

Branicks

# Entschuldung und operative Stärke

Halbjahresbericht 2024



# 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 (inkl. VIB Vermögen AG). Zum Stichtag 30. Juni 2024 betreuen wir 339 Objekte mit einem Marktwert von 12,5 Mrd. Euro onsite – wir sind präsent vor Ort, immer nah am Mieter und der Immobilie.

Das Segment Commercial Portfolio umfasst den Immobilienbestand 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 Managementenerträge 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 2024	H1 2023	Δ	Q2 2024	Q2 2023	Δ
Bruttomieteinnahmen	89,1	96,9	7,8	44,7	46,4	1,7
Nettomieteinnahmen	77,1	85,0	7,9	38,6	41,0	2,4
Erträge aus Immobilienmanagement	20,8	21,8	1,0	11,1	11,3	0,2
Erlöse aus Immobilienverkauf	17,1	356,4	339,3	4,1	0,0	4,1
Gewinne aus Immobilienverkauf	0,5	8,2	7,7	0,5	0,0	0,5
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	3,4	2,8	0,5	1,7	1,9	0,2
Funds from Operations nach Minderheiten (FFO)	19,4	22,4	3,0	9,0	9,5	0,5
Funds from Operations II (nach Minderheiten, einschließlich Verkaufsergebnis)	19,9	29,9	10,0	9,0	9,5	0,5
EBITDA	69,4	84,7	15,3	34,5	37,7	3,2
EBIT	-87,6	24,4	112,1	14,3	-4,2	18,4
Konzernergebnis	-131,5	-16,6	115,0	-122,7	-18,8	103,9
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	19,1	64,0	44,9	0,5	57,9	57,4

Finanzkennzahlen						
je Aktie in Euro <sup>1</sup>	H1 2024	H1 2023	Δ	Q2 2024	Q2 2023	Δ
FFO je Aktie (nach Minderheiten)	0,23	0,27	0,04	0,12	0,11	0,01
FFO II je Aktie (nach Minderheiten)	0,24	0,36	0,12	0,13	0,11	0,02
Konzernergebnis je Aktie (nach Minderheiten)	-1,22	-0,18	1,03	-1,11	-0,18	0,93

<sup>1</sup> Alle Zahlen je Aktie angepasst gemäß IFRS (durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien 6M 2024: 83.565.510; 6M 2023: 83.286.766).

Bilanzkennzahlen		
in Mio. Euro	30.06.2024	31.12.2023
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3.013,9	3.398,6
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (IFRS 5)	527,4	237,5
Eigenkapital	1.386,7	1.527,1
Finanzschulden (inkl. IFRS 5)	2.744,1	2.974,2
Bilanzsumme	4.473,8	4.846,2
Loan-To-Value (LTV) <sup>2</sup>	61,5 %	60,1 %
Adjusted LTV <sup>2, 4</sup>	58,8 %	57,6 %
NAV je Aktie (in Euro) <sup>1</sup>	15,21	15,54
Adjusted NAV je Aktie (in Euro) <sup>4</sup>	17,31	17,63

Operative Kennzahlen		
	30.06.2024	31.12.2023
Anzahl Immobilien	339	351
Assets under Management in Mrd. Euro	12,5	13,2
Mietfläche in qm	4.546.398	4.609.408
Vermietungsleistung in qm	180.900	446.600

Operative Kennzahlen (Commercial Portfolio) <sup>3</sup>		
	30.06.2024	31.12.2023
Annualisierte Mieteinnahmen in Mio. Euro	179,5	179,1
EPRA-Leerstandsquote in %	6,2	5,3
Ø-Mietlaufzeit in Jahren	4,5	4,9
Ø-Miete in Euro pro qm	9,06	8,92
Bruttomietrendite in %	5,3	5,2

<sup>1</sup> Alle Zahlen je Aktie angepasst gemäß IFRS (Aktienzahl 30.06.2024: 83.565.510; 31.12.2023: 83.565.510).

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

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

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

# Vorwort

## Liebe Aktionärinnen und Aktionäre,

wir liefern, was wir versprechen – und dies in einem Umfeld, das in der ersten Jahreshälfte 2024 von anhaltender Unsicherheit am Immobilienmarkt und geopolitischen Krisen sowie konjunkturellen Problemen geprägt war.

Der Transaktionsmarkt für Gewerbeimmobilien zeigt zwar erste Belebungsstendenzen, das gesamte Volumen blieb aber auf einem niedrigen Niveau. Vor diesem Hintergrund war Branicks in den ersten sechs Monaten mit dem Verkauf von 15 Immobilien und einem Verkaufswert von insgesamt 361 Mio. Euro, die zum Teil aber erst im dritten Quartal beurkundet wurden, ein sehr aktiver Marktteilnehmer. Dies unterstreicht die hohe Qualität unseres Immobilienportfolios.

Zwei zentrale Themen bestimmen den bisherigen Verlauf dieses Geschäftsjahres. Zum einen die Refinanzierung und Entschuldung unserer Unternehmensgruppe und zum anderen die Stabilisierung der operativen Stärke sowie die Rückkehr zu einem profitablen Wachstum von Ergebnis und Cashflows. Bei beiden Themen konnten wir entlang des Ende März 2024 definierten Restrukturierungsplans große Erfolge erzielen. So haben wir dank guter Like-for-like-Vermietungserlöse, die trotz der Abverkäufe um 2% über dem vergleichbaren Vorjahreswert lagen, und dank der Transaktionserlöse die Brückenfinanzierung massiv zurückgefahren. Diese lag Anfang 2022 bei 500 Mio. Euro und Ende 2023 noch bei 200 Mio. Euro. Mitte des Jahres 2024 konnten wir sie bereits auf 120 Mio. Euro reduzieren, und dank weiterer Transaktions- sowie Mieterlöse und Management Fees für die Projektentwicklung ist dieser Wert bis Ende August sogar auf nur noch 40 Mio. Euro gesunken. Damit werden wir unsere Finanzierungskosten in Zukunft drastisch senken und unser Ziel, die Brückenfinanzierung bis Jahresende 2024 auf null herunterzufahren und unsere Verschuldungskennzahlen zu verbessern, erreichen. Bis Jahresende 2025 tun wir alles dafür, die wichtige 50%-Schwelle nach unten zu durchbrechen.

Auch operativ kann sich unsere Performance sehen lassen. Bei den Funds from Operations (FFO) liegen wir nach sechs Monaten mit 19,4 Mio. Euro zwar unter Vorjahr, aber voll auf Kurs, unser Jahresziel von 40 bis 55 Mio. Euro zu erreichen. Erfreulich entwickelte sich dabei unser Vermietungsgeschäft mit Nettomieteinnahmen von 77,1 Mio. Euro, wobei der Rückgang gegenüber dem Vorjahreswert im Wesentlichen auf die Immobilienverkäufe zurückzuführen war. Auch hier streben wir unverändert unser kommuniziertes Gesamtjahresziel von 500 bis 600 Mio. Euro im Commercial Portfolio an.

Die genannten Transaktionen waren auch der Hauptgrund dafür, dass die Assets under Management zum 30. Juni 2024 bei 12,5 Mrd. Euro liegen, wobei 3,6 Mrd. Euro auf den Eigenbestand des Commercial Portfolios und 8,9 Mrd. Euro auf das Drittgeschäft für institutionelle Investoren, unser Segment Institutional Business, entfielen. Im Rahmen der laufenden Portfoliooptimierung setzen wir verstärkt auf die beiden strategischen Asset-Klassen Logistik und Büro, die zum Berichtsstichtag 80% des Marktwerts des Commercial Portfolios ausmachen. Stolz sind wir auf die konsequente nachhaltige Ertüchtigung unserer Immobilien – den Anteil der Green Buildings am Commercial Portfolio konnten wir auf 44,2% anheben. Dies ist ein zentraler Baustein für die zukünftige Wertgenerierung und bildet die Wünsche und Forderungen unserer Mieter und Investoren ab.



Dank dieser Erfolge und der für die kommenden Quartale geplanten Maßnahmenpakete für eine höhere Kosteneffizienz sind wir auf einem guten Weg, um bis 2026 die Rückkehr zu einem Nettogewinn und positiven Cashflows zu erreichen. Grundvoraussetzungen hierfür sind folgende strategische Zielvorgaben:

- Die genannte konsequente Rückführung unserer Verschuldung
- Der Ausbau wiederkehrender Cashflows aus beiden Geschäftsbereichen
- Die Etablierung der neuen Asset-Klasse Renewables als wachsende Einnahmequelle
- Ein fortgesetztes aktives 360-Grad-Portfoliomanagement
- Relativ stabile Leerstandsquoten und WALT (durchschnittliche Mietlaufzeit)
- Der stetige Fokus auf Kostendisziplin und Reduzierung der OPEX

Wir haben Ihnen, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, viel abverlangt, und auch wir sind sehr unzufrieden mit der Entwicklung unseres Aktienkurses. Und es gibt noch viel zu tun. Sind wir jedoch weiterhin so erfolgreich bei den Themen Refinanzierung und Rückkehr zu operativer Stärke, dann bin ich als ebenfalls nicht unbeträchtlich beteiligte Vorstandsvorsitzende der Branicks Group AG davon überzeugt, dass dies der Kapitalmarkt honorieren wird. Neben den genannten Ambitionen ist es zudem unser Ziel, Branicks mittelfristig wieder zu einem verlässlichen Dividendenwert zu machen.

Hierfür müssen wir weiter liefern, da gibt es keine Alternative.

Wir danken den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der gesamten Unternehmensgruppe sehr für ihr unglaubliches Engagement und ihren Beitrag in diesen herausfordernden Zeiten und danken auch Ihnen, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, für Ihr Vertrauen in unser Unternehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Frankfurt am Main, im August 2024



Ihre Sonja Wärtnges  
Vorsitzende des Vorstands



# Konzernzwischenlagebericht

## Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

### Deutsche Wirtschaft stabilisiert sich im ersten Halbjahr 2024

Trotz des weiterhin herausfordernden globalen Umfelds hat sich die deutsche Wirtschaft im ersten Halbjahr 2024 stabilisiert. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes stieg das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im ersten Quartal um 0,2% gegenüber dem Vorquartal. Im zweiten Quartal kam die Erholung mit einem leichten Rückgang der Wirtschaftsleistung um 0,1% allerdings bereits wieder ins Stocken. Damit lag das deutsche BIP im zweiten Quartal 2024 preis- und kalenderbereinigt um 0,1% unter dem Vorjahreswert.

Im Vorjahresvergleich ergaben sich insbesondere bei den Ausrüstungsinvestitionen und den Bauinvestitionen Rückgänge. Die erwartete Erholung des privaten Konsums blieb zu Jahresbeginn weitgehend aus. Trotz nachlassender Inflation stagnierten die privaten Konsumausgaben im ersten Quartal. Damit blieb die Entwicklung des privaten Konsums spürbar hinter dem Anstieg der verfügbaren Einkommen zurück, was im Wesentlichen die Folge einer gestiegenen Sparquote bzw. einer geringen Anschaffungsneigung war.

### Etwas aufgehellte Stimmung unter den Unternehmen

Der ifo Geschäftsklimaindex lag im Juni 2024 bei 88,6 Punkten und zeigte sich damit gegenüber dem Stand zum Jahresende 2023 (86,4 Punkte) leicht verbessert. Der Anstieg war ausschließlich auf die verbesserte Einschätzung der Erwartungen der Unternehmen zurückzuführen (+ 4,7 Punkte), während die Einschätzung der aktuellen Lage (-0,2 Punkte) nahezu unverändert blieb. Nach Ansicht des ifo Instituts fällt es der deutschen Wirtschaft weiterhin schwer, die Stagnation zu überwinden. Negativ war die Stimmung im Juni 2024 vor allem im Bauhauptgewerbe und im Handel. Der Dienstleistungssektor blickte dagegen am zuversichtlichsten nach vorne.

### EZB senkt Leitzinsen

Im ersten Halbjahr 2024 setzte sich der sukzessive Rückgang der Inflationsrate sowohl in Deutschland als auch in der Eurozone fort. So lag die Teuerung in Deutschland im Juni 2024 mit 2,2% nur noch knapp über dem Ziel der Europäischen Zentralbank („EZB“) von 2%. Im Dezember 2023 hatte die Inflationsrate noch bei 3,7% gelegen. Die rückläufige Inflation resultierte vor allem aus niedrigeren Energie- und Nahrungsmittelpreisen. Die sogenannte Kerninflation, bei der die stark schwankenden Preise für Nahrungsmittel und Energie bereinigt werden, lag im Juni 2024 bei 2,9% und damit erstmals seit Februar 2022 wieder unterhalb der 3-Prozent-Marke.

