

HALBJAHRES- FINANZBERICHT

ZWEITES
QUARTAL 2025

KENNZAHLEN

45,7 MIO. €

Erlöse aus Mieten und Pachten

24,9 MIO. €

Funds from Operations

IN T€	01.01.– 30.06.2025	01.01.– 30.06.2024
Aus der Gewinn- und Verlustrechnung		
Erlöse aus Mieten und Pachten	45.651	46.650
Nettomieteinnahmen	37.321	39.659
Betriebsergebnis	10.522	13.746
Finanzergebnis	-6.199	-6.160
EBITDA	33.278	34.442
EBIT	12.717	13.732
Funds from Operations (FFO)	24.884	28.296
Ergebnis der Periode	6.518	7.572
davon Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	2.195	-14
	30.06.2025	31.12.2024
Aus der Bilanz		
Bilanzsumme	1.049.537	1.133.474
Langfristige Vermögenswerte	1.034.499	1.050.961
Eigenkapital	378.771	411.166
Eigenkapitalquote	in % 36,1	36,3
REIT-Eigenkapitalquote	in % 55,0	55,2
EPRA Loan to Value (LTV)	in % 44,3	43,7
	30.06.2025	30.06.2024
Zur HAMBORNER-Aktie		
Anzahl der ausgegebenen Aktien	81.343.348	81.343.348
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie	in € 0,08	0,09
Funds from Operations (FFO) je Aktie	in € 0,31	0,35
Börsenkurs je Stückaktie (XETRA)	in € 5,96	6,52
Marktkapitalisierung	484.806	530.359
	30.06.2025	31.12.2024
Zum HAMBORNER-Portfolio		
Anzahl der Objekte	64	66
Verkehrswert des Immobilienportfolios	1.406.330	1.441.010
EPRA Leerstandsquote	in % 3,5	2,8
Gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	5,7	5,8
Sonstige Daten		
Net Asset Value (NAV)	773.703	796.348
Net Asset Value je Aktie	in € 9,51	9,79
EPRA Net Tangible Assets (NTA)	773.660	796.291
EPRA Net Tangible Assets je Aktie	in € 9,51	9,79
Anzahl der Mitarbeiter einschließlich Vorstand	61	55

INHALT

ZWISCHENLAGEBERICHT	4
VERKÜRZTER ZWISCHENABSCHLUSS	8
Gewinn- und Verlustrechnung	8
Gesamtergebnisrechnung	8
Bilanz	9
Kapitalflussrechnung	10
Eigenkapitalveränderungsrechnung	10
Anhang	11
WEITERE ANGABEN	12
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	12
Ergänzende Informationen	13
Finanzkalender / Impressum	15

ZWISCHEN- LAGEBERICHT

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaftsleistung hat sich im ersten Halbjahr 2025 leicht erholt. Nach einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts (BIP) stieg das BIP im ersten Quartal 2025 um 0,4 % gegenüber dem Vorquartal. In der Immobilienwirtschaft wirken jedoch weiterhin belastende Faktoren: Die fortwährend hohen Baukosten, der anhaltende Fachkräftemangel sowie teilweise herausfordernde Finanzierungsbedingungen beeinträchtigen die Entwicklung in einzelnen Marktsegmenten.

Für das Gesamtjahr 2025 erwartet das ifo Institut einen moderaten Anstieg des Bruttoinlandsprodukts um 0,3 %. Die Inflationsrate lag im Juni 2025 bei rund 2,0 % und damit unter dem Vorjahreswert von 2,5 %. Für das Gesamtjahr prognostiziert das ifo Institut aktuell eine durchschnittliche Inflationsrate von 2,3 %.

Die Arbeitslosenquote betrug im Juni 2025 6,2 % und stieg damit gegenüber dem Vorjahr geringfügig (Juni 2024: 5,8 %).

Bericht zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

ERTRAGSLAGE

Im ersten Halbjahr 2025 hat HAMBORNER aus der Bewirtschaftung der Immobilien Mieterträge in Höhe von 45.651 T€ erzielt. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (46.650 T€) ist der Rückgang im Wesentlichen auf strategische Objektverkäufe zurückzuführen, die Erlöse in Höhe von 848 T€ betrafen. Die Mieterträge aus dem unveränderten Immobilienbestand („like for like“) entwickelten sich stabil und verzeichneten lediglich einen leichten Rückgang um 151 T€ bzw. 0,3 %.

Die Leerstandsquote befindet sich weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Sie liegt im Berichtshalbjahr bei 2,1 % (Vorjahresvergleichszeitraum: 2,7 %). Die stichtagsbezogene EPRA-Leerstandsquote beträgt 3,5 % (31. Dezember 2024: 2,8 %).

