

Branicks

# Quartals- mitteilung

1/2025



# Liebe Aktionärinnen und Aktionäre,

Branicks ist angesichts der geopolitisch bedingt turbulenten und von großen Unsicherheiten geprägten letzten Monate gut ins Geschäftsjahr 2025 gestartet. Wir sind bei der Entschuldung unseres Unternehmens erneut einen großen Schritt vorangekommen, haben unser operatives Ergebnis stabilisiert und konnten vor allem auf der Vermietungsseite renditestarke Abschlüsse tätigen. Wir sind also erfolgreich auf Kurs in der Umsetzung unserer strategischen Agenda für 2025!

Mit der Rückzahlung weiterer 100 Mio. Euro unserer Schuldscheindarlehen haben wir einen wichtigen Meilenstein zur Verringerung unserer Verschuldung erzielt. Inklusive der bereits zuvor erfolgten Rückzahlung von 15 Mio. Euro Schuldscheindarlehen sind von den 2025 zur Rückzahlung anstehenden Schuldscheindarlehen nunmehr bereits 115 Mio. Euro getilgt. Zusätzlich wurden im ersten Quartal Bankschulden zurückgeführt und die fälligen Immobilienfinanzierungen refinanziert. Dies gelingt uns zu fairen Marktbedingungen, was sich in dem auf 2,46 % gesunkenen Durchschnittszinssatz für unsere gesamten Finanzierungen widerspiegelt. Beim Verschuldungsgrad (LTV) sehen wir erste spürbare Verbesserungen zum Halbjahr 2025 und planen unverändert, diese

wichtige Kennziffer in den nächsten zwölf Monaten auf einen Wert von unter 50 % zu reduzieren.

Auch operativ sind wir auf Kurs, die im März kommunizierten Jahresziele zu erreichen. Im traditionell schwächeren ersten Jahresquartal lagen unsere Funds from Operations (FFO) nach Minderheiten mit 11,4 Mio. Euro 2,4 Mio. Euro über dem Vorjahr. Entsprechend bestätigen wir unser Jahresziel, 2025 ein FFO von 40 bis 55 Mio. Euro zu erreichen. Erfreulich entwickelte sich in den ersten drei Monaten unser Vermietungsgeschäft mit Nettomieteinnahmen von 32 Mio. Euro und einem Like-for-like-Mietwachstum über die gesamte Plattform von 0,5%. So konnten wir die Durchschnittsmiete je Quadratmeter bis Ende März 2025 mit 10,19 Euro wieder über die 10-Euro-Schwelle heben. Generell ist die Nachfrage nach unseren hochwertigen Immobilien im Büro- und Logistikbereich unverändert hoch. Dies zeigt sich in einer dynamischen Vermietungsleistung zum Jahresauftakt. Insgesamt wurden im ersten Quartal Mietverträge für Immobilien mit einer Gesamtmietfläche von 78.900 qm abgeschlossen, darunter 36.700 qm Neuvermietung und 42.200 qm Erneuerung bestehender Kontrakte. Aufgrund



Sonja Wärtges  
Vorsitzende des Vorstands

der hohen Transaktionstätigkeit im vergangenen Jahr sind die Assets under Management zum 31. März 2025 auf 11,2 Mrd. Euro zurückgegangen.

Wie avisiert erwarten wir auf der Transaktionsseite vor allem im zweiten und im vierten Quartal verstärkte Aktivitäten. In den ersten drei Monaten wurde der Verkauf einer Logistikimmobilie unterzeichnet, mit Closing wird bis Ende Juni gerechnet. Insgesamt halten wir unser Gesamtjahresziel aufrecht, im Commercial Portfolio ein Verkaufsvolumen von 500 bis 600 Mio. Euro zu erzielen. Im Institutional Business sollen weitere 100 bis 200 Mio. Euro hinzukommen. Bei den Zukäufen werden wir liquiditätsschonend sehr zurückhaltend bleiben und planen nur im Institutional Business selektive Assetkäufe im Volumen von 100 bis 200 Mio. Euro. Erfreulich verlaufen weiterhin unsere Entwicklungsprojekte für neue Logistik- und Bürogebäude, wo wir bis Ende 2026 insgesamt mehr als 200 Mio. Euro investieren und uns zusätzliche Mieteinnahmen von 12,4 Mio. Euro erwarten.

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre, erneut kann ich Ihnen mit Stolz kommunizieren, dass wir das Versprochene weiter liefern und dabei sind, Branicks wieder auf einen nachhaltig profitablen Wachstumskurs mit einer geringen Verschuldung zurückzuführen. So wollen wir unverändert gegen Ende 2026 wieder einen positiven Nettogewinn ausweisen. Die sich weiterhin abzeichnende allmähliche Belebung innerhalb unserer Branche hilft uns dabei.

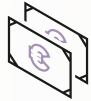
Auch im Namen meiner Vorstandskollegen möchte ich erneut allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sehr für ihr großes Engagement und ihren Beitrag beim Erreichen dieser Ziele danken, genauso wie auch Ihnen, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, für Ihr Vertrauen in unser Unternehmen.

Mit freundlichen Grüßen  
Frankfurt am Main, im Mai 2025



Ihre Sonja Wärtges  
Vorsitzende des Vorstands

# Wir liefern weiterhin, was wir versprechen, und haben einen soliden Plan



## Wichtiger Meilenstein bei der finanziellen Konsolidierung im ersten Quartal erreicht – erfolgreiches Management des Fälligkeitsprofils:

- 115 Mio. Euro der im Jahr 2025 fälligen Schuldscheindarlehen wurden im ersten Quartal bereits vorzeitig zurückgezahlt, nächste Schuldscheinrückzahlungen für Sommer 2025 erwartet
- Rückführung von Bankschulden sowie erfolgreiche Refinanzierung fälliger Immobilienfinanzierungen
- Entschuldung hat weiter hohe Priorität – vollständige Einhaltung der Covenants



## Gut gefüllte Verkaufs-Pipeline im bei Transaktionen traditionell schwachen ersten Quartal:

- Verkauf eines Logistikobjekts (COP) im Q1 unterzeichnet; Closing voraussichtlich bis Ende Juni 2025
- Transaktionsschwerpunkt traditionell im 2. und 4. Quartal
- Branicks ist zuversichtlich, die Prognose von 600 bis 800 Mio. Euro zu erfüllen



## Commercial Portfolio als Treiber für nachhaltige Cashflows:

- Stabile und solide Mietentwicklung (dank hochwertigem Portfolio und Mietindexierung) sorgt für konstante und planbare Cashflows
- Laufende Portfoliooptimierung zeigt Like-for-like-Mietwachstum von 0,1%
- Anhaltender strategischer Fokus auf Büro- und Logistikimmobilien (83% des Marktwerts zum 31. März 2025)
- Anstieg der durchschnittlichen Miete von 8,96 Euro/qm im Vorjahr auf 10,19 Euro/qm per 31. März 2025



