



Quartals- mitteilung

1/2024





Liebe Aktionärinnen und Aktionäre,

auch im ersten Quartal 2024 ist unser Marktumfeld kein Selbstläufer: die bestehende Unsicherheit am Immobilienmarkt gepaart mit der konjunkturellen Abschwächung setzen herausfordernde Rahmenbedingungen.

Der Transaktionsmarkt ist weiterhin in abwartender Vorsicht im Hinblick auf die gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen, so dass nur vereinzelt Transaktionen realisiert werden. Während der Markt sich einig ist, dass eine vollständige Erholung in kürzester Zeit ausbleibt, zeigen sich erste positive Impulse für eine Wiederbelebung der Aktivitäten. Diese Gesamtlage wirkt sich stark auf unser Geschäft aus.

Dennoch zeigen unsere Q1 Resultate eine positive Entwicklung in Bezug auf unsere operative Stärke und zukünftigen Unternehmensgestaltung.

So verzeichnet unser like-for-like Vermietungsgeschäft ein Wachstum von +4,6% im Vergleich zum Vorjahresquartal und unser institutionelles Geschäft behauptet sich weiterhin als stabilisierender Faktor. Ein großer Meilenstein stellte im ersten Quartal 2024 die Sicherung einer nachhaltigen Finanzierung durch die Neuregelung der Brückenfinanzierung und Schuldscheindarlehen im Rahmen eines StaRUG Verfahrens dar.

Dieser Entscheidung lag eine sorgfältig ausgearbeitete und extern geprüfte Unternehmensplanung für den Zeitraum von 2024 bis 2026 zu Grunde.

Damit legen wir ein stabiles Fundament für unser zukünftiges Geschäft. Auch im Hinblick unseres Mietgeschäfts und der Umsetzung des Business Plans 2024 zeigen sich weitere Fortschritte.

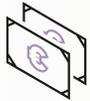
Wir halten unser Versprechen, indem wir:

- die im vorherigen Quartal beurkundeten Verkäufe abgeschlossen haben.
- unsere Verschuldungskennzahlen eng monitoren (der LTV lag Ende März bei 59,4% und hat sich damit gegenüber dem Jahresende 2023 um 70 Basispunkte verbessert).
- weiterhin konsequent an der Umsetzung unseres Aktionsplans „Performance 2024“ arbeiten und unsere operativen Kosten weiter senken konnten.
- mit der Ausweitung unseres Geschäfts auf die Asset Klasse Renewables weitere Potentiale für Wachstum und Wertgenerierung erschließen.

Damit zeigen wir als hart arbeitendes Team erneut, dass die Branicks Group AG auch in herausfordernden Zeiten Stabilität und operatives Wachstum aufweist.



“Delivering on promises” in einem angespannten Marktumfeld



Erfolgreicher Meilenstein in der Refinanzierung Ende Q1 2024 erzielt:

- Verlängerung der Schuldscheindarlehen und Brückenfinanzierung
- höchster Fokus auf den sukzessiven Abbau der Verbindlichkeiten und Stärkung der Liquidität
- Fundament für Gestaltung des Unternehmens in der Zukunft gesetzt



Operative Performance im Eigenbestand zeigt positive Impulse:

- anhaltender Fokus auf Büro und Logistik (80% des Marktwerts)
- stabiler und planbarer Effekt aus Mietpreisindexierungen (Like-for-like-Mietwachstum von 2,3%)



Stabiles Institutional Business:

- Fokus auf Bestandsmanagement von 9,4 Mrd. Euro AuM
- erweitertes Geschäftsmodell durch neue Assetklasse „Renewables“ in Kooperation mit Encavis



Umsetzungsfortschritte des“Performance 2024” Aktionsplans:

- nach einer Reduzierung von bereits 16% im Gesamtjahr 2023 konnten die OPEX-Kosten auch auf Quartalssicht weiter um 7% gesenkt werden (von 16,7 Mio. EUR in Q1 2023 auf 15,6 Mio. EUR in Q1 2024).



Plattformoptimierung nach Verkäufen

Assets under Management von 13,1 Mrd. Euro

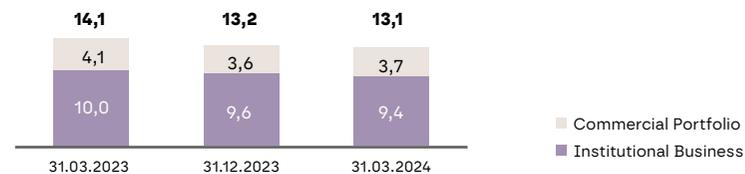
Die Assets under Management (AuM) der Branicks-Plattform lagen am 31. März 2024 bei 13,1 Mrd. Euro. Damit sanken sie im Vergleich zum Vorjahresstichtag (31. März 2023) um 7 %, insbesondere aufgrund von Verkäufen mit Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang (BNL), die im Rahmen der laufenden Portfolio- und Bilanzoptimierung erfolgten. Gleichwohl summieren sich die Assets under Management auf ein im Vergleich zum 31. Dezember 2023 (13,2 Mrd. Euro) nahezu unverändertes Niveau. Der Eigenbestand des Commercial Portfolios hat sich am 31. März 2024 gegenüber dem Wert zum 31. März 2023 um rund 10% reduziert, von 4,1 Mrd. Euro auf 3,7 Mrd. Euro. In diesem Zeitraum ging ein Verkaufsvolumen von rund 241 Mio. Euro über. Ein Forward Deal aus dem Vorjahr („innovation parc“ Langenhagen) ist im Juli 2023 übergegangen. Im Vergleich zum 31. Dezember 2023, mit einem verzeichneten Marktwert von 3,6 Mrd. Euro, sind die Assets under Management im Eigenbestand durch das Closing eines Forward Deals im Wert von rund 48 Mio. Euro leicht auf 3,7 Mrd. Euro angestiegen.

