

Branicks

Quartals-  
mitteilung  
3/2024



# Liebe Aktionärinnen und Aktionäre,

wir liefern weiterhin, was wir versprechen, in einem Umfeld, welches – trotz der bestehenden Herausforderungen – deutliche Zeichen der Entspannung, Erholung und allmählichen Normalisierung der Verhältnisse zeigt.

Die ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2024 waren von Unsicherheiten auf dem Immobilienmarkt, geopolitischen Krisen und konjunkturellen Herausforderungen geprägt. Obwohl der Transaktionsmarkt für Gewerbeimmobilien erste Anzeichen einer Belebung zeigt, blieb das Gesamtvolumen auf niedrigem Niveau. In diesem Kontext war Branicks in den ersten neun Monaten sehr aktiv und konnte 19 Immobilien mit einem Verkaufswert von insgesamt 417 Mio. Euro veräußern, wobei der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang (BNL) einiger Transaktionen erst im vierten Quartal erfolgte. Dies verdeutlicht die hohe Qualität unseres Immobilienportfolios. Unsere Fähigkeit, erfolgreich Werte zu realisieren, haben wir unter anderem mit den Verkäufen des Gewerbeparks „Cologno“ sowie den Transaktionen in Erlangen, Unterschleißheim und Frankfurt am Main über den Quartalsstichtag hinaus unter Beweis gestellt. Diese Transaktionen bestärken uns in unserer Einschätzung eines sich aufhellenden Transaktionsumfelds.

Zwei zentrale Themen prägen den bisherigen Verlauf dieses Geschäftsjahres: zum einen die Refinanzierung und Entschuldung, zum anderen der Fokus auf unser operatives Geschäft. In beiden Bereichen haben wir gemäß unserem Restrukturierungsplan, der Ende März 2024 festgelegt wurde, erhebliche Fortschritte erzielt. So konnten wir die Brückenfinanzierung bereits Anfang Oktober vorzeitig vollständig zurückführen, was unsere zukünftigen Finanzierungskosten deutlich reduzieren wird. Ein Indikator dafür ist unser Loan-To-Value, den wir bis 2026 unter die wichtige 50%-Marke senken möchten. Angesichts der steigenden Transaktionstätigkeit und einer sich abzeichnenden Entspannung auf den Immobilienmärkten sind wir voll im Plan.

Auch operativ kann sich unsere Performance sehen lassen. Unsere Qualität überzeugt und beschert uns – trotz der Abverkäufe – gute Like-for-like-Vermietungserlöse, die um + 1,6% über dem vergleichbaren Vorjahreswert lagen. So konnten wir im dritten Quartal beispielsweise REWE im Rahmen einer Neuvermietung als weiteren Ankermieter für das „Neustadt Centrum“ in Halle gewinnen. Bei den Funds from Operations (FFO) nach Minderheiten liegen wir nach



Sonja Wärtnges  
Vorsitzende des Vorstands





neun Monaten mit 36,1 Mio. Euro 3,0 Mio. Euro über dem Vorjahr und damit voll auf Kurs, unser Jahresziel von 40 bis 55 Mio. Euro zu erreichen. Unsere anhaltende Kostendisziplin zahlt darauf ein. Erfreulich entwickelte sich unser Vermietungsgeschäft mit Nettomieteinnahmen von 112,9 Mio. Euro, wobei der Rückgang gegenüber dem Vorjahreswert im Wesentlichen auf die Immobilienverkäufe zurückzuführen ist. Auch hier streben wir unverändert unser kommuniziertes Gesamtjahresziel von 500 bis 600 Mio. Euro Verkaufsvolumen im Commercial Portfolio an. Bei den Zukäufen waren wir liquiditätsschonend sehr zurückhaltend und werden diese Zurückhaltung auch weiterhin an den Tag legen.

