnausschüttung für 2023 (0,47 € je Aktie)				-39.045 -39.045
Periodenergebnis 01.01.– 30.09.2024				11.554 11.554
Sonstiges Ergebnis 01.01.– 30.09.2024			-37	-37
Gesamtergebnis 01.01.– 30.09.2024	-37	11.554	11.517	
Stand 30. September 2024	81.343	300.454	-3.809	28.602
Periodenergebnis 01.10.– 31.12.2024				4.716 4.716
Sonstiges Ergebnis 01.10.– 31.12.2024			-140	-140
Gesamtergebnis 01.10.– 31.12.2024	-140	4.716	4.576	
Stand 31. Dezember 2024	81.343	300.454	-3.949	33.318
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	9.188	9.342	
Stand 30. September 2025	81.343	276.271	-3.795	27.644

FINANZKALENDER/ IMPRESSUM

FINANZKALENDER 2025/2026

06.11.2025	Zwischenmitteilung 30.September 2025
26.02.2026	Vorläufige Zahlen für das Geschäftsjahr 2025
22.04.2026	Geschäftsbericht 2025
07.05.2026	Zwischenmitteilung 31. März 2026
03.06.2026	Ordentliche Hauptversammlung 2026

IMPRESSUM

Herausgeber

Der Vorstand der HAMBORNER REIT AG, Duisburg

Stand

6. November 2025

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

Satz

Berichtsmanufaktur GmbH
www.berichtsmanufaktur.de

www.hamborner.de