Deutsche Wirtschaft stagniert  
**BIP in Q2 2024**  
**- 0,1%**  
(gegenüber Vorjahr)

Leicht aufgehellte Stimmung  
ifo Geschäftsklimaindex:  
**88,6 Punkte**  
(Dezember 2023: 86,4 Punkte)

Stabiler Arbeitsmarkt  
**+178 Tsd.**  
**Erwerbstätige**  
(gegenüber Vorjahr)

Teuerungsrate nähert sich EZB-Ziel an  
**Inflation**  
**+ 2,2%**  
(Juni 2024)



In Reaktion auf die nachlassende Inflation senkte die EZB im Juni 2024 ihren Hauptrefinanzierungssatz um 25 Basispunkte auf 4,25 %. Zwar legte sich die EZB nicht auf weitere Zins-schritte in der zweiten Jahreshälfte fest, betonte aber, dass sich die Inflationsaussichten seit der letzten Zinsanhebung im September 2023 deutlich verbessert hätten.

## Branchenentwicklung

### Vermietungsmarkt im ersten Halbjahr 2024

#### Asset-Klasse Büro: Flächenumsatz legt um 9 % zu

Nach Einschätzung des Immobilienberatungsunternehmens Jones Lang LaSalle („JLL“) vollzog sich im ersten Halbjahr 2024 am deutschen Büro-Vermietungsmarkt eine Wende zum Positiven. Zwar lag der Flächenumsatz mit 1,27 Mio. qm noch deutlich unter dem 10-Jahres-Schnitt, gegenüber dem relativ schwachen Vorjahreswert entspricht dies dennoch einem Anstieg von 9 %. Die erhöhte Abschlussbereitschaft führt JLL vor allem auf den robusten Arbeitsmarkt und die unverändert hohe Bereitschaft der Unternehmen zurück, Mitarbeiter einzustellen, insbesondere in dem für den Büromarkt relevanten Dienstleistungssektor.

#### Stabiler Arbeitsmarkt

Der deutsche Arbeitsmarkt zeigte im ersten Halbjahr – wie bereits im Vorjahr – eine divergierende, aber grundsätzlich stabile Entwicklung. Einerseits nahm die Zahl der Arbeitslosen im Juni 2024 um 172.000 gegenüber dem Vorjahreswert zu. Andererseits lag die Anzahl der Erwerbstätigen nach Angaben des Statistischen Bundesamtes bei 46,0 Mio. Menschen. Gegenüber dem Vorjahresmonat entspricht dies einem Anstieg von rund 178.000.

Innerhalb der Top-7-Bürostandorte zeigte sich ein differenziertes Bild. Starke Zuwächse waren in Stuttgart (+ 45 %) und München (+ 21 %) zu beobachten, während Hamburg (– 17 %) und Köln (– 8 %) unter dem Vorjahr lagen. Der seit einiger Zeit zu beobachtende Trend der zunehmenden Bedeutung der Themen Qualität und Nachhaltigkeit in Bezug auf Büroobjekte war laut JLL auch im ersten Halbjahr ungebrochen.

In den ersten sechs Monaten 2024 wurden insgesamt rund 0,90 Mio. qm Bürofläche fertiggestellt. Der starke Zuwachs von 37 % erklärt sich im Wesentlichen durch die schwache Vorjahresvergleichsbasis. Gleichzeitig war die Anzahl der verschobenen oder gestoppten Neubauprojekte weiterhin hoch. Neben den hohen Baukosten wirken sich vor allem die restriktiveren Anforderungen der Banken für Projektfinanzierungen negativ aus.

#### Büroflächenumsatz in Top-7-Städten

# 1,3 Mio. qm

(+9 % gegenüber Vorjahr)

#### Fertiggestellte Flächen

# 0,9 Mio. qm

(+37% gegenüber Vorjahr)

#### Leerstandsquote

# 6,2 %

(Vorjahr: 5,3 %)

#### Spitzenmieten

# +4,4 %

(gegenüber Vorjahr)



### Moderate Zunahme des Leerstands, weiter steigende Spitzenmieten

Die Leerstandsquote erhöhte sich zum Ende des ersten Halbjahrs auf durchschnittlich 6,2% (Vorjahr: 5,3%). JLL führt den Anstieg im Wesentlichen auf die konjunkturell bedingte Nachfrageschwäche zurück. Mit Ausnahme von Düsseldorf blieb die Leerstandsquote an allen anderen Top-7-Bürostandorten im einstelligen Prozentbereich.

Der Wettbewerb um Topflächen in zentralen Lagen führte im ersten Halbjahr zu einem weiteren Anstieg der Spitzenmieten. Der JLL-Spitzenmietpreisindex stieg im Jahresvergleich um 4,4%. Allerdings war im zweiten Quartal 2024 an fast allen Topstandorten nur eine stabile Entwicklung zu beobachten. Abseits der Topstandorte registrierte JLL eine deutlich verhaltene Entwicklung. Insbesondere in B- und C-Lagen stieg der Druck auf die Vermieter, Incentives zu gewähren.

### Asset-Klasse Industrie und Logistik: Leichter Zuwachs gegenüber schwachem Vorjahreswert

Nach Angaben von Colliers lag der Flächenumsatz in den Top-8-Industrie- und Logistikimmobilienmärkten im ersten Halbjahr 2024 bei rund 956.000 qm. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht dies zwar einem Zuwachs von 5%. Beim Vergleich zum zweiten Halbjahr 2023 (-23%) und dem 5-Jahres-Durchschnitt (-28%) zeigt sich aber, dass das Vermietungsvolumen absolut betrachtet noch auf niedrigem Niveau lag. Die Experten von BNP Paribas Real Estate (BNPPRE) führen das Ergebnis auf die nach wie vor eher schwache wirtschaftliche Entwicklung zurück, die sich bremsend auf die Nachfrage auswirkt, da viele Unternehmen bestehende Mietverträge verlängern, was für die Ermittlung des Flächenumsatzes nicht relevant ist.

In der regionalen Betrachtung zeigte sich im ersten Halbjahr eine uneinheitliche Entwicklung. Starke Zuwächse in Köln (+124%) und Frankfurt (+68%) standen Rückgänge in Leipzig (-39%) und Düsseldorf (-19%) gegenüber.

Nach einem starken Anstieg der Mieten in den letzten Jahren hat sich das Mietniveau im ersten Halbjahr 2024 gegenüber dem Jahresende 2023 überwiegend stabilisiert. Im Vergleich zum 30. Juni 2023 ergibt sich noch ein durchschnittliches Wachstum der Spitzenmieten von 6%. Mit Ausnahme von Leipzig lagen die Spitzenmieten in allen Top-Logistikregionen im ersten Halbjahr 2024 bei über 7 Euro/qm; in München sogar bei über 9 Euro/qm.



## Investitionsmarkt im ersten Halbjahr 2024

### Anziehende Transaktionstätigkeit, absolutes Volumen noch niedrig

Wie von zahlreichen Marktbeobachtern erwartet, verzeichnete der deutsche Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien im ersten Halbjahr 2024 eine Belebung. Laut BNPPRE stieg das Transaktionsvolumen um 34 % auf 12,2 Mrd. Euro. Der Anstieg wurde wesentlich vom Portfoliosegment getragen, das sich mit einem Volumen von 2,7 Mrd. Euro mehr als verdoppelte. Die positive Entwicklung im ersten Halbjahr 2024 ist allerdings auch vor dem Hintergrund des sehr schwachen Transaktionsgeschehens im Vorjahr zu sehen. So lag das Transaktionsvolumen im ersten Halbjahr – trotz des Anstiegs – noch 46 % unter dem 10-Jahres-Durchschnitt. Dennoch erkennt BNPPRE einen deutlichen Aufwärtstrend. Nachdem das Transaktionsvolumen im ersten Quartal 2024 noch bei 5,6 Mrd. Euro gelegen hatte, konnte im zweiten Quartal ein Volumen von 6,6 Mrd. Euro erzielt werden.

Das Investitionsvolumen an den deutschen A-Standorten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart) belief sich im ersten Halbjahr 2024 auf knapp 6,5 Mrd. Euro. Das entspricht einem Zuwachs von 59 %, der deutlich über dem Zuwachs des Gesamtmarkts lag (+34 %). Mit Ausnahme von Stuttgart konnten alle übrigen Standorte das Transaktionsvolumen teilweise deutlich steigern. Den Spitzenplatz belegt erneut Berlin, auf Platz zwei folgt München.

### Starker Umsatzanstieg bei Einzelhandels- und Logistikobjekten, verhaltene Nachfrage nach Büroobjekten

Mit knapp 30 % (Vorjahr: 21 %) steuerten Einzelhandelsobjekte den mit Abstand größten Anteil des Gesamtinvestmentvolumens bei. Der Umsatz in dieser Asset-Klasse stieg um 92 % auf 3,6 Mrd. Euro. Ebenfalls einen deutlichen Zuwachs von 84 % erzielten Logistikobjekte, die einen Umsatz von 2,8 Mrd. Euro verbuchten. Ihr Anteil am Gesamtinvestmentvolumen lag bei 23 % (Vorjahr: 17 %). Die Verunsicherung über die weitere Entwicklung der Büronutzermärkte sowie die abwartende Haltung vieler Investoren bezüglich der finalen Preisentwicklung führten zu einem Rückgang des Transaktionsvolumens für Büroobjekte von 31 % auf 2,2 Mrd. Euro. Entsprechend sank der Anteil dieser Asset-Klasse am Gesamtinvestmentvolumen auf 18 % (Vorjahr: 36 %).

Der deutsche Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien zog im ersten Halbjahr zunehmendes Interesse ausländischer Investoren auf sich. Deren Anteil am Transaktionsvolumen stieg um 10 Prozentpunkte auf 38 %.

### Stabile Spitzenrenditen

Die Spitzenrenditen blieben im ersten Halbjahr 2024 über alle Asset-Klassen hinweg praktisch unverändert, nachdem diese seit Mitte 2022 infolge der deutlich höheren Finanzierungskosten kontinuierlich gestiegen waren. Bei Büroobjekten an den A-Standorten lagen die Spitzenrenditen im Schnitt bei 4,36 %. Gegenüber dem Vorjahresstichtag stellt das zwar noch einen Anstieg von 47 Basispunkten dar, gegenüber dem Wert zum Jahresende 2023 blieben die Renditen damit aber stabil. Eine ähnliche Entwicklung war bei Logistikobjekten zu verzeichnen, bei denen die Spitzenrenditen zum Ende des ersten Halbjahrs 2024 bei 4,25 % lagen (+25 Basispunkte gegenüber Vorjahr, unverändert gegenüber Jahresende 2023). Auch innerstädtische Geschäftshäuser zeigten sich stabil und erzielten im Durchschnitt eine Spitzenrendite von 3,76 %.

Transaktionsvolumen  
Gewerbeimmobilien  
**12,2 Mrd. €**  
(Vorjahr: 9,8 Mrd. €)

Volumen Büroimmobilien  
**2,2 Mrd. €**  
(Vorjahr: 3,2 Mrd. €)

Volumen Logistikimmobilien  
**2,8 Mrd. €**  
(Vorjahr: 1,5 Mrd. €)

Spitzenrendite Büro  
**4,36 %**  
(Vorjahr: 3,89 %)

Spitzenrendite Logistik  
**4,25 %**  
(Vorjahr: 4,00 %)

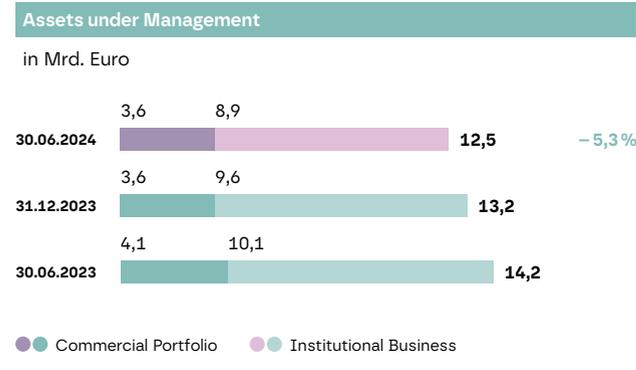


# Geschäftsentwicklung

## Plattform

### Assets under Management

Die Assets under Management (AuM) der Branicks-Plattform lagen Ende Juni 2024 bei 12,5 Mrd. Euro und damit 1,7 Mrd. Euro unter dem Niveau des Vorjahres (30. Juni 2023: 14,2 Mrd. Euro). Davon entfielen 3,6 Mrd. Euro auf den Eigenbestand (Commercial Portfolio) und 8,9 Mrd. Euro auf das Drittgeschäft für institutionelle Investoren (Institutional Business). Am 30. Juni des Vorjahres waren es 4,1 Mrd. Euro im Commercial Portfolio und 10,1 Mrd. Euro im Institutional Business. Die Rückgänge sind insbesondere auf Transaktionstätigkeiten zurückzuführen.



Gegenüber Jahresbeginn waren die Assets under Management auf der Plattform rückläufig (31. Dezember 2023: 13,2 Mrd. Euro, davon 3,6 Mrd. Euro im Eigenbestand und 9,6 Mrd. Euro im Drittgeschäft). Der Rückgang im Institutional Business ist insbesondere auf die erfolgreiche Übergabe des „Global Tower“, Neubewertungseffekte und Verkäufe zurückzuführen.

