BENO Holding AG
Emittentenbericht

Halbjahresbericht zum 30.06.2026

Halbjahresbericht zum 30.06.2026

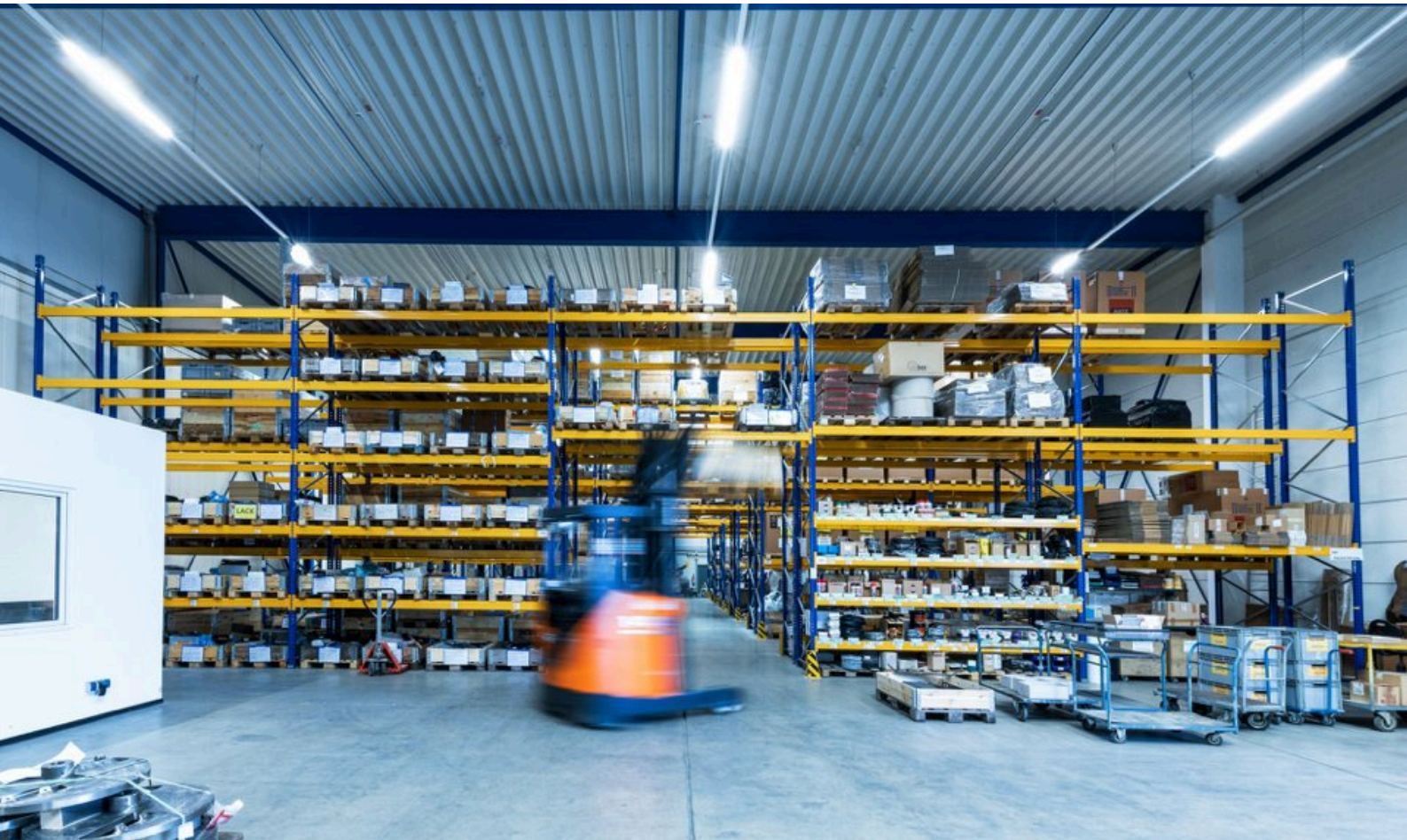
Inhalt

01 Brief an die Aktionäre Seite 3

02 Die BENO-Aktie Seite 5

03 Geschäftsentwicklung Seite 8

04 Ausblick / Wesentliche Ereignisse im 2. Halbjahr Seite 10



BRIEF AN DIE AKTIONÄRE

Der Wert liegt im Gebäude.