## Institutional Business als weiterhin stabilisierender Faktor:

- Fokus auf Bestandsmanagement (AuM von 8,4 Mrd. Euro zum 31. März 2025)
- Like-for-like-Mietwachstum bei 0,6%
- Starke und solide Positionierung; bereit für den Marktaufschwung (insbesondere im Hinblick auf Transaktions-Fees)



## Mit Kostendisziplin weiter auf Kurs:

- Deutlich reduzierte Kostenbasis durch gezielte Maßnahmen; anhaltende Kostendisziplin
- OPEX zum 31. März 2025 um rd. 12% im Vergleich zum Vorjahr reduziert

# Plattformoptimierung nach Verkäufen

## Assets under Management von 11,2 Mrd. Euro

### Assets under Management

Die Assets under Management (AuM) der Branicks-Plattform lagen Ende März 2025 bei 11,2 Mrd. Euro und damit 1,9 Mrd. Euro unter dem Niveau des Vorjahres (31. März 2024: 13,1 Mrd. Euro). Davon entfielen 2,8 Mrd. Euro auf den Eigenbestand (Commercial Portfolio) und 8,4 Mrd. Euro auf das Drittgeschäft für institutionelle Investoren (Institutional Business). Am 31. März des Vorjahres waren es 3,7 Mrd. Euro im Commercial Portfolio und 9,4 Mrd. Euro im Institutional Business. Die Rückgänge sind insbesondere auf erfolgreich realisierte Transaktionstätigkeiten zurückzuführen.

Gegenüber Jahresende 2024 waren die Assets under Management auf der Plattform rückläufig (31. Dezember 2024: 11,6 Mrd. Euro, davon 2,8 Mrd. Euro im Eigenbestand und 8,8 Mrd. Euro im Drittgeschäft). Der Rückgang ist insbesondere auf Bewertungseffekte und einen Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang (BNL) in Q1 zurückzuführen. Im Institutional Business wirkte darüber hinaus die Beendigung des VIB Retail Balance I-Mandats mindernd auf die Assets under Management.

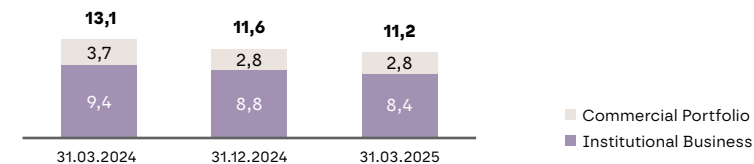
Im Vergleich zu Q1 2024 ergibt sich zum Ende des Berichtszeitraums eine sehr ähnliche regionale Portfoliostruktur auf der Plattform mit 7% der Assets under Management in der Region Nord, 13% in der Region Ost, 30% in der Region Mitte, 25% in der Region West und 25% in der Region Süd (31. März 2024: 7%, 11%, 30%, 23% und 29%).

### Transaktionen

Im ersten Quartal 2025 wurde ein Verkauf notariell beurkundet. Dabei handelt es sich um ein Objekt aus dem Eigenbestand mit einem Gesamtvolumen von rund 39 Mio. Euro. Der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang (BNL) für den im März 2025 notariell beurkundeten Verkauf wird voraussichtlich im ersten Halbjahr 2025 vollzogen. Im ersten Quartal gab es zusätzlich einen Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang (BNL) eines im November 2024 notariell beurkundeten Objekts aus dem Institutional Business-Segment. Wie erwartet gab es im ersten Quartal keine beurkundeten Ankäufe.

### Assets under Management

in Mrd. Euro



Portfolio nach Segmenten	31.03.2025		
	Commercial Portfolio	Institutional Business	Gesamt
Anzahl Immobilien	138	147	285
Marktwert in Mio. Euro <sup>1</sup>	2.797,4	8.444,9	11.242,3
<b>Mietfläche in qm</b>	<b>1.283.100</b>	<b>2.597.200</b>	<b>3.880.300</b>

	31.03.2024		
	Commercial Portfolio	Institutional Business	Gesamt
Anzahl Immobilien	161	182	343
Marktwert in Mio. Euro <sup>1</sup>	3.680,7	9.459,4	13.140,1
Mietfläche in qm	1.739.500	2.862.600	4.602.100

<sup>1</sup> Marktwerte jeweils zum 31.12. des Vorjahres, spätere Zugänge zu Anschaffungskosten

# Vermietungsleistung auf hohem Niveau

## Mieteinnahmen steigen like-for-like um 0,5 %

### Vermietungsgeschäft

Die **flächenbezogene Vermietungsleistung** im ersten Quartal 2025 lag bei rund 78.900 qm und ist damit gegenüber dem Vorjahr (Vorjahr: rund 109.000 qm) rückläufig.

Die **annualisierte Vermietungsleistung** lag bei rund 10,3 Mio. Euro (Vorjahr: rund 18,5 Mio. Euro). Der hohe Vorjahreswert resultierte vor allem aus einer großen Mietvertragsverlängerung von 28.500 qm im Frankfurter Bankenviertel. Zu den Highlights im ersten Quartal 2025 gehört die Verlängerung des Mietvertrags für die Bildungsstätte der Gewerkschaft ver.di in Saalfeld/Thüringen bis 2032 mit einer vermieteten Fläche von 6.940 qm. Ein weiteres Highlight ist die größte Einzelvermietung in der Asset-Klasse Logistik mit dem Bio-Lebensmittel-Unternehmen EgeSun GmbH über 26.699 qm für 10 Jahre im Großraum Bremen.

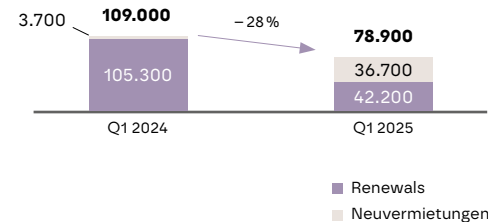
Von **den unter Vertrag gebrachten Mieten** entfielen im Berichtszeitraum rund 2,7 Mio. Euro auf das Commercial Portfolio und rund 7,6 Mio. Euro auf das Institutional Business (Vorjahr: 3,0 Mio. Euro und 15,5 Mio. Euro).

Auf **Renewals** entfiel ein Mietvolumen von 7,2 Mio. Euro, auf Neuvermietungen 3,1 Mio. Euro (Vorjahr: 17,9 Mio. Euro und 0,6 Mio. Euro).

Die **Like-for-like-Mieteinnahmen** (ohne Berücksichtigung von Portfoliozugängen und -abgängen) stiegen in den zwölf Monaten bis zum 31. März 2025 für das gesamte betreute Portfolio um 0,5%. Im Commercial Portfolio lag das Like-for-like-Wachstum bei 0,1%, im Institutional Business bei 0,6%. In beiden Segmenten spielten Indexierungen weiterhin eine große Rolle. Rund 60% des Mietauslaufvolumens liegt in den Jahren ab 2029. Insbesondere zu größeren Ausläufen in den Jahren 2025 und 2026 gibt es bereits proaktiv Gespräche mit den Nutzern.