Im Vergleich zum ersten Halbjahr 2023 ergibt sich zum Ende des Berichtszeitraums eine sehr ähnliche regionale Portfoliostruktur auf der Plattform mit 7 % der Assets under Management in der Region Nord, 12 % in der Region Ost, 28 % in der Region Mitte, 24 % in der Region West und 29 % in der Region Süd (30. Juni 2023: 7 %, 11 %, 30 %, 23 % und 29 %).

	30.06.2024		
	Commercial Portfolio	Institutional Business	Gesamt
Anzahl Immobilien	160	179	339
Marktwert in Mio. Euro <sup>1</sup>	3.592,2	8.947,9	12.540,1
Mietfläche in qm	1.733.463	2.812.935	4.546.398

	30.06.2023		
	Commercial Portfolio	Institutional Business	Gesamt
Anzahl Immobilien	174	184	358
Marktwert in Mio. Euro <sup>1</sup>	4.096,3	10.064,0	14.160,3
Mietfläche in qm	1.880.041	2.889.186	4.769.227

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

## Transaktionen

Zum Ende des zweiten Quartals 2024 wurden insgesamt 15 Verkäufe notariell beurkundet. Dabei handelt es sich um ein Objekt in Regensburg aus dem Eigenbestand mit einem Gesamtvolumen von rund 4 Mio. Euro. Zwei weitere Objekte in München aus dem Drittgeschäft im Volumen von rund 48 Mio. Euro wurden Ende März beurkundet. Im Juni 2024 wurde der Verkauf eines Pakets von 12 Logistikimmobilien

aus dem Portfolio der VIB Vermögen AG (VIB) an den internationalen Logistikimmobilienentwickler P3 Logistic Parks notariell beurkundet. Der Verkaufswert betrug rund 309 Mio. Euro. Der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang (BNL) wurde in der Zwischenzeit, nach dem Berichtsstichtag, schrittweise vollzogen. In der ersten Jahreshälfte gab es wie erwartet keine beurkundeten Ankäufe.

## Transaktionen 2024

Ankäufe			
in Mio. Euro (Anzahl Objekte)	Beurkundungen 2024 YTD	davon: Beurkundungen 2024 mit BNL bis zum 30.06.2024	Beurkundungen Vorjahre mit BNL bis zum 30.06.2024
Eigenbestand	0 (0)	0 (0)	53 (1)
Institutional Business	0 (0)	0 (0)	0 (0)
<b>Summe</b>	<b>0 (0)</b>	<b>0 (0)</b>	<b>53 (1)</b>

Verkäufe			
in Mio. Euro (Anzahl Objekte)	Beurkundungen 2024 YTD	davon: Beurkundungen 2024 mit BNL bis zum 30.06.2024	Beurkundungen Vorjahre mit BNL bis zum 30.06.2024
Commercial Portfolio	313 (13)	4 (1)	13 (8)
Institutional Business	48 (2)	48 (2)	50 (1)
<b>Summe</b>	<b>361 (15)</b>	<b>52 (3)</b>	<b>63 (9)</b>



## Vermietungsgeschäft

Die **annualisierte Vermietungsleistung** mit rund 27,2 Mio. Euro lag über dem Vorjahr (rund 24,6 Mio. Euro). Das Wachstum von 11% zum Vorjahr ist v.a. getrieben durch die Anschlussvermietung von Büroflächen in der Frankfurter Innenstadt. Im ersten Halbjahr 2024 wurden u.a. vier größere Vertragsverlängerungen mit einer Gesamtfläche von rund 104.000 qm abgeschlossen, wovon rund 74.000 qm auf das Institutional Business mit Flächen in Frankfurt, Hodenhagen und Mönchengladbach entfielen sowie rund 30.000 qm auf die VIB innerhalb des Commercial Portfolios mit einer Fläche in Uffenheim.

Die **flächenbezogene Vermietungsleistung** im ersten Halbjahr 2024 lag bei rund 180.900 qm und erreichte damit nicht den hohen Wert des Vorjahreszeitraums (Vorjahr: rund 257.900 qm), der durch vier großräumige Neuvermietungen von Handels- und Logistikflächen geprägt war.

Von den **unter Vertrag gebrachten Mieten** entfielen im Berichtszeitraum rund 5,9 Mio. Euro auf das Commercial Portfolio und rund 21,3 Mio. Euro auf das Institutional Business (Vorjahr: 10,7 Mio. Euro und 13,9 Mio. Euro).

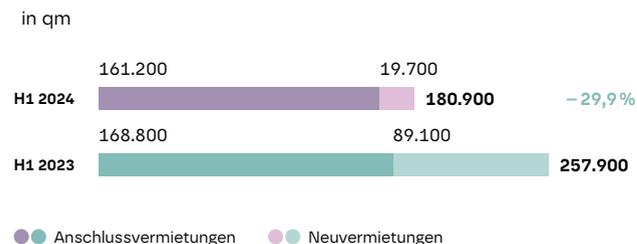
Auf Renewals entfiel ein Mietvolumen von 23,8 Mio. Euro, auf Neuvermietungen 3,4 Mio. Euro (Vorjahr: 14,9 Mio. Euro und 9,7 Mio. Euro).

Die **Like-for-like-Mieteinnahmen** (ohne Berücksichtigung von Portfoliozugängen und -abgängen) stiegen in den zwölf Monaten bis zum 30. Juni 2024 für das gesamte betreute Portfolio um 2,0%. Im Commercial Portfolio lag das Like-for-like-Wachstum bei 0,8%, im Institutional Business bei 2,5%. In beiden Segmenten spielten Indexierungen weiterhin eine große Rolle. Rund 68% des Mietauslaufvolumens liegt in den Jahren ab 2028. Insbesondere zu größeren Ausläufen in den Jahren 2024 und 2025 gibt es bereits Gespräche mit den Nutzern.

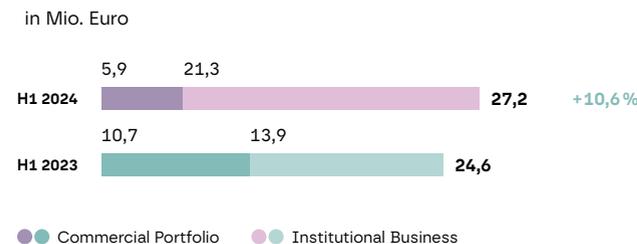
### Vermietungsleistung nach Nutzungsart

	in qm		annualisiert in Mio. Euro	
	H1 2024	H1 2023	H1 2024	H1 2023
Büro	59.000	44.700	18,1	8,5
Einzelhandel	3.900	31.500	0,7	2,9
Logistik	105.200	168.300	6,0	10,3
Weiteres Gewerbe	12.500	13.100	2,4	2,9
Wohnen	300	300	0,0	0,0
<b>Gesamt</b>	<b>180.900</b>	<b>257.900</b>	<b>27,2</b>	<b>24,6</b>
Stellplätze (Stück)	588	677	0,8	0,5

### Vermietungsleistung nach Vertragsart



### Vermietungsleistung nach Segmenten



## 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.

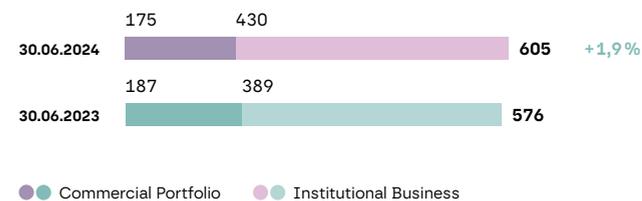
Zum 30. Juni 2024 umfasste das direkt gehaltene Portfolio 160 Immobilien (30. Juni 2023: 174). Der Marktwert des Portfolios lag bei 3.592,2 Mio. Euro (30. Juni 2023: 4.096,3 Mio. Euro) und die Mietfläche bei rund 1.733.463 qm (30. Juni 2023: rund 1.880.000 qm).

Auf Basis von 179,5 Mio. Euro annualisierten Mieteinnahmen (ohne Berücksichtigung von Projektentwicklungen und Repositionierungsobjekten) entspricht das einer Bruttomietrendite von 5,3% (30. Juni 2023: 186,5 Mio. Euro und 4,9%). Die EPRA-Leerstandsquote lag bei 6,2% (30. Juni 2023: 4,9%), die durchschnittliche Laufzeit der Mietverträge (WALT) bei 4,5 Jahren (30. Juni 2023: 5,0 Jahre). Die Reduktion der Kennzahl WALT und der Anstieg der Leerstandsquote im direkten Vorjahresvergleich sind vor allem durch die transaktionsbedingte Veränderungen des Portfolios bedingt.

Im Rahmen der laufenden Portfoliooptimierung setzt Branicks zunehmend auf die beiden strategischen Asset-Klassen Logistik und Büro, die am Bilanzstichtag 30. Juni 2024 zusammen 80% des Marktwerts des Commercial Portfolios ausmachen (30. Juni 2023: 78%).

### Like-for-like-Mieteinnahmen

annualisiert, in Mio. Euro



### Top-3-Vermietungen

#### Commercial Portfolio

VIB Portfoliounternehmen	Logistik	Renewal	Uffenheim	30.118 qm
Logistikunternehmen	Logistik	Renewal	Kreut	6.040 qm
VIB Portfoliounternehmen	Handel	Renewal	Frankfurt am Main	4.992 qm

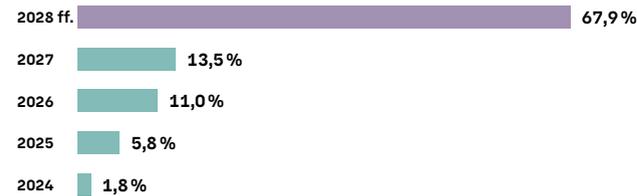
#### Institutional Business

Finanzunternehmen	Büro	Renewal	Frankfurt am Main	28.526 qm
Logistikunternehmen	Logistik	Renewal	Mönchengladbach	23.978 qm
Automobilunternehmen	Logistik	Renewal	Hodenhagen	21.767 qm

Die Asset-Klasse Büro ist mit 42% des Marktwerts die größte Asset-Klasse. Sie trägt mit 75,7 Mio. Euro rund 42% der annualisierten Mieten bei. Logistikimmobilien folgen an zweiter Stelle mit einem Anteil von 38% am Portfolio-Marktwert bzw. 40% der Mieten. Handelsobjekte machen nur noch 7% vom Marktwert und 7% der Mieten aus.

### Mietauslaufvolumen Gesamtportfolio

in % der annualisierten Mieteinnahmen



Der Anteil von Green Buildings am Marktwert des Commercial Portfolios (Green-Building-Quote) per Ende Juni 2024 erhöhte sich leicht auf 44,2% (31. Dezember 2023: 43,6%).

Auf die zehn größten Mieter im Eigenbestand entfielen zum 30. Juni 2024 insgesamt 30,0% der annualisierten Mieten. Auch bei den Top-Mieter zeigt sich der Fokus auf die Nutzungsarten Büro und Logistik.



Asset-Klassen Commercial Portfolio (Basis: Marktwert)<sup>1</sup>

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	59	1.480,8	42 %	75,7	42 %	9,7 %	5,0
 Logistik	61	1.362,4	38 %	71,4	40 %	1,7 %	4,2
 Mixed Use	16	301,0	8 %	18,1	10 %	8,5 %	3,7
 Handel	10	265,5	7 %	12,8	7 %	12,7 %	4,3
 Sonstige	10	29,5	1 %	1,5	1 %	4,7 %	4,5
 Projektentwicklungen	4	153,0	4 %	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

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

## Top-10-Mieter Commercial Portfolio

Mieter	Asset-Klasse	Anteil an Mieteinnahmen
VOLKSWAGEN AG	Logistik	3,9 %
Deutsche Börse AG	Büro	3,7 %
AUDI AG	Logistik	3,5 %
Freie und Hansestadt Hamburg	Büro	3,1 %
Mercedes-Benz AG	Mixed Use	3,1 %
Geis Industrie-Service GmbH	Logistik	3,0 %
DKB Service GmbH	Büro	2,9 %
NH Hotels Deutschland GmbH	Hotel	2,6 %
Staatl. Vermögens- und Hochbauamt	Büro	2,3 %
SAP Deutschland SE & Co. KG	Büro	1,8 %
<b>Gesamt Top-10-Mieter</b>		<b>29,9 %</b>



## Institutional Business

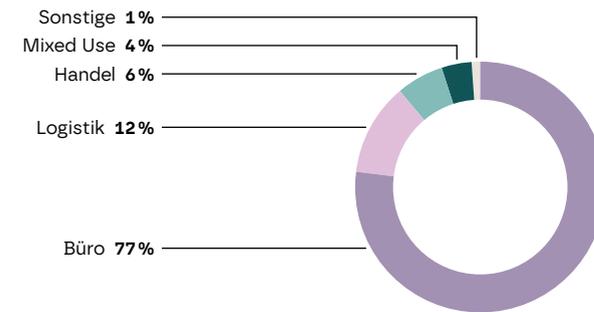
Die Assets under Management im Drittgeschäft am 30. Juni 2024 betragen insgesamt 8.947,9 Mio. Euro für 179 Objekte (30. Juni 2023: 10.064,0 Mio. Euro für 184 Objekte). Die Reduzierung der Objektanzahl ist insbesondere auf die Verkaufstätigkeiten und erfolgreiche Übergabe von Mandaten zurückzuführen.