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Aktionäre, Investoren und Interessierte,

„Der Wert liegt im Gebäude!“ Dieser Leitgedanke beschreibt den Kern unseres Investmentansatzes. Wir investieren in flexibel nutzbare Gewerbeimmobilien an wirtschaftlich tragfähigen Standorten. Nutzungen und Unternehmen können sich verändern. Gute Standorte und anpassungsfähige Gebäude bleiben.

Michael Bussmann
Vorstandsvorsitzender

Florian Renner
Vorstand

In den vergangenen Jahren haben wir dafür ein belastbares Portfolio und die operative Plattform dahinter aufgebaut. Digitale Zwillinge unserer Immobilien sind seit Jahren fester Bestandteil unserer Arbeit, Daten und Prozesse zentral organisiert. Intelligente Werkzeuge unterstützen heute nahezu alle Arbeitsprozesse. Zusammen mit unserem Remote-Management bilden sie die Grundlage für schnelle Entscheidungen und Skalierbarkeit.

Mitte 2026 sind wir in die Skalierungsphase eingetreten. BENO besetzt dabei eine besondere Position: Mit unserem klaren Fokus auf Light-Industrial- und Warehouse-Bestandsimmobilien sind wir derzeit der einzige börsennotierte Pure Play dieses Profils in Deutschland. Während vergleichbare Plattformmodelle in anderen europäischen Märkten etabliert sind, ist der deutsche Markt weiterhin stark fragmentiert. Unsere Chance liegt darin, aus sorgfältig ausgewählten Einzelobjekten ein diversifiziertes, resilientes Multi-Tenant-Portfolio institutioneller Größe zu entwickeln.

Gleichzeitig haben wir die Weichen gestellt, den Kapitalmarkt stärker für unser Wachstum zu nutzen. Seit April wird die BENO-Aktie zusätzlich über Xetra gehandelt. Unsere Investor-Relations-Aktivitäten haben wir deutlich intensiviert und BENO zahlreichen institutionellen Investoren aus Frankfurt, Paris und London vorgestellt – persönlich unter anderem bei unserer Roadshow in Paris, darüber hinaus auch in virtuellen Gesprächen. Zwei Kapitalmarktkonferenzen haben wir bereits absolviert, vier weitere sind im weiteren Jahresverlauf vorgesehen.

Das Marktumfeld dafür ist aus unserer Sicht besonders attraktiv. Aktuelle Plattformtransaktionen und neue Investmentstrategien großer Marktteilnehmer zeigen, dass Light Industrial zunehmend in den Fokus institutionellen Kapitals rückt. Jüngste Plattformtransaktionen in Europa erfolgten dabei zu deutlich höheren Mietmultiplikatoren als unser heutiges Portfolio.

Unser Fokus ist klar: Wir wollen schnell und treffsicher Immobilien identifizieren, die unser Portfolio breiter, resilienter und zukunftsfähiger machen – gute Standorte, flexible Nutzbarkeit, attraktive Einstiegspreise und konkretes Wertsteigerungspotenzial. Auch im bestehenden Portfolio heben wir weiter Potenziale durch Repositionierung, Neuvermietung, Indexierungen, technische Modernisierung, Photovoltaik und optimierte Finanzierungen.

Die Voraussetzungen dafür waren aus unserer Sicht selten so gut wie heute: Die Plattform steht, der Kapitalmarktzugang ist verbreitert und das institutionelle Interesse an unserer Assetklasse nimmt deutlich zu. Jetzt geht es darum, diese Ausgangslage konsequent zu nutzen.

Wir danken unseren Aktionären, Investoren, Finanzierungspartnern, Mietern und Mitarbeitern für das entgegengebrachte Vertrauen.