Die Assets under Management im Institutional Business lagen am 31. März 2024 bei rund 9,4 Mrd. Euro und damit rund 6% unter dem Vorjahreswert von 10,0 Mrd. Euro. Die Entwicklung ist hauptsächlich getrieben durch einen Bewertungseffekt von rund 600 Mio. Euro sowie Verkäufen im Laufe des Jahres. Hier wurde zum einen ein Objekt aus dem Spezialfonds „RLI Logistics Fund – Germany II“ Anfang Juli und zum anderen ein Objekt in Hamburg im Dezember 2023 verkauft. Dies wurde durch einen Ankauf in den Niederlanden teilweise kompensiert. Im Vergleich zum 31. Dezember 2023 ist der AuM Wert (9,6 Mrd. Euro) für das Institutional Business kaum verändert.

Zum Veröffentlichungszeitpunkt dieser Zwischenmitteilung wurden seit Jahresbeginn insgesamt rund 52 Mio. Euro an Verkäufen und keine Ankäufe auf der Plattform beurkundet. Weitere Beurkundungen von Verkäufen aus dem Eigenbestand sind im Laufe des Jahres geplant und im fortgeschrittenen Stadium.

Assets under Management

in Mrd. Euro



Portfolio nach Segmenten

	31.03.2024		
	Commercial Portfolio	Institutional Business	Gesamt
Anzahl Immobilien	161	182	343
Marktwert in Mio. Euro ¹	3.681	9.459	13.140
Mietfläche in qm	1.739.500	2.862.600	4.602.100

	31.03.2023		
	Commercial Portfolio	Institutional Business	Gesamt
Anzahl Immobilien	174	183	357
Marktwert in in Mio. Euro ¹	4.107	10.034	14.140
Mietfläche in qm	1.879.700	2.843.600	4.723.300

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



Vermietungsleistung auf hohem Niveau

Mieteinnahmen steigen like-for-like um 4,6 %

In den ersten drei Monaten 2024 erreichte die **flächenbezogene Vermietungsleistung** der Branicks-Plattform nicht ganz den hohen Wert des Vorjahreszeitraums (123.400 qm), mit 109.000 qm lag sie aber dennoch deutlich über den Erwartungen, was insbesondere durch einige großvolumige Mietvertragsverlängerungen erreicht werden konnte.

Die **annualisierte Vermietungsleistung** lag mit rund 18,5 Mio. Euro deutlich über dem Vorjahr (rund 10,5 Mio. Euro). Das Wachstum von 76 % zum Vorjahr ist v.a. getrieben durch die Vermietung von Büroflächen in der Frankfurter Innenstadt. Im ersten Quartal 2024 fanden drei größere aktive Renewals mit einer Gesamtfläche von rund 83.000 qm, wovon rund 53.000 qm auf das Institutional Business mit Flächen in Frankfurt und Mönchengladbach entfielen, sowie rund 30.000 qm auf das Commercial Portfolio innerhalb des VIB Portfolios.

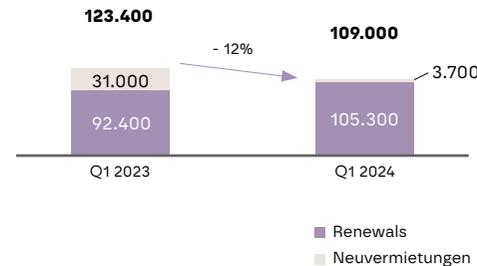
Von den **unter Vertrag gebrachten Mieten** entfielen im Berichtszeitraum rund 3,0 Mio. Euro auf das Commercial Portfolio und rund 15,5 Mio. Euro auf das Institutional Business (Vorjahr: 4,4 Mio. Euro und 6,1 Mio. Euro).

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

Die **Like-for-like-Mieteinnahmen** (ohne Berücksichtigung von Portfoliozügen und -abgängen) stiegen in den zwölf Monaten bis zum 31. März 2024 für das gesamte betreute Portfolio um 4,6%. Im Commercial Portfolio lag das Like-for-like-Wachstum bei 2,3%, im Institutional Business bei 5,6%. In beiden Segmenten spielten Indexierungen weiterhin eine große Rolle, im Institutional Business zusätzlich noch die Vollvermietung im Frankfurter Landmark-Objekt „Global Tower“. Rund 67% des **Mietauslaufvolumens** liegt in den Jahren ab 2028. Insbesondere zu größeren Ausläufen in den Jahren 2024 und 2025 gibt es bereits proaktiv Gespräche mit den Nutzern.

