

Branicks

Halbjahres- bericht

2/2025



Inhalt



3 An die Aktionäre

- 3 Über die Branicks Group AG
- 4 Kennzahlen
- 5 Vorwort

7 Konzernzwischenlagebericht

29 Konzernzwischenabschluss

36 Konzernanhang

45 Weitere Informationen

- 45 EPRA-Kennzahlen
- 45 Anschrift und Impressum

Über die Branicks Group AG

Die Branicks Group AG ist der führende deutsche börsennotierte Gewerbeimmobilienspezialist mit über 25 Jahren Erfahrung am Immobilienmarkt und Zugang zu einem breiten Investorennetzwerk. Unsere Basis bildet die überregionale und regionale Immobilienplattform mit neun Standorten in allen wichtigen deutschen Märkten. Zum Stichtag 30. Juni 2025 betreuen wir 279 Objekte mit einem Marktwert von 11,1 Mrd. Euro onsite – wir sind präsent vor Ort, immer nah am Mieter und der Immobilie.

Das Segment Commercial Portfolio umfasst den Immobilien-eigenbestand von Branicks. Hier erzielt der Konzern kontinuierliche Cashflows aus Mieteinnahmen, optimiert den Wert von Bestandsobjekten und realisiert Gewinne durch Verkäufe. Weitere Erträge entstehen über gezielte Beteiligungen. Über die Tochtergesellschaft VIB agiert Branicks auch als Projektentwickler für neue Logistikobjekte.

Im Segment Institutional Business werden die Leistungen rund um Immobilieninvestments institutioneller Anleger zusammengefasst. Zu den betreuten Vehikeln zählen insbesondere Immobilienfonds, die in europäische Büro- und Logistikimmobilien investieren. Während der Laufzeit der Fonds erzielt Branicks Managementerträge für verschiedene Leistungskomponenten der aktiven Bewirtschaftung.

Unser Geschäftsmodell

Match:

Das Matching von Objekten, Nutzern, Investoren

Develop:

Die Weiterentwicklung, Pflege und Optimierung des betreuten Immobilienbestands



Transact:

Die Anbahnung und Strukturierung von Transaktionen, für Wachstum und zur Realisierung der geschaffenen Wertsteigerungen

Operate:

Die umfassende Bewirtschaftung von Immobilien als aktiver und nachhaltig agierender Manager



Kennzahlen

Finanzkennzahlen						
in Mio. Euro	H1 2025	H1 2024	Δ	Q2 2025	Q2 2024	Δ
Bruttomieteinnahmen	72,3	89,1	16,8	35,9	44,7	8,8
Nettomieteinnahmen	63,4	77,1	13,7	31,4	38,6	7,2
Erträge aus Immobilienmanagement	20,8	20,8	0,0	10,0	11,1	1,1
Erlöse aus Immobilienverkauf	78,0	17,1	60,9	78,0	4,1	73,9
Gewinne aus Immobilienverkauf	3,0	0,5	2,5	3,0	0,5	2,5
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	2,1	3,4	1,3	1,1	1,7	0,6
Funds from Operations nach Minderheiten (FFO)	22,7	19,4	3,3	11,3	9,0	2,3
Funds from Operations II (nach Minderheiten, einschließlich Verkaufsergebnis)	25,7	19,9	5,8	14,3	9,0	5,3
EBITDA	59,8	69,4	9,6	29,7	34,5	4,8
EBIT	9,6	− 87,6	97,2	6,2	14,3	8,1
Konzernergebnis	− 23,4	− 131,5	108,1	− 8,0	− 122,7	114,7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	24,8	19,1	5,7	23,1	0,5	22,6

Ergebniskennzahlen						
je Aktie in Euro ¹	H1 2025	H1 2024	Δ	Q2 2025	Q2 2024	Δ
FFO je Aktie (nach Minderheiten)	0,27	0,23	0,04	0,20	0,12	0,08
FFO II je Aktie (nach Minderheiten)	0,31	0,24	0,07	0,20	0,13	0,07
Konzernergebnis je Aktie (nach Minderheiten)	− 0,27	− 1,22	0,95	0,94	− 1,11	2,05

¹ Alle Zahlen je Aktie (durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien 6M 2025: 83.565.510; 6M 2024: 83.565.510).

Bilanzkennzahlen		
in Mio. Euro	30.06.2025	31.12.2024
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.534,3	2.663,6
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (IFRS 5)	158,8	120,2
Eigenkapital	1.098,6	1.128,5
Finanzschulden (inkl. IFRS 5)	2.072,0	2.307,7
Bilanzsumme	3.458,4	3.741,6
Loan-To-Value (LTV) ²	61,0 %	61,0 %
Adjusted LTV ^{2, 4}	57,3 %	57,5 %
NAV je Aktie (in Euro) ¹	10,11	10,27
Adjusted NAV je Aktie (in Euro) ⁴	12,39	12,55

Operative Kennzahlen		
	30.06.2025	31.12.2024
Anzahl Immobilien	279	317
Assets under Management in Mrd. Euro	11,1	11,6
Mietfläche in qm	3.861.900	4.096.179
Vermietungsleistung in qm	214.700	387.700

Operative Kennzahlen (Commercial Portfolio) ³		
	30.06.2025	31.12.2024
Annualisierte Mieteinnahmen in Mio. Euro	142,3	147,7
EPRA-Leerstandsquote in %	8,3	7,4
Ø-Mietlaufzeit in Jahren	4,5	4,6
Ø-Miete in Euro pro qm	10,02	10,20
Bruttomietrendite in %	5,4	5,4

¹ Alle Zahlen je Aktie (Aktienzahl 30.06.2025: 83.565.510; 31.12.2024: 83.565.510).

² Bereinigt um Warehousing.

³ Nur für das Commercial Portfolio berechnet, ohne Repositionierungen und Warehousing.

⁴ Inkl. vollständigen Werts des Institutional Business.

Vorwort

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre,

trotz fortwährender hoher Unsicherheiten durch die Geo- und Handelspolitik blickt Branicks auf ein operativ erneut sehr stabiles und erfreuliches erstes Halbjahr zurück. Neben unserer operativen Konstanz verzeichnen wir weitere große Konsolidierungsschritte hinsichtlich unserer Verschuldungssituation. So konnten wir bereits alle 2025 fälligen Schuldscheindarlehen tilgen, 225 Mio. Euro im ersten Halbjahr und nochmals 68 Mio. Euro im Juli dieses Jahres.

Mit der erfolgten Rückzahlung sämtlicher 2025 fälliger Schuldscheindarlehen haben wir einen wichtigen Meilenstein zu unserer finanziellen Konsolidierung erzielt und fristgerecht geliefert. Darüber hinaus haben wir bereits im ersten Quartal einen fälligen Immobilienbankkredit erfolgreich refinanziert. Unsere Fortschritte zeigen sich auch in einem deutlich rückläufigen Zinsaufwand. Wir erwarten, dass sich diese Entwicklung im zweiten Halbjahr fortsetzt. Beim Verschuldungsgrad (LTV) planen wir, diese wichtige Kennziffer wieder unter die 50 %-Marke zu reduzieren.

Operativ sind wir verlässlich auf Kurs, unsere Prognose für das Geschäftsjahr 2025 zu erreichen. Zur Mitte unseres Geschäftsjahres lagen unsere Funds from Operations (FFO) nach Minderheiten mit 22,7 Mio. Euro 3,3 Mio. Euro über dem Vorjahr. Entsprechend bestätigen wir unser Jahresziel, 2025 ein FFO-Ergebnis von 40 bis 55 Mio. Euro zu erreichen. Erfreulich entwickelte sich in den ersten sechs Monaten unser Vermietungsgeschäft mit Nettomieteinnahmen von 63,4 Mio. Euro und einem Like-for-like-Mietwachstum von 1,0% im Eigenbestand. Die Durchschnittsmiete je Quadratmeter konnten wir bis Ende Juni 2025 erneut steigern auf 10,02 Euro im Eigenbestand.

Generell ist die Nachfrage nach unseren hochwertigen Immobilien in den Asset-Klassen Büro und Logistik weiterhin hoch und trotz dem insgesamt leicht rückläufigen Vermietungsmarkt für Gewerbeimmobilien. Unsere Vermietungsleistung konnten wir in der ersten Jahreshälfte um 18,7% mit 214.700 qm gegenüber 180.900 qm im ersten Halbjahr des Vorjahres stark steigern. Die Gesamtvermietungsleistung zum Halbjahr setzt sich zusammen aus 104.000 qm Neuvermietung und 110.700 qm aus der Erneuerung bestehender Kontrakte.



Unsere Transaktionsaktivitäten zeigten im ersten Halbjahr den saisonal üblichen Verlauf, allerdings mit erfreulich hoher Dynamik im zweiten Quartal. Nachdem wir im ersten Quartal das Signing des Verkaufs einer Logistikimmobilie aus dem Commercial Portfolio und Closing des Verkaufs einer Logistikimmobilie aus unserem Institutional Business berichten konnten, haben wir im zweiten Quartal den Verkauf von 9 Objekten, alle aus unserem Eigenbesitz, beurkundet. Für sechs dieser verkauften Objekte fand das Closing bereits ebenfalls im zweiten Quartal statt, für die weiteren erwarten wir es im dritten Quartal. Insgesamt sehen wir uns auf gutem Weg, unser Gesamtjahresziel eines Verkaufsvolumens von 500 bis 600 Mio. Euro im Commercial Portfolio und weiteren 100 bis 200 Mio. Euro im Institutional Business zu erreichen.

Ebenfalls erfreulich verlaufen weiterhin unsere Entwicklungsprojekte für neue Logistik- und Bürogebäude, wo wir bis Ende 2026 insgesamt mehr als 200 Mio. Euro investiert haben werden und uns zusätzliche Mieteinnahmen von 12,4 Mio. Euro erwarten. 1,5 bis 2 Mio. Euro werden bereits in diesem Geschäftsjahr realisiert. Bei unserem größten Entwicklungsprojekt, dem Gewerbe- und Technologiepark „GreenBiz Park“ in Erding machen wir weiterhin bedeutende Fortschritte. Das Projekt umfasst im Endausbau insgesamt 79.000 qm. Nach dem im zweiten Quartal abgeschlossenen Mietvertrag mit einem internationalen Servicedienstleister für Montageprozesse über eine Gesamtfläche von rund 27.000 qm und vorausgegangenen Vermietungen sind schon heute rund 70 % der Gesamtfläche vermietet. Zwei Baufelder mit rund 35.000 qm wurden planmäßig fertiggestellt und sind bereits an die Mieter übergeben. Die verbleibenden vorgesehenen Flächen befinden sich weiter in der Vermarktung. Das Entwicklungsprojekt läuft also plangemäß und wir rechnen mit der Fertigstellung im Jahr 2026/2027.

Branicks liefert mit hoher operativer Konstanz, mit großer Transaktionskompetenz selbst unter anspruchsvollen Rahmenbedingungen und mit strategischem Fokus auf die Weiterentwicklung der Konzernstrukturen. Auch im Namen meiner Vorstandskollegen möchte ich erneut allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sehr für ihre Erfolgsbeiträge danken, genauso wie auch Ihnen, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, für Ihr Vertrauen in unseren Weg.

Mit freundlichen Grüßen

Frankfurt am Main, im August 2025



Ihre Sonja Wäntges
Vorsitzende des Vorstands



Konzernzwischenlagebericht

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Wirtschaftliche Entwicklung im ersten Halbjahr durch Vorzieheffekte verzerrt

Die deutsche Wirtschaft zeigte im ersten Halbjahr 2025 eine uneinheitliche Entwicklung. So stieg das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im ersten Quartal zunächst unerwartet stark um 0,3% gegenüber dem Vorquartal. Im zweiten Quartal kam es laut ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamts zu einem leichten Rückgang um 0,1%. Maßgeblich beeinflusst wurde die Entwicklung im ersten Quartal durch einen deutlichen Anstieg der Exporte um 3,2%. Das Statistische Bundesamt führt diesen Anstieg auf Vorzieheffekte im Zuge des anhaltenden Handelskonflikts mit den USA zurück. Für das zweite Quartal liegen noch keine detaillierten Daten vor, es ist jedoch davon auszugehen, dass sich diese Effekte umgekehrt haben und das BIP entsprechend belasteten. Im Vergleich zum Vorjahresquartal legte das BIP im zweiten Quartal preis- und kalenderbereinigt um 0,4% zu.

Der private Konsum war eine der wichtigsten Stützen der wirtschaftlichen Entwicklung. Im ersten Quartal wirkten sich gestiegene Löhne und eine rückläufige Sparquote positiv aus. Nach Angaben des Statistischen Bundesamts stiegen die privaten Konsumausgaben auch im zweiten Quartal weiter an.

Verbesserte Stimmung unter den Unternehmen

Der ifo Geschäftsklimaindex verzeichnete im ersten Halbjahr 2025 einen kontinuierlichen Anstieg und erreichte im Juni einen Wert von 88,4 Punkten. Gegenüber dem Stand zum Jahresende 2024 (84,8 Punkte) entspricht das einem Plus von 3,6 Punkten, das insbesondere aus den verbesserten Geschäftserwartungen der Unternehmen resultierte. Am positivsten war die Stimmung im Juni 2025 im Dienstleistungssektor, während sich das Geschäftsklima im Verarbeitenden Gewerbe, Bauhauptgewerbe und im Handel zwar gegenüber dem Jahresende 2024 verbesserte, aber weiterhin im negativen Bereich blieb.

EZB senkt Leitzinsen auf 2,0%

Insbesondere infolge sinkender Energiepreise hat sich die Inflationsrate in Deutschland im ersten Halbjahr 2025 weiter abgeschwächt. So erreichte die Teuerungsrate im Juni 2025 mit 2,0% exakt die Zielmarke der Europäischen Zentralbank (EZB). Im Dezember 2024 hatte sie noch bei 2,6% gelegen. Die sogenannte Kerninflation, bei der die stark schwankenden Preise für Energie und Nahrungsmittel bereinigt werden, lag im Juni 2025 dagegen bei 2,7%. Haupttreiber war hier vor allem der überdurchschnittliche Preisanstieg für Dienstleistungen. In Reaktion auf die nachlassende Inflation senkte die EZB im ersten Halbjahr 2025 ihren Hauptrefinanzierungssatz schrittweise um insgesamt 100 Basispunkte auf 2,0%.