Die genannte erfolgreich realisierte Transaktionstätigkeit im Jahresverlauf ist der Hauptgrund dafür, dass die Assets unter Management zum 30. September 2024 bei 12,1 Mrd. Euro liegen, wobei 3,2 Mrd. Euro auf den Eigenbestand des Commercial Portfolios und 8,9 Mrd. Euro auf das Drittgeschäft für institutionelle Investoren, unser Segment Institutional Business, entfielen. Unser Commercial Portfolio profitiert von einem ausgewogenen Mix der Asset-Klassen, Top-Immobilien in Bezug auf Energieeffizienz und der kon-

tinuierlichen Optimierung, die wir in unserem Alltagsgeschäft verfolgen. Stolz sind wir auf die konsequente nachhaltige Ertüchtigung unserer Immobilien als zentralem Baustein für die zukünftige Wertgenerierung. So lag der Anteil der Green Buildings am Commercial Portfolio bei beachtlichen 43,4%. Den Anteil grüner Immobilien werden wir in Zukunft noch weiter steigern: Unser Ziel bis 2027 liegt für unser Commercial Portfolio bei mindestens 60%. Im Institutional Business Segment wird die neue Asset-Klasse Renewables mittelfristig zusätzliche Potenziale für Wachstum und Wertgenerierung liefern.

Wir sind gut aufgestellt für unser klares Ziel: Die Branicks Gruppe ist der profitable, ESG-fokussierte und wertschöpfende Vermögensexperte, der bis 2026 die Rückkehr zu einem Nettogewinn und positiven Cashflows erreicht.

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre, wir haben Ihnen in letzter Zeit einiges abverlangt. Der Aufwärtstrend unseres Aktienkurses in den vergangenen Wochen zeigt, dass unsere gehaltenen Versprechen wahrgenommen werden. Als Vorstände – und Aktionäre – der Branicks Group AG setzen wir uns weiterhin mit voller Energie für die struktu-

relle Verbesserung unserer Bilanz und unsere operative Stärke ein. Unser Ziel ist es, Branicks mittelfristig wieder zu einem verlässlichen Dividendenwert zu entwickeln. Dazu müssen wir weiterhin liefern.

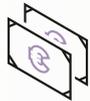
Wir danken den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sehr für ihr unglaubliches Engagement und ihren Beitrag in diesen herausfordernden Zeiten und danken auch Ihnen, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, für Ihr Vertrauen in unser Unternehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Frankfurt am Main, im November 2024

Ihre Sonja Wärtnges  
Vorsitzende des Vorstands

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



## Finanzielle Konsolidierung schneller als geplant – erfolgreiches Management des Fälligkeitsprofils

- Vollständige Ablösung der Bridge-Finanzierung Anfang Oktober (vor Fälligkeit im Dezember) reduziert zukünftige Finanzierungskosten
- Entschuldung hat weiter hohe Priorität
- Vollständige Einhaltung der Covenants
- Plausibilität des Branicks Business Plans und Finanzkonzepts bestätigt



## Verkaufs-Pipeline auf Kurs

- Verkauf von bislang 19 Objekten (17 COP; 2 IBU) im Wert von 417 Mio. Euro bis zum 30. September 2024
- Inklusive der kommunizierten Transaktionen im vierten Quartal liegt Branicks bereits nahe an der unteren Schwelle der Jahresprognose von 650 bis 900 Mio. Euro; gut gefüllte Transaktionspipeline



## Commercial Portfolio als Treiber für nachhaltige Cashflows

- Stabile und solide Mietentwicklung (dank hochwertigem Portfolio und Mietindexierung) sorgt für konstante und planbare Cashflows
- Laufende Portfoliooptimierung zeigt leicht geringeres Like-for-like-Mietwachstum von –0,4% aufgrund von ausgelaufenen Mietverträgen
- Anhaltender strategischer Fokus auf Büro- und Logistik (79% des Marktwerts zum 30. September 2024)
- Anstieg der durchschnittlichen Miete von 6,51 Euro/qm im Vorjahr auf 7,72 Euro/qm per 30. September 2024