Die Erlöse aus der Weiterbelastung von Nebenkosten an Mieter betragen 5.538 T€ (Vorjahr: 6.449 T€) und sind unter anderem aufgrund von Objektverkäufen um 385 T€ gesunken. Die laufenden Betriebsaufwendungen für die Bewirtschaftung der Immobilien belaufen sich bis Ende Juni 2025 auf 10.341 T€ (Vorjahr: 10.660 T€) und sind aufgrund von Objektverkäufen um 575 T€ gesunken. Zusätzlich haben nicht umlagefähige Dienstleistungen, unter anderem zur Darstellung und Analyse von Medienverbräuchen, 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 747 T€ auf 3.527 T€ (Vorjahr: 2.780 T€) gestiegen. Die Aufwendungen im ersten Halbjahr 2025 betreffen laufende Kleininstandhaltungen sowie diverse geplante Instandhaltungsmaßnahmen.

Die aus den vorstehenden Posten abgeleiteten Nettomieteinnahmen sind mit 37.321 T€ um 2.338 T€ oder 5,9 % gegenüber dem Wert der Vorjahresperiode (39.659 T€) gesunken.

Die Verwaltungs- und Personalaufwendungen betragen zusammen 5.066 T€ und liegen um 673 T€ bzw. 15,3 % über dem Niveau des Vergleichszeitraums (4.393 T€). Die Verwaltungsaufwendungen sind um 161 T€ auf 1.111 T€ gestiegen (Vorjahr: 950 T€). Die Personalaufwendungen sind gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres um 512 T€ auf 3.955 T€ gestiegen (Vorjahr: 3.443 T€). Dies resultiert im Wesentlichen aus Personalveränderungen.

Die operative Kostenquote, d. h. Verwaltungs- und Personalaufwand bezogen auf die Erlöse aus Mieten und Pachten, hat sich auf 11,1 % erhöht (Vorjahr: 9,4 %).

Die Abschreibungen sind in der Berichtsperiode um 149 T€ auf 20.561 T€ gesunken (Vorjahr: 20.710 T€). Die außerplanmäßigen Abschreibungen auf Basis der Bewertung zum 30. Juni 2025 in Höhe von 2.354 T€ betreffen die Immobilien in Münster (Robert- Bosch-Straße) und Stuttgart (Schockenriedstraße). Die im Vorjahreszeitraum durchgeführten außerplanmäßigen Abschreibungen betragen 2.117 T€.

Die sonstigen betrieblichen Erträge belaufen sich im ersten Halbjahr des Berichtsjahres auf 797 T€ (Vorjahr: 302 T€) und resultieren mit 395 T€ im Wesentlichen aus der Ausbuchung einer Verbindlichkeit.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen im ersten Halbjahr 2025 1.969 T€ (Vorjahr: 1.112 T€). Der Posten enthält unter anderem Aufwendungen für Rechts- und Beratungskosten von 931 T€ (Vorjahr: 528 T€). Diese enthalten insbesondere Aufwendungen im Zusammenhang mit IT-Beratung (307 T€), Nachhaltigkeit (171 T€) sowie externem Fachpersonal (240 T€). Weiterhin enthält der Posten Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 492 T€ (Vorjahr: 171 T€), die im Wesentlichen aus einer mietvertraglichen Einigung resultieren. Zudem sind in dem Posten Aufwendungen für Investor-Relations- und Öffentlichkeitsarbeit von 228 T€ (Vorjahr: 280 T€) enthalten.

Das Betriebsergebnis der Gesellschaft beläuft sich im ersten Halbjahr 2025 auf 10.522 T€ gegenüber 13.746 T€ in der Vergleichsperiode des Vorjahres.

Aus der Veräußerung von Immobilien hat die Gesellschaft ein Ergebnis von 2.195 T€ (Vorjahr: –14 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 im ersten Halbjahr 2025 –6.199 T€ gegenüber –6.160 T€ im Vorjahresvergleichszeitraum.

Die Zinserträge betragen 531 T€ (Vorjahr: 842 T€). Der Zinsertrag der ersten sechs Monate des Berichtsjahres resultiert im Wesentlichen aus der Anlage von liquiden Mitteln auf Tagesgeldkonten.

Die Zinsaufwendungen in Höhe von –6.730 T€ (Vorjahr: –7.002 T€) setzen sich hauptsächlich aus Zinsaufwendungen aus Darlehensmitteln in Höhe von –6.244 T€ (Vorjahr: –6.510 T€) zusammen. Diese sind gegenüber dem Vorjahr um 266 T€ gesunken. Der Rückgang wurde insbesondere durch geringere Zinsaufwendungen aufgrund der Rückzahlung von Darlehen (166 T€) beeinflusst.