Deutsche Wirtschaft
mit leichtem Zuwachs
BIP in Q2 2025
+ 0,4 %
(gegenüber Vorjahr)

Verbesserte Stimmung
ifo Geschäftsklimaindex
88,4 Punkte
(Dezember 2024: 84,8 Punkte)

Leicht schwächerer Arbeitsmarkt
– 64 Tsd.
Erwerbstätige
(gegenüber Vorjahr)

Teuerungsrate nähert sich EZB-Ziel an
Inflation
+ 2,0 %
(Juni 2025)



Leichter Rückgang der Erwerbstätigkeit

Die konjunkturelle Schwäche der vergangenen Jahre machte sich im ersten Halbjahr 2025 zeitverzögert auch am Arbeitsmarkt bemerkbar. Die Zahl der Erwerbstätigen lag im Mai

2025 bei 45,8 Millionen und damit um 64.000 bzw. 0,1% unter dem Vorjahreswert. Die Zahl der Arbeitslosen nahm im Juni 2025 im Vorjahresvergleich um 188.000 zu.

Branchenentwicklung

Vermietungsmarkt
im ersten Halbjahr 2025

Asset-Klasse Büro: Flächenumsatz legt um 9 % zu

Nach Einschätzung des Immobilienberatungsunternehmens Jones Lang LaSalle (JLL) setzte sich der Aufwärtstrend am deutschen Bürovermietungsmarkt im ersten Halbjahr 2025 fort. Nach einem zweistelligen Zuwachs im ersten Quartal hat sich die Dynamik im zweiten Quartal zwar etwas abgeschwächt. Dennoch verzeichneten die sieben größten Bürostandorte Deutschlands (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) im ersten Halbjahr 2025 insgesamt einen Anstieg des Flächenumsatzes um 9 % auf 1,4 Mio. qm. JLL führt die gestiegene Abschlussbereitschaft auf die spürbar verbesserte Stimmung in den Unternehmen zurück, die sich auch im Anstieg des ifo-Geschäftsklimaindex widerspiegelt.

Die Entwicklung innerhalb der Top-7-Märkte verlief uneinheitlich. Mit einem Plus von 86 % konnte insbesondere Frankfurt dank mehrerer Großvermietungen stark zulegen. Zuwächse wurden auch in Köln (+39 %), Hamburg (+15 %) und Stuttgart (+8 %) registriert. In Berlin, München und Düsseldorf war die Nachfrage dagegen verhaltener, mit jeweils zweistelligen Rückgängen.

Steigender Leerstand bei gleichzeitiger
Mietdynamik in Toplagen

Im ersten Halbjahr 2025 wurden rund 537.000 qm Bürofläche fertiggestellt und damit 41% weniger als im Vorjahreszeitraum. Trotz des geringen Zubaus erhöhte sich die Leerstandsquote in den Top-7-Standorten zum Ende des ersten Halbjahrs auf durchschnittlich 7,7 %. Besonders stark stiegen die Leerstände in den Randlagen der Städte sowie bei B- und C-Flächen. Die Leerstandsquote erreichte damit den höchsten Stand seit mehr als zehn Jahren und liegt mittlerweile deutlich über dem Niveau von rund 5 %, das JLL als „gesunde“ Leerstandsquote einstuft.

Trotz des gestiegenen Leerstands setzte sich der Aufwärtstrend bei den Spitzenmieten fort. JLL erklärt diese Entkopplung mit dem anhaltenden Fokus vieler Unternehmen auf hochwertige Büroflächen. Im Jahresvergleich stiegen die Spitzenmieten an den Top-Standorten im Durchschnitt um 5,6 %. Abseits der Premiumlagen zeigte sich ein differenziertes Bild: Bei älteren und unsanierten Büroobjekten beobachtet JLL fallende Mieten bzw. zunehmende Incentives durch die Vermieter. Die Polarisierung am Büromarkt setzte sich damit weiter fort.

Büroflächenumsatz in Top-7-Städten

1,4 Mio. qm

(+9 % gegenüber Vorjahr)

Fertiggestellte Flächen

0,5 Mio. qm

(–41% gegenüber Vorjahr)

Leerstandsquote

7,7 %

(Vorjahr: 6,2 %)

Spitzenmieten

+5,6 %

(gegenüber Vorjahr)



Asset-Klasse Industrie und Logistik: Spürbare Belebung insbesondere in den Top-Märkten

Die Experten von BNP Paribas Real Estate (BNPPRE) registrierten im ersten Halbjahr 2025 eine spürbare Belebung im deutschen Logistikvermietungsmarkt. Der Flächenumsatz lag mit 2,7 Mio. qm knapp 11% über dem Vorjahreswert. BNPPRE verweist dabei auf die zunehmende Dynamik im Jahresverlauf: Nach 1,2 Mio. qm im ersten Quartal stieg der Flächenumsatz im zweiten Quartal auf 1,5 Mio. qm. Die wachsende Zuversicht der Unternehmen führte laut BNPPRE nicht nur zu höheren Abschlusszahlen, sondern auch zu einer gestiegenen Zahl an Flächengesuchen und -anfragen. Zudem wurden mehr großflächige Vertragsabschlüsse registriert. Trotz des Zuwachses liegt das Ergebnis des ersten Halbjahrs 2025 weiterhin rund 15 % unter dem 10-Jahres-Durchschnitt.

In den Top-8-Industrie- und Logistikimmobilienmärkten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Stuttgart) stieg der Flächenumsatz nach Angaben von Colliers sogar um 31% auf rund 1,3 Mio. qm. Hohe zweistellige Zuwächse verzeichneten Berlin (+95 %), Düsseldorf (+86 %), Leipzig (+65 %), Hamburg (+59 %) und Frankfurt (+41%). Rückgänge wurden dagegen in München, Köln und Stuttgart beobachtet.

Nach Angaben von BNPPRE blieben die Spitzenmieten an den Top-Standorten im ersten Halbjahr weitgehend stabil. Im Vorjahresvergleich ergab sich ein durchschnittlicher Anstieg von rund 1%. Die Durchschnittsmieten legten mit einem Plus von 4 % etwas stärker zu. Die höchsten Spitzenmieten wurden mit 10,50 Euro/qm unverändert in München erzielt, gefolgt von Düsseldorf und Hamburg mit jeweils 8,50 Euro/qm sowie Berlin und Frankfurt mit jeweils 8,20 Euro/qm.



Investitionsmarkt
im ersten Halbjahr 2025

Geopolitische Unsicherheiten führen zu
rückläufiger Transaktionstätigkeit

Im deutschen Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien zeigte sich im ersten Halbjahr 2025 ein gemischtes Bild. Einerseits war eine spürbare Aufhellung der Stimmung bei den Unternehmen zu verzeichnen, die BNPPRE im Wesentlichen auf verbesserte gesamtwirtschaftliche Perspektiven infolge des von der neuen Bundesregierung verabschiedeten Sondervermögens zurückführt. Andererseits nahmen die geopolitischen Risiken infolge der Zollpolitik der US-Administration zu. Nach einem Anstieg des Transaktionsvolumens von 7 % im ersten Quartal 2025 führte die zunehmende Verunsicherung im zweiten Quartal 2025 zu einem Rückgang der Transaktionstätigkeit um 18 %. Auf Halbjahressicht sank das Transaktionsvolumen entsprechend um rund 7 % auf 11,4 Mrd. Euro.

Das Investitionsvolumen in den deutschen A-Standorten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart) belief sich im ersten Halbjahr 2025 auf 4,3 Mrd. Euro. Das entspricht einem Rückgang um rund ein Drittel gegenüber dem Vorjahreswert. Die im Vergleich zum Gesamtmarkt schwächere Entwicklung der A-Standorte erklärt BNPPRE mit einer Reihe von Transaktionen, die sich noch in der Finalisierungsphase befinden und entsprechend keinen Eingang in das Transaktionsvolumen gefunden haben. Grundsätzlich konstatiert BNPPRE jedoch eine spürbare Belebung am Markt. Gemessen am Transaktionsvolumen belegte Berlin erneut den Spitzenplatz, gefolgt von München und Hamburg.

Zuwächse im Bürosegment, Logistiksegment
mit stabilem Anteil

Einzelhandelsobjekte blieben im ersten Halbjahr 2025 weiterhin die volumenstärkste Asset-Klasse. Dennoch sank ihr Anteil am Gesamtmarkt im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von 30 % auf 25 %. Der Umsatzanteil der Logistikobjekte lag mit 24 % nahezu auf Vorjahresniveau (23 %). Zuwächse verzeichnete dagegen das Segment der Büroinvestments, das in den vergangenen zwei Jahren seine traditionelle Spitzenposition im deutschen Markt eingebüßt hatte. Deren Anteil stieg auf 24 % (Vorjahr: 18 %). Dieser Zuwachs war allerdings maßgeblich auf den Verkauf eines Großobjekts in Berlin mit einem Transaktionsvolumen von über 400 Mio. Euro zurückzuführen.

Der deutsche Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien zog im ersten Halbjahr verstärkt das Interesse ausländischer Investoren auf sich. Ihr Anteil am Transaktionsvolumen stieg um knapp 7 Prozentpunkte auf 45 %.

Stabile Spitzenrenditen

Die Seitwärtsbewegung der Spitzenrenditen setzte sich im ersten Halbjahr 2025 über alle Asset-Klassen hinweg erwartungsgemäß fort. Bei Büroobjekten an den A-Standorten lagen die Spitzenrenditen im Durchschnitt unverändert bei 4,36 % und bei Logistikobjekten bei 4,25 %. Auch innerstädtische Geschäftshäuser zeigten sich stabil und erzielten durchschnittlich eine Spitzenrendite von 3,76 %.

Transaktionsvolumen
Gewerbeimmobilien
11,4 Mrd. €
(Vorjahr: 12,2 Mrd. €)

Volumen Büroimmobilien
2,7 Mrd. €
(Vorjahr: 2,2 Mrd. €)

Volumen Logistikimmobilien
2,8 Mrd. €
(Vorjahr: 2,8 Mrd. €)

Spitzenrendite Büro
4,36 %
(Vorjahr: 4,36 %)

Spitzenrendite Logistik
4,25 %
(Vorjahr: 4,25 %)

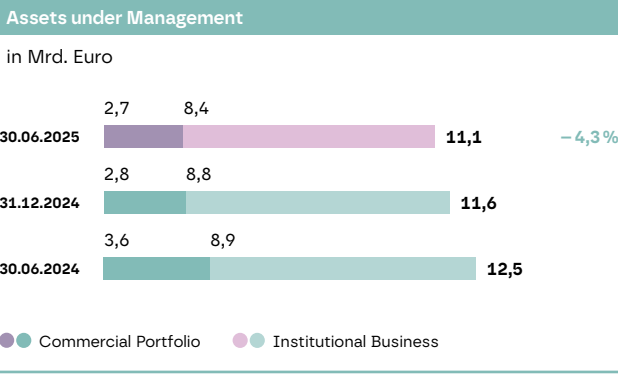


Geschäftsentwicklung

Plattform

Assets under Management

Die Assets under Management (AuM) der Branicks-Plattform lagen Ende Juni 2025 bei 11,1 Mrd. Euro und damit 1,4 Mrd. Euro unter dem Niveau des Vorjahres (30. Juni 2024: 12,5 Mrd. Euro). Davon entfielen 2,7 Mrd. Euro auf den Eigenbestand (Commercial Portfolio) und 8,4 Mrd. Euro auf das Geschäft für institutionelle Investoren (Institutional Business). Am 30. Juni des Vorjahres waren es 3,6 Mrd. Euro im Commercial Portfolio und 8,9 Mrd. Euro im Institutional Business. Die Rückgänge sind insbesondere auf erfolgreich realisierte Transaktionstätigkeiten zurückzuführen.



Mit Blick auf das erste Quartal 2025 waren die Assets under Management auf der Plattform nur leicht rückläufig um 0,1 Mrd. Euro (31. März 2025: 11,2 Mrd. Euro, davon 2,8 Mrd. Euro im Eigenbestand und 8,4 Mrd. Euro im Geschäft mit institutionellen Investoren). Der Rückgang ist insbesondere auf Bewertungseffekte und Verkäufe zurückzuführen.

Im Vergleich zu HJ 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, 26 % in der Region West und 24 % in der Region Süd (30. Juni 2024: 7 %, 12 %, 28 %, 24 % und 29 %).

Portfolio nach Segmenten			
	30.06.2025		
	Commercial Portfolio	Institutional Business	Gesamt
Anzahl Immobilien	132	147	279
Marktwert in Mio. Euro ¹	2.713,0	8.353,1	11.066,1
Mietfläche in qm	1.264.800	2.597.100	3.861.900

	30.06.2024		
	Commercial Portfolio	Institutional Business	Gesamt
Anzahl Immobilien	160	179	339
Marktwert in Mio. Euro ¹	3.592,2	8.947,9	12.540,1
Mietfläche in qm	1.733.500	2.812.900	4.546.400

¹ Marktwerte jeweils zum 31.12. des Vorjahres, spätere Zugänge zu Anschaffungskosten.



Transaktionen

Im ersten Halbjahr 2025 wurden Verkäufe aus dem Eigenbestand in einem Gesamtwert von rund 131 Mio. Euro notariell beurkundet. Zu den Highlights gehört insbesondere der Verkauf des Gebäudeensembles Silo 23 und ECR im Kölner Rheinauhafen durch zwei vom Real Estate Family Office PAMERA Real Estate Partners GmbH (PAMERA) vertretene Gesellschaften, mit einer Gesamtmietfläche von rund 8.450 qm. Die beiden Multi-Tenant-Objekte sind voll vermietet. Sie umfassen Büro- und Praxisflächen sowie Gastronomie, einen Showroom und Lager.

Während bei sechs verkauften Objekten der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang (BNL) bereits im Juni 2025 vollzogen wurde, ist das Closing der verbleibenden Verkäufe für das zweite Halbjahr vorgesehen. Zusätzlich gab es einen Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang (BNL) aus dem im November 2024 notariell beurkundeten Verkauf eines Objektes aus dem Institutional Business-Segment.

Im ersten Halbjahr gab es wie erwartet keine beurkundeten Ankäufe.

Transaktionen 2025

Ankäufe			
in Mio. Euro (Anzahl Objekte)	Beurkundungen 2025 YTD	davon: Beurkun- dungen 2025 mit BNL bis zum 30.06.2025	Beurkundungen Vorjahre mit BNL bis zum 30.06.2025
Ankäufe			
Eigenbestand	0 (0)	0 (0)	0 (0)
Institutional Business	0 (0)	0 (0)	0 (0)
Gesamt	0 (0)	0 (0)	0 (0)

Verkäufe			
in Mio. Euro (Anzahl Objekte)	Beurkundungen 2025 YTD	davon: Beurkun- dungen 2025 mit BNL bis zum 30.06.2025	Beurkundungen Vorjahre mit BNL bis zum 30.06.2025
Commercial Portfolio	131 (10)	82 (6)	0 (0)
Institutional Business	0 (0)	0 (0)	15 (1)
Gesamt	131 (10)	82 (6)	15 (1)



Vermietungsgeschäft

Die **flächenbezogene Vermietungsleistung** im ersten Halbjahr 2025 lag bei rund 214.700 qm und ist damit gegenüber dem Vorjahr (rund 180.900 qm) deutlich um 19 % gestiegen.