## Institutional Business als weiterhin stabilisierender Faktor

- Fokus auf Bestandsmanagement (AuM von 8,9 Mrd. Euro zum 30. September 2024)
- Like-for-like-Mietwachstum bei 2,3%
- Neue im Q1/2024 in Kooperation mit Encavis eingeführte Asset-Klasse „Renewables“ erzeugt zusätzliches Geschäftspotenzial
- Starke und solide Positionierung; bereit für den Marktaufschwung (insbesondere im Hinblick auf Transaktions- und Performance-Fees)



## Aktionsplan „Performance 2024“ auf Kurs

- Deutlich reduzierte Kostenbasis durch gezielte Maßnahmen; anhaltende Kostendisziplin
- OPEX bereits 2023 um 16% und zum 30. September 2024 um 1,5% im Vergleich zum Vorjahr reduziert

# Plattformoptimierung nach Verkäufen

## Assets under Management von 12,1 Mrd. Euro



### Assets under Management

Die Assets under Management (AuM) der Branicks-Plattform lag Ende September 2024 bei 12,1 Mrd. Euro und damit 1,8 Mrd. Euro unter dem Niveau des Vorjahres (30. September 2023: 13,9 Mrd. Euro). Davon entfielen 3,2 Mrd. Euro auf den Eigenbestand (Commercial Portfolio) und 8,9 Mrd. Euro auf das Drittgeschäft für institutionelle Investoren (Institutional Business). Am 30. September des Vorjahres waren es 4,0 Mrd. Euro im Commercial Portfolio und 9,9 Mrd. Euro im Institutional Business. Die Rückgänge sind insbesondere auf Transaktionstätigkeiten zurückzuführen.

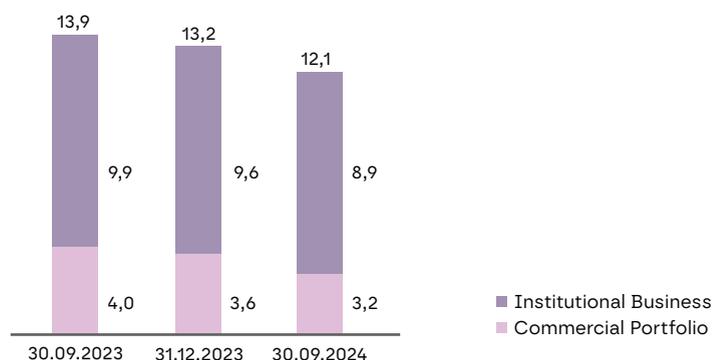
Im Vergleich zu Q3 2023 ergibt sich zum Ende des Berichtszeitraums eine sehr ähnliche regionale Portfoliostruktur auf der Plattform mit 8 % der Assets under Management in der Region Nord, 12 % in der Region Ost, 28 % in der Region Mitte, 25 % in der Region West und 27 % in der Region Süd (30. September 2023: 7 %, 11 %, 30 %, 23 % und 29 %).

### Transaktionen

Im dritten Quartal 2024 wurde ein Verkauf notariell beurkundet. Dabei handelt es sich um vier Objekte aus dem Eigenbestand mit einem Gesamtvolumen von rund 56 Mio. Euro. Der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang (BNL) für den im Juni 2024 notariell beurkundeten Verkauf eines Pakets von zwölf Logistik-Immobilien aus dem Portfolio der VIB Vermögen AG (VIB) an den internationalen Logistik-Immobilienentwickler P3 Logistic Parks ist im Juli schrittweise vollzogen worden. Hier lag der Verkaufswert bei rund 309 Mio. Euro. Insgesamt beliefen sich die Beurkundungen bis zum 30. September 2024 auf 417 Mio. Euro mit 369 Mio. Euro im Commercial Portfolio und 48 Mio. Euro im Drittgeschäft. Zum Ende des dritten Quartals gab es wie erwartet keine beurkundeten Ankäufe.