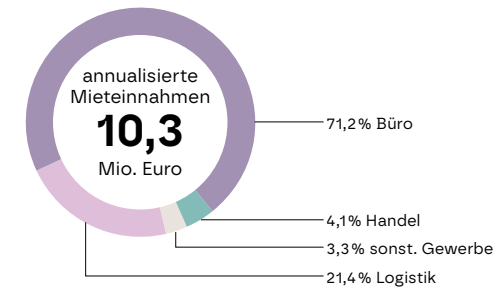
### Vermietungsleistung

in qm



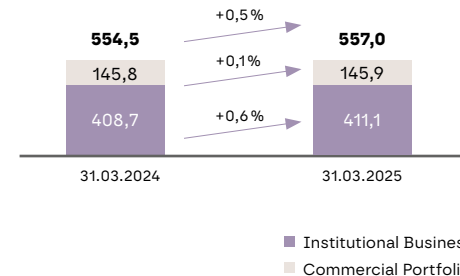
### Vermietung nach Nutzungsarten

unter Vertrag gebrachte annualisierte Miete



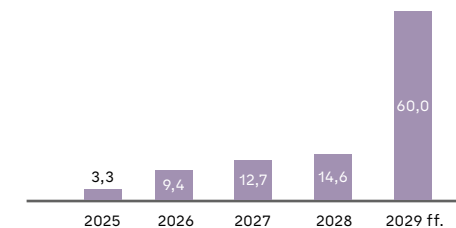
### Like-for-like-Mieteinnahmen

annualisiert, in Mio. Euro



### Mietauslaufvolumen

in % der annualisierten Mieteinnahmen









# Commercial Portfolio: strategischer Fokus auf Logistik und Büro

Das Segment Commercial Portfolio umfasst den Immobilien-eigenbestand der Branicks Group. Hier werden kontinuierliche Cashflows aus Mieteinnahmen erzielt. Darüber hinaus optimiert Branicks Group den Wert ihrer Bestandsobjekte und realisiert Gewinne durch Verkäufe zum richtigen Zeitpunkt. Weitere Erträge werden mit Beteiligungen erzielt.

Zum 31. März 2025 umfasste das direkt gehaltene Portfolio 138 Immobilien (31. März 2024: 161). Der Marktwert des Portfolios lag bei 2.797,4 Mio. Euro (31. März 2024: 3.680,7 Mio. Euro) und die Mietfläche bei rund 1.283.100 qm (31. März 2024: rund 1.739.500 qm).

Auf Basis von 146,6 Mio. Euro annualisierten Mieteinnahmen (ohne Berücksichtigung von Projektentwicklungen und Repositionierungsobjekten) entspricht das einer Bruttomietrendite von 5,4 % (31. März 2024: 179,5 Mio. Euro und 5,1%). Die EPRA-Leerstandsquote lag bei 8,3% (31. März 2024: 5,5%), die durchschnittliche Laufzeit der Mietverträge (WALT) bei 4,5 Jahren (31. März 2024: 4,7 Jahre). Die Reduktion der Kennzahl WALT und der Anstieg der Leerstandsquote im direkten Vorjahresvergleich sind v. a. durch transaktionsbedingte Veränderung des Portfolios bedingt.

Im Rahmen der laufenden Portfoliooptimierung setzt Branicks zunehmend auf die beiden strategischen Asset-Klassen Logistik und Büro, die am Bilanzstichtag 31. März 2025 zusammen 83 % des Marktwerts des Commercial Portfolios ausmachen (31. März 2024: 80 %).

Asset-Klassen Commercial Portfolio <sup>1</sup>							
Asset-Klassen	Anzahl Objekte	Marktwert in Mio. Euro	Marktwert in %	Mieteinnahmen p.a. Mio. Euro	Mieteinnahmen p.a. in %	EPRA-Leerstandsquote in %	WALT
 Büro	58	1.363,8	49 %	75,7	52 %	10,6 %	4,8
 Logistik	48	962,4	34 %	45,1	31 %	3,1 %	4,6
 Mixed Use	12	221,8	8 %	12,0	8 %	11,2 %	4,4
 Handel	7	184,8	7 %	12,3	8 %	13,5 %	2,5
 Sonstige	10	28,8	1 %	1,5	1 %	10,7 %	4,4
 Projektentwicklungen	3	35,8	1 %	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

<sup>1</sup> Alle Werte ohne Projektentwicklungen und Repositionierungsobjekte, bis auf Anzahl Immobilien und Marktwert

Die Asset-Klasse Büro ist mit 49 % des Marktwerts die größte Asset-Klasse. Sie trägt mit 75,7 Mio. Euro rund 52 % der annualisierten Mieten bei. Logistikimmobilien folgen an zweiter Stelle mit einem Anteil von 34 % am Portfolio-Marktwert bzw. 31% der Mieten. Handelsobjekte machen nur noch 7% vom Marktwert und 8% der Mieten aus.

Der Anteil von Green Buildings am Marktwert des Commercial Portfolios (Green-Building-Quote) per Ende März 2025

lag bei 52,9% und damit unverändert zum 31. Dezember 2024. Im ersten Quartal 2025 gab es keine Veränderungen innerhalb des Commercial Portfolios sowie keine neuen Zertifizierungen.

Auf die zehn größten Mieter im Eigenbestand entfielen zum 31. März 2025 insgesamt 33,1% der annualisierten Mieten. Auch bei den Top-Mietern zeigt sich der Fokus auf die Nutzungsarten Büro und Logistik.

# Institutional Business: Schwerpunkt Bestandsoptimierung

Die **Assets under Management** im Drittgeschäft am 31. März 2025 betragen insgesamt 8.444,9 Mio. Euro für 147 Objekte (31. März 2024: 9.459,4 Mio. Euro für 182 Objekte). Die Reduzierung der Objektanzahl ist insbesondere auf erfolgreich realisierte Transaktionen und dem Auslaufen des VIB Retail Balance I Mandats zurückzuführen.

Die Branicks Group betreut aktuell 29 Vehikel (16 Pool Funds mit 5,3 Mrd. Euro, acht Club Deals mit 1,6 Mrd. Euro und fünf Individualmandate mit 1,5 Mrd. Euro) für insgesamt 169 institutionelle Investoren.

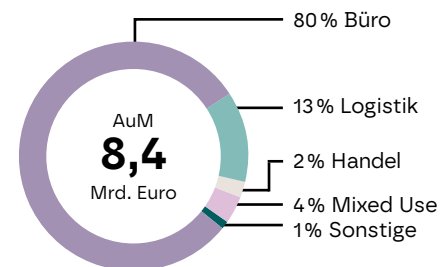
Rund 59% des Eigenkapitals stammen von Anlegern, die in mehr als einem Anlageprodukt von Branicks investiert sind.

Das Fundraising für die noch zu platzierenden Anteile wird derzeit fortgeführt – mit dem Ziel, im Laufe des Geschäftsjahres alle Anteile bei institutionellen Investoren zu platzieren.