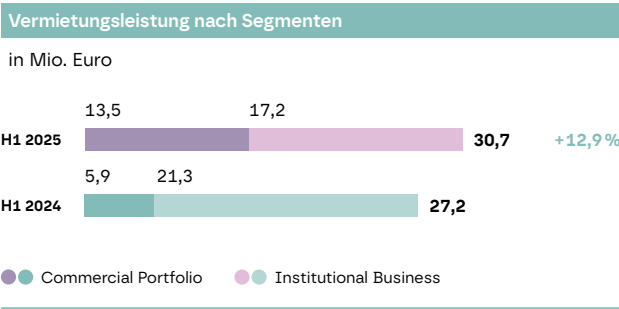
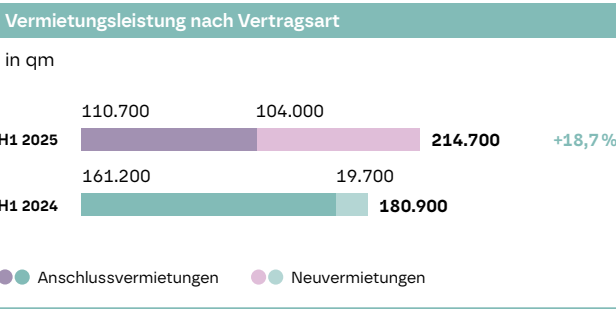
Die **annualisierte Vermietungsleistung** lag bei rund 30,7 Mio. Euro (Vorjahr: rund 27,2 Mio. Euro). Der Anstieg von 13 % zum Vorjahr ist getrieben durch einen sehr deutlichen Anstieg der Neuvermietungen. Zu den Highlights der Neuvermietungen im ersten Halbjahr 2025 gehört die Großvermietung in Köln-Ehrenfeld an die EDUTAIN AG. EDUTAIN wird an dem Standort in Köln-Ehrenfeld mit einer vermietbaren Fläche von über 32.500 qm im kommenden Jahr unter dem Namen „Exploradam“ ein neues, zukunftsweisendes Erlebnis- und Lernzentrum eröffnen. Diese nahtlose Neuvermietung unterstreicht die operative Performance von Branicks.

Von den **unter Vertrag gebrachten Mieten** entfielen im Berichtszeitraum rund 13,5 Mio. Euro auf das Commercial Portfolio und rund 17,2 Mio. Euro auf das Institutional Business (Vorjahr: 5,9 Mio. Euro und 21,3 Mio. Euro).

Auf Mietvertragsverlängerungen entfiel ein Mietvolumen von 18,7 Mio. Euro, auf Neuvermietungen 12,0 Mio. Euro (Vorjahr: 23,8 Mio. Euro und 3,4 Mio. Euro).

Die **Like-for-like-Mieteinnahmen** (ohne Berücksichtigung von Portfoliozugängen und -abgängen) stiegen in den zwölf Monaten bis zum 30. Juni 2025 für das gesamte betreute Portfolio um 0,9 %. Im Commercial Portfolio lag das Like-for-like-Wachstum bei 1,0 %, im Institutional Business bei 0,9 %. In beiden Segmenten spielten Indexierungen weiterhin eine große Rolle. Rund 63 % 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 nach Nutzungsart				
	in qm		annualisiert in Mio. Euro	
	H1 2025	H1 2024	H1 2025	H1 2024
Büro	107.300	59.000	19,9	18,1
Einzelhandel	2.700	3.900	0,8	0,7
Logistik	83.500	105.200	4,9	6,0
Weiteres Gewerbe	20.900	12.500	5,1	2,4
Wohnen	300	300	0,0	0,0
Gesamt	214.700	180.900	30,7	27,2
Stellplätze (Stück)	510	588	0,4	0,8



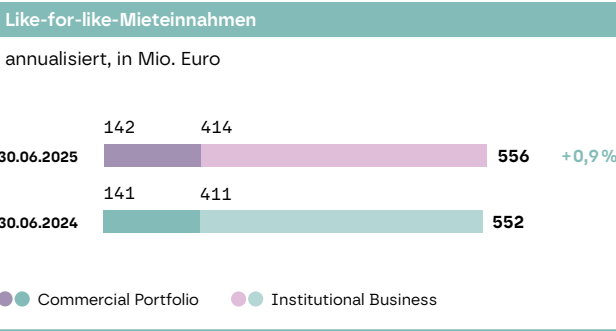
Commercial Portfolio

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 30. Juni 2025 umfasste das direkt gehaltene Portfolio 132 Immobilien (30. Juni 2024: 160). Der Marktwert des Portfolios lag bei 2.713,0 Mio. Euro (30. Juni 2024: 3.592,2 Mio. Euro) und die Mietfläche bei rund 1.264.800 qm (30. Juni 2024: rund 1.733.500 qm).

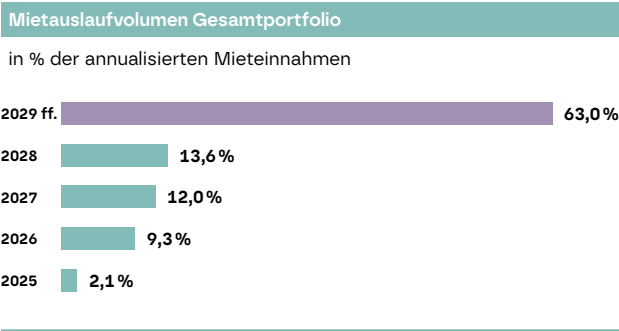
Auf Basis von 142,3 Mio. Euro annualisierten Mieteinnahmen (ohne Berücksichtigung von Projektentwicklungen und Repositionierungsobjekten) entspricht das einer Bruttomietrendite von 5,4 % (30. Juni 2024: 179,5 Mio. Euro und 5,3 %). Die EPRA-Leerstandsquote lag bei 8,3 % (30. Juni 2024: 6,2 %), die durchschnittliche Laufzeit der Mietverträge (WALT) bei 4,5 Jahren (30. Juni 2024: 4,5 Jahre). Während die Kennzahl WALT im Vergleich zum Vorjahr konstant geblieben ist, ist ein Anstieg der Leerstandsquote im direkten Vorjahresvergleich zu verzeichnen.

Im Rahmen der laufenden Portfoliooptimierung setzt Branicks weiterhin auf die beiden strategischen Asset-Klassen Logistik und Büro, die am Bilanzstichtag 30. Juni 2025 zusammen 82 % des Marktwerts des Commercial Portfolios ausmachen (30. Juni 2024: 80 %).



Top-3-Vermietungen				
Commercial Portfolio				
Bildungsunternehmen	Handel	Neuvermietung	Köln	32.578 qm
Logistikunternehmen	Logistik	Neuvermietung	Erding	10.011 qm
Unternehmen der öffentlichen Hand	Büro	Renewal	Mannheim	9.740 qm
Institutional Business				
Logistikunternehmen	Logistik	Neuvermietung	Achim	26.699 qm
Finanzunternehmen	Büro	Renewal	Frankfurt am Main	13.144 qm
Logistikunternehmen	Logistik	Neuvermietung	Dormagen	10.929 qm

Die Asset-Klasse Büro ist mit 49 % des Marktwerts die größte Asset-Klasse. Sie trägt mit 72,1 Mio. Euro rund 51 % der annualisierten Mieten bei. Logistikimmobilien folgen an zweiter Stelle mit einem Anteil von 33 % am Portfolio-Marktwert bzw. 31 % der Mieten. Handelsobjekte machen nur noch 7 % vom Marktwert und 9 % der Mieten aus.



Der Anteil von Green Buildings am Marktwert des Commercial Portfolios (Green-Building-Quote) per Ende Juni 2025 betrug 52,5 % (31. Dezember 2024: 52,9 %).

Auf die zehn größten Mieter im Eigenbestand entfielen zum 30. Juni 2025 insgesamt 31,3 % der annualisierten Mieten. Auch bei den Top-Mieterern zeigt sich der Fokus auf die Nutzungsarten Büro und Logistik.



Asset-Klassen Commercial Portfolio (Basis: Marktwert) ¹								
Asset-Klassen		Anzahl Objekte	Marktwert in Mio. Euro	Marktwert in %	Mieteinnahmen p. a. in Mio. Euro	Mieteinnahmen p. a. in %	EPRA-Leerstandsquote in %	WALT
	Büro	57	1.338,5	49 %	72,1	51%	10,3 %	5,2
	Logistik	43	892,1	33 %	44,3	31%	3,4 %	4,1
	Mixed Use	12	221,8	8 %	12,0	8 %	11,3 %	4,2
	Handel	7	185,1	7 %	12,4	9 %	13,7 %	2,4
	Sonstige	10	28,8	1 %	1,5	1 %	11,0 %	4,2
	Projektentwicklungen	3	46,7	2 %	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

¹ Alle Werte ohne Projektentwicklungen und Repositionierungsobjekte, bis auf Anzahl Objekte und Marktwert.

Top-10-Mieter Commercial Portfolio		
Mieter	Asset-Klasse	Anteil an Mieteinnahmen
VOLKSWAGEN AG	Logistik	5,2 %
Mercedes-Benz AG	Mixed Use	3,7 %
DKB Service GmbH	Büro	3,7 %
NH Hotels Deutschland GmbH	Hotel	3,3 %
Freie und Hansestadt Hamburg	Büro	3,3 %
Staatl. Vermögens- und Hochbauamt	Büro	3,0 %
Deutsche Börse AG	Büro	2,4 %
AXA Konzern AG	Büro	2,3 %
SAP Deutschland SE & Co. KG	Büro	2,2 %
Stadt Offenbach	Büro	2,2 %
Gesamt Top-10-Mieter		31,3 %



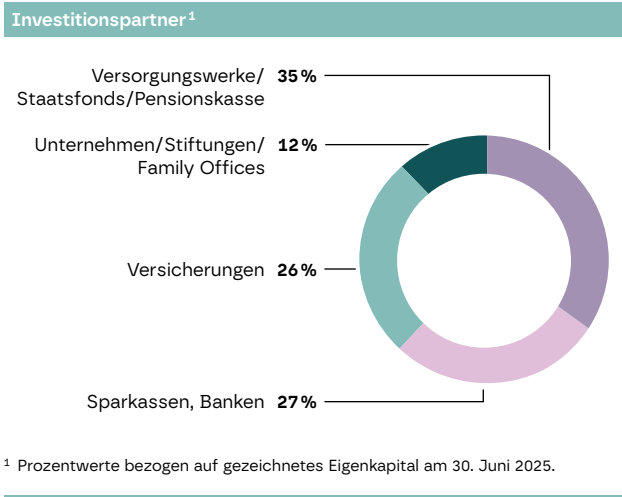
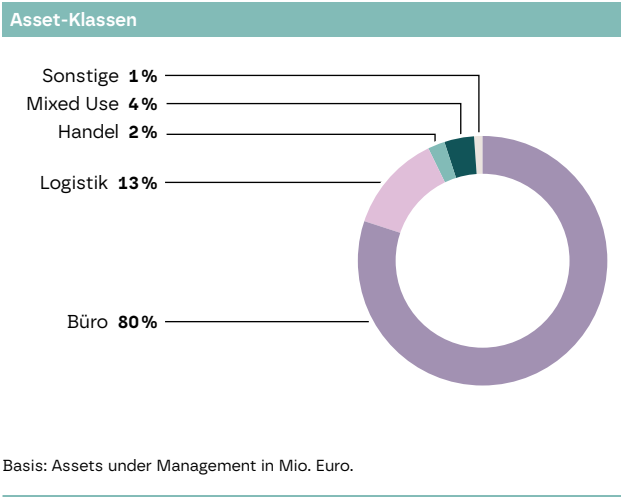
Institutional Business

Die Assets under Management im Segment Institutional Business am 30. Juni 2025 betrugen insgesamt 8.353,1 Mio. Euro für 147 Objekte (30. Juni 2024: 8.947,9 Mio. Euro für 179 Objekte). Die Reduzierung der Objektanzahl ist insbesondere auf das ausgelaufene VIB Retail Balance I-Mandat 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 168 institutionelle Investoren.

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

Für weitere Investmentprodukte laufen bereits Gespräche und Marktsondierungen.



Personalentwicklung

Zum Stichtag 30. Juni 2025 beschäftigte der Branicks-Konzern insgesamt 266 Mitarbeiter. Somit liegt die Anzahl der Beschäftigten im Konzern auf dem gleichen Niveau wie Ende 2024.

Anzahl Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter			
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Portfoliomanagement, Investment und Fonds	29	28	31
Asset-, Property- und Development-Management	158	163	167
Konzernmanagement und Administration	79	75	76
Branicks Group Gesamt	266	266	274

Umsatz- und Ertragslage

Das erste Halbjahr 2025 der Branicks war einerseits durch stabile Erträge im Vermietungsgeschäft und andererseits durch ein herausforderndes Marktumfeld im Transaktionsbereich sowie durch die finanzielle Konsolidierung geprägt. In einer Marktsituation, die insbesondere von herausfordernden geopolitischen Rahmenbedingungen und verhaltenen Aussichten der deutschen Wirtschaftsentwicklung geprägt ist, hat die Branicks Funds from Operations („FFO“) nach Minderheiten in Höhe von 22,7 Mio. Euro (Vorjahr: 19,4 Mio. Euro) erzielt. Das Konzernergebnis hat sich mit –23,4 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr (Vorjahr: –131,5 Mio. Euro) deutlich verbessert. Hier schlugen vor allem ein deutlich verringerter Zinsaufwand von 42,0 Mio. Euro (Vorjahr: 63,5 Mio. Euro) und ebenfalls deutlich verringerte transaktionsbedingte Sonderabschreibungen auf Immobilien von 21,5 Mio. Euro (Vorjahr: 114,6 Mio. Euro) zu Buche. Insgesamt ist die Branicks trotz herausfordernder Marktlage auf Kurs, ihre kommunizierten Jahresziele zu erreichen.