### Assets under Management

in Mrd. Euro



### Portfolio nach Segmenten

	30.09.2024		
	Commercial Portfolio	Institutional Business	Gesamt
Anzahl Immobilien	144	179	323
Marktwert in Mio. Euro <sup>1</sup>	3.222,8	8.879,4	12.102,2
Mietfläche in qm	1.430.710	2.812.947	4.243.657
	30.09.2023		
	Commercial Portfolio	Institutional Business	Gesamt
Anzahl Immobilien	172	183	355
Marktwert in Mio. Euro <sup>1</sup>	4.007,8	9.921,7	13.929,5
Mietfläche in qm	1.804.630	2.873.431	4.678.062

<sup>1</sup> Marktwerte jeweils zum 30.09. des Vorjahres, spätere Zugänge zu Anschaffungskosten.

# Vermietungsleistung auf hohem Niveau

## Mieteinnahmen steigen like-for-like um 1,6 %



### Vermietungsgeschäft

Die **flächenbezogene Vermietungsleistung** im dritten Quartal 2024 lag bei rund 218.000 qm und ist damit gegenüber dem Vorjahr (Vorjahr: rund 346.100 qm) rückläufig.

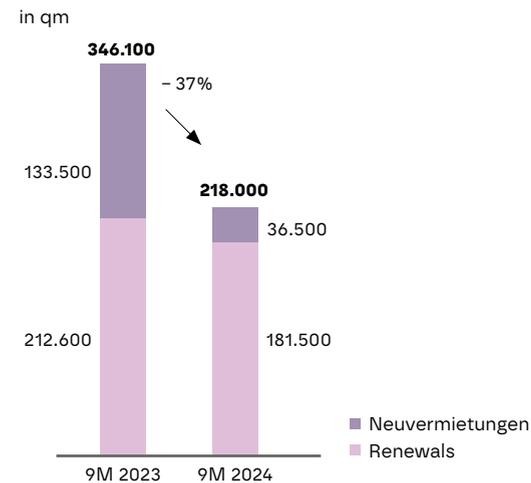
Die **annualisierte Vermietungsleistung** lag bei rund 31,5 Mio. Euro (Vorjahr: rund 34,9 Mio. Euro). In der Asset-Klasse Büro ist die annualisierte Vermietungsleistung höher gewesen als im Vorjahreszeitraum, in den Asset-Klassen Logistik und Handel hingegen niedriger. Der Rückgang der Vermietungsleistung ist auch im Kontext des verkleinerten Gesamtportfolios zu sehen, das zum 30. September 2024 aus 323 Objekten bestand (30. September 2023: 355). Die annualisierten Mieteinnahmen lagen Ende September 2024 bei 587,8 Mio. Euro und damit 30,8 Mio. Euro unter dem Niveau des Vorjahres (30. September 2023: 618,6 Mio. Euro).

Von den **unter Vertrag gebrachten Mieten** entfielen im Berichtszeitraum rund 7,0 Mio. Euro auf das Commercial Portfolio und rund 24,5 Mio. Euro auf das Institutional Business (Vorjahr: 13,9 Mio. Euro und 21,0 Mio. Euro).

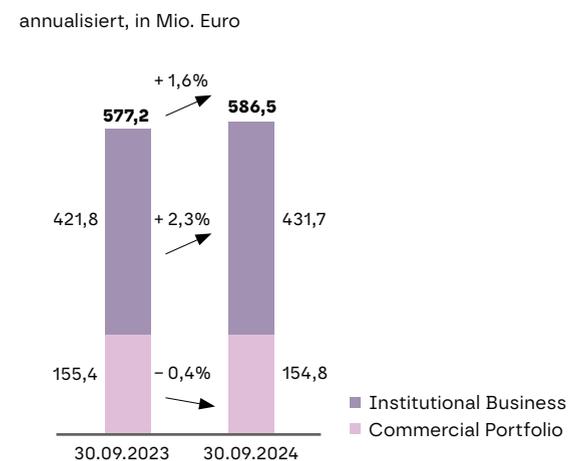
Auf Renewals entfiel ein Mietvolumen von 26,2 Mio. Euro, auf Neuvermietungen 5,3 Mio. Euro (Vorjahr: 20,4 Mio. Euro und 14,5 Mio. Euro).