Als Resultat aus den gesamten Erträgen und Aufwendungen ergibt sich für das erste Halbjahr ein Periodenergebnis von 6.518 T€ (Vorjahr: 7.572 T€). Der Funds from Operations (FFO), d. h. das operative Ergebnis vor Abschreibungen und ohne Verkaufserlöse, ist um 12,1 % gesunken und beträgt im Berichtszeitraum 24.884 T€ (Vorjahr: 28.296 T€). Dies entspricht einem FFO je Aktie von 31 Cent (Vorjahr: 35 Cent).

VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien betragen zum 30. Juni 2025 1.018,1 Mio. € (31. Dezember 2024: 1.037,9 Mio. €). Der Rückgang des Buchwerts in Höhe von 19,8 Mio. € resultiert im Wesentlichen aus planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen.

Der fortgeschriebene Verkehrswert des bebauten Immobilienportfolios lag zum 30. Juni 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 (Schockenriedstraße), München (Domagkstraße) und Neu-Isenburg (Schleussnerstraße) vorgenommen, die unter anderem auf marktbedingte Anpassungen der geänderter 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 6,3 Mio. € (31. Dezember 2024: 2,8 Mio. €) und beinhalten ein Bankguthaben in Höhe von 3,6 Mio. €, welches auf einem zugriffsbeschränkten Bankkonto hinterlegt ist, das zur vorübergehenden Sicherung eines Darlehens für die veräußerte Immobilie in Osnabrück an die finanzierende Bank verpfändet wurde. Darüber hinaus enthält der Posten Mietkautionen in Höhe von 2,2 Mio. € (31. Dezember 2024: 2,4 Mio. €).

Die lang- und kurzfristigen sonstigen Vermögenswerte betragen 9,4 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 8,5 Mio. €. Davon beträgt die Restlaufzeit eines Betrags in Höhe von

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

Am 30. Juni 2025 verfügt die Gesellschaft über liquide Mittel in Höhe von 9,3 Mio. € (31. Dezember 2024: 51,8 Mio. €).

Zum 30. Juni 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 beträgt 6,5 Mio. € bei einem Buchwert in Höhe von 4,0 Mio. €.

Das Eigenkapital belief sich zum 30. Juni 2025 auf 378,8 Mio. € nach 411,2 Mio. € zum 31. Dezember 2024. Die bilanzielle Eigenkapitalquote liegt zum Berichtsstichtag bei 36,1 % nach 36,3 % zum

31. Dezember 2024. Die REIT-Eigenkapitalquote beträgt 55,0 % 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 der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten sind gegenüber dem 31. Dezember 2024 im ersten Halbjahr 2025 um 48,5 Mio. € gesunken und betragen zum 30. Juni 2025 632,7 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 1,9 %. Die entsprechende durchschnittliche Restlaufzeit beläuft sich auf 3,1 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 3,0 Mio. € auf 27,6 Mio. € gesunken. Der Posten enthält unter anderem Leasingverbindlichkeiten gemäß IFRS 16 aus Erbbaurechten in Höhe von 14,7 Mio. € (31. Dezember 2024: 14,8 Mio. €). Darüber hinaus beinhaltet der Posten Verbindlichkeiten aus Mietkautionen in Höhe von 2,2 Mio. € (31. Dezember 2024: 2,4 Mio. €), Verbindlichkeiten für Betriebskosten in Höhe von 1,9 Mio. € (31. Dezember 2024: 1,6 Mio. €) sowie aus durchgeführten und noch nicht in Rechnung gestellten Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von 1,5 Mio. € (31. Dezember 2024: 4,0 Mio. €) und Kaufpreiseinbehalte in Höhe von 0,9 Mio. € (31. Dezember 2024: 1,0 Mio. €).

Die lang- und kurzfristigen Rückstellungen betragen 6,1 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 0,9 Mio. €. Die bestehenden Rückstellungen für Vorstandstantiemien aus der kurzfristigen Vergütung (STI) betragen 0,2 Mio. € sowie aus der langfristigen aktienbasierten Vergütung (LTI) 0,3 Mio. €.

Der Nettovermögenswert (NAV) der Gesellschaft betrug zum Ende des ersten Halbjahres 773,7 Mio. € (31. Dezember 2024: 796,3 Mio. €). Dies entspricht einem NAV je Aktie von 9,51 € nach 9,79 € zum 31. Dezember 2024.