FFO nach Minderheiten trotz schwierigen Marktumfelds bei 22,7 Mio. Euro (+17%) dank stabilen Vermietungsgeschäfts

Das stabile und erfolgreiche Vermietungsgeschäft im Rahmen unseres 360-Grad-Ansatzes konnte im ersten Halbjahr 2025 den transaktionsbedingten Rückgang der Mieterträge nicht vollständig kompensieren. Die Nettomieteinnahmen betragen im Berichtszeitraum 63,4 Mio. Euro (Vorjahr: 77,1 Mio. Euro). Die OPEX-Kosten insgesamt konnten um 14,3% auf 28,2 Mio. Euro verringert werden (Vorjahr: 32,9 Mio. Euro). Zusammen mit dem Rückgang des Zinsaufwands führt dies zu einem Anstieg der FFO nach Minderheiten im ersten Halbjahr 2025 um 17% auf 22,7 Mio. Euro (Vorjahr: 19,4 Mio. Euro).

Die FFO je Aktie (nach Minderheiten) liegen bei im Vergleich zum Vorjahr unveränderter durchschnittlicher Aktienanzahl bei 0,27 Euro (Vorjahr: 0,23 Euro).

Konzernergebnis deutlich verbessert

Insbesondere aufgrund von deutlich geringeren transaktionsbedingten Sonderabschreibungen und ebenfalls deutlich verringertem Zinsaufwand einschließlich Sondereffekten liegt das Konzernergebnis im ersten Halbjahr 2025 signifikant verbessert bei –23,4 Mio. Euro (Vorjahr: –131,5 Mio. Euro). Der Ergebnisanteil der Konzernaktionäre für das erste Halbjahr 2025 beträgt –22,9 Mio. Euro (Vorjahr: –101,6 Mio. Euro). Das Ergebnis je Aktie beträgt bei einer im Vergleich zum Vorjahr unveränderten Aktienanzahl –0,27 Euro (Vorjahr: –1,22 Euro).



FFO-Überleitung nach Segmenten

Die FFO-Überleitung nach Segmenten der Branicks umfasst die zwei Segmente Commercial Portfolio, das den Immobilien-Eigenbestand umfasst, und Institutional Business, das für institutionelle Investoren gemanagte Immobilien umfasst. Im Folgenden wird die Umsatz- und Ertragslage der einzelnen Segmente dargestellt.

Überleitung FFO								
in Mio. Euro	Gesamt			Commercial Portfolio			Institutional Business	
	H1 2025	H1 2024	Δ	H1 2025	H1 2024	Δ	H1 2025	H1 2024
Nettomieteinnahmen	63,4	77,1	18 %	63,4	77,1	18 %		
Verkaufsergebnis	3,0	0,5	>100 %	3,0	0,5	>100 %		
Verwaltungsaufwand	– 11,1	– 14,6	24 %	– 6,3	– 7,3	14 %	– 4,8	– 7,3
Personalaufwand	– 17,1	– 18,3	7 %	– 5,8	– 6,3	8 %	– 11,3	– 12,0
Sonstige betriebliche Erträge/Aufwendungen	– 1,3	0,6	>100 %	– 1,1	0,5	>100 %	– 0,2	0,1
Erträge aus Immobilienmanagement	20,8	20,8	0 %				20,8	20,8
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	2,1	3,4	37 %	0,0	1,9	>100 %	2,1	1,5
Zinsergebnis	– 35,6	– 54,6	35 %	– 35,1	– 54,3	35 %	– 0,5	– 0,3
Sonstige Bereinigungen ¹	11,3	12,7	11 %	11,3	12,7	11 %	0,0	0,0
Funds from Operations	32,4	27,0	20 %	26,4	24,2	9 %	6,0	2,8
Minderheitenanteile	– 9,7	– 7,6	28 %	– 8,7	– 6,4	36 %	– 1,0	– 1,2
Funds from Operations (nach Minderheitenanteilen)	22,7	19,4	17 %	17,7	17,8	1 %	5,0	1,6
Funds from Operations II (einschließlich Verkaufsergebnis)	35,4	27,5	29 %	29,4	24,7	19 %	6,0	2,8
Funds from Operations II (einschließlich Verkaufsergebnis/nach Minderheitenanteilen)	25,7	19,9	29 %	20,7	18,3	13 %	5,0	1,6

¹ Die sonstigen Bereinigungen beinhalten:
– Transaktions-, Rechts- und Beratungskosten i.H.v. 11.301 TEUR (Vorjahr: 12.688 TEUR).



Commercial Portfolio

Brutto- und Nettomieteinnahmen von Verkäufen beeinflusst

Trotz einer guten Vermietungsleistung im ersten Halbjahr 2025 mit einem Like-for-like-Wachstum von 1,0% im Commercial Portfolio sind die Bruttomieteinnahmen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum aufgrund von Verkäufen auf 72,3 Mio. Euro (Vorjahr: 89,1 Mio. Euro) zurückgegangen. Analog haben sich die Nettomieteinnahmen auf 63,4 Mio. Euro reduziert (Vorjahr: 77,1 Mio. Euro).

Verkaufsgewinn trotz schwieriger Marktbedingungen

Im ersten Halbjahr 2025 wurden Verkaufsgewinne in Höhe von 3,0 Mio. Euro (Vorjahr: 0,5 Mio. Euro) erzielt.

Operative Kosten deutlich reduziert

Die operativen Kosten wurden im ersten Halbjahr 2025 auf 12,1 Mio. Euro (Vorjahr: 13,6 Mio. Euro) reduziert. Während der Rückgang der Personalkosten von 6,3 Mio. Euro im Vorjahr auf 5,8 Mio. Euro bei 0,5 Mio. Euro lag, verringerten sich die Verwaltungskosten um 1,0 Mio. Euro auf 6,3 Mio. Euro (Vorjahr: 7,3 Mio. Euro).

Verringerte Sonderabschreibungen

Im Zusammenhang mit Transaktionen wurden im Vergleich zum Vorjahr erheblich niedrigere Sonderabschreibungen von 21,5 Mio. Euro (Vorjahr: 114,6 Mio. Euro) vorgenommen. Insgesamt stehen damit Abschreibungen im ersten Halbjahr 2025 von 46,5 Mio. Euro zu Buche (Vorjahr: 152,6 Mio. Euro).

Zinsergebnis merklich verbessert

Aufgrund unserer erfolgreich fortgeführten Reduzierung der Verschuldung verringerten sich die Zinsaufwendungen einschließlich der in diesem Zusammenhang angefallenen Einmalaufwendungen in Höhe von 8,4 Mio. Euro auf –35,1 Mio. Euro (Vorjahr: –54,3 Mio. Euro) deutlich.

FFO-Beitrag nach Abzug von Minderheiten stabil bei 17,7 Mio. Euro trotz Verkäufen

Der FFO-Beitrag des Segments lag auf dem Niveau des Vorjahreszeitraums und betrug trotz Verkäufen per 30. Juni 2025 17,7 Mio. Euro nach Abzug von Minderheiten (Vorjahr: 17,8 Mio. Euro). Der geringere Zinsaufwand und die reduzierten OPEX konnten den transaktionsbedingten Rückgang der Brutto-/Nettomieteinnahmen vollständig kompensieren.

Institutional Business

Erträge aus Immobilienmanagement durch stabile wiederkehrende Fees und geringe Transaktionstätigkeit geprägt

Die Branicks hat Immobilienmanagementerträge von 20,8 Mio. Euro (Vorjahr: 20,8 Mio. Euro) erzielt. Diese beinhalten wiederkehrende Asset-, Property-Management- und Development-Fees in Höhe von 18,9 Mio. Euro (Vorjahr: 20,5 Mio. Euro) und Transaktions- und Performance-Fees in Höhe von 1,9 Mio. Euro (Vorjahr: 0,3 Mio. Euro).

Beteiligungserträge um 40% erhöht bei 2,1 Mio. Euro

Die Beteiligungserträge aus dem Institutional Business liegen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um rund 40% höher bei 2,1 Mio. Euro (Vorjahr: 1,5 Mio. Euro).

Operative Kosten um 3,2 Mio. Euro (–17%) verringert

Die operativen Kosten sind mit 16,1 Mio. Euro (Vorjahr: 19,3 Mio. Euro) rund 17% niedriger als im Vorjahr. Dies resultiert im Wesentlichen aus geringeren Verwaltungskosten von 4,8 Mio. Euro (Vorjahr: 7,3 Mio. Euro). Die Personalkosten sind ebenfalls auf 11,3 Mio. Euro (Vorjahr: 12,0 Mio. Euro) zurückgegangen. Dies unterstreicht erneut unsere kontinuierliche Umsetzung des Performance 2024 Programms.

Höherer FFO-Beitrag nach Minderheiten

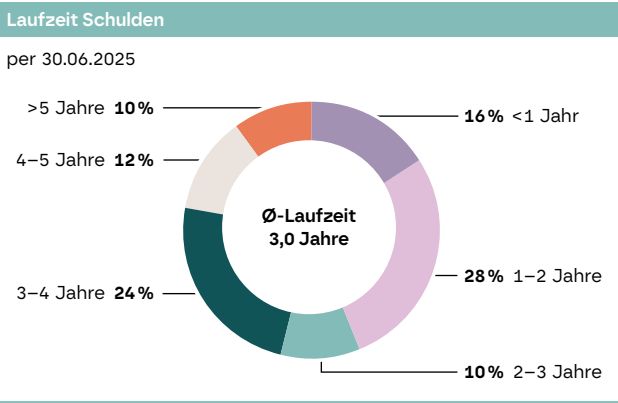
Der FFO-Beitrag des Segments liegt insgesamt im Vergleich zum Vorjahreszeitraum deutlich verbessert bei 5,0 Mio. Euro (Vorjahr: 1,6 Mio. Euro).



Finanzlage

Das erste Halbjahr 2025 war geprägt durch die erfolgreich fortgeführte finanzielle Konsolidierung sowie das leicht verbesserte Zinsumfeld. Nach der vollständigen Tilgung der Brückenfinanzierung bereits im Geschäftsjahr 2024 und der per 30. Juni 2025 erfolgten Rückzahlung der Schuldscheindarlehen 2024 ist der absolute Zinsaufwand einschließlich Einmaleffekten im Vergleich zum Vorjahreszeitraum deutlich zurückgegangen.

Mit der abschließenden Tilgung der Schuldscheindarlehen 2024 per 30. Juni 2025, die Gegenstand des im Geschäftsjahr 2024 durchgeführten StaRUG-Verfahrens waren, ist der Abbau dieser Verbindlichkeiten erfolgreich abgeschlossen worden. Nach dem Stichtag dieses Zwischenabschlusses wurden planmäßig auch weitere fällige Schuldscheindarlehen in Höhe von 68 Mio. Euro im Juli 2025 getilgt. Damit sind alle Zahlungsverpflichtungen des Geschäftsjahrs 2025 aus Schuldscheindarlehen planmäßig bedient.



Die durchschnittliche Restlaufzeit aller Finanzschulden liegt zum 30. Juni 2025 bei 3,0 Jahren (31. Dezember 2024: 3,0 Jahre). Der Anteil der Finanzierungen mit Restlaufzeiten größer als fünf Jahre liegt zum 30. Juni 2025 bei 10 % (31. Dezember 2024: 16 %).

Mit rund 65 % bestehen etwa zwei Drittel der Finanzschulden aus Hypothekendarlehen, die mit einem breiten Spektrum deutscher Kreditinstitute vereinbart sind. Der verbleibende Teil stammt überwiegend aus der Unternehmensanleihe und Schuldscheinen.

Die durchschnittlichen Zinskosten aller Finanzschulden lagen zum 30. Juni 2025 bei 2,4 % (31. Dezember 2024: 2,7 %).

Zum 30. Juni 2025 sind rund 89 % der Finanzschulden festverzinslich oder bezüglich Zinsschwankungen abgesichert (31. Dezember 2024: 82 %).

LTV stabil bei 61,0 %

Der LTV, der um temporäre Warehousing-Effekte bereinigt wird, liegt im Vergleich zum Jahresende 2024 stabil bei 61,0 % (31. Dezember 2024: 61,0 %).

Korrespondierend steht auch der Adjusted LTV, der den Wert des Institutional Business einschließt, nahezu unverändert bei 57,3 % (31. Dezember 2024: 57,5 %).



Loan-To-Value (LTV)		
in TEUR	30.06.2025	31.12.2024
Vermögenswerte		
Buchwert der Immobilien	2.534.263	2.663.564
Buchwert Immobilien unter IFRS 5	126.550	87.495
Wertdifferenz zum Zeitwert	52.207	41.574
Marktwert Immobilien gesamt	2.713.020	2.792.633
Marktwert Beteiligungen (indirekte Immobilien) ¹	219.417	221.544
Geschäfts- oder Firmenwert	190.243	190.243
Dienstleistungsverträge	23.123	25.821
Buchwert Ausleihungen/Forderungen nahestehende Unternehmen	134.766	129.196
Marktwert Vermögen (Value)	3.280.569	3.359.437
abzüglich Geschäfts- oder Firmenwert	– 190.243	– 190.243
abzüglich Dienstleistungsverträgen	– 23.123	– 25.821
zuzüglich Marktwert Institutional Business	421.094	421.094
Adjusted Marktwert Vermögen (Value)	3.488.297	3.564.467
Verbindlichkeiten		
Langfristige verzinsliche Finanzschulden ²	1.347.716	1.426.728
Verbindlichkeiten in Verbindung mit IFRS 5-Objekten	39.086	38.988
Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden	283.038	444.759
Verbindlichkeiten nahestehende Unternehmen	9.033	7.229
Unternehmensanleihen	387.547	382.570
abzgl. Kassenbestand/Bankguthaben	– 66.089	– 250.720
Netto-Verbindlichkeiten (Loan)	2.000.331	2.049.554
LTV²	61,0 %	61,0 %
Adjusted LTV²	57,3 %	57,5 %

¹ Enthält Anteile assoziierte Unternehmen und Beteiligungen.

² Bereinigt um Warehousing.

Cashflows von Abflüssen aus Finanzierungstätigkeit geprägt

Der Cashflow des ersten Halbjahrs 2025 ist im Wesentlichen durch den negativen Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von – 258,7 Mio. Euro geprägt. Hier schlagen im Wesentlichen die Tilgung der Schuldscheine 2024 in Höhe von 225,0 Mio. Euro und die Tilgung von Immobiliendarlehen in Höhe von 86,6 Mio. Euro zu Buche, denen Einzahlungen aus Immobiliendarlehen von 58,2 Mio. Euro gegenüberstehen.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit beläuft sich auf 49,3 Mio. Euro (Vorjahr: – 39,4 Mio. Euro) und resultiert hauptsächlich aus den Verkäufen verschiedener Büro- und Logistikimmobilien.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit konnte im ersten Halbjahr 2025 um 5,7 Mio. Euro auf 24,8 Mio. Euro gesteigert werden (Vorjahr: 19,1 Mio. Euro). Dies liegt im Wesentlichen einerseits an niedrigeren Zinszahlungen (27,2 Mio. Euro, Vorjahr: 45,7 Mio. Euro), denen andererseits Netto-steuerzahlungen von 7,4 Mio. Euro (Vorjahr: Nettosteuererstattungen von 10,7 Mio. Euro) gegenüberstehen.