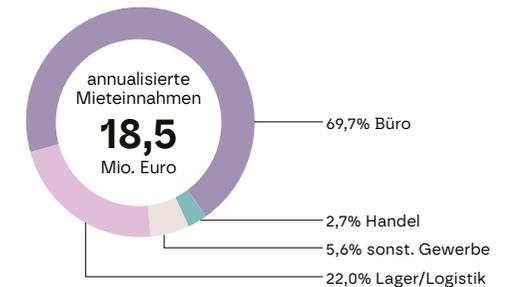
Vermietungsleistung

in qm



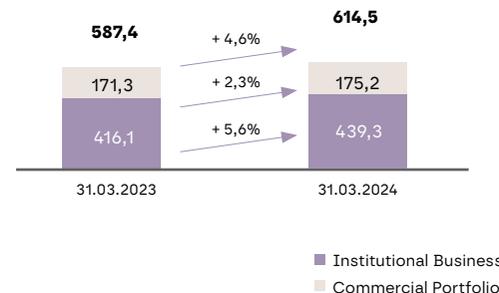
Vermietung nach Nutzungsarten

unter Vertrag gebrachte annualisierte Miete



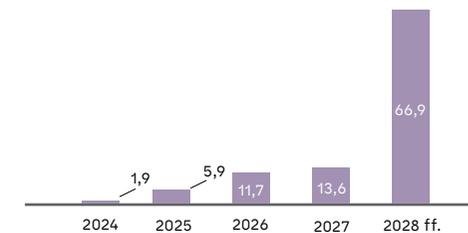
Like-for-like-Mieteinnahmen

annualisiert, in Mio. Euro



Mietauslaufvolumen

in % der annualisierten Mieteinnahmen



Commercial Portfolio: strategischer Fokus auf Logistik und Büro



Strategische Asset-Klassen: Nach den erfolgten Verkäufen in den letzten 12 Monaten machen Büro und Logistik seit 1. April 2023 zusammen 80% des Marktwerts aus (Vorjahr: 78%).

Büroimmobilien stellen mit 40% des Marktwerts die größte Asset-Klasse. Sie tragen mit 74,6 Mio. Euro rund 42 % der annualisierten Mieten bei.

Die Asset-Klasse **Logistik** folgt an zweiter Stelle mit einem Anteil von knapp 40 % am Portfolio-Marktwert, welches mit 71,2 Mio. Euro rund 40 % der Mieten darstellt.

Die **EPRA-Leerstandsquote** zum 31. März 2024 lag v.a. verkaufsbedingt über dem Vorjahr, bei 5,5% (31. März 2023: 4,9%).

Die Kennzahl **WALT** liegt mit 4,7 Jahren weiterhin auf solidem Niveau (31. März 2023: 5,1 Jahre). Der Rückgang ist im Wesentlichen auf die Verkäufe von Handelsimmobilien zurückzuführen.

Die **Bruttomietrendite** im Commercial Portfolio (ohne Projektentwicklungen und Repositionierungsobjekte) liegt mit 5,1% über dem Vorjahresniveau (31. März 2023: 4,8%).

Commercial Portfolio – Asset-Klassen

Asset-Klassen Commercial Portfolio¹

Asset-Klassen	Anzahl Objekte	Marktwert in Mio. Euro	Marktwert in %	Mieteinnahmen p.a. Mio. Euro	Mieteinnahmen p.a. in %	EPRA-Leerstandsquote in %	WALT
 Büro	59	1.480,5	40%	74,6	42%	9,5%	5,0
 Logistik	62	1.451,2	40%	71,2	40%	2,1%	4,4
 Handel	11	269,5	7%	14,2	8%	3,3%	4,6
 Mixed-Use	16	301,0	8%	18,0	10%	8,0%	4,2
 Sonstige	10	29,5	1%	1,5	1%	4,0%	1,8
 Projektentwicklungen	3	149,1	4%	-	-	-	-

¹ alle Werte ohne Projektentwicklungen und Repositionierungsobjekte, bis auf Anzahl Immobilien und Marktwert.



Institutional Business: Schwerpunkt Bestandsoptimierung

Die Assets under Management (AuM) im Drittgeschäft für institutionelle Investoren sind am 31. März 2024 im Jahresvergleich (31. März 2023: 10,0 Mrd. Euro) auf 9,4 Mrd. Euro zurückgegangen.

Zum 31. Dezember 2023 beliefen sich die AuM auf 9,6 Mrd. Euro, was eine minimale Reduzierung darstellt. Seit Jahresbeginn ist ein im Vorjahr beurkundetes Objekt im Wert von 47 Mio. Euro abgegangen.

Im Institutional Business gab es seit Jahresbeginn keine Ankäufe. Branicks betreut aktuell 33 Vehikel (18 Pool Funds mit 6,0 Mrd. Euro, neun Club Deals mit 1,7 Mrd. Euro und sechs Individualmandate mit 1,9 Mrd. Euro) für insgesamt 172 institutionelle Investoren.

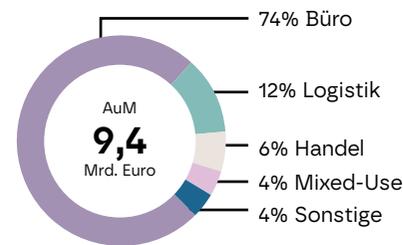
Rund 61 % des Eigenkapitals stammen von Anlegern, die in mehr als einem Anlageprodukt von Branicks investiert sind. Aktuell stehen noch rund 95 Mio. Euro zugesagtes Eigenkapital zur Verfügung.

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

Diese Anteile werden per 31. März 2024 als „zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ in der Konzernbilanz ausgewiesen. Auch für weitere Investmentprodukte laufen bereits Gespräche und Marktsondierungen.

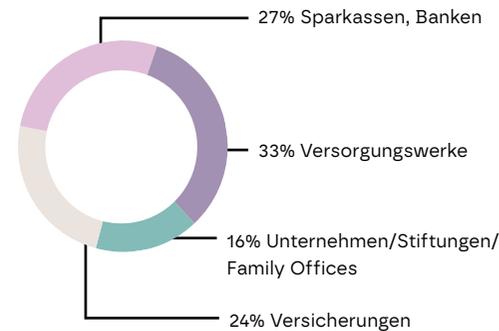
Asset-Klassen Institutional Business

Basis: AuM in Mrd. Euro zum 31.03.2024



Investitionspartner

Basis: gezeichnetes Eigenkapital zum 31.03.2024





GuV – Segment Commercial Portfolio:

Signifikantes Mietwachstum aus operativem Geschäft

Commercial Portfolio

Die **Nettomieteinnahmen** haben sich insbesondere aufgrund des im Vergleichsquartals noch enthaltenen Mietvolumens der Objekte des VIB Retail Balance I sowie der sonstigen Verkäufe 2023 um 5,5 Mio. Euro (-12,5%) auf 44,4 Mio. Euro verringert. Gegenläufig wirkt die gute Vermietungsleistung mit einem like-for-like-Wachstum von 2,3%.