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 2024 ergeben. Insoweit haben die gemachten Angaben unverändert Gültigkeit unter Berücksichtigung folgender Ergänzungen:

NATIONALE UND INTERNATIONALE MARKTUMFELDRISIKEN

Das nationale und internationale Marktumfeld bleibt auch im zweiten Quartal 2025 von hoher Unsicherheit geprägt. Wesentliche Einflussfaktoren sind die globale Geldpolitik, geopolitische Spannungen sowie konjunkturelle Schwächephasen in bedeutenden Volkswirtschaften. Geopolitisch verstärkten sich die Spannungen im Nahen Osten und deren möglichen Auswirkungen auf den Ölpreis. Das geopolitische Risiko wird durch die Diskussion hinsichtlich US-Einfuhrzöllen und Unsicherheiten im internationalen Handelsumfeld ebenfalls weiterhin geprägt.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat im Juni 2025 den Leitzins ein weiteres Mal, auf nunmehr 2,00 % gesenkt. Die anhaltend niedrige Investitionsbereitschaft sowie eine schwache Binnenkonjunktur, insbesondere in Deutschland, haben diesen Schritt begünstigt. Die US-Notenbank (Fed) verhielt sich dagegen weiterhin zurückhaltend und beließ das Zielband für die Federal Funds Rate bei 4,25 %–4,50 %, wobei erste Stimmen aus dem Offenmarktausschuss Zinssenkungen für die zweite Jahreshälfte nicht mehr ausschließen. Die Zentralbanken der großen Industrieländer (G10) wie beispielsweise von Großbritannien, Kanada, Schweden oder Norwegen bleiben nach einer Reihe von Zinssenkungen grundsätzlich weiterhin vorsichtig und ließen die Zinssätze inmitten der weltweiten Turbulenzen zuletzt unverändert.

Die deutsche Wirtschaft zeigt Anzeichen einer Stabilisierung. Das DIW-Barometer stieg im Juni auf 94,2 Punkte, den höchsten Wert seit über zwei Jahren und die ifo-Konjunkturumfrage lag im Juni bei 88,4 Punkten, was auf eine Verbesserung der Geschäftserwartungen hindeutet. Diese Entwicklung spiegelt sich auch in der ifo-Konjunkturprognose vom Sommer 2025 wider: Für das laufende Jahr wird das Wachstum des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts um 0,3 % und im Jahr 2026 um 1,5 % prognostiziert. Anders sah es noch einen Monat zuvor das Institut der deutschen Wirtschaft (IW). In der am 13. Mai 2025 veröffentlichten Konjunkturprognose geht dieses von einem Schrumpfen der deutschen Wirtschaft um 0,2 % aus.

Gemäß ifo Konjunkturprognose vom 12. Juni 2025 werden sich die weltwirtschaftlichen Aussichten 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 am 3. Juni 2025 die Prognose für das globale BIP-Wachstum als Folge eskalierender Handelskonflikte erneut ab. Sie liegt für die Jahre 2025 und 2026 derzeit bei 2,9 %.

Die Inflationsrate in Deutschland sank im Juni weiter auf 2,0 %, exakt im Zielkorridor der EZB. Hierbei blieb jedoch trotz des Rückgangs insbesondere die Dienstleistungs- und Mietpreisdynamik erhöht.

Prognosebericht

Ungeachtet der immer noch herausfordernden gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie der im Risiko- und Chancenbericht beschriebenen Unsicherheiten blickt die Gesellschaft dem zweiten Halbjahr 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.

VERKÜRZTER ZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. JUNI 2025

Gewinn- und Verlustrechnung

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

IN T€	01.01.– 30.06.2025	01.01.– 30.06.2024	01.04.– 30.06.2025	01.04.– 30.06.2024
Erlöse aus Mieten und Pachten	45.651	46.650	22.608	23.205
Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter	5.538	6.449	2.864	3.644
Laufende Betriebsaufwendungen	-10.341	-10.660	-4.578	-5.047
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung	-3.527	-2.780	-1.920	-1.594
Nettomieteinnahmen	37.321	39.659	18.974	20.208
Verwaltungsaufwand	-1.111	-950	-579	-531
Personalaufwand	-3.955	-3.443	-1.982	-1.675
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-20.561	-20.710	-11.468	-11.418
Sonstige betriebliche Erträge	797	302	469	123
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.969	-1.112	-807	-619
	-26.799	-25.913	-14.367	-14.120
Betriebsergebnis	10.522	13.746	4.607	6.088
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	2.195	-14	2.463	-14
Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)	12.717	13.732	7.070	6.074
Zinserträge	531	842	224	396
Zinsaufwendungen	-6.730	-7.002	-3.285	-3.598
Finanzergebnis	-6.199	-6.160	-3.061	-3.202
Ergebnis der Periode	6.518	7.572	4.009	2.872
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	0,08	0,09	0,05	0,04

Gesamtergebnisrechnung

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

IN T€	01.01.– 30.06.2025	01.01.– 30.06.2024	01.04.– 30.06.2025	01.04.– 30.06.2024
Ergebnis der Periode laut Gewinn- und Verlustrechnung	6.518	7.572	4.009	2.872
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden:				
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste (-) aus leistungsorientierten Pensionszusagen	132	108	-11	71
Sonstiges Ergebnis	132	108	-11	71
GESAMTERGEBNIS	6.650	7.680	3.998	2.943

Das sonstige Ergebnis der laufenden Periode betrifft das versicherungsmathematische Ergebnis aus leistungsorientierten Pensionszusagen in Höhe von 132 T€ aufgrund der Erhöhung des Rechnungszinses zum 30. Juni 2025 auf 3,72 % (31. Dezember 2024: 3,37 %; 30. Juni 2024: 3,76 %).