Der Finanzmittelfonds ist unter Berücksichtigung der zahlungswirksamen Veränderungen im Vergleich zum Vorjahr insgesamt um 25,3 Mio. Euro zurückgegangen.

Cashflow		
in TEUR	H1 2025	H1 2024
Konzernergebnis	– 23.375	– 131.533
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	24.828	19.107
Cashflow aus Investitionstätigkeit	49.269	– 39.355
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	– 258.728	– 233.927
Zahlungswirksame Veränderungen	– 184.631	– 254.175
Finanzmittelfonds zum 30. Juni	66.089	91.375



Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist per 30. Juni 2025 gegenüber dem Jahresende 2024 um 283,2 Mio. Euro auf 3.458,4 Mio. Euro zurückgegangen.

Der Rückgang des langfristigen Vermögens um 132,0 Mio. Euro auf 3.136,8 Mio. Euro (Vorjahr: 3.268,8 Mio. Euro) ist im Wesentlichen auf die Umgliederung von drei Immobilien in die kurzfristigen „Zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte“ zurückzuführen. Die Verkäufe dieser Immobilien wurden Ende Juni 2025 beurkundet; der Übergang von Betrieb, Nutzen und Lasten ist innerhalb des dritten Quartals 2025 erfolgt.

Der Rückgang des kurzfristigen Vermögens um 151,2 Mio. Euro auf 321,6 Mio. Euro (Vorjahr: 472,8 Mio. Euro) ist einerseits auf den Rückgang der liquiden Mittel um 184,6 Mio. Euro auf 66,1 Mio. Euro (Vorjahr: 250,7 Mio. Euro) aufgrund von Darlehenstilgungen und andererseits auf den Anstieg der „Zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte“ um 38,6 Mio. Euro auf 158,8 Mio. Euro (Vorjahr: 120,2 Mio. Euro) insbesondere aufgrund der Umgliederung von drei Immobilien zurückzuführen.

Die langfristigen Finanzschulden sind aufgrund von Umgliederungen in die kurzfristigen Finanzschulden um 74,1 Mio. Euro auf 1.749,9 Mio. Euro (Vorjahr: 1.824,0 Mio. Euro) zurückgegangen, während sich im Rückgang der kurzfristigen Finanzschulden um 161,8 Mio. Euro auf 283,0 Mio. Euro (Vorjahr: 444,8 Mio. Euro) insbesondere die im ersten Halbjahr erfolgten Tilgungen der Schuldscheindarlehen in Höhe von insgesamt 225,0 Mio. Euro niederschlagen.

Eigenkapital durch Konzernergebnis beeinflusst

Das Eigenkapital per 30. Juni 2025 ist im Vergleich zum 31. Dezember 2024 um 29,9 Mio. Euro auf 1.098,6 Mio. Euro zurückgegangen (31. Dezember 2024: 1.128,5 Mio. Euro). Dies resultiert im Wesentlichen aus dem negativen Konzernergebnis des ersten Halbjahres 2025 von –23,4 Mio. Euro (Vorjahr: –131,5 Mio. Euro). Die bilanzielle Eigenkapitalquote zeigt sich zum Stichtag weiterhin solide und hat sich gegenüber dem Ende des Geschäftsjahrs 2024 auf 31,8 % (31. Dezember 2024: 30,2 %) verbessert.

Überblick Bilanz		
in Mio. Euro	30.06.2025	31.12.2024
Bilanzsumme	3.458,4	3.741,6
Langfristiges Vermögen	3.136,8	3.268,8
Kurzfristiges Vermögen	321,6	472,8
Eigenkapital	1.098,6	1.128,5
Langfristige Finanzschulden	1.749,9	1.824,0
Kurzfristige Finanzschulden	283,0	444,8
Sonstige Verbindlichkeiten	326,9	344,3
Summe Schulden	2.359,8	2.613,1
Bilanzielle Eigenkapitalquote	31,8 %	30,2 %
Loan-To-Value ¹	61,0 %	61,0 %
Adjusted Loan-To-Value ¹	57,3 %	57,5 %
NAV	844,6	857,9
Adjusted NAV	1.035,6	1.048,9

¹ Verhältnis der gesamten Netto-Finanzschulden (inkl. Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen) zur Summe des Marktwerts des Commercial Portfolios, des Marktwerts der Beteiligungen, des GEG/RLI-Goodwills und weiterer immaterieller Vermögenswerte im Zusammenhang mit dem Erwerb der GEG bzw. RLI, der Ausleihungen an assoziierte Unternehmen sowie der Forderungen gegen nahestehende Unternehmen.



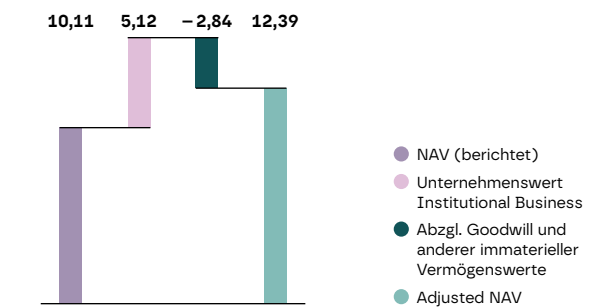
Adjusted Net Asset Value zeigt vollen Wert des Institutional Business

Die Kennzahl Net Asset Value (NAV) gibt den Substanzwert aller materiellen und immateriellen Vermögenswerte abzüglich der Verbindlichkeiten an. Dieser Nettovermögenswert betrug 844,6 Mio. Euro zum 30. Juni 2025 (31. Dezember 2024: 857,9 Mio. Euro). Der Wert der Immobilienmanagement-Dienstleistungen des Institutional Business ist nur teilweise über den bilanzierten Geschäfts- oder Firmenwert, immaterielle Vermögenswerte sowie sonstige Aktiva und Passiva im NAV reflektiert. Ergänzt um diesen Wertbeitrag ergibt sich zum Bilanzstichtag ein Gesamtwert für den Adjusted NAV von 1.035,6 Mio. Euro (31. Dezember 2024: 1.048,9 Mio. Euro).

Je Aktie betrug der NAV bei einer gegenüber dem Jahresende 2024 unveränderten Aktienanzahl 10,11 Euro, nach 10,27 Euro zum 31. Dezember 2024. Der Adjusted NAV je Aktie belief sich zum 30. Juni 2025 auf 12,39 Euro (31. Dezember 2024: 12,55 Euro).

Adjusted NAV-Überleitung inklusive Wert des Institutional Business

in Euro/Aktie



Net Asset Value		
in Mio. Euro	30.06.2025	31.12.2024
Buchwert der Immobilien	2.534,3	2.663,6
Wertdifferenz zum Marktwert	52,1	41,5
Marktwert Bestandsportfolio	2.586,4	2.705,1
Immobilienvermögen gemäß IFRS 5	126,6	87,5
Marktwert der Immobilien	2.713,0	2.792,6
Buchwert Anteile assoziierte Unternehmen	118,6	118,8
Marktwerte Beteiligungen	118,6	118,8
+/- Sonstige Aktiva/Passiva (ohne Goodwill)	248,7	384,8
Anpassungen Sonstige Aktiva/Passiva ¹	- 35,6	- 0,3
Nettokreditverbindlichkeiten zum Buchwert	- 2.033,0	- 2.268,7
Nettokreditverbindlichkeiten gemäß IFRS 5	- 39,1	- 39,0
Minderheitenanteile	- 358,1	- 360,4
Goodwill einschließlich sonstiger Aktiva/Passiva	230,1	230,1
Net Asset Value (NAV)	844,6	857,9
Anzahl Aktien (Tsd.)	83.566	83.566
NAV je Aktie in Euro	10,11	10,27
Adjusted NAV je Aktie in Euro ²	12,39	12,55

¹ Anpassung um latente Steuern (+51.851 TEUR; Vorjahr: +48.252 TEUR), Finanzinstrumente (0 TEUR; Vorjahr: 0 TEUR) und IFRS 5 Vermögenswerte und Schulden (-87.464 TEUR; Vorjahr: -48.507 TEUR).

² Inkl. Institutional Business.



Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

Risiko- und Chancenbericht

Im Konzernabschluss sowie im Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2024, die im März 2025 veröffentlicht wurden, geht die Branicks ausführlich auf die Chancen und Risiken der Geschäftstätigkeit ein und informiert über das Risikomanagementsystem und das interne Kontrollsystem. Veränderungen in der Risikoeinschätzung haben sich seitdem nicht ergeben. Auf der Seite der Chancen hat sich aufgrund der Zinssenkungen der EZB im ersten Halbjahr 2025 die Aussicht auf eine Erholung des Transaktionsmarkts weiter verbessert.

Erwartete Rahmenbedingungen im zweiten Halbjahr 2025

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Nach Einschätzung des IfW Kiel hat die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland die Talsohle erreicht. Im Juni 2025 hob das Institut seine BIP-Prognose für 2025 auf ein Wachstum von 0,3 % an. Ende 2024 war man noch von einer Stagnation ausgegangen. Das IfW Kiel begründet seine optimistischere Einschätzung mit dem Wachstum des privaten Konsums sowie steigenden Unternehmensinvestitionen. Gestützt durch die finanzpolitischen Maßnahmen der neuen Bundesregierung soll das BIP dann im Jahr 2026 um 1,6 % zulegen. In einer ersten Reaktion auf die Bekanntgabe der Zollvereinbarung zwischen der EU und den USA veranschlagte das IfW Kiel Ende Juli 2025 die zu erwartenden kurzfristigen negativen Folgen auf die deutsche Wirtschaft auf –0,13 %.

Die Entwicklung des ifo-Geschäftsklimaindex bestätigt den Stimmungsumschwung in der deutschen Wirtschaft im bisherigen Jahresverlauf. Gegenüber dem Jahresende 2024 stieg der Index bis Juli 2025 um 3,7 auf 88,6 Punkte. Dies war vor allem auf verbesserte Geschäftserwartungen (+6,0 Punkte) zurückzuführen, während sich die Bewertung der aktuellen Lage um 1,5 Punkte verbesserte.

Im Juni senkte die EZB ihre Inflationserwartungen für den Euroraum im Jahresdurchschnitt 2025 auf 2,0 % (März-Projektion: 2,3 %). Damit läge die Teuerungsrate genau auf dem mittelfristigen Zielwert der EZB. Aufgrund der günstigen Inflationsaussichten senkte die EZB im ersten Halbjahr 2025 den Zinssatz für die Einlagefazilität auf 2,0 %. Bis zum Jahresende 2025 erwartet das IfW Kiel eine weitere Zinssenkung um 25 Basispunkte.

Branchenentwicklung

Das Immobilienberatungsunternehmen JLL bestätigte im Juli 2025 seine optimistische Einschätzung für den deutschen Bürovermietungsmarkt im laufenden Jahr. Der Flächenumsatz an den Top-7-Bürostandorten soll den Prognosen zufolge 2,9 Mio. qm erreichen, was einem Anstieg von rund 8 % gegenüber 2024 (2,7 Mio. qm) entspricht. Als Hauptgrund für diesen Optimismus nennt JLL mehrere Großabschlüsse, die aktuell im Markt verhandelt werden, sowohl aus der Privatwirtschaft als auch aus dem öffentlichen Sektor. Der Fokus der Mieter dürfte weiterhin auf Objekten in Bestlagen liegen, während ältere Bestandsflächen zunehmend als unattraktiv gelten. Laut JLL wird sich der bestehende Sanierungsstau in den kommenden Jahren weiter verschärfen, da über zwei Drittel des Bürobestands älter als 25 Jahre sind. Das erwartete Neubauvolumen für 2025 beziffert JLL weiterhin auf knapp 1,3 Mio. qm (2024: 1,6 Mio. qm). In Bezug auf

die Spitzenmieten hat JLL seine Prognose erhöht und erwartet nun für das Gesamtjahr 2025 einen durchschnittlichen Anstieg von 4,3 % über die sieben Top-Standorte hinweg.

Die Experten von BNPPRE gehen davon aus, dass die im zweiten Quartal 2025 beobachtete Belebung des deutschen Logistikmarkts auch in der zweiten Jahreshälfte anhalten wird. Zwar stellt die US-Handelspolitik mit ihren sich rasch ändernden Rahmenbedingungen einen bedeutenden Unsicherheitsfaktor für die Weltwirtschaft dar, doch sollten diese Effekte durch positive Impulse aus den staatlichen Ausgabenprogrammen in Deutschland kompensiert werden. Entsprechend rechnet BNPPRE für 2025 mit einem Anstieg des Flächenumsatzes im Vergleich zu dem schwachen Vorjahreswert von 5,3 Mio. qm. Sollte sich die Dynamik im großflächigen Segment weiter verstärken, könnte sogar die Marke von 6 Mio. qm erreicht werden.

Für den deutschen Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien zeigt sich BNPPRE in seiner aktuellen Prognose vorsichtiger als noch zu Jahresbeginn. Während im Januar noch ein „sichtbarer“ Zuwachs des Transaktionsvolumens gegenüber 2024 (25,9 Mrd. Euro) erwartet wurde, rechnen die Experten nun nur noch mit einem Ergebnis im Bereich von 25 Mrd. Euro. Diese Anpassung berücksichtigt die zunehmende Unsicherheit der Anleger infolge geopolitischer Entwicklungen. Dennoch haben sich laut BNPPRE die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die kommenden zwei Jahre insgesamt verbessert. Mittelfristig erwartet BNPPRE daher, dass die positiven Effekte aus nationalen Entwicklungen die globalen Negativtrends überwiegen werden. Bei den Renditen wird von einer stabilen Entwicklung ausgegangen.



Bestätigung Prognose 2025



Wir bestätigen unsere Prognose für das Geschäftsjahr 2025:

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

Investor Relations und Kapitalmarkt

Aktienmärkte im ersten Halbjahr 2025: Erholung mit Unsicherheiten

Die globalen Aktienmärkte setzten zu Beginn des Jahres 2025 ihre positive Entwicklung vom Jahresende 2024 fort. Getragen von sinkenden Inflationsraten, der Aussicht auf geldpolitische Lockerungen sowie einer weiter anhaltenden Euphorie rund um künstliche Intelligenz und Technologiewerte, zeigte sich insbesondere die Wall Street in starker Verfassung. Die europäischen Börsen profitierten von staatlichen Investitionsprogrammen, der DAX erreichte im Juni mit über 18.500 Punkten i.W. aufgrund der Aussicht auf das 500 Milliarden-Investitionsprogramm wie auch auf Basis von deutlichen Kapitalzuflüssen aus den USA ein neues Allzeithoch.