Das **Ergebnis aus assoziierten Unternehmen** enthält im Unterschied zu Q1 2023 den Ergebnisanteil des VIB Retail Balance I.

Die **Abschreibungen** in Höhe von 17,9 Mio. Euro liegen auf ähnlichem Niveau wie im Vorjahr (17,2 Mio. Euro).

Die **operativen Kosten** des Segments liegen mit 5,9 Mio. Euro weitgehend auf den Niveau des Vorjahrs (Vorjahr: 5,7 Mio. Euro). Der Anstieg der Adminkosten aufgrund höherer Rechts- und Beratungskosten um 0,8 Mio. Euro auf 2,7 Mio. Euro (Vorjahr: 1,9 Mio. Euro) wurde durch den Rückgang der Personalkosten um 0,6 Mio. Euro auf 3,2 Mio. Euro (Vorjahr: 3,8 Mio. Euro) weitgehend kompensiert.

Das **Zinsergebnis** in Höhe von -23,9 Mio. Euro (Vorjahr: -26,0 Mio. Euro) hat sich vor allem aufgrund der im Vorjahr zurückgeführten Darlehen, insbesondere 200 Mio. Euro Bridge-Finanzierung und 150 Mio. Euro Anleihe, verbessert.

Der **FFO-Beitrag des Segments** nach Abzug von Minderheitenanteilen ist insbesondere aufgrund der im Vergleich zum Vorjahreszeitraum niedrigeren Nettomieteinnahmen auf 8,9

Mio. Euro (Vorjahr: 12,9 Mio. Euro) zurückgegangen.

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

in Mio. Euro	3M 2024			3M 2023		
	Commercial Portfolio	Institutional Business	Gesamt	Commercial Portfolio	Institutional Business	Gesamt
Bruttomieteinnahmen (GRI)	44,4		44,4	50,4		50,4
Nettomieteinnahmen (NRI)	38,5		38,5	44,0		44,0
Gewinne aus Immobilienverkauf	0,0		0,0	8,2		8,2
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren		9,7	9,7		10,5	10,5
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0,9	0,7	1,6	0,2	0,7	0,9
Abschreibungen	-17,9	-2,4	-20,3	-17,2	-1,2	-18,4
SbE/SbA (Net other income)	0,2	0,1	0,3	0,0	0,0	0,0
Zinsergebnis	-23,9	-0,1	-24,0	-26,0	0,0	-26,0
Operational expenditure (OPEX)	-5,9	-9,7	-15,6	-5,7	-11,0	-16,7
– davon Adminkosten	-2,7	-3,5	-6,2	-1,9	-3,7	-5,6
– davon Personalkosten	-3,2	-6,2	-9,4	-3,8	-7,3	-11,1
Sonstige Bereinigungen	1,7	0,0	1,7	6,5	0,2	6,7
Funds from Operations (FFO)	11,5	0,7	12,2	19,0	0,4	19,4
Funds from Operations (ohne Minderheitenanteile)	8,9	0,1	9,0	12,9	0,0	12,9
Funds from Operations II (FFO II)	11,5	0,7	12,2	27,2	0,4	27,6
Funds from Operations II (einschließlich Verkaufsergebnis/ohne Minderheitenanteile)	8,9	0,1	9,0	20,4	0,0	20,4



GuV – Segment Institutional Business:

Stabile laufende Fees, keine Transaktionen

Institutional Business

Die **Immobilienmanagementenerträge** in Höhe von 9,7 Mio. Euro (Vorjahr: 10,5 Mio. Euro) beinhalten wie im Vorjahresquartal ausschließlich wiederkehrende Asset-, Property- und Development-Fees.

Das **Ergebnis aus assoziierten Unternehmen** liegt unverändert bei 0,7 Mio. Euro (Vorjahr: 0,7 Mio. Euro).

Die **operativen Kosten** liegen insbesondere aufgrund des geringeren Personalaufwands von 6,2 Mio. Euro (Vorjahr: 7,3 Mio. Euro) mit 9,7 Mio. Euro unter dem Vergleichswert des Vorjahres von 11,0 Mio. Euro.

Der **FFO-Beitrag des Segments** nach Minderheiten liegt auf Vorjahresniveau bei 0,1 Mio. Euro (Vorjahr: 0,0 Mio. Euro).