Die Branicks Group betreut aktuell 32 Vehikel (17 Pool Funds mit 5,8 Mrd. Euro, neun Club Deals mit 1,7 Mrd. Euro und sechs Individualmandate mit 1,5 Mrd. Euro) für insgesamt 172 institutionelle Investoren.

Rund 61% des Eigenkapitals stammen von Anlegern, die in mehr als einem Anlageprodukt von Branicks investiert sind.

Aktuell stehen noch rund 182 Mio. Euro zugesagtes Eigenkapital für weitere Ankäufe oder bereits beurkundete Forward Deals zur Verfügung.

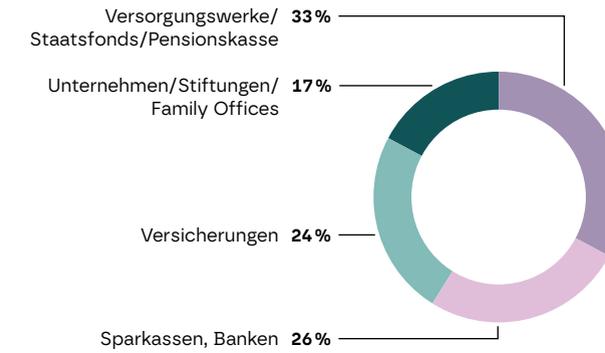
### Asset-Klassen



Basis: Assets under Management in Mio. Euro.

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

### Investitionspartner<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Prozentwerte bezogen auf gezeichnetes Eigenkapital am 30. Juni 2024.

Diese Anteile werden per 30. Juni 2024 als „zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ in der Konzernbilanz ausgewiesen. Auch für weitere Investmentprodukte laufen bereits Gespräche und Marktsondierungen.



## Personalentwicklung

Zum Stichtag 30. Juni 2024 beschäftigte der Branicks-Konzern insgesamt 274 Mitarbeiter, nach 300 zum Jahresende 2023. Der leichte Rückgang im ersten Halbjahr 2024 ist insbesondere auf die reduzierte Mitarbeiteranzahl im Bereich Asset- und Property-Management zurückzuführen.

Anzahl Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter			
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
Portfoliomanagement, Investment und Fonds	31	39	42
Asset-, Property- und Development-Management	167	185	212
Konzernmanagement und Administration	76	76	80
<b>Branicks Group Gesamt</b>	<b>274</b>	<b>300</b>	<b>334</b>

## Umsatz- und Ertragslage

Das erste Halbjahr 2024 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, hohen Zinsen und einer anhaltend hohen Inflation geprägt ist, hat die Branicks Funds from Operations („FFO“) nach Minderheiten in Höhe von 19,4 Mio. Euro (Vorjahr: 22,4 Mio. Euro) erzielt. Das Konzernergebnis liegt mit –131,5 Mio. Euro (Vorjahr: –16,6 Mio. Euro) deutlich unter dem Niveau des Vorjahreswerts. Hier schlugen vor allem ein höherer Zinsaufwand von 63,5 Mio. Euro (Vorjahr: 53,2 Mio. Euro) und transaktionsbedingte Sonderabschreibungen auf Immobilien von 114,6 Mio. Euro (Vorjahr: 23,9 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 19,4 Mio. Euro dank stabilen Vermietungsgeschäfts

Das stabile und erfolgreiche Vermietungsgeschäft im Rahmen unseres 360-Grad-Ansatzes konnte im ersten Halbjahr 2024 den Rückgang der Mieterträge nicht vollständig kompensieren. Die Nettomieteinnahmen betragen im Berichtszeitraum 77,1 Mio. Euro (Vorjahr: 85,0 Mio. Euro). Insgesamt liegen die FFO im ersten Halbjahr 2024 mit 19,4 Mio. Euro aufgrund des gestiegenen Zinsaufwands und den transaktionsbedingt verringerten Mieten 3,0 Mio. Euro unter dem Vorjahresniveau (Vorjahr: 22,4 Mio. Euro).

Die FFO je Aktie (nach Minderheiten) liegen bei einer um 0,3% höheren durchschnittlichen Aktienanzahl bei 0,23 Euro (Vorjahr: 0,27 Euro).

### Konzernergebnis durch Zinsaufwand und Sonderabschreibungen beeinflusst

Insbesondere aufgrund von transaktionsbedingten Sonderabschreibungen und gestiegenem Zinsaufwand einschließlich Sondereffekten liegt das Konzernergebnis im ersten Halbjahr 2024 bei –131,5 Mio. Euro (Vorjahr: –16,6 Mio. Euro). Der Ergebnisanteil der Konzernaktionäre für das erste Halbjahr 2024 beträgt –101,6 Mio. Euro (Vorjahr: –15,1 Mio. Euro). Das Ergebnis je Aktie beträgt bei einer um 278.744 höheren Aktienanzahl –1,22 Euro (Vorjahr: –0,18 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 2024	H1 2023	Δ	H1 2024	H1 2023	Δ	H1 2024	H1 2023	Δ
Nettomieteinnahmen	77,1	85,0	9 %	77,1	85,0	9 %			
Verkaufsergebnis	0,5	8,2	94 %	0,5	8,2	94 %			
Verwaltungsaufwand	-14,6	-11,3	29 %	-7,3	-3,7	97 %	-7,3	-7,6	4 %
Personalaufwand	-18,3	-22,1	17 %	-6,3	-7,7	18 %	-12,0	-14,4	17 %
Sonstige betriebliche Erträge/Aufwendungen	0,6	0,3	73 %	0,5	0,3	67 %	0,1	0,0	
Erträge aus Immobilienmanagement	20,8	21,8	4 %				20,8	21,8	5 %
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	3,4	2,8	18 %	1,9	1,4	36 %	1,5	1,4	7 %
Zinsergebnis	-54,6	-45,1	21 %	-54,3	-45,1	20 %	-0,3	0,0	>100 %
Sonstige Bereinigungen <sup>1</sup>	12,7	2,6	>100 %	12,7	2,4	>100 %	0,0	0,2	>100 %
Funds from Operations	27,0	34,0	21 %	24,2	32,6	26 %	2,8	1,4	100 %
Minderheitenanteile	-7,6	-11,6	35 %	-6,4	-10,6	40 %	-1,2	-1,0	>100 %
Funds from Operations (nach Minderheitenanteilen)	19,4	22,4	13 %	17,8	22,0	19 %	1,6	0,4	>100 %
Funds from Operations II (einschließlich Verkaufsergebnis)	27,5	42,2	35 %	24,7	40,8	39 %	2,8	1,4	100 %
Funds from Operations II (einschließlich Verkaufsergebnis/nach Minderheitenanteilen)	19,9	29,9	33 %	18,3	29,5	38 %	1,6	0,4	>100 %

<sup>1</sup> Die sonstigen Bereinigungen beinhalten:  
– Transaktions-, Rechts- und Beratungskosten i.H.v. TEUR 12.688 (Vorjahr: TEUR 2.601).



## Commercial Portfolio

### Brutto- und Nettomieteinnahmen von Verkäufen beeinflusst

Trotz einer guten Vermietungsleistung im ersten Halbjahr 2024 mit einem Like-for-like-Wachstum der direkt erhaltenen Mieteinnahmen von 0,8% im Commercial Portfolio sind die Bruttomieteinnahmen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum aufgrund von Verkäufen auf 89,1 Mio. Euro (Vorjahr: 96,9 Mio. Euro) zurückgegangen. Analog haben sich die Nettomieteinnahmen auf 77,1 Mio. Euro reduziert (Vorjahr: 85,0 Mio. Euro).

### Verkaufsgewinn trotz schwieriger Marktbedingungen

Im ersten Halbjahr 2024 wurden Verkaufsgewinne in Höhe von 0,5 Mio. Euro (Vorjahr: 8,2 Mio. Euro) erzielt.

### Operative Kosten von Einmalkosten beeinflusst

Die operativen Kosten sind im ersten Halbjahr 2024 auf 13,6 Mio. Euro (Vorjahr: 11,4 Mio. Euro) gestiegen. Während die Personalkosten von 7,7 Mio. Euro im Vorjahr auf 6,3 Mio. Euro zurückgegangen sind, stiegen die Verwaltungskosten v.a. aufgrund von Einmalaufwendungen für Rechts- und Beratungskosten von 3,7 Mio. Euro im Vorjahr auf 7,3 Mio. Euro zum 30. Juni 2024.

### Sonderabschreibungen belasten das Ergebnis

Im Zusammenhang mit Transaktionen wurden Sonderabschreibungen von 114,6 Mio. Euro (Vorjahr: 23,9 Mio. Euro) vorgenommen. Insgesamt stehen damit Abschreibungen im ersten Halbjahr 2024 von 152,6 Mio. Euro zu Buche (Vorjahr: 58,2 Mio. Euro).

### Zinsergebnis durch Neuordnung der Verbindlichkeiten geprägt

Ende des ersten Quartals haben wir unsere Kapitalmarktverbindlichkeiten neu geordnet. Die hierdurch erhöhten Zinsaufwendungen sowie die in diesem Zusammenhang angefallenen Einmalaufwendungen in Höhe von 12,7 Mio. Euro haben das Zinsergebnis auf -54,3 Mio. Euro (Vorjahr: -45,1 Mio. Euro) reduziert.

### FFO-Beitrag nach Abzug von Minderheiten bei 17,8 Mio. Euro

Der FFO-Beitrag des Segments beträgt per 30. Juni 2024 17,8 Mio. Euro nach Abzug von Minderheiten (Vorjahr: 22,0 Mio. Euro) und ist wesentlich durch den höheren Zinsaufwand sowie durch transaktionsbedingt geringere Mieteinnahmen geprägt.

## Institutional Business

### Erträge aus Immobilienmanagement durch stabile wiederkehrende Fees und geringe Transaktionstätigkeit geprägt

Die Branicks hat Immobilienmanagementerträge von 20,8 Mio. Euro (Vorjahr: 21,8 Mio. Euro) erzielt. Diese beinhalten ausschließlich wiederkehrende Asset-, Property-Management- und Development-Fees. Transaktions- und Performance-Fees wurden im ersten Halbjahr 2024 sowie auch im Vorjahr nicht generiert. Wir erwarten eine allmähliche Erholung in der zweiten Jahreshälfte 2024 in Bezug auf die Transaktions- und Performance-Fees.

### Beteiligungserträge stabil bei 1,5 Mio. Euro

Die Beteiligungserträge aus dem Institutional Business liegen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum stabil bei 1,5 Mio. Euro (Vorjahr: 1,4 Mio. Euro).

### Operative Kosten um 2,7 Mio. Euro zurückgegangen

Die operativen Kosten lagen mit 19,3 Mio. Euro (Vorjahr: 22,0 Mio. Euro) rund 12% niedriger als im Vorjahr. Dies resultiert im Wesentlichen aus geringeren Personalkosten von 12,0 Mio. Euro (Vorjahr: 14,4 Mio. Euro). Die Verwaltungskosten sind ebenfalls auf 7,3 Mio. Euro (Vorjahr: 7,6 Mio. Euro) zurückgegangen.

### Positiver FFO-Beitrag nach Minderheiten

Der FFO-Beitrag des Segments liegt insgesamt im Vergleich zum Vorjahreszeitraum verbessert bei 1,6 Mio. Euro (Vorjahr: 0,4 Mio. Euro).



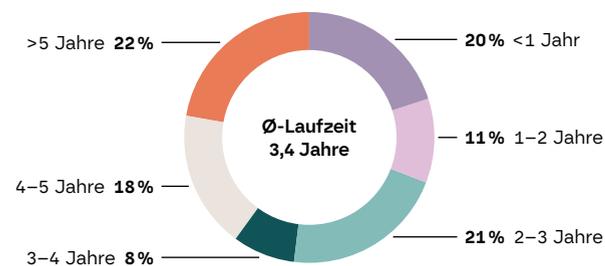
# Finanzlage

Das erste Halbjahr 2024 war geprägt durch die finanzielle Konsolidierung sowie das hohe Zinsumfeld. Durch die Ende des ersten Quartals erreichte Verlängerung der Bridge-Finanzierung und der Schuldscheindarlehen 2024 ist der absolute Zinsaufwand einschließlich Einmaleffekte im Vergleich zum Vorjahreszeitraum gestiegen.

Mit dem im März erfolgreich abgeschlossenen StaRUG-Verfahren wurde Planungssicherheit im Hinblick auf Tilgungszeitpunkte, Zinsaufwand und Liquidität erreicht. Die im Geschäfts- und Liquiditätsplan angenommenen Teilschritte des Schuldenabbaus wurden mit Tilgung einer weiteren Tranche der Bridge-Finanzierung von 40,0 Mio. Euro zum 30.06.2024 planmäßig abgearbeitet. Bis zum Berichtstag wurden nochmal 80 Mio. Euro getilgt, sodass zum Berichtstag noch 40 Mio. Euro aus der Bridge-Finanzierung ausstehend sind.