Die **Like-for-like Mieteinnahmen** (ohne Berücksichtigung von Portfoliozugängen und -abgängen) stiegen in den zwölf Monaten bis zum 30. September 2024 für das gesamte betreute Portfolio um 1,6%. Im Commercial Portfolio lag das Like-for-like-Wachstum bei -0,4%, im Institutional Business bei 2,3%. Rund 69% 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.

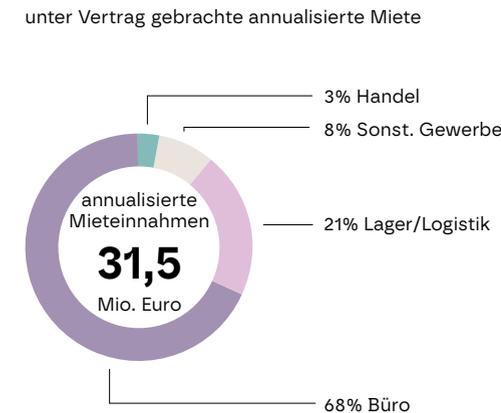
### Vermietungsleistung



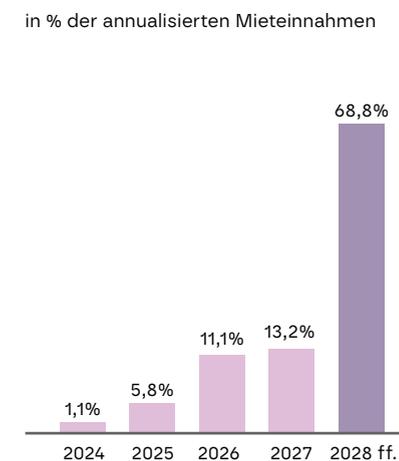
### Like-for-like-Mieteinnahmen



### Vermietung nach Nutzungsarten



### Mietauslaufvolumen



# Commercial Portfolio: Strategischer Fokus auf Logistik und Büro



Das Segment Commercial Portfolio umfasst den Immobilieneigenbestand 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. September 2024 umfasste das direkt gehaltene Portfolio 144 Immobilien (30. September 2023: 172). Der Marktwert des Portfolios lag bei 3.222,8 Mio. Euro (30. September 2023: 4.007,8 Mio. Euro) und die Mietfläche bei rund 1.430.710 qm (30. September 2023: rund 1.804.630 qm).

Auf Basis von 156,0 Mio. Euro annualisierten Mieteinnahmen (ohne Berücksichtigung von Projektentwicklungen und Repositionierungsobjekten) entspricht das einer Bruttomietrendite von 5,1% (30. September 2023: 183,4 Mio. Euro und 4,8%). Die EPRA-Leerstandsquote lag bei 7,0% (30. September 2023: 5,0%), die durchschnittliche Laufzeit der Mietverträge (WALT) bei 4,3 Jahren (30. September 2023: 5,0 Jahre). Der Anstieg der Leerstandsquote resultiert zum einen aus dem Abgang der verkauften Objekte, die größtenteils vollvermietet waren, zum anderen aber auch aus beendeteten Mietverhältnissen.

Entstandene Leerstände konnten vielfach bereits wieder vermietet werden, diese wirken sich allerdings erst mit dem Mietvertragsbeginn positiv auf die Leerstandsquote aus. Ein Beispiel dafür ist die nach dem Berichtsstichtag erfolgte Neuvermietung des „Neustadt Centrum“ an REWE in Halle, wo der Mietvertrag Anfang 2026 beginnen wird.