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG						
in Mio. Euro	3M 2024			3M 2023		
	Commercial Portfolio	Institutional Business	Gesamt	Commercial Portfolio	Institutional Business	Gesamt
Bruttomieteinnahmen (GRI)	44,4		44,4	50,4		50,4
Nettomieteinnahmen (NRI)	38,5		38,5	44,0		44,0
Gewinne aus Immobilienverkauf	0,0		0,0	8,2		8,2
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren		9,7	9,7		10,5	10,5
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0,9	0,7	1,6	0,2	0,7	0,9
Abschreibungen	-17,9	-2,4	-20,3	-17,2	-1,2	-18,4
SbE/SbA (Net other income)	0,2	0,1	0,3	0,0	0,0	0,0
Zinsergebnis	-23,9	-0,1	-24,0	-26,0	0,0	-26,0
Operational expenditure (OPEX)	-5,9	-9,7	-15,6	-5,7	-11,0	-16,7
– davon Adminkosten	-2,7	-3,5	-6,2	-1,9	-3,7	-5,6
– davon Personalkosten	-3,2	-6,2	-9,4	-3,8	-7,3	-11,1
Sonstige Bereinigungen	1,7	0,0	1,7	6,5	0,2	6,7
Funds from Operations (FFO)	11,5	0,7	12,2	19,0	0,4	19,4
Funds from Operations (ohne Minderheitenanteile)	8,9	0,1	9,0	12,9	0,0	12,9
Funds from Operations II (FFO II)	11,5	0,7	12,2	27,2	0,4	27,6
Funds from Operations II (einschließlich Verkaufsergebnis/ohne Minderheitenanteile)	8,9	0,1	9,0	20,4	0,0	20,4



Bilanz:

von Darlehenstilgungen geprägt

- 1 Die **Bilanzsumme** am 31. März 2024 ist gegenüber dem Jahresende 2023 insbesondere aufgrund von Darlehenstilgungen um 198,7 Mio. Euro zurückgegangen.
- 2 Der Anstieg des **langfristigen Vermögens** gegenüber dem 31. Dezember 2023 um 25,0 Mio. Euro ist im Wesentlichen auf den Zugang einer Immobilie zurückzuführen, deren Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten im März erfolgte. Der Erwerb erfolgte im Rahmen eines sog. Forward Deals.
- 3 Hauptsächlich aufgrund des Rückgangs der liquiden Mittel um 200,6 Mio. Euro ergibt sich insgesamt eine Verringerung des **kurzfristigen Vermögens** um 223,7 Mio. Euro im Vergleich zum 31. Dezember 2023. Der Rückgang der liquiden Mittel resultiert insbesondere aus Darlehenstilgungen in Höhe von insgesamt 196,5 Mio. Euro, wobei 126,0 Mio. Euro aus im Geschäftsjahr 2023 erfolgten Verkäufen im Berichtsquartal erfolgten.
- 4 Das **Eigenkapital** liegt zum 31. März 2024 um 9,6 Mio. Euro unter dem Stand zum Jahresende 2023. Wesentlicher Faktor hierfür war das Konzernergebnis von -8,8 Mio. Euro (Vorjahr: +2,2 Mio. Euro). Die **Eigenkapitalquote** liegt mit soliden 32,7% aufgrund der geringeren Bilanzsumme über dem Vorjahreswert von 31,5%.
- 5 Die **Schulden** gingen im Vergleich zum Jahresende 2023 insgesamt um 189,1 Mio. Euro zurück. Die Veränderung der kurz- und langfristigen Anteile der Schulden resultiert im Wesentlichen aus der Tilgung eines Teils der Brücken-Finanzierung in Höhe von 40,0 Mio. Euro und der Umgliederung der ursprünglich im Geschäftsjahr 2024 fälligen Scheindarlehen in Höhe von 225,0 Mio. Euro aus den kurz- in die langfristigen Schulden. Gleichzeitig wurden aus im Geschäftsjahr 2023 erfolgten Verkäufen 126 Mio. Euro aus den Finanzschulden zurückgeführt.

ÜBERBLICK BILANZ			
in Mio. Euro	31.03.2024		31.12.2023
Bilanzsumme	4.647,5	1	4.846,2
Langfristiges Vermögen	4.065,6	2	4.040,6
– davon Goodwill	190,2		190,2
Kurzfristiges Vermögen	581,9	3	805,6
Eigenkapital	1.517,5	4	1.527,1
Langfristige Finanzschulden	2.408,8		2.316,1
Kurzfristige Finanzschulden	318,5		618,9
Sonstige Verbindlichkeiten	402,7		384,1
Summe Schulden	3.130,0	5	3.319,1
Bilanzielles Eigenkapital	32,7%	4	31,5%

Prognose 2024 unverändert



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

Kennzahlen



Finanzkennzahlen			
in Mio. Euro	Q1 2024	Q1 2023	\Delta
Bruttomieteinnahmen	44,4	50,4	6,0
Nettomieteinnahmen	38,5	44,0	5,5
Erträge aus Immobilienmanagement	9,7	10,5	0,8
Erlöse aus Immobilienverkauf	13,0	356,4	343,4
Gewinne aus Immobilienverkauf	0,0	8,2	8,2
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	1,6	0,9	0,7
Funds from Operations nach Minderheiten (FFO)	9,0	12,9	3,9
Funds from Operations II (nach Minderheiten, einschließlich Verkaufsergebnis)	9,0	20,4	11,4
EBITDA	34,5	47,0	12,5
EBIT	14,3	28,6	14,3
Konzernergebnis	-8,8	2,2	11,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	18,6	6,1	12,5

Finanzkennzahlen			
je Aktie in Euro ¹	Q1 2024	Q1 2023	\Delta
FFO je Aktie (nach Minderheiten)	0,11	0,16	0,05
FFO II je Aktie (nach Minderheiten)	0,11	0,25	0,14
Konzernergebnis je Aktie (nach Minderheiten)	-0,11	0,00	0,11

¹Alle Zahlen je Aktie angepasst gemäß IFRS (Durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien 3M 2024: 83.565.510; 3M 2023: 83.152.366).