Im Verlauf des Halbjahres blieb das Marktumfeld dennoch anspruchsvoll. Die erste Zinssenkung der EZB im Juni kam zwar wie erwartet, doch die US-Notenbank Fed signalisierte eine vorsichtiger Haltung, was zu kurzfristigen Rücksetzern führte. Zudem sorgten anhaltende geopolitische Spannungen, insbesondere in Ostasien, sowie die anhaltenden von den USA verursachten Zollstreitigkeiten für zunehmende Unsicherheit. Belastend wirkten außerdem schwächere Konjunkturdaten aus Deutschland und China, die Sorgen über die globale Nachfrage schürten. Gleichzeitig sorgten starke Unternehmenszahlen insbesondere aus dem US-Technologiesektor sowie robuste Konsumausgaben in den USA für Stabilität und neue Impulse. Insgesamt beendeten die wichtigsten Aktienindizes das erste Halbjahr mit deutlichen Zugewinnen – bei gleichzeitiger Rückkehr latenter Volatilität und zunehmender Differenzierung zwischen Regionen und Sektoren.

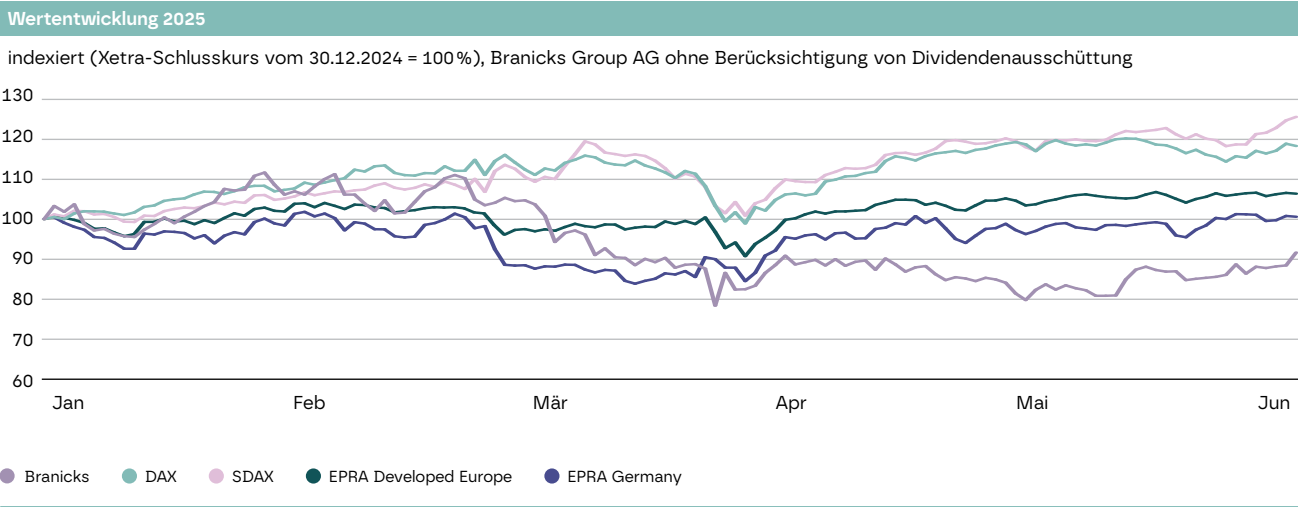
Branicks-Aktie im ersten Halbjahr 2025: Stabilisierung durch aktives Schuldenmanagement in volatilem Marktumfeld

Die Branicks-Aktie (ehemals DIC Asset AG) startete den Handel am 2. Januar 2025 bei einem Kurs von 2,08 Euro und erreichte den Höchstkurs des Halbjahres am 17. Februar 2025 mit 2,73 Euro. Diese Entwicklung spiegelte die finanzielle Konsolidierung sowie die operative Stärke des Unternehmens. Die Aktie blieb im weiteren Verlauf in der Tendenz stabil, profitierte von der bestätigten Tilgung der 2025 fälligen Schuld-scheindarlehen und dem kontinuierlich positiven Vermietungs-geschäft. Ende Juni schloss die Aktie bei 2,03 Euro. Insgesamt spiegelte das erste Halbjahr eine Phase der Stabilisierung und schrittweisen Erholung wider.

Die deutschen Leitindizes präsentierten sich im ersten Halb-jahr 2025 erneut unterschiedlich stark. Während der DAX mit

einem Plus von rund 6 % ein frisches Allzeithoch bei über 23.900 Punkten markierte, blieben MDAX und SDAX mit Zuwächsen um rund 4 % bzw. 3 % etwas dahinter zurück. Bei Immobilienaktien sorgten die Aussicht auf weitere Zinssen-bungen sowie eine schrittweise Belebung des Transaktions-markts für verhaltenen Optimismus im Vergleich zum Vorjahr.

Im internationalen Immobiliensektor zeigten sich insbeson-dere ab dem Frühjahr deutliche Erholungstendenzen, die maßgeblich auf die lockere Geldpolitik der großen Notenban-ken zurückzuführen waren. Dadurch zogen die Indizes EPRA Developed Europe und EPRA Germany im Mai auf neue Zwi-schenhochs. Zu Sommerbeginn beeinflussten weltpolitische Unsicherheiten, Diskussionen um Fördermaßnahmen und steuerliche Rahmenbedingungen die Stimmung der Markt-teilnehmer.



Zum Halbjahresende verbuchte der EPRA Germany einen Zuwachs von rund 6 %, während der EPRA Developed Europe im gleichen Zeitraum ein Plus von etwa 3 % erzielte.

Aktuell eine ausstehende Anleihe bei Branicks

Die Entwicklung des Anleihemarkts im ersten Halbjahr 2025 war geprägt von hoher Volatilität und sich wandelnden Erwartungen an die Zentralbankpolitik in den USA und Europa. In den USA setzten die Anleger angesichts stabiler wirtschaftlicher Fundamentaldaten sowie des Widerstands der Fed gegen Zinssenkungen vor allem auf kürzer laufende Papiere, während Langläufer unter Druck gerieten. In Europa begann die EZB im Juni mit einem ersten Zinsschritt – eine Folge nachlassender Inflation und gedämpfter Wachstumsprognosen. Insgesamt führte das Umfeld zu einer differenzierten Nachfrage: Investment-Grade-Anleihen und Staatsanleihen mit solider Bonität waren gefragt, während Long-Duration-Papiere aufgrund der Unsicherheit über das Tempo weiterer Zinsschritte vorsichtig bewertet wurden.

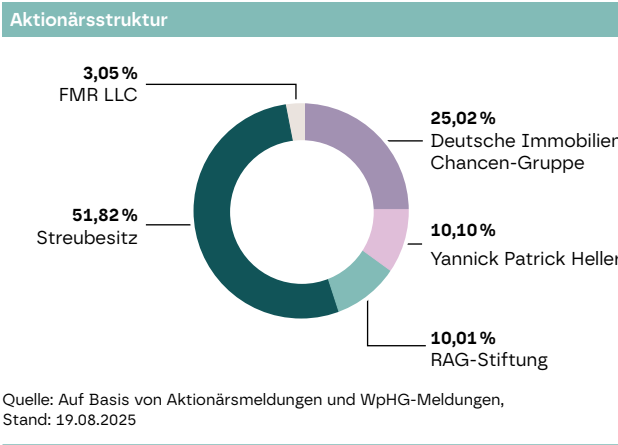
Aktuell hat Branicks eine Anleihe ausstehend. Zum 30. Juni 2025 notierte der Green Bond 21/26 mit einem Volumen von 400 Mio. Euro bei 52,27 %. Die geplante Mittelverwendung der Anleihe für Green Buildings steht im Einklang mit den Nachhaltigkeitsentwicklungszielen (Sustainable Development Goals) 9 und 11 der Vereinten Nationen.

Virtuelle Hauptversammlung 2025

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 20. August 2025, die als Online-Veranstaltung abgehalten wurde, wurden alle Tagesordnungspunkte mit großen Mehrheiten bestätigt.

Die Hauptversammlung hat unter anderem Vorstand und Aufsichtsrat für ihre Tätigkeit im Geschäftsjahr 2024 entlassen und die bereits bisher dem Aufsichtsrat angehörenden Herren Jürgen Josef Overath, Michael Zahn und René Zahnd für einen weiteren Turnus in den Aufsichtsrat der Branicks Group AG gewählt.

Zudem hat die Hauptversammlung die BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg als Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2025 sowie als Abschlussprüfer für die prüferische Durchsicht des Halbjahresfinanzberichts und zusätzlicher unterjähriger Finanzinformationen für das Geschäftsjahr 2025 und das Geschäftsjahr 2026 im Zeitraum bis zur nächsten ordentlichen Hauptversammlung bestellt, den Vergütungsbericht für Vorstand und Aufsichtsrat erörtert, das Vergütungssystem für die Mitglieder des Vorstands gebilligt sowie das in § 10 der Satzung der Branicks Group AG geregelte System für die Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrats turnusgemäß bestätigt.



Basisdaten Branicks Group Aktie	
Anzahl Aktien	83.565.510 (Namens-Stückaktien)
Grundkapital in Euro	83.565.510
WKN/ISIN	A1X3XX/DE000A1X3XX4
Symbol	BRNK
Freefloat/Streubesitz	51,82 % (Stand: 19.08.2025)
Handelsplätze	Xetra, alle Börsenplätze in Deutschland
Segment Deutsche Börse	Prime Standard
Designated Sponsors	ODDO BHF Corporates & Markets AG, Baader Bank AG
Zahlstelle	Joh. Berenberg, Gossler & Co. KG

Kennzahlen zur Branicks Group Aktie ¹			
		H1 2025	H1 2024
FFO je Aktie	Euro	0,27	0,23
Halbjahres-schlusskurs	Euro	2,03	2,00
52-Wochen-Hoch	Euro	2,70	5,53
52-Wochen-Tief	Euro	1,55	0,896
Börsenkapitalisierung am Periodenende ²	Mio. Euro	170	167

¹ Jeweils Xetra-Schlusskurse verwendet.
² Aktienanzahl am 30. Juni 2025: 83.565.510; am 30. Juni 2024: 83.565.510.

Basisdaten Anleihe	
Name	Branicks Group AG Green Bond 21/26
WKN/ISIN	A3MP5C/XS2388910270
Segment	Euro-MTF-Markt der Börse Luxemburg
Mindestanlagesumme	100.000 Euro
Kupon	2,250 %
Emissionsvolumen	400 Mio. Euro
Fälligkeit	22.09.2026



Stabile Aktionärsstruktur

Der Aktionärskreis der Branicks weist eine grundsätzlich stabile Struktur mit nationalen und internationalen institutionellen Investoren auf. Die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe hält als Ankeraktionär zum 19. August 2025 rund 25,02% der Aktien, wovon rund 8,2% über die TTL Real Estate GmbH zugerechnet werden. Die RAG-Stiftung ist seit 2014 als Großaktionärin an Branicks beteiligt und hält rund 10,01% der Aktien. Yannick Patrick Heller hat im Februar 2021 die 10%-Schwelle überschritten und hält aktuell rund 10,10% der Aktien. FMR LLC hält 3,05%. Der Streubesitz liegt aktuell bei rund 51,82%.

Kontinuierliche Kapitalmarktkommunikation

Unsere Investor-Relations-Arbeit basiert auf den Prinzipien Offenheit, Transparenz und Fairness gegenüber allen Finanzmarktteilnehmern. Die fortlaufende und zeitnahe Information der Aktionäre, Investoren und Analysten über die aktuellen Entwicklungen und den Geschäftsverlauf steht im Zentrum der IR-Aktivitäten.

Im ersten Halbjahr 2025 fanden zahlreiche Gespräche sowohl mit Fremdkapitalgebern und Anleihegläubigern als auch mit institutionellen und Privatinvestoren statt, sowohl telefonisch als auch per Videokonferenz oder im Rahmen persönlicher Treffen. Daneben fand ein kontinuierlicher und reger Austausch via E-Mail mit den oben genannten Anspruchsgruppen statt. Zu Beginn des ersten Halbjahrs waren das vorherrschende Thema des Dialogs die Finanzlage, die Verkäufe sowie strategische Themen. Über die kommenden Monate hinweg fokussierte sich der Austausch auf die erreichten Meilensteine hinsichtlich der Entschuldung der Gesellschaft sowie die dafür notwendigen erfolgreich realisierten Immobilienverkäufe.

Alle kapitalmarktrelevanten Informationen rund um Branicks sind auf unserer Website zeitnah abrufbar und werden kontinuierlich gepflegt. Neben Finanzberichten, Unternehmenspräsentationen und Mitteilungen sind dort auch die Mitschnitte

der Telefonkonferenzen zur Jahres- und Quartalsberichterstattung und eine detaillierte Konsens-Übersicht über aktuelle Analystenmeinungen zu finden.

Laufender Austausch mit Analysten

Zum Stichtag dieses Berichts, dem 30. Juni 2025, wird die Branicks Group AG von insgesamt acht Analysten gecovert. Demnach gibt es drei Kaufempfehlungen, zwei Empfehlungen

zum Halten und drei Verkaufsempfehlungen. Die Kursziele bewegen sich in einer Bandbreite von 1,70 Euro bis 7,00 Euro und das Median-Kursziel liegt bei 3,18 Euro je Aktie. Die Schätzungen der Research-Häuser werden regelmäßig aktualisiert und auf der IR-Website von Branicks veröffentlicht. Das IR-Team pflegt einen regelmäßigen Austausch mit den Analysten; auch im ersten Halbjahr 2025 fanden zahlreiche Gespräche mit Analysten statt.