## Laufzeit Schulden

per 30.06.2024



Die durchschnittliche Laufzeit aller Finanzschulden liegt zum 30. Juni 2024 bei 3,4 Jahren (31. Dezember 2023: 3,7 Jahre). Der Anteil der Finanzierungen mit Laufzeiten größer als fünf Jahre liegt zum 30. Juni 2024 bei 22% (31. Dezember 2023: 23%). Ohne die Bridge-Finanzierung beträgt die durchschnittliche Laufzeit 3,5 Jahre (31. Dezember 2023: 3,9 Jahre).

Mit rund 61% besteht gut die Hälfte der Finanzschulden aus Hypothekendarlehen, die mit einem breiten Spektrum deutscher Kreditinstitute vereinbart sind. Der verbleibende Teil stammt überwiegend aus Unternehmensanleihen, Schuldscheinen und der Bridge-Finanzierung.

Die durchschnittlichen Zinskosten aller Finanzschulden lagen zum 30. Juni 2024 bei 3,2% (31. Dezember 2023: 3,1%). Alle Finanzschulden exkl. Bridge-Finanzierung haben einen Durchschnittszinssatz von 3,0% (31. Dezember 2023: 3,0%).

Zum 30. Juni 2024 sind rund 82% der Finanzschulden (exkl. der Bridge-Finanzierung) festverzinslich oder bezüglich Zinsschwankungen abgesichert (31. Dezember 2023: 84%).

## LTV leicht auf 61,5 % angestiegen

Der LTV, der um temporäre Warehousing-Effekte bereinigt wird, ist im Vergleich zum Jahresende temporär leicht auf 61,5% gestiegen (31. Dezember 2023: 60,1%). Der temporäre Anstieg resultiert aus zum 30. Juni 2024 noch nicht erfolgten Closings von bereits beurkundeten Transaktionen.

Korrespondierend ist auch der Adjusted LTV, der den Wert des Institutional Business einschließt, auf 58,8% gestiegen (31. Dezember 2023: 57,6%).



## Finanzlage

Loan-To-Value (LTV)		
in TEUR	30.06.2024	31.12.2023
<b>Vermögenswerte</b>		
Buchwert der Immobilien	3.013.861	3.398.556
Buchwert Immobilien unter IFRS 5 <sup>1</sup>	383.222	100.495
Wertdifferenz zum Zeitwert	195.084	142.558
<b>Marktwert Immobilien gesamt</b>	<b>3.592.167</b>	<b>3.641.609</b>
Marktwert Beteiligungen (indirekte Immobilien) <sup>2</sup>	344.651	345.773
Geschäfts- oder Firmenwert	190.243	190.243
Dienstleistungsverträge	42.596	45.345
Buchwert Ausleihungen/Forderungen nahestehende Unternehmen	134.147	134.106
<b>Marktwert Vermögen (Value)</b>	<b>4.303.804</b>	<b>4.357.076</b>
abzüglich Geschäfts- oder Firmenwert	-190.243	-190.243
abzüglich Dienstleistungsverträgen	-42.596	-45.345
zuzüglich Marktwert Institutional Business	427.418	427.418
<b>Adjusted Marktwert Vermögen (Value)</b>	<b>4.498.383</b>	<b>4.548.906</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>		
Langfristige verzinsliche Finanzschulden <sup>1</sup>	1.788.947	1.906.816
Verbindlichkeiten in Verbindung mit IFRS 5-Objekten	39.010	39.151
Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden	505.914	618.917
Verbindlichkeiten nahestehende Unternehmen	6.772	6.649
Unternehmensanleihen	395.605	394.654
abzgl. Kassenbestand/Bankguthaben	-91.375	-345.550
<b>Netto-Verbindlichkeiten (Loan)</b>	<b>2.644.873</b>	<b>2.620.637</b>
<b>LTV<sup>1</sup></b>	<b>61,5%</b>	<b>60,1%</b>
<b>Adjusted LTV<sup>1</sup></b>	<b>58,8%</b>	<b>57,6%</b>

<sup>1</sup> Bereinigt um Warehousing.<sup>2</sup> Enthält Anteile assoziierte Unternehmen und Beteiligungen.

## Cashflows von Abflüssen aus Investitions- und Finanzierungstätigkeit geprägt

Der Cashflow des ersten Halbjahrs 2024 ist im Wesentlichen durch den negativen Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von -233,9 Mio. Euro geprägt. Hier schlagen im Wesentlichen die Teiltilgung der Bridge-Finanzierung in Höhe von insgesamt 80,0 Mio. Euro und die Tilgung von Immobiliendarlehen in Höhe von 169,8 Mio. Euro zu Buche.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit beläuft sich auf -39,4 Mio. Euro (Vorjahr: 147,6 Mio. Euro) und resultiert hauptsächlich aus dem Ankauf einer Immobilie in Hamburg.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit im ersten Halbjahr 2024 liegt mit 19,1 Mio. Euro unter dem Niveau des Vorjahreswertes (64,0 Mio. Euro). Dies liegt einerseits an höheren Zinszahlungen (45,7 Mio. Euro, Vorjahr: 36,5 Mio. Euro) und andererseits an ausbleibenden operativen Mittelzuflüssen aus Transaktionsgebühren.

Der Finanzmittelfonds ist unter Berücksichtigung der zahlungswirksamen Veränderungen im Vergleich zum Vorjahr insgesamt um 393,7 Mio. Euro zurückgegangen.

Cashflow		
in TEUR	H1 2024	H1 2023
Konzernergebnis	-131.533	-16.551
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	19.107	64.020
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-39.355	147.564
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-233.927	85.093
Zahlungswirksame Veränderungen	-254.175	296.677
Finanzmittelfonds zum 30. Juni	91.375	485.081



# Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist per 30. Juni 2024 gegenüber dem Jahresende 2023 um 372,4 Mio. Euro auf 4.473,8 Mio. Euro zurückgegangen.

Der Rückgang des langfristigen Vermögens um 399,4 Mio. Euro auf 3.641,2 Mio. Euro (Vorjahr: 4.040,6 Mio. Euro) ist im Wesentlichen auf die Umgliederung von 12 Logistikimmobilien in die kurzfristigen „Zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte“ zurückzuführen. Die Verkäufe dieser Immobilien wurden Ende Juni 2024 beurkundet; der Übergang von Betrieb, Nutzen und Lasten ist innerhalb des dritten Quartals 2024 erfolgt.

Der Anstieg des kurzfristigen Vermögens um 27,0 Mio. Euro auf 832,6 Mio. Euro (Vorjahr: 805,6 Mio. Euro) ist einerseits auf den Rückgang der liquiden Mittel um 254,2 Mio. Euro auf 91,4 Mio. Euro (Vorjahr: 345,6 Mio. Euro) aufgrund von Darlehenstilgungen und andererseits auf den Anstieg der „Zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte“ um 289,9 Mio. Euro auf 527,4 Mio. Euro (Vorjahr: 237,5 Mio. Euro) insbesondere aufgrund der Umgliederung von 12 Logistikimmobilien zurückzuführen.

Die langfristigen Finanzschulden sind aufgrund von Umgliederungen in die kurzfristigen Finanzschulden um 116,9 Mio. Euro auf 2.199,2 Mio. Euro (Vorjahr: 2.316,1 Mio. Euro) zurückgegangen, während sich im Rückgang der kurzfristigen Finanzschulden um 113,0 Mio. Euro auf 505,9 Mio. Euro (Vorjahr: 618,9 Mio. Euro) insbesondere die im April und Juni 2024 erfolgten Teiltilgungen der Bridge-Finanzierung in Höhe von insgesamt 80,0 Mio. Euro niederschlagen.

## Eigenkapital durch Konzernergebnis beeinflusst

Das Eigenkapital per 30. Juni 2024 ist im Vergleich zum 31. Dezember 2023 um 140,4 Mio. Euro auf 1.386,7 Mio. Euro zurückgegangen (31. Dezember 2023: 1.527,1 Mio. Euro). Dies resultiert im Wesentlichen aus dem negativen Konzernergebnis des ersten Halbjahres 2024 von -131,5 Mio. Euro (Vorjahr: -16,6 Mio. Euro). Die bilanzielle Eigenkapitalquote liegt zum Stichtag weiterhin solide bei 31,0% (31. Dezember 2023: 31,5%).

Überblick Bilanz		
in Mio. Euro	30.06.2024	31.12.2023
Bilanzsumme	4.473,8	4.846,2
Langfristiges Vermögen	3.641,2	4.040,6
Kurzfristiges Vermögen	832,6	805,6
Eigenkapital	1.386,7	1.527,1
Langfristige Finanzschulden	2.199,2	2.316,1
Kurzfristige Finanzschulden	505,9	618,9
Sonstige Verbindlichkeiten	382,0	384,1
Summe Schulden	3.087,1	3.319,1
Bilanzielle Eigenkapitalquote	31,0 %	31,5 %
Loan-To-Value <sup>1</sup>	61,5 %	60,1 %
Adjusted Loan-To-Value <sup>1</sup>	58,8 %	57,6 %
NAV	1.271,3	1.298,4
Adjusted NAV	1.446,5	1.473,5

<sup>1</sup> 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 an nahestehende Unternehmen.



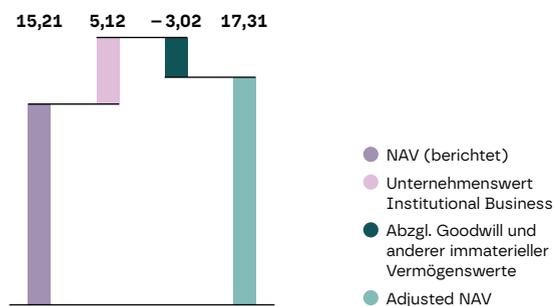
### Adjusted Net Asset Value zeigt vollen Wert des Institutional Business

Die Kennzahl Net Asset Value (NAV) gibt den Substanzwert aller materiellen und immateriellen Vermögenswerte abzüglich der Verbindlichkeiten an. Dieser Nettovermögenswert betrug 1.271,3 Mio. Euro zum 30. Juni 2024 (31. Dezember 2023: 1.298,4 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 1.446,5 Mio. Euro (31. Dezember 2023: 1.473,5 Mio. Euro).

Je Aktie betrug der NAV bei einer gegenüber dem Jahresende 2023 unveränderten Aktienanzahl 15,21 Euro, nach 15,54 Euro zum 31. Dezember 2023. Der Adjusted NAV je Aktie belief sich zum 30. Juni 2024 auf 17,31 Euro (31. Dezember 2023: 17,63 Euro).

#### Adjusted NAV-Überleitung inklusive Wert des Institutional Business

in Euro/Aktie



Net Asset Value		
in Mio. Euro	30.06.2024	31.12.2023
Buchwert der Immobilien	3.013,9	3.398,6
Wertdifferenz zum Zeitwert	195,1	142,6
Marktwert Bestandsportfolio	3.209,0	3.541,1
Immobilienvermögen gemäß IFRS 5	383,2	100,5
Marktwert der Immobilien	3.592,2	3.641,6
Buchwert Anteile assoziierte Unternehmen	120,3	129,3
Marktwerte Beteiligungen	120,3	129,3
+/- Sonstige Aktiva/Passiva (ohne Goodwill)	705,4	682,1
Anpassungen Sonstige Aktiva/Passiva <sup>1</sup>	-246,2	8,0
Nettokreditverbindlichkeiten zum Buchwert	-2.705,1	-2.935,0
Nettokreditverbindlichkeiten gemäß IFRS 5	-39,0	-39,2
Minderheitenanteile	-408,5	-440,7
Goodwill einschließlich sonstiger Aktiva/Passiva	252,2	252,2
<b>Net Asset Value (NAV)</b>	<b>1.271,3</b>	<b>1.298,4</b>
Anzahl Aktien (Tsd.)	83.566	83.566
NAV je Aktie in Euro	15,21	15,54
<b>Adjusted NAV je Aktie in Euro<sup>2</sup></b>	<b>17,31</b>	<b>17,63</b>

<sup>1</sup> Anpassung um latente Steuern (TEUR +98.002; Vorjahr: TEUR +67.250), Finanzinstrumente (TEUR 0; Vorjahr: TEUR -2.909) und IFRS 5 Vermögenswerte und Schulden (TEUR -344.212; Vorjahr: TEUR -61.344).

<sup>2</sup> Inkl. Institutional Business.



# Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

## Risiko- und Chancenbericht

Im Konzernabschluss sowie im Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2023, der im April 2024 veröffentlicht wurde, 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 Zinssenkung der EZB im Juni 2024 die Aussicht auf eine Erholung des Transaktionsmarkts weiter verbessert.

## Erwartete Rahmenbedingungen im zweiten Halbjahr 2024

### Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Nach Einschätzung des Instituts für Weltwirtschaft (IfW) Kiel sollte sich die zu Jahresbeginn eingesetzte Konjunkturerholung in Deutschland fortsetzen und die Wirtschaftsleistung im laufenden Jahr leicht um 0,2% zulegen. Getragen wird die Stabilisierung der Wirtschaft vor allem von zwei Faktoren: zum einen anziehenden Exporten infolge des Wachstums der Weltwirtschaft und zum anderen einer Belebung des privaten Konsums aufgrund hoher Lohnzuwächse und eines robusten Arbeitsmarkts. Auch der ifo Geschäftsklimaindex weist auf einen gewissen Stimmungsumschwung unter den deutschen Unternehmen hin. Insbesondere die Erwartungen (89,0 Punkte im Juni 2024) haben sich gegenüber dem Jahresende 2023 (84,3 Punkte) verbessert. Die Tatsache, dass der Index in den vergangenen drei Monaten seit dem Höchststand im April 2024 kontinuierlich gefallen ist, deutet allerdings darauf, dass von einem durchgreifenden Aufschwung nicht die Rede sein kann.