Bilanz Aktiva
ZUM 30. JUNI 2025

IN T€	30.06.2025	31.12.2024
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	43	57
Sachanlagen	2.530	2.545
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	1.018.135	1.037.925
Finanzielle Vermögenswerte	2.248	2.355
Sonstige Vermögenswerte	7.898	8.079
	1.030.854	1.050.961
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.867	4.667
Finanzielle Vermögenswerte	4.003	399
Sonstige Vermögenswerte	1.497	787
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	9.316	51.766
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0	24.894
	18.683	82.513
SUMME VERMÖGENSWERTE	1.049.537	1.133.474

Bilanz Passiva

IN T€	30.06.2025	31.12.2024
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	81.343	81.343
Kapitalrücklage	276.271	300.454
Gewinnrücklage	21.157	29.369
	378.771	411.166
Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen		
Finanzverbindlichkeiten	504.400	511.611
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	16.245	16.348
Rückstellungen für Pensionen	4.297	4.564
Sonstige Rückstellungen	3.398	3.346
	528.340	535.869
Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen		
Finanzverbindlichkeiten	128.341	141.031
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	11.355	14.285
Sonstige Rückstellungen	2.730	2.516
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	0	28.607
	142.426	186.439
SUMME EIGENKAPITAL, VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN	1.049.537	1.133.474

Kapitalflussrechnung

IN T€	01.01.– 30.06.2025	01.01.– 30.06.2024
Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit		
Ergebnis der Periode	6.518	7.572
Finanzergebnis	6.335	5.774
Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-)	20.561	20.710
Veränderung der Rückstellungen	130	-649
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	313	-1.893
Veränderung der Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.867	-3.559
	29.494	27.955
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-1.572	-1.821
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	27.390	0
Auszahlungen (-) für Barsicherheiten für Finanzverbindlichkeiten	-3.645	0
	22.173	-1.821
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Dividendenzahlungen	-39.045	-39.045
Mittelzufluss aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	12.000	26.800
Mittelabfluss aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-60.395	-16.878
Mittelabfluss aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-214	-205
Zinsauszahlungen	-6.463	-6.810
	-94.117	-36.138
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-42.450	-10.004
Finanzmittelfonds am 1. Januar	51.766	43.304
Finanzmittelfonds am 30. Juni	9.316	33.300

Eigenkapitalveränderungsrechnung

IN T€	GEZEICHNETES KAPITAL	KAPITAL- RÜCKLAGE	GEWINNRÜCKLAGEN	EIGEN- KAPITAL GESAMT	
			Rücklage IAS 19 Pensions- rückstellungen	Andere Gewinn- rücklagen	
Stand 1. Januar 2024	81.343	335.573	-3.772	20.974	434.118
Entnahme aus der Kapitalrücklage		-35.119		35.119	0
Gewinnausschüttung für 2023 (0,47 € je Aktie)				-39.045	-39.045
Periodenergebnis 01.01. – 30.06.2024				7.572	7.572
Sonstiges Ergebnis 01.01. – 30.06.2024			108		108
Gesamtergebnis 01.01. – 30.06.2024			108	24.620	7.680
Stand 30. Juni 2024	81.343	300.454	-3.664	24.620	402.753
Periodenergebnis 01.07. – 31.12.2024				8.698	8.698
Sonstiges Ergebnis 01.07. – 31.12.2024			-285		-285
Gesamtergebnis 01.07. – 31.12.2024			-285	8.698	8.413
Stand 31. Dezember 2024	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. – 30.06.2025				6.518	6.518
Sonstiges Ergebnis 01.01. – 30.06.2025			132		132
Gesamtergebnis 01.01. – 30.06.2025			132	6.518	6.650
Stand 30. Juni 2025	81.343	276.271	-3.817	24.974	378.771

Anhang

INFORMATIONEN ZU HAMBORNER

Die HAMBORNER REIT AG ist eine börsennotierte Kapitalgesellschaft (WKN A3H233) mit Sitz in Duisburg, Deutschland. Der vorliegende Zwischenbericht der HAMBORNER REIT AG für das erste Halbjahr 2025 wird am 5. August 2025 veröffentlicht. Der Zwischenabschluss ist in Euro (€) erstellt, wobei alle Beträge – sofern nicht anders dargestellt – in Tausend Euro (T€) ausgewiesen werden. Aufgrund von Rundungen können sich bei Summenbildungen und prozentualen Angaben geringfügige Differenzen ergeben.