Mit freundlichen Grüßen
Der Vorstand der BENO Holding AG

Michael Bussmann
Vorstandsvorsitzender

Florian Renner
Vorstand

DIE BENO-AKTIE

Die BENO-Aktie bietet Perspektive

Kursentwicklung im 1. Halbjahr 2026

Die BENO-Aktie zeigte im ersten Halbjahr 2026 einen insgesamt positiven Kursverlauf bei weiterhin geringer Handelsliquidität. Für die Darstellung wurde entsprechend den aktuellen Kapitalmarktunterlagen bis zum 16. April 2026 der Schlusskurs der Börse München und ab Aufnahme in den Xetra-Handel am 17. April 2026 der Xetra-Schlusskurs verwendet. Zum 30. Juni 2026 lag der Xetra-Schlusskurs bei 8,05 EUR. Tage ohne Umsatz wurden in der Kursreihe mit dem zuletzt festgestellten Kurs fortgeführt.

Substanzwert und Börsenbewertung

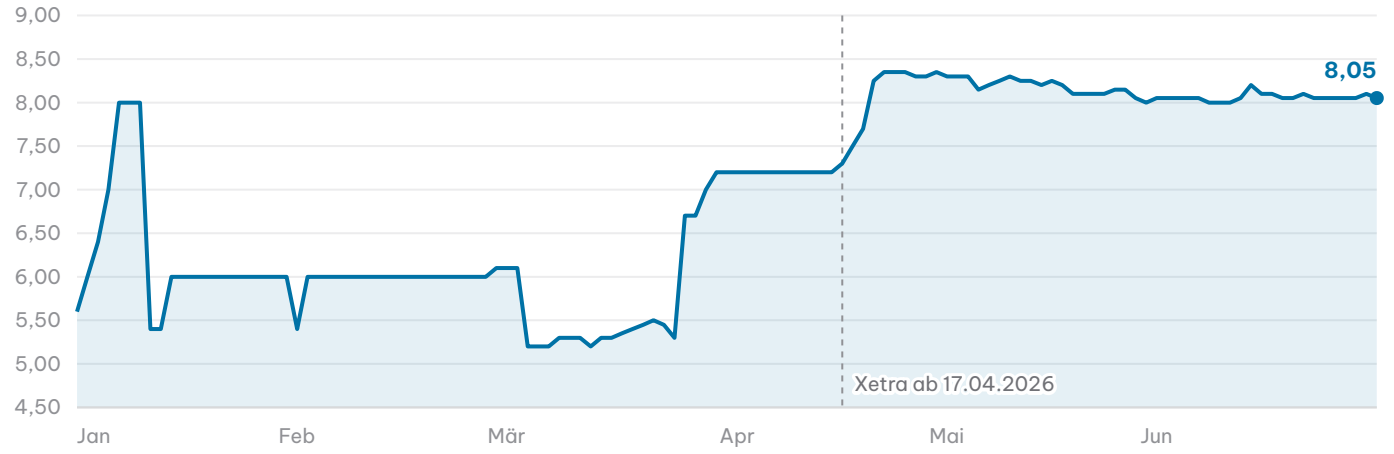
Auf Basis der Jahresendwerte 2025 betrug das Eigenkapital je Aktie 10,04 EUR; der Nettovermögenswert (Net Asset Value, NAV) lag bei 11,40 EUR je Aktie. Der zugrunde liegende Portfoliowert von 89,9 Mio. EUR entsprach dem 12,3-Fachen der Jahresnettokaltmiete. Verglichen mit diesen Substanzwerten lag der Xetra-Schlusskurs von 8,05 EUR zum 30. Juni 2026 um 19,8 % unter dem Eigenkapital je Aktie und um 29,4 % unter dem NAV. Die Aktie wurde damit zu einem deutlichen Abschlag auf beide Wertmaßstäbe gehandelt.[1)]

Investor-Relations-Aktivitäten

BENO hat die Investor-Relations-Aktivitäten zum Ende des ersten Halbjahrs deutlich ausgeweitet. Unter Begleitung einer Investmentbank fanden zahlreiche Gespräche mit institutionellen Investoren statt – virtuell, auf Kapitalmarktkonferenzen und im Rahmen einer Non-Deal-Roadshow in Paris. Ziel war es, das BENO-Geschäftsmodell breiter im institutionellen Kapitalmarkt zu verankern.