Diese Anteile werden per 31. März 2025 als „zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ in der Konzernbilanz ausgewiesen. Auch für weitere Investmentprodukte laufen bereits Gespräche und Marktsondierungen.

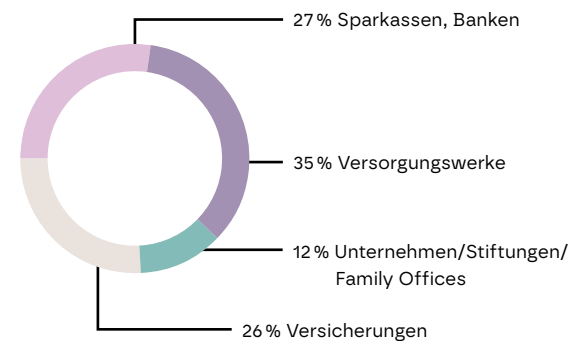
## Asset-Klassen Institutional Business

Basis: AuM in Mrd. Euro zum 31.03.2025



## Investitionspartner

Basis: gezeichnetes Eigenkapital zum 31.03.2025





# GuV – Segment Commercial Portfolio: FFO gestiegen, Kosten reduziert

## Commercial Portfolio

Die **Nettomieteinnahmen** haben sich insbesondere aufgrund von Verkäufen 2024 um 6,5 Mio. Euro verringert. Gegenläufig wirkt die gute Vermietungsleistung mit einem Like-for-like-Wachstum von 0,1%.

Aufgrund des im Vorjahr durchgeführten Verkaufs des VIB Retail Balance I sind keine Erträge mehr im **Ergebnis aus assoziierten Unternehmen** im Berichtszeitraum enthalten (Vorjahr: 0,9 Mio. Euro).

Die **Abschreibungen** in Höhe von 24,8 Mio. Euro sind, anders als im Vorjahreszeitraum, durch verkaufsbedingte Sonderabschreibungen in Höhe von 12,3 Mio. Euro beeinflusst (Vorjahr: 17,9 Mio. Euro).

Die **operativen Kosten** des Segments liegen mit 5,0 Mio. Euro um rd. 15% unter dem Niveau des Vorjahrs (Vorjahr: 5,9 Mio. Euro). Sowohl die um 0,6 Mio. Euro verringerten Adminkosten von 2,1 Mio. Euro (Vorjahr: 2,7 Mio. Euro) als auch die um 0,3 Mio. Euro reduzierten Personalkosten von 2,9 Mio. Euro (Vorjahr: 3,2 Mio. Euro) tragen im Zusammenhang mit unserem Programm „Performance 2024“ zu dem Rückgang bei.

Das **Zinsergebnis** in Höhe von –20,2 Mio. Euro (Vorjahr: –23,9 Mio. Euro) hat sich vor allem aufgrund der im Vorjahr getilgten Brückenfinanzierung von 200 Mio. Euro verbessert.

Der **FFO-Beitrag des Segments** nach Abzug von Minderheitenanteilen konnte insgesamt trotz geringerer Nettomieteinnahmen aufgrund der erfolgreichen Kostenreduzierung und dem verbesserten Zinsergebnis auf 9,1 Mio. Euro (Vorjahr: 8,9 Mio. Euro) gesteigert werden.

Segmentberichterstattung						
in Mio. Euro	3M 2025			3M 2024		
	Commercial Portfolio	Institutional Business	Gesamt	Commercial Portfolio	Institutional Business	Gesamt
Bruttomieteinnahmen (GRI)	36,4		36,4	44,4		44,4
Nettomieteinnahmen (NRI)	32,0		32,0	38,5		38,5
Gewinne aus Immobilienverkauf	0,0		0,0	0,0		0,0
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren		10,8	10,8		9,7	9,7
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0,0	1,1	1,1	0,9	0,7	1,6
Abschreibungen	–24,8	–1,9	–26,7	–17,9	–2,4	–20,3
SbE / SbA (Net other income)	–0,1	0,1	0,0	0,2	0,1	0,3
Zinsergebnis	–20,2	–0,3	–20,5	–23,9	–0,1	–24,0
Operational expenditure (OPEX)	–5,0	–8,8	–13,8	–5,9	–9,7	–15,6
– davon Adminkosten	–2,1	–3,3	–5,4	–2,7	–3,5	–6,2
– davon Personalkosten	–2,9	–5,5	–8,4	–3,2	–6,2	–9,4
Sonstige Bereinigungen	6,6	0,0	6,6	1,7	0,0	1,7
Funds from Operations (FFO)	13,2	2,9	16,1	11,5	0,7	12,2
Funds from Operations (ohne Minderheitenanteile)	9,1	2,3	11,4	8,9	0,1	9,0
Funds from Operations II (FFO II)	13,2	2,9	16,1	11,5	0,7	12,2
Funds from Operations II (einschließlich Verkaufsergebnis / ohne Minderheitenanteile)	9,1	2,3	11,4	8,9	0,1	9,0

# GuV – Segment Institutional Business: Anstieg des FFO und der Management Fees

## Institutional Business

Die **Immobilienmanagementenerträge** liegen mit 10,8 Mio. Euro um 1,1 Mio. Euro oder rund 11% über dem Vergleichszeitraum (Vorjahr: 9,7 Mio. Euro). Der Anstieg ist im Wesentlichen auf Performance-Fees im Zusammenhang mit erfolgreichen Vermietungen, CAPEX-Maßnahmen und Verkäufen zurückzuführen. Im Vorjahreszeitraum waren ausschließlich wiederkehrende Asset-, Property- und Development-Fees in den Immobilienmanagementenerträgen enthalten.

Das **Ergebnis aus assoziierten Unternehmen** ist um 0,4 Mio. Euro auf 1,1 Mio. Euro gestiegen (Vorjahr: 0,7 Mio. Euro).

Die **operativen Kosten** sind insgesamt aufgrund des Programms „Performance 2024“ um 0,9 Mio. Euro oder rd. 9% auf 8,8 Mio. Euro zurückgegangen. Dies resultiert aus dem Kostenrückgang sowohl der Adminkosten um 0,2 Mio. Euro auf 3,3 Mio. Euro (Vorjahr: 3,5 Mio. Euro) als auch der Personalkosten um 0,7 Mio. Euro auf 5,5 Mio. Euro (Vorjahr: 6,2 Mio. Euro).

Der **FFO-Beitrag des Segments** nach Minderheiten liegt einerseits durch die gestiegenen Immobilienmanagementenerträge und andererseits aufgrund der deutlich verringerten Kosten signifikant über dem Vorjahrswert bei nun 2,3 Mio. Euro (Vorjahr: 0,1 Mio. Euro).