Einen Hauptgrund für das leicht verbesserte wirtschaftliche Umfeld sieht das IfW Kiel in der von der EZB eingeläuteten Zinswende, die die Finanzierungsbedingungen sowohl für Unternehmen als auch für private Haushalte verbessert. Im weiteren Jahresverlauf 2024 erwartet das IfW Kiel zwei weitere Zinssenkungen um jeweils 0,25 Prozentpunkte. Auf ihrer Sitzung im Juli hat die EZB die Erwartung geäußert, dass die Inflation in der Eurozone im weiteren Jahresverlauf um das aktuelle Niveau von rund 2,5% schwanken wird und sich dann im kommenden Jahr in Richtung des Ziels von 2% zurückbilden wird.

### Branchenentwicklung

Im Juli 2024 bestätigte das Immobilienberatungsunternehmen JLL seine Prognose eines Anstiegs des Flächenumsatzes an den Top-7-Bürostandorten im laufenden Jahr um 6% auf rund 2,7 Mio. qm. Dabei erwartet JLL im zweiten Halbjahr auch wieder verstärkt Großanmietungen von über 5.000 qm, nachdem das Ergebnis des ersten Halbjahrs überwiegend von kleinen und mittleren Flächen getragen wurde. Ein Risiko sieht JLL – trotz steigender Leerstände – im bestehenden Engpass an ESG-konformen Flächen. Da sich viele Unternehmen Nachhaltigkeitszielen verpflichtet haben, müssen auch die Büroflächen den entsprechenden Anforderungen genügen. Sind solche Flächen nicht verfügbar, entscheiden sich Unternehmen häufig für die Verlängerung der bestehenden Mietverträge. Aufgrund des weiter anhaltenden Fokus der Mieter auf Qualität und nur moderater Leerstände rechnet JLL für das Gesamtjahr 2024 mit einem Mietpreisanstieg von rund 6% über alle Top-7-Bürostandorte hinweg.

Vor dem Hintergrund der nur langsamen konjunkturellen Erholung kommen die Marktforscher von BNPPRE zu der Einschätzung, dass sich der Flächenumsatz im deutschen Logistikvermietungsmarkt bis zum Jahresende 2024 tendenziell stabil entwickeln wird. Der langjährige Durchschnitt würde damit deutlich unterschritten. In Bezug auf das Mietpreisniveau rechnet BNPPRE ebenfalls mit einer überwiegend stabilen Entwicklung.

Für den deutschen Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien erwartet BNPPRE im laufenden Jahr dagegen einen moderaten Aufwärtstrend. Zwar kommt der Konjunkturaufschwung langsamer voran als erwartet, dennoch hat sich die Stimmung an den Investmentmärkten spürbar aufgehellt, insbesondere da die Anleger wieder mehr Vertrauen in das aktuelle und zukünftige Marktumfeld fassen. So prognostiziert BNPPRE für 2024 einen Anstieg des Transaktionsvolumens von 25 bis 30%. Bei den Spitzenrenditen wird eine Stabilisierung als das wahrscheinlichste Szenario betrachtet.



# Bestätigung Prognose 2024



Wir bestätigen unsere Prognose für das Geschäftsjahr 2024:

	Prognose
<b>Bruttomieteinnahmen</b>	160–175 Mio. Euro
<b>Erträge aus Immobilienmanagement</b>	40–50 Mio. Euro
<b>FFO I (nach Minderheitenanteilen, vor Steuern)</b>	40–55 Mio. Euro
<b>Akquisitionen</b>	rund 150– 300 Mio. Euro, davon: Commercial Portfolio: keine Ankäufe Institutional Business: rund 150–300 Mio. Euro
<b>Verkäufe</b>	650–900 Mio. Euro, davon: Commercial Portfolio: 500–600 Mio. Euro Institutional Business: 150–300 Mio. Euro

# Investor Relations und Kapitalmarkt

## Aktienmärkte im ersten Halbjahr 2024 mit viel Licht und etwas Schatten

Die globalen Aktienmärkte setzten 2024 den positiven Trend aus dem letzten Quartal des Vorjahres fort und starteten mit einer hohen Dynamik in das Jahr. Diese wurde getrieben von der Aussicht auf deutliche Zinssenkungen und dem Tech- und KI-induzierten Rückenwind aus den USA, der sich auch positiv auf die deutschen Börsen auswirkte. Die Verschärfung des Nahostkonflikts und die deutliche Verschiebung der Fed-Zinssenkungspläne führten im weiteren Verlauf zu einer Gegenbewegung auf den Märkten und es kam zu einem deutlichen Anstieg der Volatilität. Nach einem positiven Mai verunsicherten die Europawahlen Anfang Juni die Märkte.

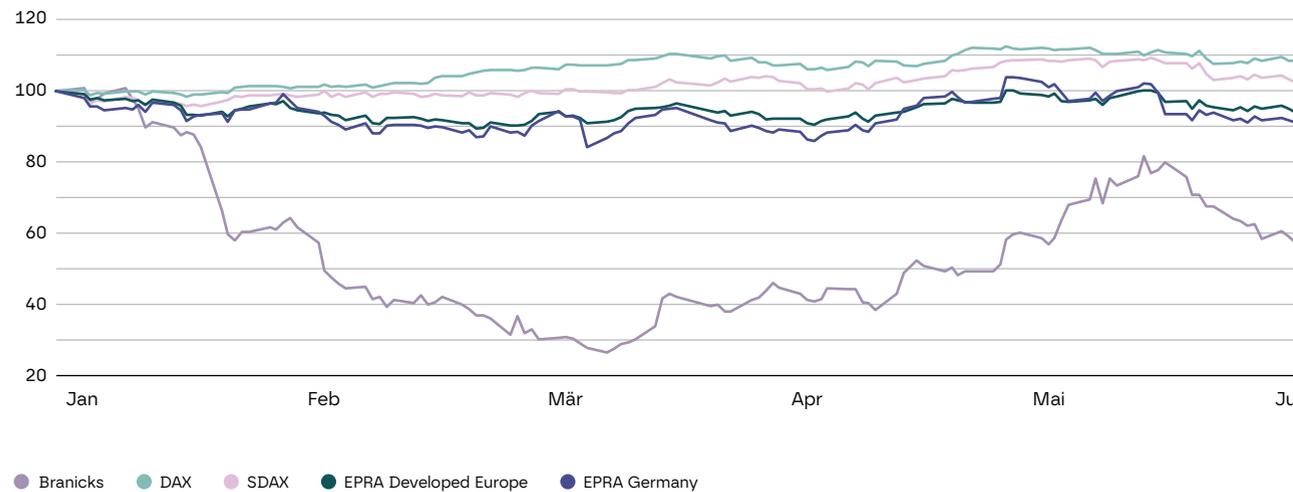
Die deutschen Leitindizes entwickelten sich im ersten Halbjahr unterschiedlich. Während der DAX um rund 9% zulegte, betrug das Plus im SDAX lediglich 2%. Bei den Immobilien-titeln war aufgrund der Aussicht auf sinkende Zinsen und einer langsamen Erholung des Transaktionsmarktes im Vergleich zu 2023 ein verhaltenes Aufatmen zu erkennen. Dennoch verloren die Branchenindizes EPRA Developed Europe und EPRA Germany seit Jahresbeginn 5% bzw. 7%.

## Branicks-Aktie mit Kursverlusten im ersten Halbjahr

Die Branicks-Aktie (vormals DIC Asset AG) eröffnete den Handel am 2. Januar 2024 bei 3,395 Euro. Der Titel erfuhr Ende Januar mit der Ankündigung, dass man Verhandlungen über die Verlängerung der bestehenden Brückenfinanzierung und des bestehenden Schuldscheindarlehens mit ursprünglicher Fälligkeit im Jahr 2024 führe, einen starken Dämpfer.

### Wertentwicklung 2024

indexiert (Xetra-Schlusskurs vom 31.12.2023 = 100%), Branicks Group AG ohne Berücksichtigung von Dividendenausschüttung



Dieser konnte nach erfolgreicher Neuregelung und Laufzeitenverlängerung der beiden Finanzierungen im Rahmen eines StaRUG-Verfahrens teilweise kompensiert werden. Die guten Finanzkennzahlen für das erste Quartal führten zu einem weiteren Aufwärtsschub im Mai. Anfang Juni kam es zu Kursverlusten, die insbesondere auf die Marktunsicherheit rund um die Realisierung der bis zum Halbjahr erwarteten Transaktionen zurückzuführen waren. Die Aktie schloss am 28. Juni 2024 mit einem Xetra-Schlusskurs von 2,00 Euro, was einem Rückgang von 41% gegenüber dem Schlusskurs 2023 entspricht.

## Aktuell eine ausstehende Anleihe bei Branicks

Die Entwicklung des Anleihemarkts hing maßgeblich an den Erwartungen rund um die Notenbankpolitik in den USA und Europa. Die Verzögerung des Lockerungszyklus, insbesondere durch die Fed, begrenzte größere Kursanstiege bei Anleihen. Während der Anleihemarkt 2023 für den Immobiliensektor unter dem Zinsanstieg und Insolvenzen innerhalb der Branche litt, wurde er im ersten Halbjahr 2024 wieder attraktiver.

Aktuell hat Branicks eine Anleihe ausstehend. Der Green Bond 21/26 mit einem Volumen von 400 Mio. Euro schloss zum 28. Juni 2024 unter pari bei 39,01% und lag damit auf dem Niveau des Eröffnungskurses des Jahres. 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 2024

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 22. August 2024, die wie in den Vorjahren als Online-Veranstaltung ohne physische Präsenz von Aktionären, Bevollmächtigten und Gästen stattfand, wurden alle Tagesordnungspunkte mit großen Mehrheiten bestätigt.

Unter anderem wurde Herr Jürgen Josef Overath als neues Mitglied in den Aufsichtsrat gewählt. Er übernimmt den Sitz von Herrn Prof. Dr. Ulrich Reuter, der sein Amt mit Wirkung zum 31. Dezember 2023 vorzeitig niedergelegt hat. Seine Amtszeit entspricht dem Rest der Amtszeit von Herrn Prof. Dr. Ulrich Reuter und endet entsprechend mit der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2024 entscheidet.

In weiteren Beschlüssen wurden unter anderem Vorstand und Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2023 entlastet. Zudem wurde für das Geschäftsjahr 2024 die Prüfungsgesellschaft BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zum Abschlussprüfer gewählt und der Vergütungsbericht für Vorstand und Aufsichtsrat erörtert. In ihrer Rede blickte die Vorstandsvorsitzende Sonja Wäntges auf das Jahr 2023 zurück und gab einen Einblick in die Entwicklungen 2024, die sich vor allem in einer anziehenden Transaktionsdynamik sowie weiteren Entschuldungsschritten der Gesellschaft ausdrücken.

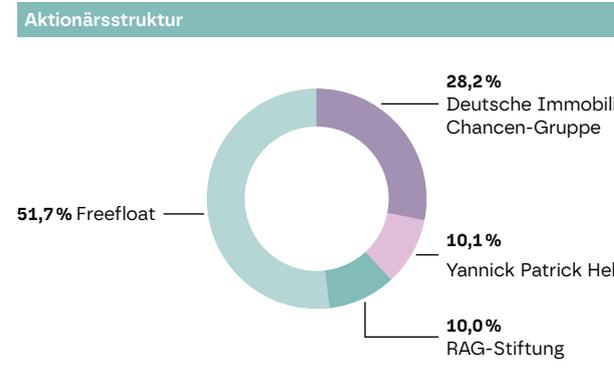
Basisdaten Branicks Group Aktie	
Anzahl Aktien	83.565.510 (Namens-Stückaktien)
Grundkapital in Euro	83.565.510
WKN/ISIN	A1X3XX/DE000A1X3XX4
Symbol	BRNK
Freefloat/Streubesitz	49,9% (Stand: 30.06.2024)
Handelsplätze	Xetra, alle Börsenplätze in Deutschland
Segment Deutsche Börse	Prime Standard
Designated Sponsors	ODDO BHF Corporates & Markets AG, Baader Bank AG
Zahlstelle	Joh. Berenberg, Gossler & Co. KG

Kennzahlen zur Branicks Group Aktie <sup>1</sup>			
		H1 2024	H1 2023
FFO je Aktie	Euro	0,23	0,27
Halbjahresabschlusskurs	Euro	2,00	5,09
52-Wochen-Hoch	Euro	5,53	11,62
52-Wochen-Tief	Euro	0,896	4,87
Börsenkapitalisierung am Periodenende <sup>2</sup>	Mio. Euro	167	425

<sup>1</sup> Jeweils Xetra-Schlusskurse verwendet.