Performance der BENO-Aktie im 1. Halbjahr 2026[2)]

Schlusskurse in EUR



[1)] Bewertungsbasis: Geschäftsbericht 2025, eigene Berechnung. Kursvergleich: Xetra-Schlusskurs zum 30. Juni 2026; Abschläge jeweils als 1 minus Kurs / Wert je Aktie berechnet. | [2)] Kursreihe: Börse München bis 16.04.2026, ab 17.04.2026 Xetra; Tage ohne Umsatz mit dem letzten festgestellten Kurs. Schlusskurs 30.06.2026: 8,05 EUR.

Stammdaten und Organe

Stammdaten

Gattung	**Inhaber-Stückaktien**
ISIN	**DE000A11QLP3**
Börsenkürzel	**BENH**
WKN	**A11QLP**
Höhe des Grundkapitals	**3.386.790,00 EUR**
Erstnotiz	**29.09.2020**
Marktsegment	**m:access (München), Freiverkehr**
Börsenplätze	**Xetra, München, Frankfurt, Düsseldorf, Quotrix, LS Exchange; außerbörslich: Lang & Schwarz**
Anzahl Aktien zum 30.06.2026	**3.386.790 Stück**
Marktkapitalisierung zum 30.06.2026	**27,26 Mio. EUR**
Schlusskurs zum 30.06.2026	**8,05 EUR (Xetra)**

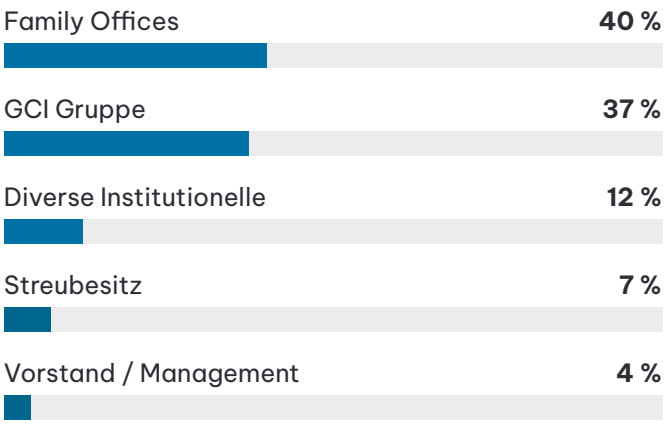
Organe

Vorstand
Michael Bussmann (Vorstandsvorsitzender)
Florian Renner (Vorstand)

Aufsichtsrat
Dr. Martin Kapitza (Vorsitzender)
Dr. Andreas Aufschnaiter
Christian Dreyer-Salzmann

Aktionärsstruktur

Stand 31.12.2025



GESCHÄFTS-ENTWICKLUNG

BENO-Standort Dortmund

Das erste Halbjahr 2026

Kapitalmarktmaßnahmen

Im ersten Halbjahr 2026 wurde die Handelbarkeit der BENO-Aktie erweitert. Seit dem 17. April 2026 wird die Aktie zusätzlich im Xetra-Handel geführt. Als Designated Sponsor im Xetra-Handel sorgt ODDO BHF durch die fortlaufende Bereitstellung von Geld- und Briefkursen für eine verbesserte Liquidität und Handelbarkeit der Aktie. Neben Xetra und München ist die Aktie auch in Frankfurt und Düsseldorf sowie über Quotrix und LS Exchange handelbar. Darüber hinaus besteht eine außerbörsliche Handelsmöglichkeit über Lang & Schwarz.

Einkauf / Vertragsbestand

Im ersten Halbjahr 2026 blieb das Bestandsportfolio mit 12 Standorten unverändert. Die Nettokaltmiete p. a. lag bei rund 7,3 Mio. EUR, der Vermietungsstand bei rund 96 %. Die vermietete Nutzfläche blieb im Wesentlichen auf dem Niveau zum Jahresende 2025. Der WALT ging auf 3,04 Jahre zurück, im Wesentlichen bedingt durch den gezielten Neuabschluss des Mietvertrags in Grünhain (siehe Fußnote 3). Die Entwicklung des Vertragsbestands war weiterhin durch Neuvermietungen, Vertragsverlängerungen und Indexierungen geprägt.