Aktuelle Analystenempfehlungen			
Bank/Finanzinstitut	Analyst	Aktuelle Empfehlung	Aktuelles Kursziel in Euro
Baader Bank	Andre Remke	Buy	2,35
Berenberg Bank	Kai Klose	Hold	4,00
HSBC	Thomas Martin	Hold	4,50
Kepler Cheuvreux	Thomas Neuhold	Sell	1,70
Metzler	Jochen Schmitt	Sell	1,70
ODDO BHF	Manuel Martin	Sell	2,10
SRC Research	Stefan Scharff	Buy	7,00
Warburg Research	Philipp Kaiser	Buy	5,00
Kursziel (Median)			3,18

Stand: 30. Juni 2025

IR-Aktivitäten 2025

2. Halbjahr 2025

06.11.2025	Veröffentlichung Quartalsmitteilung Q3 2025
24.11. – 26.11.2025	Deutsches Eigenkapitalforum 2025 (Analystenveranstaltung)

Follow us on:



Konzernzwischenabschluss

zum 30. Juni 2025



30 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

31 Konzerngesamtergebnisrechnung

32 Konzernbilanz

33 Konzernkapitalflussrechnung

34 Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni

in TEUR	H1 2025	H1 2024	Q2 2025	Q2 2024
Bruttomieteinnahmen	72.289	89.105	35.905	44.737
Erbbauzinsen	– 91	– 97	– 62	– 49
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	14.668	16.156	7.401	8.476
Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten	– 15.684	– 18.726	– 7.620	– 9.705
Sonstige immobilienbezogene Aufwendungen	– 7.770	– 9.383	– 4.230	– 4.905
Nettomieteinnahmen	63.412	77.055	31.394	38.554
Verwaltungsaufwand	– 11.116	– 14.564	– 5.727	– 8.402
Personalaufwand	– 17.139	– 18.313	– 8.722	– 8.863
Abschreibungen	– 50.178	– 157.033	– 23.521	– 136.758
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren	20.768	20.812	10.011	11.118
Sonstige betriebliche Erträge	1.425	926	809	528
Sonstige betriebliche Aufwendungen	– 2.703	– 363	– 2.126	– 282
Ergebnis sonstiger betrieblicher Erträge und Aufwendungen	– 1.278	563	– 1.317	246
Nettoerlös aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	78.025	17.085	78.025	4.085
Restbuchwert der verkauften als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	– 75.023	– 16.574	– 75.023	– 3.574
Gewinn aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	3.002	511	3.002	511
Ergebnis vor Zinsen und sonstigen Finanzierungstätigkeiten	7.471	– 90.969	5.120	– 103.594
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	2.104	3.354	1.052	1.708
Zinserträge	6.383	8.929	2.801	4.861
Zinsaufwand	– 41.998	– 63.512	– 17.922	– 35.450
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	– 26.040	– 142.198	– 8.949	– 132.475
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	– 6.044	– 9.514	– 2.358	– 5.038
Latente Steuern	8.709	20.179	3.273	14.809
Konzernergebnis	– 23.375	– 131.533	– 8.034	– 122.704
Ergebnisanteil Konzernaktionäre	– 22.866	– 101.594	– 7.781	– 92.236
Ergebnisanteil Minderheitenanteile	– 509	– 29.939	– 253	– 30.468
(Un)verwässertes Ergebnis je Aktie in Euro ¹	– 0,27	– 1,22	– 0,09	– 1,10

¹ Mit Durchschnittsaktienanzahl gemäß IFRS.



Konzerngesamtergebnisrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni

in TEUR	H1 2025	H1 2024	Q2 2025	Q2 2024
Konzernergebnis	- 23.375	- 131.533	- 8.034	- 122.704
Sonstiges Ergebnis				
Posten, die unter bestimmten Bedingungen zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können				
Marktbewertung Sicherungsinstrumente				
Cashflow-Hedges	- 15	- 15	- 8	- 7
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	- 1.111	0	- 313
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen ¹	- 3.166	- 1.126	- 8	- 320
Gesamtergebnis	- 26.541	- 132.659	- 8.042	- 123.024
Konzernaktionäre	- 26.019	- 103.016	- 7.789	- 92.543
Minderheitenanteile	- 522	- 29.643	- 253	- 30.481

¹ Nach Steuern.



Konzernbilanz

zum 30. Juni 2025

in TEUR	30.06.2025	31.12.2024
Geschäfts- oder Firmenwert	190.243	190.243
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.534.263	2.663.564
Sachanlagen	40.226	42.252
Anteile an assoziierten Unternehmen	118.593	118.750
Ausleihungen an nahestehende Unternehmen	112.025	107.623
Beteiligungen	86.065	88.035
Immaterielle Vermögenswerte	24.668	27.573
Aktive latente Steuern	30.746	30.746
Langfristiges Vermögen	3.136.829	3.268.786
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien	1.299	685
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	18.313	23.945
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	22.741	21.573
Forderungen aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	20.487	22.886
Sonstige Forderungen	29.240	29.722
Sonstige Vermögenswerte	4.552	3.074
Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand	66.089	250.720
	162.721	352.605
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	158.806	120.200
Kurzfristiges Vermögen	321.527	472.805
Summe Aktiva	3.458.356	3.741.591

in TEUR	30.06.2025	31.12.2024
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	83.566	83.566
Kapitalrücklage	836.118	836.118
Hedgingrücklage	309	324
Rücklage für erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierte Finanzinstrumente	- 21.137	- 17.986
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste Pensionen	465	465
Bilanzverlust	- 172.767	- 149.901
Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	726.554	752.586
Minderheitenanteile	372.029	375.896
Summe Eigenkapital	1.098.583	1.128.482
Schulden		
Unternehmensanleihen	387.547	382.570
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	1.362.369	1.441.381
Passive latente Steuern	150.458	159.167
Pensionsrückstellung	3.405	3.415
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	21.714	23.089
Summe langfristiger Schulden	1.925.493	2.009.622
Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden	283.038	444.759
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.145	10.555
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	9.033	7.229
Verbindlichkeit aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	28.939	33.239
Sonstige Verbindlichkeiten	68.039	68.717
	395.194	564.499
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	39.086	38.988
Summe kurzfristiger Schulden	434.280	603.487
Summe Schulden	2.359.773	2.613.109
Summe Passiva	3.458.356	3.741.591



Konzernkapitalflussrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni

in TEUR	H1 2025	H1 2024
Laufende Geschäftstätigkeit		
Nettobetriebsgewinn vor gezahlten/erhaltenen Zinsen und Steuern	9.797	– 99.379
Realisierte Gewinne/Verluste aus Verkäufen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	– 3.002	– 511
Abschreibungen	50.178	157.033
Veränderungen der Forderungen, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	9.736	15.612
Andere nicht zahlungswirksame Transaktionen	– 8.709	– 21.495
Cashflow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit	58.000	51.260
Gezahlte Zinsen	– 27.246	– 45.677
Erhaltene Zinsen	1.493	2.792
Gezahlte/erhaltene Steuern	– 7.419	10.732
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	24.828	19.107
Investitionstätigkeit		
Erlöse aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	78.025	17.085
Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	– 47.704
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	– 29.787	– 13.009
Verkauf anderer Investitionen	1.080	4.443
Erwerb von Betriebs- und Geschäftsausstattung; Software	– 49	– 170
Cashflow aus Investitionstätigkeit	49.269	– 39.355
Finanzierungstätigkeit		
Rückzahlung Minderheitenanteile	– 1.370	– 7.149
Einzahlungen von Darlehen	58.163	61.750
Rückzahlung von Darlehen	– 86.626	– 249.786
Rückzahlung von Anleihen/Schuldscheinen	– 225.000	– 23.000
Leasingzahlungen	– 1.645	– 1.801
Auszahlungen für Kosten der Kapitalbeschaffung	– 2.250	– 13.941
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	– 258.728	– 233.927
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	– 184.631	– 254.175
Finanzmittelfonds zum 1. Januar	250.720	345.550
Finanzmittelfonds zum 30. Juni	66.089	91.375



Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2025

in TEUR	Gezeich- netes Kapital	Kapital- rücklage	Hedging- rücklage	Rücklage für als erfolgs- neutral zum beizulegen- den Zeitwert klassifizierte Finanz- instrumente	Versiche- rungsma- thematische Gewinne/ Verluste Pensionen	Bilanz- verlust	Konzern- aktionären zustehendes Eigenkapital	Minderhei- tenanteile	Gesamt
Stand am 31. Dezember 2024	83.566	836.118	324	- 17.986	465	- 149.901	752.586	375.896	1.128.482
Konzernergebnis						- 22.866	- 22.866	- 509	- 23.375
Sonstiges Ergebnis ¹									
Posten, die zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können									
Gewinn/Verlust aus Cashflow-Hedges			- 15				- 15		- 15
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			- 3.151		- 3.151
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste Pensionen									
Gesamtergebnis			- 15	- 3.151		- 22.866	- 26.032	- 509	- 26.541
Veränderung Konsolidierungskreis									
Dividendenzahlung für 2024									0
Veränderung Minderheitenanteile								- 3.358	- 3.358
Stand am 30. Juni 2025	83.566	836.118	309	- 21.137	465	- 172.767	726.554	372.029	1.098.583

¹ Nach Berücksichtigung latenter Steuern.



Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2024

in TEUR	Gezeich- netes Kapital	Kapital- rücklage	Hedging- rücklage	Rücklage für als erfolgs- neutral zum beizulegen- den Zeitwert klassifizierte Finanz- instrumente	Versiche- rungsma- thematische Gewinne/ Verluste Pensionen	Bilanz- verlust	Konzern- aktionären zustehendes Eigenkapital	Minderhei- tenanteile	Gesamt
Stand am 31. Dezember 2023	83.566	914.800	354	- 8.449	709	53.761	1.044.741	482.398	1.527.139
Konzernergebnis						- 101.594	- 101.594	- 29.939	- 131.533
Sonstiges Ergebnis ¹									
Posten, die zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können									
Gewinn/Verlust aus Cashflow-Hedges			- 15				- 15		- 15
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können									
Gewinn/Verlust aus der Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumenten				- 1.111			- 1.111		- 1.111
Gesamtergebnis			- 15	- 1.111		- 101.594	- 102.720	- 29.939	- 132.659
Veränderung Minderheitenanteile								- 7.756	- 7.756
Stand am 30. Juni 2024	83.566	914.800	339	- 9.560	709	- 47.833	942.021	444.703	1.386.724
Konzernergebnis						- 179.519	- 179.519	- 54.484	- 234.003
Sonstiges Ergebnis ¹									
Posten, die zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können									
Gewinn/Verlust aus Cashflow-Hedges			- 15				- 15		- 15
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können									
Gewinn/Verlust aus der Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumenten				- 8.426			- 8.426		- 8.426
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste Pensionen					- 244		- 244		- 244
Gesamtergebnis			- 15	- 8.426	- 244	- 179.519	- 188.204	- 54.484	- 242.688
Entnahme Kapitalrücklage		- 78.682				78.682			
Veränderung Minderheitenanteile						- 1.231	- 1.231	- 14.323	- 15.554
Stand am 31. Dezember 2024	83.566	836.118	324	- 17.986	465	- 149.901	752.586	375.896	1.128.482

¹ Nach Berücksichtigung latenter Steuern.



Konzernanhang

zum 30. Juni 2025



43 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

44 Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht

Konzernanhang

Allgemeine Angaben zur Berichterstattung

Der Zwischenbericht umfasst gem. § 115 WpHG einen verkürzten Konzernzwischenabschluss und einen Konzernzwischenlagebericht. Der verkürzte Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2025 wurde nach den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, für die Zwischenberichterstattung aufgestellt (IAS 34). Den Zwischenabschlüssen der einbezogenen Unternehmen liegen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze zugrunde. Der Konzernzwischenlagebericht wurde unter Beachtung der anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt.

Im Konzernzwischenabschluss werden die gleichen Methoden zur Konsolidierung, Währungs-umrechnung, Bilanzierung und Bewertung wie im Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2024 angewendet, mit Ausnahme der unten dargestellten Änderungen. Die Ertragsteuern wurden auf Basis des für das Gesamtjahr erwarteten Steuersatzes abgegrenzt.

Dieser verkürzte Konzernzwischenabschluss enthält nicht alle gem. IFRS geforderten Angaben für Konzernabschlüsse und sollte daher in Verbindung mit dem Konzernabschluss zum 31. De-zember 2024, der die Basis für den vorliegenden Zwischenabschluss darstellt, gelesen werden. Darüber hinaus verweist die Branicks Group AG („Branicks“) hinsichtlich wesentlicher Verän-derungen und Geschäftsvorfälle bis zum 30. Juni 2025 auf den Konzernzwischenlagebericht in diesem Dokument.

Im Rahmen der Aufstellung des Konzernzwischenabschlusses müssen von der Unternehmens-leitung Schätzungen durchgeführt und Annahmen getätigt werden. Diese beeinflussen sowohl die Höhe der für Vermögenswerte, Schulden und Eventualverbindlichkeiten angegebenen Beträge zum Bilanzstichtag als auch die Höhe des Ausweises von Erträgen und Aufwendungen im Berichtszeitraum. Tatsächlich anfallende Beträge können von diesen Schätzungen abwei-chen. Bis Ende Juni 2025 ergaben sich keine Anpassungen aufgrund veränderter Schätzungen oder Annahmen.

Anwendung neuer Standards und Interpretationen

a) Erstmals im Geschäftsjahr anzuwendende Standards, Interpretationen und Änderungen von Standards

Folgende Standards, Änderungen zu Standards und Interpretationen wurden im aktuellen Geschäftsjahr erstmalig angewandt.

Standard	Titel
Änderungen an IAS 21	Auswirkungen von Änderungen der Wechselkurse: Mangel der Umtausch-barkeit

Diese Änderungen zu Standards haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernzwi-schenabschluss der Branicks.



b) Veröffentlichte, noch nicht angewendete Standards und Änderungen an Standards

Folgende in den kommenden Jahren in Kraft tretende Standards wurden in geltendes EU-Recht übernommen:

Standard	Titel	Verpflichtende Anwendung für Geschäftsjahre beginnend ab
Änderungen an IFRS 9 und IFRS 7	Änderungen an der Klassifikation und Bewertung von Finanzinstrumenten	01.01.2026
Änderungen an IFRS 9 und IFRS 7	Verträge, die sich auf naturabhängigen Strom beziehen	01.01.2026

Folgende in den kommenden Jahren in Kraft tretende Standards wurden noch nicht in geltendes EU-Recht übernommen:

Standard	Titel	Verpflichtende Anwendung für Geschäftsjahre beginnend ab
Jährliche Verbesserungen Band 11	Jährliche Verbesserungen	01.01.2026
IFRS 19	Tochterunternehmen ohne öffentliche Rechenschaftspflicht: Angaben	offen
IFRS 18	Darstellung und Angaben im Abschluss	01.01.2027

Alle aufgeführten Standards werden von der Branicks erst ab dem Zeitpunkt der verpflichtenden Erstanwendung angewendet. Die Auswirkungen der noch nicht in EU-Recht übernommenen Änderungen bzw. Neuerungen auf den Konzernabschluss der Branicks, insbesondere die Auswirkungen des IFRS 18, werden derzeit noch geprüft.