Segmentberichterstattung						
in Mio. Euro	3M 2025			3M 2024		
	Commercial Portfolio	Institutional Business	Gesamt	Commercial Portfolio	Institutional Business	Gesamt
Bruttomieteinnahmen (GRI)	36,4		36,4	44,4		44,4
Nettomieteinnahmen (NRI)	32,0		32,0	38,5		38,5
Gewinne aus Immobilienverkauf	0,0		0,0	0,0		0,0
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren		10,8	10,8		9,7	9,7
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0,0	1,1	1,1	0,9	0,7	1,6
Abschreibungen	-24,8	-1,9	-26,7	-17,9	-2,4	-20,3
SbE / SbA (Net other income)	-0,1	0,1	0,0	0,2	0,1	0,3
Zinsergebnis	-20,2	-0,3	-20,5	-23,9	-0,1	-24,0
Operational expenditure (OPEX)	-5,0	-8,8	-13,8	-5,9	-9,7	-15,6
– davon Adminkosten	-2,1	-3,3	-5,4	-2,7	-3,5	-6,2
– davon Personalkosten	-2,9	-5,5	-8,4	-3,2	-6,2	-9,4
Sonstige Bereinigungen	6,6	0,0	6,6	1,7	0,0	1,7
Funds from Operations (FFO)	13,2	2,9	16,1	11,5	0,7	12,2
Funds from Operations (ohne Minderheitenanteile)	9,1	2,3	11,4	8,9	0,1	9,0
Funds from Operations II (FFO II)	13,2	2,9	16,1	11,5	0,7	12,2
Funds from Operations II (einschließlich Verkaufsergebnis / ohne Minderheitenanteile)	9,1	2,3	11,4	8,9	0,1	9,0

# Bilanz: von Darlehenstilgungen geprägt

- 1 Die **Bilanzsumme** am 31. März 2025 ist gegenüber dem Jahresende 2024 insbesondere aufgrund von Darlehenstilgungen um 155,6 Mio. Euro zurückgegangen.
- 2 Der leichte Rückgang des **langfristigen Vermögens** gegenüber dem 31. Dezember 2024 um 51,7 Mio. Euro ist im Wesentlichen auf die Umgliederung einer Immobilie in die Zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte zurückzuführen, für die ein Kaufvertrag im März notariert wurde. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten ist im Q2 2025 geplant.
- 3 Hauptsächlich aufgrund des Rückgangs der liquiden Mittel um 145,4 Mio. Euro ergibt sich insgesamt eine Verringerung des **kurzfristigen Vermögens** um 103,9 Mio. Euro im Vergleich zum 31. Dezember 2024. Der Rückgang der liquiden Mittel resultiert insbesondere aus Teiltilgung von Schuldscheindarlehen in Höhe von insgesamt 115,0 Mio. Euro. Diesem steht ein Anstieg der Zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte aufgrund der Umgliederung einer Immobilie mit notariertem Kaufvertrag entgegen.
- 4 Das **Eigenkapital** liegt zum 31. März 2025 um 21,4 Mio. Euro unter dem Stand zum Jahresende 2024. Wesentlicher Faktor hierfür war das Konzernergebnis von –15,3 Mio. Euro (Vorjahr: –8,8 Mio. Euro). Die **Eigenkapitalquote** liegt mit soliden 30,9% leicht über dem Jahresende 2024 von 30,2%.
- 5 Die **Schulden** gingen im Vergleich zum Jahresende 2024 insgesamt um 134,2 Mio. Euro zurück. Während die Verringerung der langfristigen Schulden im Wesentlichen aus der Umgliederung von auslaufenden Objektfinanzierungen resultiert, ist die Verringerung der kurzfristigen Schulden vor allem auf die Teiltilgung der im Jahr 2025 fälligen Schuldscheindarlehen von 115,0 Mio. Euro zurückzuführen.

Überblick Bilanz			
in Mio. Euro	31.03.2025		31.12.2024
Bilanzsumme	3.586,0	1	3.741,6
Langfristiges Vermögen	3.217,1	2	3.268,8
– davon Goodwill	190,2		190,2
Kurzfristiges Vermögen	368,9	3	472,8
Eigenkapital	1.107,1	4	1.128,5
Langfristige Finanzschulden	1.799,8		1.824,0
Kurzfristige Finanzschulden	346,5		444,8
Sonstige Verbindlichkeiten	332,6		344,3
Summe Schulden	2.478,9	5	2.613,1
Bilanzielles Eigenkapital	30,9%	4	30,2%

# Prognose 2025

	Prognose
<b>Bruttomieteinnahmen</b>	125 – 135 Mio. Euro
<b>Erträge aus Immobilienmanagement</b>	50 – 60 Mio. Euro
<b>FFO I (nach Minderheitenanteilen, vor Steuern)</b>	40 – 55 Mio. Euro
<b>Akquisitionen</b>	100 – 200 Mio. Euro (nur Institutional Business)
<b>Verkäufe</b>	600 – 800 Mio. Euro, davon: Commercial Portfolio: 500 – 600 Mio. Euro Institutional Business: 100 – 200 Mio. Euro

# Kennzahlen

Finanzkennzahlen			
in Mio. Euro	Q1 2025	Q1 2024	\Delta
Bruttomieteinnahmen	36,4	44,4	8,0
Nettomieteinnahmen	32,0	38,5	6,5
Erträge aus Immobilienmanagement	10,8	9,7	1,1
Erlöse aus Immobilienverkauf	0,0	13,0	13,0
Gewinne aus Immobilienverkauf	0,0	0,0	0,0
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	1,1	1,6	0,5
Funds from Operations nach Minderheiten (FFO)	11,4	9,0	2,4
Funds from Operations II (nach Minderheiten, einschließlich Verkaufsergebnis)	11,4	9,0	2,4
EBITDA	30,1	34,5	4,4
EBIT	3,4	14,3	10,9
Konzernergebnis	-15,3	-8,8	6,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1,7	18,6	16,9

Ergebniskennzahlen			
je Aktie in Euro <sup>1</sup>	Q1 2025	Q1 2024	\Delta
FFO je Aktie (nach Minderheiten)	0,14	0,11	0,03
FFO II je Aktie (nach Minderheiten)	0,14	0,11	0,03
Konzernergebnis je Aktie (nach Minderheiten)	-0,18	-0,11	0,07

<sup>1</sup> Alle Zahlen je Aktie angepasst gemäß IFRS (durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien 3M 2025: 83.565.510; 3M 2024: 83.565.510).