Bilanzkennzahlen		
in Mio. Euro	31.03.2024	31.12.2023
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3.432,7	3.398,6
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (IFRS 5)	229,9	237,5
Eigenkapital	1.517,5	1.527,1
Finanzschulden (inkl. IFRS 5)	2.766,3	2.974,2
Bilanzsumme	4.647,5	4.846,2
Loan-To-Value (LTV) ²	59,4%	60,1%
Adjusted LTV ^{2, 4}	56,9%	57,6%
NAV je Aktie (in Euro) ¹	15,69	15,54
Adjusted NAV je Aktie (in Euro) ⁴	17,79	17,63

Operative Kennzahlen		
	31.03.2024	31.12.2023
Anzahl Immobilien	343	351
Assets under Management in Mrd. Euro	13,1	13,2
Mietfläche in qm	4.602.100	4.609.408
Vermietungsleistung in qm	109.000	446.600

Operative Kennzahlen (Commercial Portfolio) ³		
	31.03.2024	31.12.2023
Annualisierte Mieteinnahmen in Mio. Euro	179,5	179,1
EPRA-Leerstandsquote in %	5,5	5,3
Ø-Mietlaufzeit in Jahren	4,7	4,9
Ø-Miete in Euro pro qm	8,96	8,92
Bruttomietrendite in %	5,1	5,2

¹ Alle Zahlen je Aktie angepasst gemäß IFRS (Aktienzahl 31.03.2024: 83.565.510; 31.12.2023: 83.565.510).

² Bereinigt um Warehousing.

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

⁴ Inkl. vollständigen Werts des Institutional Business.

Konzern-Gewinn-und Verlustrechnung

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



in TEUR	3M 2024	3M 2023
Bruttomieteinnahmen	44.368	50.443
Erbbauzinsen	-48	-49
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	7.680	9.474
Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten	-9.021	-11.302
Sonstige immobilienbezogene Aufwendungen	-4.478	-4.553
Nettomieteinnahmen	38.501	44.013
Verwaltungsaufwand	-6.162	-5.640
Personalaufwand	-9.450	-11.043
Abschreibungen	-20.275	-18.343
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren	9.694	10.452
Sonstige betriebliche Erträge	398	621
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-81	-584
Ergebnis sonstiger betrieblicher Erträge und Aufwendungen	317	37
Nettoerlös aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	13.000	356.355
Restbuchwert der verkauften als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-13.000	-348.170
Gewinn aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	8.185
Ergebnis vor Zinsen und sonstigen Finanzierungstätigkeiten	12.625	27.661
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	1.646	946
Zinserträge	4.068	2.292
Zinsaufwand	-28.062	-28.273
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-9.723	2.626
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-4.476	-1.991
Latente Steuern	5.370	1.605
Konzernergebnis	-8.829	2.240
Ergebnisanteil Konzernaktionäre	-9.358	96
Ergebnisanteil Minderheitenanteile	529	2.144
(Un)verwässertes Ergebnis je Aktie in Euro ¹	-0,11	0,00

¹ mit neuer Durchschnittsaktienanzahl gemäß IFRS

Konzerngesamtergebnisrechnung

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



in TEUR	3M 2024	3M 2023
Konzernergebnis	-8.829	2.240
Sonstiges Ergebnis		
Posten, die unter bestimmten Bedingungen zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können		
Marktbewertung Sicherungsinstrumente		
Cashflow-Hedges	-8	33
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können		
Gewinn/Verlust aus der Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumenten	-798	10.569
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen¹	-806	10.602
Gesamtergebnis	-9.635	12.842
Konzernaktionäre	-10.473	10.698
Minderheitenanteile	838	2.144

¹ nach Steuern

Konzernkapitalflussrechnung

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



in TEUR	3M 2024	3M 2023
Laufende Geschäftstätigkeit		
Nettobetriebsgewinn vor gezahlten/erhaltenen Zinsen und Steuern	-726	21.622
Realisierte Gewinne/Verluste aus Verkäufen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	-8.185
Abschreibungen	20.275	18.343
Veränderungen der Forderungen, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	14.533	-4.709
Andere nicht zahlungswirksame Transaktionen	-7.370	-1.569
Cashflow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit	26.712	25.502
Gezahlte Zinsen	-24.831	-16.533
Erhaltene Zinsen	1.763	189
Gezahlte/erhaltene Steuern	14.966	-3.038
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	18.610	6.120
Investitionstätigkeit		
Erlöse aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	13.000	356.355
Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-44.144	0
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-5.875	-15.697
Erwerb anderer Investitionen	0	-188.620
Verkauf anderer Investitionen	2.886	0
Erwerb von Betriebs- und Geschäftsausstattung; Software	-2	-38
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-34.135	152.000
Finanzierungstätigkeit		
Rückzahlung Minderheitenanteile	0	-10.200
Einzahlungen von Darlehen	44.850	525.948
Rückzahlung von Darlehen	-196.549	-363.612
Rückzahlung von Anleihen/Schuldscheinen	-23.000	0
Leasingzahlungen	-1.011	-690
Gezahlte Kapitaltransaktionskosten	-9.407	0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-185.117	151.446
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-200.642	309.566
Finanzmittelfonds zum 1. Januar	345.550	188.404
Finanzmittelfonds zum 31. März	144.908	497.970

Konzernbilanz

zum 31. März 2024



Aktiva

in TEUR	31.03.2024	31.12.2023
Geschäfts- oder Firmenwert	190.243	190.243
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3.432.691	3.398.556
Sachanlagen	44.204	45.442
Anteile an assoziierten Unternehmen	121.473	129.337
Ausleihungen an nahestehende Unternehmen	116.619	114.547
Beteiligungen	98.400	99.036
Immaterielle Vermögenswerte	32.003	33.483
Aktive latente Steuern	29.972	29.972
Langfristiges Vermögen	4.065.605	4.040.616
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien	4.289	4.289
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	18.544	22.559
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	20.421	19.559
Forderungen aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	21.536	39.701
Sonstige Forderungen	124.878	119.056
Sonstige Vermögenswerte	17.396	17.387
Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand	144.908	345.550
	351.972	568.101
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	229.928	237.457
Kurzfristiges Vermögen	581.900	805.558
Summe Aktiva	4.647.505	4.846.174