Entwicklung

Im ersten Halbjahr 2026 wurde die operative Plattform weiter geschärft. Asset- und Property-Management, technische Prozesse und zentrale Datenhaltung sind eng miteinander verzahnt. Digitale Zwillinge und intelligente Werkzeuge unterstützen inzwischen nahezu alle wesentlichen Arbeitsprozesse und ermöglichen eine effiziente, standortübergreifende Steuerung des Portfolios.

Parallel dazu wurde die Organisation auf die begonnene Skalierungsphase ausgerichtet. Ziel ist es, zusätzliche Immobilien effizient in die bestehenden Prozesse und Datenstrukturen zu integrieren und so weiteres Wachstum ohne einen proportionalen Anstieg des administrativen Aufwands zu ermöglichen.

Finanzierung

Im Februar 2026 wurde die 2022 begebene Spezialanleihe planmäßig und vollständig zurückgeführt. Gleichzeitig wurden weitere Refinanzierungsmaßnahmen vorbereitet, um zusätzliche Liquidität für die Weiterentwicklung des Bestands und künftige Akquisitionen zu schaffen.

Kennzahlen

Kennzahl	30.06.2025	30.06.2026[1)]
Nettokaltmiete p. a.	7.400 TEUR	7.330 TEUR
Erlöse aus PV, 1. Halbjahr[2)]	88 TEUR	96 TEUR
Immobilienwerte	88.295 TEUR	89.900 TEUR
Grundstücksfläche	314.000 m²	314.000 m²
Nutzfläche	161.000 m²	161.000 m²
Vermietete Nutzfläche	154.700 m²	154.700 m²
Vermietungsstand	96 %	96 %
WALT (Weighted Average Lease Term)[3)]	4,46 Jahre	3,04 Jahre

[1)] Die Halbjahreszahlen zum 30.06.2026 sind ungeprüft. | [2)] Wert 2025 bereinigt um Sondereffekte der Bauphase (u. a. Netzstromweiterleitung). | [3)] Rückgang im Wesentlichen durch den auf Initiative von BENO neu abgeschlossenen Mietvertrag mit dem Hauptmieter in Grünhain: Der Neuabschluss ersetzt einen inhaltlich veralteten Altvertrag und schafft mehr Flexibilität bei der Flächenzuordnung im Multi-Tenant-Konzept. Der Vertrag hat keine feste Laufzeit, sondern verlängert sich fortlaufend.

AUSBLICK

Wesentliche Ereignisse

Wesentliche Ereignisse nach dem Stichtag

Nach dem 30. Juni 2026 hat BENO das Portfolio durch den Erwerb einer Immobilie in Roth erweitert. Zwei abgeschlossene Refinanzierungen führten der Gruppe zusätzlich rund 8 Mio. EUR Liquidität zu; zugleich wurde die Finanzierung des Neuerwerbs gesichert.

Für die geplante Baumaßnahme am Standort Roth liegt die Baugenehmigung vor. Sofern auch die Genehmigung für die Erweiterung der Stromversorgung kurzfristig erteilt wird, wird die Umsetzung voraussichtlich einen Schwerpunkt im vierten Quartal bilden.

Am Standort Geretsried wurde das Mietverhältnis durch die Insolvenzverwalterin der Mieterin zum Jahresende gekündigt. BENO geht derzeit davon aus, dass sie die Immobilie über den 31. Dezember 2026 hinaus weiter nutzen und hierfür eine Nutzungsentschädigung leisten wird. Parallel werden die Möglichkeiten einer Anschlussvermietung geprüft.

Prioritäten für den weiteren Jahresverlauf

Für den weiteren Jahresverlauf plant BENO eine zusätzliche Akquisition, sofern die Konditionen ausreichend attraktiv sind. Zudem rechnet die Gesellschaft damit, eine weitere Photovoltaikanlage auf einem der Bestandsobjekte zu beauftragen. Neben diesen Investitionen stehen die Vermietung und die technische Weiterentwicklung des Bestands im Mittelpunkt.

BENO-Standort: Roth

BENO Holding AG
Brienner Str. 7, 80333 München