Bilanzkennzahlen		
in Mio. Euro	31.03.2025	31.12.2024
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.614,4	2.663,6
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (IFRS 5)	156,8	120,2
Eigenkapital	1.107,1	1.128,5
Finanzschulden (inkl. IFRS 5)	2.185,4	2.307,7
Bilanzsumme	3.586,0	3.741,6
Loan-To-Value (LTV) <sup>2</sup>	61,7%	61,0%
Adjusted LTV <sup>2, 4</sup>	58,1%	57,5%
NAV je Aktie (in Euro) <sup>1</sup>	10,27	10,27
Adjusted NAV je Aktie (in Euro) <sup>4</sup>	12,55	12,55

Operative Kennzahlen		
	31.03.2025	31.12.2024
Anzahl Immobilien	285	317
Assets under Management in Mrd. Euro	11,2	11,6
Mietfläche in qm	3.880.300	4.096.179
Vermietungsleistung in qm	78.900	387.700

Operative Kennzahlen (Commercial Portfolio) <sup>3</sup>		
	31.03.2025	31.12.2024
Annualisierte Mieteinnahmen in Mio. Euro	146,6	147,7
EPRA-Leerstandsquote in %	8,3	7,4
Ø-Mietlaufzeit in Jahren	4,5	4,6
Ø-Miete in Euro pro qm	10,19	10,20
Bruttomietrendite in %	5,4	5,4

<sup>1</sup> Alle Zahlen je Aktie (Aktienzahl 31.03.2025: 83.565.510; 31.12.2024: 83.565.510).

<sup>2</sup> Bereinigt um Warehousing.

<sup>3</sup> Nur für das Commercial Portfolio berechnet, ohne Repositionierungen und Warehousing.

<sup>4</sup> Inkl. vollständigen Werts des Institutional Business.

# Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. März 2025

in TEUR	3M 2025	3M 2024
Bruttomieteinnahmen	36.384	44.368
Erbbauszinsen	-29	-48
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	7.267	7.680
Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten	-8.064	-9.021
Sonstige immobilienbezogene Aufwendungen	-3.540	-4.478
Nettomieteinnahmen	32.018	38.501
Verwaltungsaufwand	-5.389	-6.162
Personalaufwand	-8.417	-9.450
Abschreibungen	-26.657	-20.275
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren	10.757	9.694
Sonstige betriebliche Erträge	616	398
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-577	-81
Ergebnis sonstiger betrieblicher Erträge und Aufwendungen	39	317
Nettoerlös aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	13.000
Restbuchwert der verkauften als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	-13.000
Gewinn aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0
Ergebnis vor Zinsen und sonstigen Finanzierungstätigkeiten	2.351	12.625
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	1.052	1.646
Zinserträge	3.582	4.068
Zinsaufwand	-24.076	-28.062
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-17.091	-9.723
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-3.686	-4.476
Latente Steuern	5.436	5.370
Konzernergebnis	-15.341	-8.829
Ergebnisanteil Konzernaktionäre	-15.085	-9.358
Ergebnisanteil Minderheitenanteile	-256	529
(Un)verwässertes Ergebnis je Aktie in Euro <sup>1</sup>	-0,18	-0,11

<sup>1</sup> Mit Durchschnittsaktienanzahl gemäß IFRS.

# Konzerngesamtergebnisrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. März 2025

in TEUR	3M 2025	3M 2024
<b>Konzernergebnis</b>	<b>-15.341</b>	<b>-8.829</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>		
Posten, die unter bestimmten Bedingungen zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können		
Marktbewertung Sicherungsinstrumente		
Cashflow-Hedges	-7	-8
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können		
Gewinn / Verlust aus der Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumenten	-3.151	-798
<b>Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen<sup>1</sup></b>	<b>-3.158</b>	<b>-806</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>-18.499</b>	<b>-9.635</b>
Konzernaktionäre	-18.230	-10.473
Minderheitenanteile	-269	838

<sup>1</sup> Nach Steuern.

# Konzernkapitalflussrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. März 2025

in TEUR	3M 2025	3M 2024
<b>Laufende Geschäftstätigkeit</b>		
Nettobetriebsgewinn vor gezahlten / erhaltenen Zinsen und Steuern	860	- 726
Realisierte Gewinne / Verluste aus Verkäufen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0
Abschreibungen	26.657	20.275
Veränderungen der Forderungen, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	- 4.182	14.533
Andere nicht zahlungswirksame Transaktionen	- 5.436	- 7.370
Cashflow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit	17.899	26.712
Gezahlte Zinsen	- 13.531	- 24.831
Erhaltene Zinsen	931	1.763
Gezahlte / erhaltene Steuern	- 3.600	14.966
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.699	18.610
<b>Investitionstätigkeit</b>		
Erlöse aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	13.000
Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	- 44.144
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	- 12.047	- 5.875
Verkauf anderer Investitionen	272	2.886
Erwerb von Betriebs- und Geschäftsausstattung; Software	- 15	- 2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 11.790	- 34.135
<b>Finanzierungstätigkeit</b>		
Rückzahlung Minderheitenanteile	- 922	0
Einzahlungen von Darlehen	34.100	44.850
Rückzahlung von Darlehen	- 52.675	- 196.549
Rückzahlung von Anleihen / Schuldscheinen	- 113.861	- 23.000
Leasingzahlungen	- 818	- 1.011
Auszahlungen für Kosten der Kapitalbeschaffung	- 1.139	- 9.407
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	- 135.315	- 185.117
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	- 145.406	- 200.642
Finanzmittelfonds zum 1. Januar	250.720	345.550
<b>Finanzmittelfonds zum 31. März</b>	<b>105.314</b>	<b>144.908</b>



# Konzernbilanz

zum 31. März 2025

## Aktiva

in TEUR	31.03.2025	31.12.2024
Geschäfts- oder Firmenwert	190.243	190.243
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.614.371	2.663.564
Sachanlagen	41.272	42.252
Anteile an assoziierten Unternehmen	118.824	118.750
Ausleihungen an nahestehende Unternehmen	109.912	107.623
Beteiligungen	85.590	88.035
Immaterielle Vermögenswerte	26.115	27.573
Aktive latente Steuern	30.746	30.746
<b>Langfristiges Vermögen</b>	<b>3.217.073</b>	<b>3.268.786</b>
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien	685	685
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	27.659	23.945
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	22.982	21.573
Forderungen aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	21.903	22.886
Sonstige Forderungen	30.625	29.722
Sonstige Vermögenswerte	2.918	3.074
Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand	105.314	250.720
	<b>212.086</b>	<b>352.605</b>
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	156.835	120.200
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>	<b>368.921</b>	<b>472.805</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>3.585.994</b>	<b>3.741.591</b>

## Passiva

in TEUR	31.03.2025	31.12.2024
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	83.566	83.566
Kapitalrücklage	836.118	836.118
Hedgingrücklage	317	324
Rücklage für erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierte Finanzinstrumente	- 21.137	- 17.986
Versicherungsmathematische Gewinne / Verluste Pensionen	465	465
Bilanzverlust / -gewinn	- 164.986	- 149.901
Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	734.343	752.586
Minderheitenanteile	372.731	375.896
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>1.107.074</b>	<b>1.128.482</b>
<b>Schulden</b>		
Unternehmensanleihen	383.058	382.570
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	1.416.747	1.441.381
Passive latente Steuern	153.731	159.167
Pensionsrückstellung	3.415	3.415
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	22.435	23.089
<b>Summe langfristiger Schulden</b>	<b>1.979.386</b>	<b>2.009.622</b>
Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden	346.542	444.759
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.907	10.555
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	8.973	7.229
Verbindlichkeit aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	31.479	33.239
Sonstige Verbindlichkeiten	66.561	68.717
	<b>460.462</b>	<b>564.499</b>
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	39.072	38.988
<b>Summe kurzfristiger Schulden</b>	<b>499.534</b>	<b>603.487</b>
<b>Summe Schulden</b>	<b>2.478.920</b>	<b>2.613.109</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>3.585.994</b>	<b>3.741.591</b>

# Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. März 2025

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Hedgingrücklage	Rücklage für als erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierte Finanzinstrumente	Versicherungsmathematische Gewinne / Verluste Pensionen	Bilanzgewinn / -verlust	Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	Minderheitenanteile	Gesamt
<b>Stand am 31. Dezember 2024</b>	<b>83.566</b>	<b>836.118</b>	<b>324</b>	<b>-17.986</b>	<b>465</b>	<b>-149.901</b>	<b>752.586</b>	<b>375.896</b>	<b>1.128.482</b>
Konzernergebnis						-15.085	-15.085	-256	-15.341
Sonstiges Ergebnis <sup>1</sup>									
Posten, die zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden können									
Gewinn / Verlust aus Cashflow-Hedges			-7				-7		-7
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden können									
Gewinn / Verlust aus der Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumenten				-3.151			-3.151		-3.151
Versicherungsmathematische Gewinne / Verluste Pensionen						-15.085	-18.243	-256	-18.499
Gesamtergebnis			-7	-3.151		-15.085	-18.243	-256	-18.499
Veränderung Minderheitenanteile								-2.909	-2.909
<b>Stand am 31. März 2025</b>	<b>83.566</b>	<b>836.118</b>	<b>317</b>	<b>-21.137</b>	<b>465</b>	<b>-164.986</b>	<b>734.343</b>	<b>372.731</b>	<b>1.107.074</b>

<sup>1</sup> Nach Berücksichtigung latenter Steuern.

# Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Hedgingrücklage	Rücklage für als erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierte Finanzinstrumente	Versicherungsmathematische Gewinne / Verluste Pensionen	Bilanzgewinn	Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	Minderheitenanteile	Gesamt
<b>Stand am 31. Dezember 2023</b>	<b>83.566</b>	<b>914.800</b>	<b>354</b>	<b>- 8.449</b>	<b>709</b>	<b>53.761</b>	<b>1.044.741</b>	<b>482.398</b>	<b>1.527.139</b>
Konzernergebnis						- 9.358	- 9.358	529	- 8.829
Sonstiges Ergebnis <sup>1</sup>									
Posten, die zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden können									
Gewinn / Verlust aus Cashflow-Hedges			- 8				- 8		- 8
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden können									
Gewinn / Verlust aus der Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumenten				- 798			- 798		- 798
Gesamtergebnis			- 8	- 798		- 9.358	- 10.164	529	- 9.635
Veränderung Minderheitenanteile								- 48	- 48
<b>Stand am 31. März 2024</b>	<b>83.566</b>	<b>914.800</b>	<b>346</b>	<b>- 9.247</b>	<b>709</b>	<b>44.403</b>	<b>1.034.577</b>	<b>482.879</b>	<b>1.517.456</b>
Konzernergebnis						- 271.755	- 271.755	- 84.952	- 356.707
Sonstiges Ergebnis <sup>1</sup>									
Posten, die zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden können									
Gewinn / Verlust aus Cashflow-Hedges			- 22				- 22		- 22
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden können									
Gewinn / Verlust aus der Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumenten				- 8.739			- 8.739		- 8.739
Versicherungsmathematische Gewinne / Verluste Pensionen					- 244		- 244		- 244
Gesamtergebnis			- 22	- 8.739	- 244	- 271.755	- 280.760	- 84.952	- 365.712
Entnahme Kapitalrücklage		- 78.682				78.682			
Veränderung Minderheitenanteile						- 1.231	- 1.231	- 22.031	- 23.262
<b>Stand am 31. Dezember 2024</b>	<b>83.566</b>	<b>836.118</b>	<b>324</b>	<b>- 17.986</b>	<b>465</b>	<b>- 149.901</b>	<b>752.586</b>	<b>375.896</b>	<b>1.128.482</b>

<sup>1</sup> Nach Berücksichtigung latenter Steuern.

# Segmentberichterstattung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. März 2025

in Mio. Euro	3M 2025			3M 2024		
	Commercial Portfolio	Institutional Business	Gesamt	Commercial Portfolio	Institutional Business	Gesamt
<b>Ergebniskennzahlen</b>						
Bruttomieteinnahmen (GRI)	36,4		36,4	44,4		44,4
Nettomieteinnahmen (NRI)	32,0		32,0	38,5		38,5
Gewinne aus Immobilienverkauf	0,0		0,0	0,0		0,0
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren		10,8	10,8		9,7	9,7
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0,0	1,1	1,1	0,9	0,7	1,6
Abschreibungen	-24,8	-1,9	-26,7	-17,9	-2,4	-20,3
SbE / SbA (Net other income)	-0,1	0,1	0,0	0,2	0,1	0,3
Zinsergebnis	-20,2	-0,3	-20,5	-23,9	-0,1	-24,0
Operational expenditure (OPEX)	-5,0	-8,8	-13,8	-5,9	-9,7	-15,6
– davon Adminkosten	-2,1	-3,3	-5,4	-2,7	-3,5	-6,2
– davon Personalkosten	-2,9	-5,5	-8,4	-3,2	-6,2	-9,4
Sonstige Bereinigungen	6,6	0,0	6,6	1,7	0,0	1,7
Funds from Operations (FFO)	13,2	2,9	16,1	11,5	0,7	12,2
Funds from Operations (ohne Minderheitenanteile)	9,1	2,3	11,4	8,9	0,1	9,0
Funds from Operations II (FFO II)	13,2	2,9	16,1	11,5	0,7	12,2
Funds from Operations II (einschließlich Verkaufsergebnis / ohne Minderheitenanteile)	9,1	2,3	11,4	8,9	0,1	9,0
EBITDA	26,9	3,2	30,1	33,8	0,8	34,6
EBIT	2,1	1,3	3,4	15,9	-1,6	14,3
<b>Segmentvermögen</b>						
Anzahl Immobilien	138	147	285	161	182	343
Assets under Management (AuM)	2.797,4	8.444,9	11.242,3	3.680,7	9.459,4	13.140,1
Mietfläche in qm	1.283.100	2.597.200	3.880.300	1.739.500	2.862.600	4.602.100