Passiva

in TEUR	31.03.2024	31.12.2023
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	83.566	83.566
Kapitalrücklage	914.800	914.800
Hedgingrücklage	346	354
Rücklage für erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierte Finanzinstrumente	-9.247	-8.449
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste Pensionen	709	709
Bilanzgewinn	44.403	53.761
Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	1.034.577	1.044.741
Minderheitenanteile	482.879	482.398
Summe Eigenkapital	1.517.456	1.527.139
Schulden		
Unternehmensanleihen	395.130	394.654
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	2.013.660	1.921.469
Passive latente Steuern	206.993	214.363
Pensionsrückstellung	3.070	3.070
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	24.332	24.856
Summe langfristiger Schulden	2.643.185	2.558.412
Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden	318.507	618.917
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.468	6.380
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	6.704	6.649
Verbindlichkeit aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	28.464	26.958
Sonstige Verbindlichkeiten	85.738	62.568
	447.881	721.472
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	38.983	39.151
Summe kurzfristiger Schulden	486.864	760.623
Summe Schulden	3.130.049	3.319.035
Summe Passiva	4.647.505	4.846.174

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

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



in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Hedgingrücklage	Rücklage für als erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierte Finanzinstrumente	Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste Pensionen	Bilanzgewinn	Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	Minderheitenanteile	Gesamt
Stand am 31. Dezember 2023	83.566	914.800	354	-8.449	709	53.761	1.044.741	482.398	1.527.139
Konzernergebnis						-9.358	-9.358	529	-8.829
Sonstiges Ergebnis ¹									
Posten, die zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden können									
Gewinn/Verlust aus Cashflow-Hedges			-8				-8		-8
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden können									
Gewinn/Verlust aus der Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumenten				-798			-798		-798
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste Pensionen									
Gesamtergebnis			-8	-798		-9.358	-10.164	529	-9.635
Veränderung Minderheitenanteile								-48	-48
Stand am 31. März 2024	83.566	914.800	346	-9.247	709	44.403	1.034.577	482.879	1.517.456

¹ nach Berücksichtigung latenter Steuern

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung



für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Hedgingrücklage	Rücklage für als erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierte Finanzinstrumente	Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste Pensionen	Bilanzgewinn ²	Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	Minderheitenanteile ²	Gesamt
Stand am 31. Dezember 2022	83.152	912.716	-790	-6.286	740	186.593	1.176.125	487.976	1.664.101
Konzernergebnis						96	96	2.144	2.240
Sonstiges Ergebnis*									
Posten, die zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden können									
Gewinn/Verlust aus Cashflow-Hedges			33				33		33
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden können									
Gewinn/Verlust aus der Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumenten				10.569			10.569		10.569
Gesamtergebnis			33	10.569		96	10.698	2.144	12.842
Stand am 31. März 2023	83.152	912.716	-757	4.283	740	186.689	1.186.823	490.120	1.676.943
Konzernergebnis						-66.056	-66.056	-6.883	-72.939
Sonstiges Ergebnis ¹									
Posten, die zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden können									
Gewinn/Verlust aus Cashflow-Hedges			1.111				1.111		1.111
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden können									
Gewinn/Verlust aus der Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumenten				-12.732			-12.732		-12.732
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste Pensionen					-31		-31		-31
Gesamtergebnis			1.111	-12.732	-31	-66.056	-77.708	-6.883	-84.591
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						-4.508	-4.508	-839	-5.347
Stand am 31. Dezember 2023	83.566	914.800	354	-8.449	709	53.761	1.044.741	482.398	1.527.139

¹ nach Berücksichtigung latenter Steuern

² Vergleiche Konzernanhang 31.12.23 Nr.27i.

Segmentberichterstattung

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



in Mio. Euro	3M 2024			3M 2023		
	Commercial Portfolio	Institutional Business	Gesamt	Commercial Portfolio	Institutional Business	Gesamt
Ergebniskennzahlen						
Bruttomieteinnahmen (GRI)	44,4		44,4	50,4		50,4
Nettomieteinnahmen (NRI)	38,5		38,5	44,0		44,0
Gewinne aus Immobilienverkauf	0,0		0,0	8,2		8,2
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren		9,7	9,7		10,5	10,5
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0,9	0,7	1,6	0,2	0,7	0,9
Abschreibungen	-17,9	-2,4	-20,3	-17,2	-1,2	-18,4
SbE/SbA (Net other income)	0,2	0,1	0,3	0,0	0,0	0,0
Zinsergebnis	-23,9	-0,1	-24,0	-26,0	0,0	-26,0
Operational expenditure (OPEX)	-5,9	-9,7	-15,6	-5,7	-11,0	-16,7
– davon Adminkosten	-2,7	-3,5	-6,2	-1,9	-3,7	-5,6
– davon Personalkosten	-3,2	-6,2	-9,4	-3,8	-7,3	-11,1
Sonstige Bereinigungen	1,7	0,0	1,7	6,5	0,2	6,7
Funds from Operations (FFO)	11,5	0,7	12,2	19,0	0,4	19,4
Funds from Operations (ohne Minderheitenanteile)	8,9	0,1	9,0	12,9	0,0	12,9
Funds from Operations II (FFO II)	11,5	0,7	12,2	27,2	0,4	27,6
Funds from Operations II (einschließlich Verkaufsergebnis/ohne Minderheitenanteile)	8,9	0,1	9,0	20,4	0,0	20,4
EBITDA	33,8	0,8	34,6	46,7	0,3	47,0
EBIT	15,9	-1,6	14,3	29,5	-0,9	28,6
Segmentvermögen						
Anzahl Immobilien	161	182	343	174	183	357
Assets under Management (AuM)	3.680,7	9.459,4	13.140,1	4.106,5	10.033,8	14.140,3
Mietfläche in qm	1.739.500	2.862.600	4.602.100	1.879.700	2.843.600	4.723.300