<sup>2</sup> Aktienanzahl am 30. Juni 2024: 83.565.510; am 30. Juni 2023: 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



Quelle: WpHG-Meldungen, Stand: 01.08.2024

### Stabile Aktionärsstruktur

Der Aktionärskreis der Branicks Group AG weist eine grundsätzlich stabile Struktur mit nationalen und internationalen institutionellen Investoren auf. Die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe hält als Ankeraktionär aktuell rund 28,2% der Aktien, wovon rund 8,2% über die TTL Real Estate GmbH zugerechnet werden. Die RAG-Stiftung ist seit 2014 als Großaktionär an der Branicks Group AG beteiligt und hält rund 10,0% der Aktien. Yannick Patrick Heller hat im Februar 2021 die 10%-Schwelle überschritten und hält aktuell rund 10,1% der Aktien. Der Streubesitz liegt aktuell bei rund 51,7%. Alle uns vorliegenden Stimmrechtsmitteilungen veröffentlichen wir auf unserer Website und im Konzernanhang ab [Seite 37](#).

### 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 fanden zahlreiche Gespräche sowohl mit Fremdkapitalgebern und Anleihegläubigern als auch mit institutionellen und Privatinvestoren statt, sowohl telefonisch als auch per E-Mail. Vorherrschendes Thema der Gespräche war die Finanzlage und Entschuldung der Gesellschaft im Rahmen der Restrukturierung. Zudem fanden zur Veröffentlichung des Geschäftsberichts 2023 sowie der Finanzkennzahlen des ersten Quartals 2024 Webcasts mit Präsentation des Vorstands für die Kapitalmarktöffentlichkeit statt, denen sich eine offene Q&A-Session anschloss.

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.

Follow us on:



### Laufender Austausch mit Analysten

Zum Stichtag dieses Zwischenberichts, dem 30. Juni 2024, 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 1,50 Euro bis 5,00 Euro und das Median-Kursziel liegt bei 3,30 Euro je Aktie.

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	Ferran Tort Barniol	Sell	1,50
Metzler	Jochen Schmitt	Sell	1,50
ODDO BHF	Manuel Martin	Sell	2,60
SRC Research	Stefan Scharff, Christopher Mehl	Buy	5,00
Warburg Research	Philipp Kaiser	Buy	4,00
<b>Kursziel (Median)</b>			<b>3,30</b>

Stand: 30. Juni 2024

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 betreuenden Analysten zu Fragen der Modellierung und Unternehmensbewertung; auch im ersten Halbjahr 2024 fanden diesbezüglich zahlreiche Gespräche statt.

## IR-Aktivitäten 2024

### 4. Quartal

24.09. und 25.09.	Baader Investment Conference 2024
25.09.	Berenberg Goldman German Corporate Conference 2024
07.11.	Veröffentlichung Quartalsmitteilung Q3 2024 <sup>1</sup>

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



# Konzernzwischenabschluss

zum 30. Juni 2024

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 2024	H1 2023	Q2 2024	Q2 2023
Bruttomieteinnahmen	89.105	96.891	44.737	46.448
Erbbauszinsen	- 97	- 87	- 49	- 38
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	16.156	16.541	8.476	7.067
Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten	- 18.726	- 19.345	- 9.705	- 8.043
Sonstige immobilienbezogene Aufwendungen	- 9.383	- 9.022	- 4.905	- 4.469
Nettomieteinnahmen	77.055	84.978	38.554	40.965
Verwaltungsaufwand	- 14.564	- 11.283	- 8.402	- 5.643
Personalaufwand	- 18.313	- 22.066	- 8.863	- 11.023
Abschreibungen	- 157.033	- 60.243	- 136.758	- 41.900
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren	20.812	21.781	11.118	11.329
Sonstige betriebliche Erträge	926	880	528	259
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 363	- 626	- 282	- 42
Ergebnis sonstiger betrieblicher Erträge und Aufwendungen	563	254	246	217
Nettoerlös aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	17.085	356.355	4.085	0
Restbuchwert der verkauften als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 16.574	- 348.170	- 3.574	0
Gewinn aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	511	8.185	511	0
Ergebnis vor Zinsen und sonstigen Finanzierungstätigkeiten	- 90.969	21.606	- 103.594	- 6.055
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	3.354	2.833	1.708	1.887
Zinserträge	8.929	8.146	4.861	5.854
Zinsaufwand	- 63.512	- 53.200	- 35.450	- 24.927
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	- 142.198	- 20.615	- 132.475	- 23.241
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	- 9.514	- 4.796	- 5.038	- 2.805
Latente Steuern	20.179	8.860	14.809	7.255
Konzernergebnis	- 131.533	- 16.551	- 122.704	- 18.791
Ergebnisanteil Konzernaktionäre	- 101.594	- 15.109	- 92.236	- 15.205
Ergebnisanteil Minderheitenanteile	- 29.939	- 1.442	- 30.468	- 3.586
(Un)verwässertes Ergebnis je Aktie in Euro <sup>1</sup>	- 1,22	- 0,18	- 1,10	- 0,18

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

# Konzerngesamtergebnisrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni

in TEUR	H1 2024	H1 2023	Q2 2024	Q2 2023
<b>Konzernergebnis</b>	<b>- 131.533</b>	<b>- 16.551</b>	<b>- 122.704</b>	<b>- 18.791</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>				
Posten, die unter bestimmten Bedingungen zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können				
Marktbewertung Sicherungsinstrumente				
Cashflow-Hedges	- 15	1.158	- 7	1.125
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	- 1.775	- 313	- 12.344
<b>Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen<sup>1</sup></b>	<b>- 1.126</b>	<b>- 617</b>	<b>- 320</b>	<b>- 11.219</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>- 132.659</b>	<b>- 17.168</b>	<b>- 123.024</b>	<b>- 30.010</b>
Konzernaktionäre	- 103.016	- 16.074	- 92.543	- 26.772
Minderheitenanteile	- 29.643	- 1.094	- 30.481	- 3.238

<sup>1</sup> Nach Steuern.



# Konzernbilanz

zum 30. Juni 2024

in TEUR	30.06.2024	31.12.2023
Geschäfts- oder Firmenwert	190.243	190.243
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3.013.861	3.398.556
Sachanlagen	43.953	45.442
Anteile an assoziierten Unternehmen	120.345	129.337
Ausleihungen an nahestehende Unternehmen	113.691	114.547
Beteiligungen	98.173	99.036
Immaterielle Vermögenswerte	30.546	33.483
Aktive latente Steuern	30.356	29.972
<b>Langfristiges Vermögen</b>	<b>3.641.168</b>	<b>4.040.616</b>
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien	3.677	4.289
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	23.296	22.559
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	20.456	19.559
Forderungen aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	21.556	39.701
Sonstige Forderungen	126.850	119.056
Sonstige Vermögenswerte	18.031	17.387
Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand	91.375	345.550
	<b>305.241</b>	<b>568.101</b>
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	527.380	237.457
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>	<b>832.621</b>	<b>805.558</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>4.473.789</b>	<b>4.846.174</b>

in TEUR	30.06.2024	31.12.2023
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	83.566	83.566
Kapitalrücklage	914.800	914.800
Hedgingrücklage	339	354
Rücklage für erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierte Finanzinstrumente	- 9.560	- 8.449
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste Pensionen	709	709
Bilanzverlust/-gewinn	- 47.833	53.761
Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	942.021	1.044.741
Minderheitenanteile	444.703	482.398
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>1.386.724</b>	<b>1.527.139</b>
<b>Schulden</b>		
Unternehmensanleihen	395.605	394.654
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	1.803.600	1.921.469
Passive latente Steuern	193.254	214.363
Pensionsrückstellung	3.110	3.070
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	23.768	24.856
<b>Summe langfristiger Schulden</b>	<b>2.419.337</b>	<b>2.558.412</b>
Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden	505.914	618.917
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.131	6.380
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	6.772	6.649
Verbindlichkeit aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	27.057	26.958
Sonstige Verbindlichkeiten	81.844	62.568
	<b>628.718</b>	<b>721.472</b>
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	39.010	39.151
<b>Summe kurzfristiger Schulden</b>	<b>667.728</b>	<b>760.623</b>
<b>Summe Schulden</b>	<b>3.087.065</b>	<b>3.319.035</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>4.473.789</b>	<b>4.846.174</b>



# Konzernkapitalflussrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni

in TEUR	H1 2024	H1 2023
<b>Laufende Geschäftstätigkeit</b>		
Nettobetriebsgewinn vor gezahlten/erhaltenen Zinsen und Steuern	- 99.379	28.132
Realisierte Gewinne/Verluste aus Verkäufen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 511	- 8.185
Abschreibungen	157.033	60.243
Veränderungen der Forderungen, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	15.612	37.366
Andere nicht zahlungswirksame Transaktionen	- 21.495	- 8.854
Cashflow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit	51.260	108.702
Gezahlte Zinsen	- 45.677	- 36.461
Erhaltene Zinsen	2.792	3.792
Gezahlte/erhaltene Steuern	10.732	- 12.013
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	19.107	64.020
<b>Investitionstätigkeit</b>		
Erlöse aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	17.085	356.355
Erhaltene Dividenden	0	53
Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 47.704	0
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	- 13.009	- 27.047
Erwerb anderer Investitionen	- 0	- 191.751
Verkauf anderer Investitionen	4.443	10.000
Erwerb von Betriebs- und Geschäftsausstattung; Software	- 170	- 46
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 39.355	147.564
<b>Finanzierungstätigkeit</b>		
Rückzahlung Minderheitenanteile	- 7.149	- 10.642
Einzahlungen von Darlehen	61.750	525.949
Rückzahlung von Darlehen	- 249.786	- 368.946
Rückzahlung von Anleihen/Schuldscheinen	- 23.000	0
Leasingzahlungen	- 1.801	- 1.401
Auszahlungen für Kosten der Kapitalbeschaffung	- 13.941	- 225
Gezahlte Dividenden	0	- 59.642
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	- 233.927	85.093
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	- 254.175	296.677
Finanzmittelfonds zum 1. Januar	345.550	188.404
<b>Finanzmittelfonds zum 30. Juni</b>	<b>91.375</b>	<b>485.081</b>



# Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

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

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Hedgingrücklage	Rücklage für als erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierte Finanzinstrumente	Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste Pensionen	Bilanzgewinn/-verlust	Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	Minderheitenanteile	Gesamt
<b>Stand am 31. Dezember 2023</b>	<b>83.566</b>	<b>914.800</b>	<b>354</b>	<b>- 8.449</b>	<b>709</b>	<b>53.761</b>	<b>1.044.741</b>	<b>482.398</b>	<b>1.527.139</b>
Konzernergebnis						- 101.594	- 101.594	- 29.939	- 131.533
Sonstiges Ergebnis <sup>1</sup>									
Posten, die zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden können									
Gewinn/Verlust aus Cashflow-Hedges			- 15				- 15		- 15
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden können									
Gewinn/Verlust aus der Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumenten				- 1.111			- 1.111		- 1.111
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste Pensionen									
Gesamtergebnis			- 15	- 1.111		- 101.594	- 102.720	- 29.939	- 132.659
Veränderung Minderheitenanteile								- 7.756	- 7.756
<b>Stand am 30. Juni 2024</b>	<b>83.566</b>	<b>914.800</b>	<b>339</b>	<b>- 9.560</b>	<b>709</b>	<b>- 47.833</b>	<b>942.021</b>	<b>444.703</b>	<b>1.386.724</b>

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



# Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2023

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Hedgingrücklage	Rücklage für als erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierte Finanzinstrumente	Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste Pensionen	Bilanzgewinn <sup>2</sup>	Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	Minderheitenanteile <sup>2</sup>	Gesamt
<b>Stand am 31. Dezember 2022</b>	<b>83.152</b>	<b>912.716</b>	<b>- 790</b>	<b>- 6.286</b>	<b>740</b>	<b>186.593</b>	<b>1.176.125</b>	<b>487.976</b>	<b>1.664.101</b>
Konzernergebnis						- 15.109	- 15.109	- 1.441	- 16.550
Sonstiges Ergebnis <sup>1</sup>									
Posten, die zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden können									
Gewinn/Verlust aus Cashflow-Hedges			1.158				1.158		1.158
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden können									
Gewinn/Verlust aus der Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumenten				- 1.775			- 1.775		- 1.775
<b>Gesamtergebnis</b>			<b>1.158</b>	<b>- 1.775</b>		<b>- 15.109</b>	<b>- 15.726</b>	<b>- 1.441</b>	<b>- 17.167</b>
Dividendenzahlung für 2022						- 62.364	- 62.364		- 62.364
Ausgabe von Aktien durch Barkapitalerhöhung	414	2.309					2.723		2.723
Ausgabekosten für Eigenkapitalinstrumente		- 225					- 225		- 225
Veränderung Minderheitenanteile									0
<b>Stand am 30. Juni 2023</b>	<b>83.566</b>	<b>914.800</b>	<b>368</b>	<b>- 8.061</b>	<b>740</b>	<b>109.120</b>	<b>1.100.533</b>	<b>486.535</b>	<b>1.587.068</b>
Konzernergebnis						- 50.851	- 50.851	- 3.298	- 54.149
Sonstiges Ergebnis <sup>1</sup>									
Posten, die zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden können									
Gewinn/Verlust aus Cashflow-Hedges			- 14				- 14		- 14
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden können									
Gewinn/Verlust aus der Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumenten				- 388			- 388		- 388
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste Pensionen					- 31		- 31		- 31
<b>Gesamtergebnis</b>			<b>- 14</b>	<b>- 388</b>	<b>- 31</b>	<b>- 50.851</b>	<b>- 51.284</b>	<b>- 3.298</b>	<b>- 54.582</b>
Veränderung Minderheitenanteile						- 4.508	- 4.508	- 839	- 5.347
<b>Stand am 31. Dezember 2023</b>	<b>83.566</b>	<b>914.800</b>	<b>354</b>	<b>- 8.449</b>	<b>709</b>	<b>53.761</b>	<b>1.044.741</b>	<b>482.398</b>	<b>1.527.139</b>

<sup>1</sup> Nach Berücksichtigung latenter Steuern.<sup>2</sup> Vergleiche Konzernanhang 31.12.2023 Nr. 27i.