Grundlagen der Zwischenabschlusserstellung

Die Bewertung geht wie im Vorjahr von der Going-Concern-Prämisse aus. Wir verweisen dazu auf die Ausführungen im Geschäftsbericht 2024 im Notes-Abschnitt „Grundlagen der Abschlusserstellung“.

Angaben zu Finanzinstrumenten

Für die vom Konzern gehaltenen nicht börsennotierten Anteile an der DIC Opportunistic GmbH sowie für gehaltene Anteile an Kommanditgesellschaften liegen keine auf einem aktiven Markt notierten Preise vor (Stufe 3 nach IFRS 13). Der beizulegende Zeitwert leitet sich aus dem indirekt gehaltenen Immobilien- und Aktienvermögen ab. Zwischen dem 31. Dezember 2024 und dem Bilanzstichtag ergaben sich Wertänderungen in Höhe von insgesamt – 1.970 TEUR. Für die Bewertung des Immobilienvermögens wird auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2024 verwiesen.

Die nachfolgende Tabelle stellt die Buchwerte und die beizulegenden Zeitwerte der einzelnen finanziellen Vermögenswerte und Schulden für jede einzelne Kategorie von Finanzinstrumenten dar und leitet diese auf die entsprechenden Bilanzpositionen über. Die für den Konzern maßgeblichen Bewertungskategorien nach IFRS 9 sind Financial Assets at Fair Value through OCI (FVOCI), Financial Assets at Fair Value through Profit or Loss (FVTPL), Financial Assets at Amortised Cost (FAAC) sowie Financial Liabilities Measured at Amortised Cost (FLAC).



in TEUR	Bewertungskategorie nach IFRS 9	Buchwert 30.06.2025	Fair Value 30.06.2025	Buchwert 31.12.2024	Fair Value 31.12.2024
Aktiva					
Beteiligungen	FVOCI	54.848	54.848	58.000	58.000
Beteiligungen	FVTPL	31.217	31.217	30.035	30.035
Sonstige Ausleihungen	FAAC	112.025	112.025	107.623	107.623
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien	FAAC	1.299	1.299	685	685
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	FAAC	18.313	18.313	23.945	23.945
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	FAAC	22.741	22.741	21.573	21.573
Sonstige Forderungen	FAAC	29.240	29.240	29.722	29.722
Sonstige Vermögenswerte	FAAC	4.552	4.552	3.074	3.074
Flüssige Mittel	FAAC	66.089	66.089	250.720	250.720
Summe	FAAC	254.259	254.259	437.342	437.342
Passiva					
Unternehmensanleihe – langfristig	FLAC	387.547	203.853	382.570	232.063
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	FLAC	1.362.369	1.322.623	1.441.381	1.401.594
Kurzfristige Finanzschulden	FLAC	283.038	282.813	444.759	452.304
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	6.145	6.145	10.555	10.555
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	FLAC	9.033	9.033	7.229	7.229
Sonstige Verbindlichkeiten ¹	FLAC	63.643	63.643	64.343	64.343
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Finanzinvestitionen	FLAC	39.086	33.276	38.988	34.058
Summe	FLAC	2.150.861	1.921.386	2.389.825	2.202.146

¹ Ohne kurzfristige Leasingverbindlichkeiten.



Die Entwicklung der Finanzinstrumente der Stufe 3 stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	2025	2024
01.01.	88.035	99.036
Zugang	0	0
Bewertungseffekt	– 1.970	– 9.421
Abgänge	0	– 1.580
30.06./31.12.	86.065	88.035

Der Bewertungseffekt wird in Höhe von – 3.152 TEUR erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis sowie in Höhe von 1.182 TEUR erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

Anlagevermögen

Die Gesellschaft wendet für die Bewertung der Immobilien das Anschaffungskostenmodell nach IAS 40.56 an. Für die Ermittlung der Marktwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien gemäß IFRS 13 wird auf die Angaben im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2024 verwiesen.

Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand

Von dem bestehenden Guthaben unterliegen 38.020 TEUR kurzfristigen Verfügungsbeschränkungen über den Bilanzstichtag hinaus.



Segmentberichterstattung

Die Segmentberichterstattung der Branicks wird unter Beachtung von IFRS 8 „Geschäfts-segmente“ – dem Management Approach folgend – aufgestellt und die Berichterstattung auf zwei Säulen fokussiert: zum einen auf das Segment Commercial Portfolio, das den

Immobilieeigenbestand umfasst, zum anderen das Segment Institutional Business, in dem die Managementdienstleistungen für institutionelle Investoren zusammengefasst werden.

Segmentberichterstattung						
in Mio. Euro	H1 2025			H1 2024		
	Commercial Portfolio	Institutional Business	Gesamt	Commercial Portfolio	Institutional Business	Gesamt
Ergebniskennzahlen						
Bruttomieteinnahmen (GRI)	72,3		72,3	89,1		89,1
Nettomieteinnahmen (NRI)	63,4		63,4	77,1		77,1
Gewinne aus Immobilienverkauf	3,0		3,0	0,5		0,5
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren		20,8	20,8		20,8	20,8
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0,0	2,1	2,1	1,9	1,5	3,4
Abschreibungen	- 46,5	- 3,7	- 50,2	- 152,6	- 4,4	- 157,0
SbE/SbA (Net other income)	- 1,1	- 0,2	- 1,3	0,5	0,1	0,6
Zinsergebnis	- 35,1	- 0,5	- 35,6	- 54,3	- 0,3	- 54,6
Operational expenditure (OPEX)	- 12,1	- 16,1	- 28,2	- 13,6	- 19,3	- 32,9
– davon Adminkosten	- 6,3	- 4,8	- 11,1	- 7,3	- 7,3	- 14,6
– davon Personalkosten	- 5,8	- 11,3	- 17,1	- 6,3	- 12,0	- 18,3
Sonstige Bereinigungen	11,3	0,0	11,3	12,7	0,0	12,7
Funds from Operations (FFO)	26,4	6,0	32,4	24,2	2,8	27,0
Funds from Operations (nach Minderheitenanteilen)	17,7	5,0	22,7	17,8	1,6	19,4
Funds from Operations II (FFO II)	29,4	6,0	35,4	24,7	2,8	27,5
Funds from Operations II (einschließlich Verkaufsergebnis/nach Minderheitenanteilen)	20,7	5,0	25,7	18,3	1,6	19,9
EBITDA	53,2	6,6	59,8	66,3	3,1	69,4
EBIT	6,7	2,9	9,6	- 86,3	- 1,3	- 87,6
Segmentvermögen						
Anzahl Immobilien	132	147	279	160	179	339
Assets under Management (AuM)	2.713,0	8.353,1	11.066,1	3.592,2	8.947,9	12.540,1
Mietfläche in qm	1.264.800	2.597.100	3.861.900	1.733.500	2.812.900	4.546.400



Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Der Rückgang der Nettomieten auf 63.412 TEUR (Vorjahr: 77.055 TEUR) resultiert im Wesentlichen aus Verkäufen. Damit einhergehend setzen wir konsequent unsere Effizienzsteigerung im administrativen Bereich um. Dies führte zu einem Rückgang des Personalaufwands auf 17.139 TEUR (Vorjahr: 18.313 TEUR) sowie des Verwaltungsaufwands auf 11.116TEUR (Vorjahr: 14.564 TEUR). Die Abschreibungen haben sich aufgrund von stark gesunkenen Sonderabschreibungen auf Immobilien auf 50.178 TEUR (Vorjahr: 157.033 TEUR) verringert. Der Zinsaufwand ist vor allem aufgrund der Rückführung der Verschuldung im Vergleich zum Vorjahr auf 41.998 TEUR (Vorjahr: 63.512 TEUR) zurückgegangen.

Haftungsverhältnisse

Zum 30. Juni 2025 wurden Haftungsverhältnisse in Höhe von 8,6 Mio. Euro neu abgeschlossen bzw. in Höhe von 16,0 Mio. Euro beendet.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zwischen dem Stichtag des Konzernzwischenabschlusses und dem Veröffentlichungsdatum wurden Schuldscheindarlehen 2025 in Höhe von 68 Mio. Euro getilgt.

Weiterhin haben der Übergang eines Anteilsscheinverkaufs sowie der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten von zwei Logistikimmobilien in Regensburg und zwei Büroimmobilien in Köln mit einem Mittelzufluss von insgesamt 24,3 Mio. Euro stattgefunden.

Außerdem wurden zwei Notarverträge über den Verkauf von zwei Logistikimmobilien unterzeichnet. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten ist für Ende Q3/Anfang Q4 2025 geplant.

Tochterunternehmen

Die zusammenfassenden Finanzinformationen hinsichtlich der Tochterunternehmen des Konzerns (Teilkonzern VIB Vermögen AG), an denen wesentliche nicht beherrschende Anteile bestehen, sind nachfolgend angegeben. Bei den langfristigen Vermögenswerten handelt es sich im Wesentlichen um die nach IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 bewerteten Investment Properties.

	30.06.2025	31.12.2024
Bilanz	TEUR	TEUR
Langfristiges Vermögen	2.015.656	1.817.078
Kurzfristiges Vermögen	60.943	154.397
	2.076.599	1.971.475
Eigenkapital	869.902	927.470
davon Minderheitenanteile	357.501	361.005
Langfristige Schulden	1.055.509	1.009.791
Kurzfristige Schulden	151.188	34.214
	2.076.599	1.971.475
	H1 2025	H1 2024
Cashflow	TEUR	TEUR
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	37.411	29.269
Cashflow aus Investitionstätigkeit	– 124.072	– 195.130
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	– 22.171	– 12.905
GuV	TEUR	TEUR
Bruttomieteinnahmen	50.030	40.937
Gewinn	– 7.792	– 97.302



Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

Frankfurt am Main, den 26. August 2025

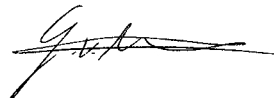
Der Vorstand



Sonja Wärntges



Christian Fritzsche



Johannes von Mutius



Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht

An die Branicks Group AG

Wir haben den verkürzten Konzernzwischenabschluss – bestehend aus Konzerngewinn- und Verlustrechnung, Konzerngesamtergebnisrechnung, Konzernbilanz, Konzernkapitalflussrechnung, Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung sowie ausgewählten erläuternden Konzernanhangangaben – und den Konzernzwischenlagebericht der Branicks Group AG, Frankfurt am Main, für den Zeitraum vom 1. Januar 2025 bis zum 30. Juni 2025, die Bestandteile des Halbjahresfinanzberichts nach § 115 WpHG sind, einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Die Aufstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses nach den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und des Konzernzwischenlageberichts nach den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, eine Bescheinigung zu dem verkürzten Konzernzwischenabschluss und dem Konzernzwischenlagebericht auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht abzugeben.

Wir haben die prüferische Durchsicht des verkürzten Konzernzwischenabschlusses und des Konzernzwischenlageberichts unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze für die prüferische Durchsicht von Abschlüssen vorgenommen. Danach ist die prüferische Durchsicht so zu planen und durchzuführen, dass wir bei kritischer Würdigung mit einer gewissen Sicherheit ausschließen können, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der Konzernzwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden sind. Eine prüferische Durchsicht beschränkt sich in erster Linie auf Befragungen von Mitarbeitern der Gesellschaft und auf analytische Beurteilungen und bietet deshalb nicht die durch eine Abschlussprüfung erreichbare Sicherheit. Da wir auftragsgemäß keine Abschlussprüfung vorgenommen haben, können wir einen Bestätigungsvermerk nicht erteilen.

Auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, oder dass der Konzernzwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden ist.

Hamburg, 26. August 2025

BDO AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Härle

Wirtschaftsprüfer

gez. Rücker

Wirtschaftsprüfer



EPRA-Kennzahlen

in Mio. Euro	30.06.2025	31.12.2024	Δ
EPRA-Net Reinstatement Value (EPRA-NRV)	930,2	951,6	2 %
EPRA-Net Disposal Value (EPRA-NDV)	823,6	800,5	3 %
EPRA-Net Tangible Assets (EPRA-NTA)	573,6	588,5	3 %
EPRA-Nettoanfangsrendite (%) ¹	4,5	4,5	0 %
EPRA-„Topped up“-Nettoanfangsrendite (%) ¹	4,6	4,6	0 %
EPRA-Leerstandsquote (%) ²	8,3	7,4	12 %
EPRA-LTV (%)	64,0	62,9	2 %
	6M 2025	6M 2024	Δ
EPRA-Ergebnis	38,8	37,4	4 %
EPRA-Kostenquote inkl. direkter Leerstandskosten (%) ¹	25,8	24,6	5 %
EPRA-Kostenquote exkl. direkter Leerstandskosten (%) ¹	22,6	23,3	3 %
EPRA-Ergebnis je Aktie ³	0,46	0,45	2 %
	30.06.2025	31.12.2024	Δ
NAV je Aktie	10,11	10,27	2 %
Adjusted NAV je Aktie ⁴	12,39	12,55	1 %

¹ Nur für das Commercial Portfolio berechnet.
² Nur für das Commercial Portfolio berechnet, ohne Repositionierungen und Warehousing.
³ Alle Zahlen je Aktie (Durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien 6M 2025: 83.565.510; 6M 2024: 83.565.510).
⁴ Inkl. vollständigem Wert des Institutional Business.

Anschrift und Impressum

Branicks Group AG
Neue Mainzer Straße 32 – 36
60311 Frankfurt am Main
Tel. (069) 9454858-0
Fax (069) 9454858-99 98
ir@branicks.com | www.branicks.com

© August 2025 | Herausgeber: Branicks Group AG

Konzept, Gestaltung und Umsetzung:
HGB Hamburger Geschäftsberichte GmbH & Co. KG

Zukunftsbezogene Aussagen

Dieser Halbjahresbericht enthält Angaben, die sich auf die zukünftige Entwicklung beziehen. Diese Aussagen stellen Einschätzungen dar, die wir auf Basis der uns derzeit zur Verfügung stehenden Informationen getroffen haben. Sollten die den Aussagen zugrunde gelegten Annahmen nicht eintreffen oder Risiken – wie im Risikobericht angesprochen – eintreten, so können die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit erwarteten Ergebnissen abweichen.

Hinweis:

Dieser Bericht erscheint in Deutsch (Originalversion) und in Englisch (nicht bindende Übersetzung).
Aus rechnerischen Gründen können in Tabellen und bei Verweisen durch Rundung Differenzen zu den mathematisch exakten Werten (Geldbeträge (TEUR); Prozentangaben (%) etc.) auftreten.
Im Text wird in der Regel das generische Maskulinum verwendet, wobei alle Geschlechter gleichermaßen gemeint sind.