GRUNDLAGEN DER BERICHTERSTATTUNG

Dieser Zwischenbericht der HAMBORNER REIT AG zum 30. Juni 2025 wurde auf Grundlage der International Financial Reporting Standards (IFRS), so wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind und soweit sie für Zwischenabschlüsse gelten (IAS 34), sowie den Anforderungen des Deutschen Rechnungslegungsstandards Nr. 16 des DRSC (Deutsches Rechnungslegungs Standards Committee e. V.) zur Zwischenberichterstattung erstellt und berücksichtigt die Anforderungen des § 37w des Wertpapierhandelsgesetzes (WpHG). Er enthält einen gegenüber dem in Übereinstimmung mit den IFRS aufgestellten Einzelabschluss zum 31. Dezember 2024 verkürzten Berichtsumfang.

Der Zwischenabschluss zum 30. Juni 2025 basiert auf den gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Berechnungsgrundsätzen wie der Einzelabschluss nach IFRS zum 31. Dezember 2024.

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

Der Zwischenbericht beinhaltet nach Überzeugung des Vorstands alle wesentlichen Informationen, die zum Verständnis der Veränderungen der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der HAMBORNER REIT AG seit dem letzten Bilanzstichtag am 31. Dezember 2024 erforderlich sind.

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 Stichtag 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.

SONSTIGE AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERENDE ANGABEN

Zum 30. Juni 2025 sind die Verkehrswerte des Immobilienbestands gegenüber dem 31. Dezember 2024 um 34,7 Mio. € auf 1.406,3 Mio. € gesunken (31. Dezember 2024: 1.441,0 Mio. €). Dies resultierte zum einen durch den Verkauf der Objekte in Lübeck und Osnabrück in Höhe von 27,4 Mio. € sowie der zum 30. Juni 2025 durchgeführten Verkehrswertanpassungen für die Objekte in Münster (Robert-Bosch-Straße), Stuttgart (Schockenriedstraße), München (Domagkstraße) und Neu-Isenburg (Schleussnerstraße) in Höhe von insgesamt 7,3 Mio. €, die auf marktbedingte Anpassungen der geänderter Diskontierungs- bzw. Kapitalisierungszinssätze sowie Vermietungsfaktoren zurückzuführen sind. Die Bewertung der Immobilien wurde von einem externen Gutachter durchgeführt.

Der Abzinsungssatz zur Bewertung der Pensionsverpflichtungen wurde aufgrund gestiegener Kapitalmarktzinsen zum 30. Juni 2025 auf 3,72 % (31. Dezember 2024: 3,37 %; 30. Juni 2024: 3,76 %) erhöht. Aus dieser Zinsanpassung resultiert ein Rückgang der Pensions-

rückstellungen von 132 T€, der erfolgsneutral über die Gewinnrücklage erfasst wurde.

Es werden sämtliche Vermögenswerte und Schulden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Bei den zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierten Vermögenswerten und Schulden stellen, bis auf die Finanzverbindlichkeiten, die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte und Schulden in der Bilanz eine gute Näherung an den beizulegenden Zeitwert dar.

Wesentliche Eventualverbindlichkeiten, Haftungsverhältnisse oder sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen am Abschlussstichtag nicht.

WESENTLICHE GESCHÄFTE MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Berichtspflichtige Vorgänge mit nahestehenden Unternehmen und Personen hat es im ersten Halbjahr 2025 nicht gegeben.

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Nach bestem Wissen versichern wir, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Halbjahresfinanzberichterstattung der Halbjahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Zwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.

Duisburg, den 4. August 2025

Der Vorstand



Niclas Karoff



Sarah Verheyen

ERGÄNZENDE INFORMATIONEN

Allgemeine Entwicklung am Kapitalmarkt

Nach einer insgesamt positiven Aktienmarktentwicklung im Jahr 2024 setzte sich die Aufwärtsdynamik an den nationalen und internationalen Märkten auch im ersten Halbjahr 2025 fort.