Asset-Klassen Commercial Portfolio <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	1.481,4	46 %	75,6	48 %	9,9 %	4,8
 Logistik	49	1.053,3	33 %	52,9	34 %	1,4 %	4,1
 Mixed Use	16	301,0	9 %	18,0	12 %	8,9 %	3,5
 Handel	6	198,6	6 %	8,0	5 %	18,3 %	3,6
 Sonstige	10	29,5	1 %	1,5	1 %	5,9 %	4,5
 Projektentwicklungen	4	159,0	5 %	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

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

Im Rahmen der laufenden Portfoliooptimierung setzt Branicks zunehmend auf die beiden strategischen Asset-Klassen Logistik und Büro, die am Bilanzstichtag 30. September 2024 zusammen 79% des Marktwerts des Commercial Portfolios ausmachen (30. September 2023: 79%).

Die Asset-Klasse Büro ist mit 46% des Marktwerts die größte Asset-Klasse. Sie trägt mit 75,6 Mio. Euro rund 48% der annualisierten Mieten bei. Logistikimmobilien folgen an zweiter Stelle mit einem Anteil von 33% am Portfolio-Marktwert bzw. 34% der Mieten. Handelsobjekte machen nur noch 6% vom Marktwert und 5% der Mieten aus.

Der Anteil von Green Buildings am Marktwert des Commercial Portfolios (Green-Building-Quote) betrug per Ende September 2024 43,4% (31. Dezember 2023: 43,6%). Die leichte Reduzierung ist auf den Verkauf einiger Objekte zurückzuführen.

Auf die zehn größten Mieter im Eigenbestand entfielen zum 30. September 2024 insgesamt 31,2% der annualisierten Mieten. Auch bei den Top-Mietern zeigt sich der Fokus auf die Nutzungsarten Büro und Logistik.

# Institutional Business: Schwerpunkt Bestandsoptimierung



Die Assets under Management im Drittgeschäft am 30. September 2024 betragen insgesamt 8.879,4 Mio. Euro für 179 Objekte (30. September 2023: 9.921,7 Mio. Euro für 183 Objekte). Die geringere Objektanzahl ist auf drei Objektverkäufe und die Beendigung eines Drittmandats zurückzuführen.

Die Branicks Group betreut aktuell 30 Vehikel (17 Pool Funds mit 5,7 Mrd. Euro, acht Club Deals mit 1,7 Mrd. Euro und fünf Individualmandate mit 1,5 Mrd. Euro) für insgesamt 172 institutionelle Investoren.

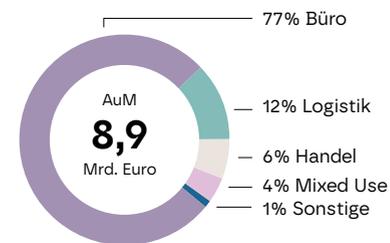
Rund 61% des Eigenkapitals stammen von Anlegern, die in mehr als einem Anlageprodukt von Branicks investiert sind.

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

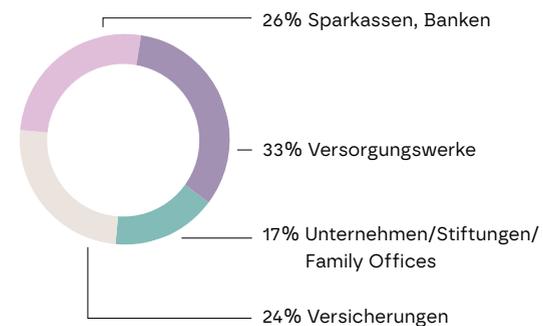
## Asset-Klassen Institutional Business

Basis: AuM in Mrd. Euro zum 30.09.2024



## Investitionspartner

Basis: gezeichnetes Eigenkapital zum 30.09.2024



# GuV – Segment Commercial Portfolio: Mieteinnahmen durch Verkäufe beeinflusst

## Commercial Portfolio

Die **Nettomieteinnahmen** in Höhe von 112,9 Mio. Euro haben sich insbesondere aufgrund von Verkäufen im Vergleich zum Vorjahr um 12,9 Mio. Euro verringert (Vorjahr: 125,8 Mio. Euro).