# Transaktionen 2025

in Mio. Euro (Anzahl Objekte)	Beurkundungen 2025 YTD	davon: Beurkun- dungen 2025 mit BNL bis zum 31.03.2025	Beurkundungen Vorjahre mit BNL bis zum 31.03.2025
<b>Ankäufe</b>			
Eigenbestand	0 (0)	0 (0)	0 (0)
Institutional Business	0 (0)	0 (0)	0 (0)
<b>Gesamt</b>	<b>0 (0)</b>	<b>0 (0)</b>	<b>0 (0)</b>
<b>Verkäufe</b>			
Commercial Portfolio	39 (1)	0 (0)	0 (0)
Institutional Business	0 (0)	0 (0)	15 (1)
<b>Gesamt</b>	<b>39 (1)</b>	<b>0 (0)</b>	<b>15 (1)</b>

# Loan-To-Value (LTV)

in TEUR	31.03.2025	31.12.2024
<b>Vermögenswerte</b>		
Buchwert der Immobilien	2.614.371	2.663.564
Buchwert Immobilien unter IFRS 5	123.333	87.495
Wertdifferenz zum Zeitwert	59.729	41.574
<b>Marktwert Immobilien gesamt</b>	<b>2.797.433</b>	<b>2.792.633</b>
Marktwert Beteiligungen (indirekte Immobilien) <sup>1, 2</sup>	219.173	221.544
Geschäfts- oder Firmenwert	190.243	190.243
Dienstleistungsverträge	24.472	25.821
Buchwert Ausleihungen / Forderungen nahestehende Unternehmen	132.894	129.196
<b>Marktwert Vermögen (Value)</b>	<b>3.364.215</b>	<b>3.359.437</b>
abzüglich Geschäfts- oder Firmenwert	- 190.243	- 190.243
abzüglich Dienstleistungsverträgen	- 24.472	- 25.821
zuzüglich Marktwert Institutional Business	421.094	421.094
<b>Adjusted Marktwert Vermögen (Value)</b>	<b>3.570.594</b>	<b>3.564.467</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>		
Langfristige verzinsliche Finanzschulden <sup>2</sup>	1.402.094	1.426.728
Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden	346.542	444.759
Verbindlichkeiten in Verbindung mit IFRS 5-Objekten	39.072	38.988
Verbindlichkeiten nahestehende Unternehmen	8.973	7.229
Unternehmensanleihen	383.058	382.570
abzgl. Kassenbestand / Bankguthaben	- 105.314	- 250.720
<b>Netto-Verbindlichkeiten (Loan)</b>	<b>2.074.425</b>	<b>2.049.554</b>
<b>LTV<sup>2</sup></b>	<b>61,7%</b>	<b>61,0%</b>
<b>Adjusted LTV<sup>2</sup></b>	<b>58,1%</b>	<b>57,5%</b>

<sup>1</sup> Enthält Anteile assoziierte Unternehmen und Beteiligungen.

<sup>2</sup> Bereinigt um Warehousing.

# EPRA-Kennzahlen

in Mio. Euro	31.03.2025	31.12.2024	\u0394
EPRA-Net Reinstatement Value (EPRA-NRV)	950,2	951,6	0 %
EPRA-Net Disposal Value (EPRA-NDV)	801,6	800,5	0 %
EPRA-Net Tangible Assets (EPRA-NTA)	587,1	588,5	0 %
EPRA-Nettoanfangsrendite (%) <sup>1</sup>	4,4	4,5	2 %
EPRA-„Topped up“-Nettoanfangsrendite (%) <sup>1</sup>	4,4	4,6	4 %
EPRA-Leerstandsquote (%) <sup>2</sup>	8,3	7,4	12 %
EPRA-LTV (%)	64,4	62,9	2 %
	<b>3M 2025</b>	<b>3M 2024</b>	<b> \u0394 </b>
EPRA-Ergebnis	17,9	12,0	49 %
EPRA-Kostenquote inkl. direkter Leerstandskosten (%) <sup>1</sup>	23,1	22,4	3 %
EPRA-Kostenquote exkl. direkter Leerstandskosten (%) <sup>1</sup>	17,1	20,1	15 %
EPRA-Ergebnis je Aktie <sup>3</sup>	0,21	0,15	40 %
	<b>31.03.2025</b>	<b>31.12.2024</b>	<b> \u0394 </b>
<b>NAV je Aktie</b>	<b>10,27</b>	<b>10,27</b>	<b>0 %</b>
<b>Adjusted NAV je Aktie<sup>4</sup></b>	<b>12,55</b>	<b>12,55</b>	<b>0 %</b>

<sup>1</sup> Nur f\u00fcr das Commercial Portfolio berechnet.

<sup>2</sup> Nur f\u00fcr das Commercial Portfolio berechnet, ohne Repositionierungen und Warehousing.

<sup>3</sup> Alle Zahlen je Aktie (durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien 3M 2025: 83.565.510; 3M 2024: 83.565.510).

<sup>4</sup> Inkl. vollst\u00e4ndigen Werts des Institutional Business.

# Kontakt

## Investor Relations

Tel. +49 69 9454858-0  
Fax +49 69 9454858-9399

ir@branicks.com

## Impressum

Branicks Group AG  
Neue Mainzer Straße 32 – 36  
60311 Frankfurt am Main

+49 69 9454858-0  
+49 69 9454858-9399

info@branicks.com  
www.branicks.com

## Weitere Informationen finden Sie unter:

[www.branicks.com/investor-relations/ueberblick/](http://www.branicks.com/investor-relations/ueberblick/)

Diese Quartalsmitteilung ist auch in Englisch erhältlich.

## Finanzkalender

### 2025

14.05.	Veröffentlichung Nachhaltigkeitsbericht 2024
20.08.	Hauptversammlung
27.08.	Veröffentlichung Halbjahresbericht 2025 <sup>1</sup>
06.11.	Veröffentlichung Quartalsmitteilung Q3 2025 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> Mit Conference Call.

## Disclaimer

Diese Quartalsmitteilung enthält zukunftsgerichtete Aussagen mit damit verbundenen Risiken und Unwägbarkeiten. Diese Aussagen basieren auf den gegenwärtigen Erfahrungen, Vermutungen und Prognosen des Vorstands sowie den ihm derzeit verfügbaren Informationen. Die zukunftsgerichteten Aussagen sind nicht als Garantien der darin genannten zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse zu verstehen. Die tatsächliche Geschäftsentwicklung und die Ergebnisse der Branicks Group AG sowie des Konzerns sind von einer Vielzahl von Faktoren abhängig, die verschiedene Risiken und Unwägbarkeiten beinhalten. Sie können in der Zukunft unter Umständen wesentlich von den dieser Mitteilung zugrunde gelegten Annahmen abweichen. Besagte Risiken und Unwägbarkeiten werden im Risikobericht im Rahmen der Finanzberichterstattung ausführlich behandelt. Diese Mitteilung stellt kein Angebot zum Verkauf und keine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf von Wertpapieren der Branicks Group AG dar. Die Branicks Group AG übernimmt keine Verpflichtung, die in dieser Mitteilung enthaltenen zukunftsgerichteten Aussagen anzupassen oder zu aktualisieren.

Aus rechnerischen Gründen können in Tabellen und bei Verweisen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten (TEUR; Prozentangaben (%) etc.) auftreten.