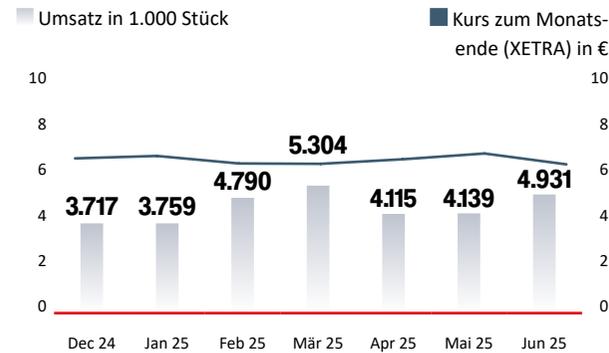
Getrieben von einer weiterhin robusten Geschäftsentwicklung der – zumeist global agierenden – Unternehmen, einem stabilen Zinsumfeld sowie einer zunehmenden globalen wirtschaftlichen Erholung erreichte der Leitindex DAX im Jahresverlauf mehrfach neue Rekordstände und verzeichnete Anfang Juni mit 24.479 Punkten ein neues Allzeithoch. Ungeachtet bestehender Unsicherheiten – etwa im Zusammenhang mit möglichen US-Importzöllen oder geldpolitischen Entscheidungen großer Zentralbanken – blieb die Marktstimmung dabei überwiegend positiv. Insgesamt konnte der DAX in den ersten sechs Monaten einen Zuwachs von 20,1 % verzeichnen.

Auch die Entwicklung der Nebenwerteindizes war im ersten Halbjahr 2025 positiv. Der MDAX profitierte insbesondere von soliden Unternehmenszahlen für das erste Quartal sowie einer erhöhten Nachfrage nach mittelgroßen international tätigen Unternehmen und beendete das erste Halbjahr mit einem Plus von 19,1 %.

Gestützt durch eine ebenfalls stabile Entwicklung wachstumsorientierter kleinerer Unternehmen folgte der SDAX im Jahresverlauf einem ähnlichen Aufwärtstrend. Nach den Kursverlusten im Vorjahr erholte sich der Index deutlich und verzeichnete im ersten Halbjahr einen Zuwachs von 28,1 %.

Die Aktie der HAMBORNER REIT AG

KURSENTWICKLUNG 2025



Die Aktien deutscher Immobilienunternehmen konnten in der ersten Jahreshälfte 2025 nicht an die positive Entwicklung des Gesamtmarktes anknüpfen. Ungeachtet der zuletzt erfolgten Stabilisierung der Immobilienbewertungen und des Zinsumfelds entwickelten sich die Kurse überwiegend seitwärts und lagen damit weiterhin deutlich unter dem Niveau vor Beginn der Immobilienkrise im Jahr 2022.

Dementsprechend verzeichnete auch die HAMBORNER-Aktie im Jahresverlauf 2025 eine leicht rückläufige Entwicklung. Nachdem der Kurs zum Jahresende 2024 bei 6,30 € notierte, sorgte die Veröffentlichung der Gesamtjahresprognose in Verbindung mit der Ankündigung einer Überprüfung der Dividendenstrategie für eine erhöhte Unsicherheit im Markt, die sich im Rückgang des Aktienkurses auf ein Niveau von unter 6,00 € widerspiegelte.

Nach Veröffentlichung der angepassten Dividendenstrategie im April konnte sich der Aktienkurs jedoch sukzessive erholen und stieg bis zur Hauptversammlung der Gesellschaft Ende Juni über das Niveau des Vorjahres. Infolge des Dividendenabschlags reduzierte sich der Wert erneut und belief sich zum Ende des ersten Halbjahres auf 5,96 € bzw. 5,4 % unter dem Niveau zum Jahresende 2024.

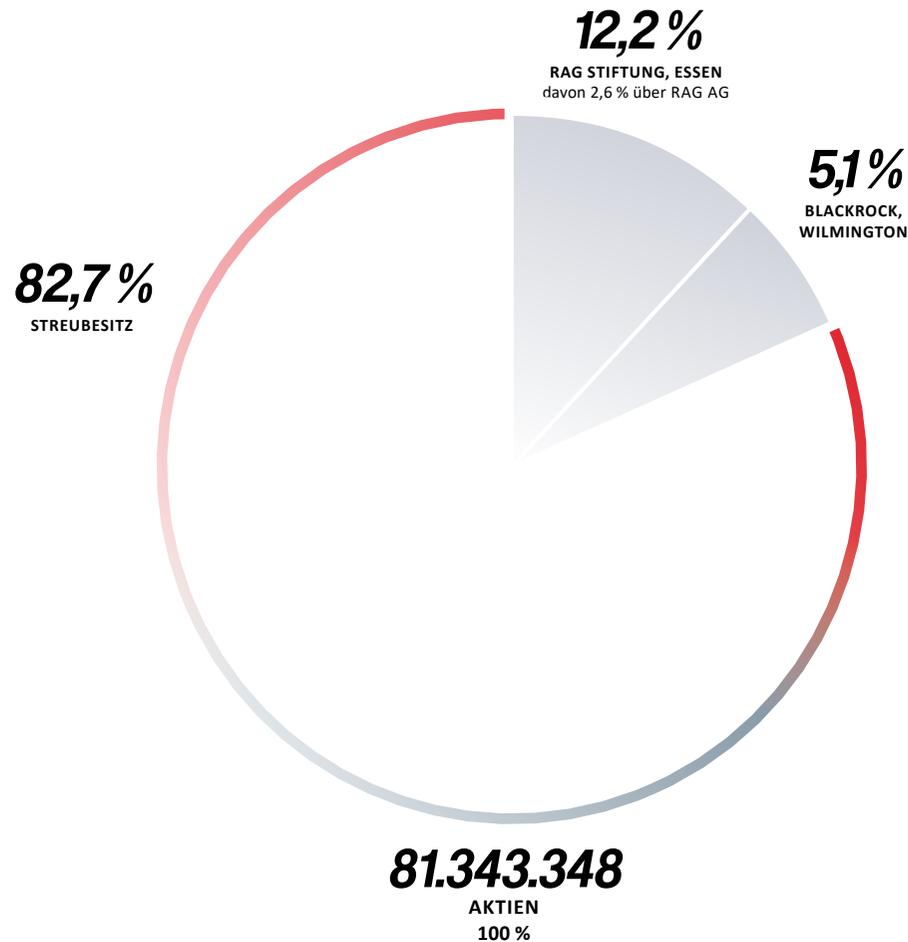
Die Handelsvolumina der HAMBORNER-Aktie sind im ersten Halbjahr 2025 nochmals gestiegen und lagen mit durchschnittlich rund 216.000 gehandelten Aktien pro Handelstag deutlich über dem Durchschnittsniveau des Jahres 2024 (158.000 Aktien).