# Konzernanhang

zum 30. Juni 2024

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 2024 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, Währungsrechnung, Bilanzierung und Bewertung wie im Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2023 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. Dezember 2023, der die Basis für den vorliegenden Zwischenabschluss darstellt, gelesen werden. Darüber hinaus verweist die Branicks Group AG („Branicks“) hinsichtlich wesentlicher Veränderungen und Geschäftsvorfälle bis zum 30. Juni 2024 auf den Konzernzwischenlagebericht in diesem Dokument.

Im Rahmen der Aufstellung des Konzernzwischenabschlusses müssen von der Unternehmensleitung 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 abweichen. Bis Ende Juni 2024 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
Änderung an IAS 1	Klassifikation von Verbindlichkeiten als kurzfristig oder langfristig sowie kurzfristige Verbindlichkeiten mit Kreditbedingungen
Änderungen an IFRS 16	Leasingverbindlichkeiten in einem Sale-and-Leaseback-Vertrag
Änderungen an IAS 7 und IFRS 7	Vereinbarungen zu Lieferantenfinanzierungsvereinbarungen

Diese Standards und Änderungen zu Standards haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernzwischenabschluss 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
Fehlanzeige		

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
Änderungen an IAS 21	Auswirkungen von Änderungen der Wechselkurse: Mangel der Umtauschbarkeit	01.01.2025
Änderungen an IFRS 9 und IFRS 7	Änderungen an der Klassifikation und Bewertung von Finanzinstrumenten	01.01.2025
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 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 2023 im Notes-Abschnitt „Grundlagen der Abschlusserstellung“. Zum 30. Juni 2024 haben wir den Geschäfts- und Liquiditätsplan, der dem StaRUG-Verfahren zugrunde lag, planmäßig abgearbeitet. Wir gehen mit überwiegender Wahrscheinlichkeit davon aus, dass der Geschäftsplan auch weiterhin umgesetzt werden kann. Vor diesem Hintergrund stehen der Annahme der Going-Concern-Prämisse keine Hindernisse entgegen.

## 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 2023 und dem Bilanzstichtag ergaben sich Wertänderungen in Höhe von insgesamt – 863 TEUR. Für die Bewertung des Immobilienvermögens wird auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2023 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 30.06.2024	Fair Value 30.06.2024	Buchwert 31.12.2023	Fair Value 31.12.2023
<b>Aktiva</b>					
Beteiligungen	FVOCI	66.425	66.425	67.536	67.536
Beteiligungen	FVTPL	31.748	31.748	31.500	31.500
Sonstige Ausleihungen	FAAC	113.691	113.691	114.457	114.547
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien	FAAC	3.677	3.677	4.289	4.289
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	FAAC	23.296	23.296	22.559	22.559
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	FAAC	20.456	20.456	19.559	19.559
Sonstige Forderungen	FAAC	126.850	126.850	119.056	119.056
Sonstige Vermögenswerte	FAAC	18.031	18.031	17.387	17.387
Flüssige Mittel	FAAC	91.375	91.375	345.550	345.550
<b>Summe</b>	<b>FAAC</b>	<b>397.376</b>	<b>397.376</b>	<b>642.857</b>	<b>642.947</b>
<b>Passiva</b>					
Unternehmensanleihe – langfristig	FLAC	395.605	156.040	394.654	152.000
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	FLAC	1.803.600	1.761.943	1.921.469	1.852.515
Kurzfristige Finanzschulden	FLAC	505.914	529.750	618.917	615.202
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	7.131	7.131	6.380	6.380
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	FLAC	6.772	6.772	6.649	6.649
Sonstige Verbindlichkeiten <sup>1</sup>	FLAC	77.696	77.696	58.105	58.105
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Finanzinvestitionen	FLAC	39.010	33.276	39.151	32.843
<b>Summe</b>	<b>FLAC</b>	<b>2.835.728</b>	<b>2.572.608</b>	<b>3.045.325</b>	<b>2.723.694</b>

<sup>1</sup> ohne kurzfristige Leasingverbindlichkeiten



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

in TEUR	2024	2023
01.01.	99.036	102.549
Zugang	0	0
Bewertungseffekt	- 863	- 3.385
Abgänge	0	- 128
30.06./31.12.	98.173	99.036

Der Bewertungseffekt wird in Höhe von – 1.111 TEUR erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis sowie in Höhe von 248 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 2023 verwiesen.

## Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand

Von dem bestehenden Guthaben unterliegen 66.138 TEUR kurzfristigen Verfügungsbeschränkungen über den Bilanzstichtag hinaus.



## Segmentberichterstattung

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

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

Segmentberichterstattung						
in Mio. Euro	H1 2024			H1 2023		
	Commercial Portfolio	Institutional Business	Gesamt	Commercial Portfolio	Institutional Business	Gesamt
<b>Ergebniskennzahlen</b>						
Bruttomieteinnahmen (GRI)	89,1		89,1	96,9		96,9
Nettomieteinnahmen (NRI)	77,1		77,1	85,0		85,0
Gewinne aus Immobilienverkauf	0,5		0,5	8,2		8,2
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren		20,8	20,8		21,8	21,8
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	1,9	1,5	3,4	1,4	1,4	2,8
Abschreibungen	-152,6	-4,4	-157,0	-58,2	-2,0	-60,2
SbE/SbA (Net other income)	0,5	0,1	0,6	0,3		0,3
Zinsergebnis	-54,3	-0,3	-54,6	-45,1	0,0	-45,1
Operational expenditure (OPEX)	-13,6	-19,3	-32,9	-11,4	-22,0	-33,4
– davon Adminkosten	-7,3	-7,3	-14,6	-3,7	-7,6	-11,3
– davon Personalkosten	-6,3	-12,0	-18,3	-7,7	-14,4	-22,1
Sonstige Bereinigungen	12,7	0,0	12,7	2,4	0,2	2,6
Funds from Operations (FFO)	24,2	2,8	27,0	32,6	1,4	34,0
Funds from Operations (nach Minderheitenanteilen)	17,8	1,6	19,4	22,0	0,4	22,4
Funds from Operations II (FFO II)	24,7	2,8	27,5	40,8	1,4	42,2
Funds from Operations II (einschließlich Verkaufsergebnis/nach Minderheitenanteilen)	18,3	1,6	19,9	29,5	0,4	29,9
EBITDA	66,3	3,1	69,4	83,5	1,2	84,7
EBIT	-86,3	-1,3	-87,6	25,2	-0,8	24,4
<b>Segmentvermögen</b>						
Anzahl Immobilien	160	179	339	174	184	358
Assets under Management (AuM)	3.592,2	8.947,9	12.540,1	4.096,3	10.064,0	14.160,3
Mietfläche in qm	1.733.463	2.812.935	4.546.398	1.880.041	2.889.186	4.769.227



## Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Der Rückgang der Nettomieten auf 77.055 TEUR (Vorjahr: 84.978 TEUR) resultiert im Wesentlichen aus Verkäufen. Dem Rückgang des Personalaufwands auf 18.313 TEUR (Vorjahr: 22.066 TEUR) aufgrund von Kapazitätsanpassungen steht ein Anstieg des Verwaltungsaufwands auf 14.564 TEUR (Vorjahr: 11.283 TEUR) aufgrund von höheren Rechts- und Beratungskosten entgegen. Die Abschreibungen haben sich aufgrund von Sonderabschreibungen auf Immobilien und Finanzanlagen auf 157.033 TEUR (Vorjahr: 60.243 TEUR) erhöht. Der Zinsaufwand ist vor allem aufgrund von im Vergleich zum Vorjahr höheren variablen Zinsen auf 63.512 TEUR (Vorjahr: 53.200 TEUR) gestiegen.

## Haftungsverhältnisse

Zum 30. Juni 2024 wurden Haftungsverhältnisse in Höhe von 30,0 Mio. Euro neu abgeschlossen.

## Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zwischen Bilanzstichtag des Konzernzwischenabschlusses und Veröffentlichungsdatum wurde eine Tranche der Bridge-Finanzierung von 80,0 Mio. Euro getilgt. Die verbleibenden 40,0 Mio. Euro sind vertragsgemäß am 31. Dezember 2024 fällig.

Des Weiteren hat der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang für den Verkauf eines Logistikportfolios mit 12 Objekten aus dem Segment Commercial Portfolio mit einem Transaktionsvolumen von rund 309 Mio. Euro zwischen dem Bilanzstichtag des Konzernzwischenabschlusses und heute stattgefunden.

Außerdem wurde der Verkauf von vier Fachmarkt-Immobilien aus dem Commercial Portfolio mit einem Mittelzufluss von rd. 27 Mio. Euro beurkundet. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten ist bis zum 30.09.2024 geplant.

In der Hauptversammlung am 22. August 2024 wurde Herr Jürgen Overath in den Aufsichtsrat gewählt.

## 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 IAS 13 bewerteten Investment Properties.

in TEUR	30.06.2024	31.12.2023
<b>Bilanz</b>		
Langfristiges Vermögen	1.914.891	2.181.894
Kurzfristiges Vermögen	567.366	466.481
	<b>2.482.257</b>	<b>2.648.375</b>
<b>Eigenkapital</b>		
– davon Minderheitsanteile	430.295	469.413
Langfristige Schulden	1.040.896	1.087.639
Kurzfristige Schulden	16.087	59.150
	<b>2.482.257</b>	<b>2.648.375</b>
	<b>H1 2024</b>	<b>H1 2023</b>
<b>Cashflow</b>		
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	29.269	35.540
Cashflow aus Investitionstätigkeit	– 195.130	179.200
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	– 12.905	83.091
<b>GuV</b>		
Bruttomieteinnahmen	40.937	46.369
Gewinn	– 97.302	2.728



# 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 2024

Der Vorstand



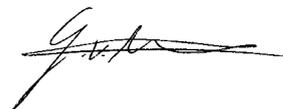
Sonja Wärntges



Torsten Doyen



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 2024 bis zum 30. Juni 2024, 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 2024

BDO AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Härle  
Wirtschaftsprüfer

gez. Rücker  
Wirtschaftsprüfer

# EPRA-Kennzahlen

in Mio. Euro	30.06.2024	31.12.2023	Δ
EPRA-Net Reinstatement Value (EPRA-NRV)	1.352,1	1.408,4	4 %
EPRA-Net Disposal Value (EPRA-NDV)	1.215,3	1.337,8	9 %
EPRA-Net Tangible Assets (EPRA-NTA)	937,1	994,0	6 %
EPRA-Nettoanfangsrendite (%) <sup>1</sup>	4,3	4,2	2 %
EPRA-„Topped up“-Nettoanfangsrendite (%) <sup>1</sup>	4,3	4,2	2 %
EPRA-Leerstandsquote (%) <sup>2</sup>	6,2	5,3	17 %
EPRA-LTV (%)	61,2	62,4	2 %
	<b>Q2 2024</b>	<b>Q2 2023</b>	<b>Δ</b>
EPRA-Ergebnis	37,4	39,0	4 %
EPRA-Kostenquote inkl. direkter Leerstandskosten (%) <sup>1</sup>	24,6	20,1	22 %
EPRA-Kostenquote exkl. direkter Leerstandskosten (%) <sup>1</sup>	23,3	15,2	53 %
EPRA-Ergebnis je Aktie <sup>3</sup>	0,45	0,47	4 %
	<b>30.06.2024</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>Δ</b>
<b>NAV je Aktie</b>	<b>15,21</b>	<b>15,54</b>	<b>2 %</b>
<b>Adjusted NAV je Aktie<sup>4</sup></b>	<b>17,31</b>	<b>17,63</b>	<b>2 %</b>

<sup>1</sup> Nur für das Commercial Portfolio berechnet.

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

<sup>3</sup> Alle Zahlen je Aktie angepasst gem. IFRS (Durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien 6M 2024: 83.565.510; 6M 2023: 83.286.766).

<sup>4</sup> Inkl. vollständigem Wert des Institutional Business.

## Anschritt 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 2024 | 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.