Transaktionen 2024



in Mio. Euro (Anzahl Objekte)	Beurkundungen 2024 YTD	davon: Beurkun- dungen 2023 mit BNL bis zum 31.03.2024	Beurkundungen Vorjahre mit BNL bis zum 31.03.2024
Ankäufe			
Eigenbestand	0 (0)	0 (0)	48 (1)
Institutional Business	0 (0)	0 (0)	0 (0)
Gesamt	0 (0)	0 (0)	48 (1)
Verkäufe			
Commercial Portfolio	4 (1)	0 (0)	13 (8)
Institutional Business	48 (2)	0 (0)	50 (1)
Gesamt	52 (3)	0 (0)	63 (9)

Loan To Value (LTV)



in TEUR	31.03.2024	31.12.2023
Vermögenswerte		
Buchwert der Immobilien	3.432.691	3.398.556
Buchwert Immobilien unter IFRS 5	87.495	100.495
Wertdifferenz zum Zeitwert	160.471	142.558
Marktwert Immobilien gesamt	3.680.657	3.641.609
Marktwert Beteiligungen (indirekte Immobilien) ^{1, 2}	345.044	345.773
Geschäfts- oder Firmenwert	190.243	190.243
Dienstleistungsverträge	43.971	45.345
Buchwert Ausleihungen / Forderungen nahestehende Unternehmen	137.040	134.106
Marktwert Vermögen (Value)	4.396.955	4.357.076
abzüglich Geschäfts- oder Firmenwert	-190.243	-190.243
abzüglich Dienstleistungsverträge	-43.971	-45.345
zuzüglich Marktwert Institutional Business	427.418	427.418
Adjusted Marktwert Vermögen (Value)	4.590.159	4.548.906
Verbindlichkeiten		
Langfristige verzinsliche Finanzschulden ²	1.999.007	1.906.816
Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden	318.507	618.917
Verbindlichkeiten in Verbindung mit IFRS 5-Objekten	38.983	39.151
Verbindlichkeiten nahestehende Unternehmen	6.704	6.649
Unternehmensanleihen	395.130	394.654
abzgl. Kassenbestand / Bankguthaben	-144.908	-345.550
Netto-Verbindlichkeiten (Loan)	2.613.423	2.620.637
LTV²	59,4%	60,1%
Adjusted LTV²	56,9%	57,6%

¹ enthält Anteile assoziierte Unternehmen und Beteiligungen

² bereinigt um Warehousing

EPRA-Kennzahlen



EPRA-Kennzahlen in Mio. Euro	31.03.2024	31.12.2023	Δ
EPRA-Net Reinstatement Value (EPRA-NRV)	1.415,7	1.408,4	1%
EPRA-Net Disposal Value (EPRA-NDV)	1.327,7	1.337,8	1%
EPRA-Net Tangible Assets (EPRA-NTA)	1.001,8	994,0	1%
EPRA-Nettoanfangsrendite (%) ¹	4,3	4,2	2%
EPRA-“Topped up“-Nettoanfangsrendite (%) ¹	4,4	4,2	5%
EPRA-Leerstandsquote (%) ²	5,5	5,3	4%
EPRA-LTV (%)	61,5	62,4	1%
	Q1 2024	Q1 2023	 Δ
EPRA-Ergebnis	12,0	20,2	41%
EPRA-Kostenquote inkl. direkter Leerstandskosten (%) ¹	22,4	19,5	15%
EPRA-Kostenquote exkl. direkter Leerstandskosten (%) ¹	20,1	16,8	20%
EPRA-Kennzahlen je Aktie in Euro ³	Q1 2024	Q1 2023	 Δ
EPRA-Ergebnis je Aktie	0,15	0,24	38%
	31.03.2024	31.12.2023	
NAV je Aktie	15,69	15,54	1%
Adjusted NAV je Aktie⁴	17,79	17,63	1%

¹ nur für das Commercial Portfolio berechnet.

² nur für das Commercial Portfolio berechnet, ohne Repositionierungen und Warehousing.

³ alle Zahlen je Aktie angepasst gem. IFRS. (Aktienzahl Q1 2024: 83.565.100; Q1 2023: 83.152.366).

⁴inkl. vollständigem Wert des Institutional Business.

Kontakt



Investor Relations

Jasmin Dentz
Tel. +49 69 9454 858-1492
ir@branicks.com

Weitere Informationen finden Sie unter:

www.branicks.com/investor-relations/ueberblick/

Diese Quartalsmitteilung ist auch in Englisch erhältlich.

Impressum

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

+49 69 94548 58-0
+49 69 9454858-9399

info@branicks.com
www.branicks.com

Finanzkalender 2024

16.05.2024	Veröffentlichung Q1 2024
29.05.2024	Nachhaltigkeitsbericht 2023
22.08.2024	Hauptversammlung 2024
27.08.2024	Veröffentlichung H1 2024
07.11.2024	Veröffentlichung Q3 2024

Disclaimer

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

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