Die Marktkapitalisierung belief sich zum 30. Juni 2025 auf 448,8 Mio. € (31. Dezember 2024: 512,5 Mio. €).

DIE HAMBORNER-AKTIE

Name / Kürzel	HAMBORNER REIT AG / HABA
Aktiengattung	Namensaktie
WKN / ISIN	A3H233 / DE000A3H2333
Anzahl Aktien	81.343.348 Stück
Grundkapital	81.343.348 €
Handelssegment	Prime Standard
Indizes	SDAX / EPRA-Index
Designated Sponsors	MM Warburg / Baader Bank
Streubesitz	82,7 %
Aktienkurs zum 30. Juni 2025 (XETRA)	5,96 €
Marktkapitalisierung zum 30. Juni 2025	448,8 Mio. €

AKTIONÄRSSTRUKTUR ZUM 30. JUNI 2025



HAUPTVERSAMMLUNG & DIVIDENDE

Am 26. Juni 2025 fand die diesjährige ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft im Rahmen einer Präsenzveranstaltung in Mülheim an der Ruhr statt. Im Rahmen der Hauptversammlung wurden sämtliche Beschlussvorschläge von Vorstand und Aufsichtsrat mit großer Mehrheit angenommen. Die Beschlüsse betrafen unter anderem die Entlastung des Vorstands bzw. des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2024, die Billigung des Vergütungsberichts und des angepassten Vergütungssystems der Vorstandsmitglieder sowie die Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern.

Im Rahmen der turnusmäßigen Neuwahl wurden Herr Dr. Andreas Mattner, Herr Claus-Matthias Böge, Frau Maria Teresa Dreo-Tempsch, Herr Rolf Glessing sowie Herr Ulrich Graebner wiedergewählt, wobei Herr Dr. Mattner im Rahmen der an die Hauptversammlung anschließenden konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats erneut zum Vorsitzenden des Gremiums gewählt wurde. Herr Böge wurde wiederum zum stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt.

Nachdem das bisherige Mitglied Frau Christel Kaufmann-Hocker ihr Mandat nach 15-jähriger Tätigkeit im Aufsichtsrat niedergelegt hat, wählte die Hauptversammlung die vom Aufsichtsrat vorgeschlagene Kandidatin Frau Martina Williams, Head of Work Dynamics DACH und geschäftsführende Direktorin der Jones Lang LaSalle SE, als neues Mitglied in den Aufsichtsrat. Mit Ablauf der Hauptversammlung ist zudem ein Arbeitnehmervertreter aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden, dessen Sitz von einer neuen HAMBORNER-Mitarbeiterin übernommen wurde.

Darüber hinaus hat die Hauptversammlung den Dividendenvorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat bestätigt und eine Dividendenzahlung für das zurückliegende Geschäftsjahr 2024 in Höhe von 0,48 € je Aktie beschlossen. Unter Berücksichtigung des XETRA-Schlusskurses der HAMBORNER-Aktie zum Jahresende 2024 entsprach dies einer Dividendenrendite von rund 7,6 %.

FINANZKALENDER/ IMPRESSUM

FINANZKALENDER 2025/2026

05.08.2025	Halbjahresfinanzbericht 2025
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

4. August 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