Das **Ergebnis aus assoziierten Unternehmen** besteht im Wesentlichen aus Ergebnisabgrenzungen aus Fondsanteilen in Höhe von 2,8 Mio. Euro. Die **Abschreibungen** sind durch verkaufsbedingte Sonderabschreibungen von 130,7 Mio. Euro beeinflusst. Die **operativen Kosten** des Segments haben sich insgesamt auf 20,6 Mio. Euro (Vorjahr: 17,6 Mio. Euro), insbesondere aufgrund von im Rahmen der Neuordnung unserer Finanzierungen im ersten Quartal 2024 angefallenen Rechts- und Beratungskosten, erhöht.

Das **Zinsergebnis** in Höhe von – 83,1 Mio. Euro (Vorjahr: – 68,8 Mio. Euro) hat sich vor allem aufgrund der Zinskosten für die Bridge-Finanzierung sowie aufgrund von Einmalkosten im Rahmen der Neuordnung unserer Finanzierungen im ersten Quartal 2024 in Höhe von 21,9 Mio. Euro (Vorjahr: 4,3 Mio. Euro), die in den sonstigen Bereinigungen enthalten sind, verringert.

Der **FFO-Beitrag des Segments** nach Abzug von Minderheitenanteilen ist insbesondere aufgrund von Verkäufen und den damit verbundenen geringeren Nettomieteinnahmen auf 27,4 Mio. Euro (Vorjahr: 32,2 Mio. Euro) zurückgegangen.

Segmentberichterstattung						
in Mio. Euro	9M 2024			9M 2023		
	Commercial Portfolio	Institutional Business	Gesamt	Commercial Portfolio	Institutional Business	Gesamt
Bruttomieteinnahmen (GRI)	129,7		129,7	142,9		142,9
Nettomieteinnahmen (NRI)	112,9		112,9	125,8		125,8
Gewinne aus Immobilienverkauf	0,5		0,5	8,2		8,2
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren		37,4	37,4		33,3	33,3
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	2,8	2,2	5,0	2,3	2,2	4,5
Abschreibungen	–183,4	–7,3	–190,7	–75,2	–3,1	–78,3
SbE/ SbA (Net other income)	1,1	–0,2	0,9	0,4	0,3	0,7
Zinsergebnis	–83,1	–1,0	–84,1	–68,8	0,0	–68,8
Operational expenditure (OPEX)	–20,6	–27,9	–48,5	–17,6	–33,3	–50,9
– davon Adminkosten	–11,1	–10,1	–21,2	–6,4	–11,8	–18,2
– davon Personalkosten	–9,5	–17,8	–27,3	–11,2	–21,5	–32,7
Sonstige Bereinigungen	24,8	0,0	24,8	4,3	0,2	4,5
Funds from Operations (FFO)	37,8	10,5	48,3	46,4	2,7	49,1
Funds from Operations (ohne Minderheitenanteile)	27,4	8,7	36,1	32,2	0,9	33,1
Funds from Operations II (FFO II)	38,3	10,5	48,8	54,6	2,7	57,3
Funds from Operations II (einschließlich Verkaufsergebnis / ohne Minderheitenanteile)	27,9	8,7	36,6	39,7	0,9	40,6



# GuV – Segment Institutional Business:

## Anstieg laufender Fees, Erholung bei transaktionsbedingten Gebühren

### Institutional Business

Die **Immobilienmanagementträge** in Höhe von 37,4 Mio. Euro sind insgesamt um rund 12% im Vergleich zu Vorjahr gestiegen (Vorjahr: 33,3 Mio. Euro). Die wiederkehrenden Asset-, Property- und Development-Fees in Höhe von 30,9 Mio. Euro sind wegen des Auslaufens von größeren Asset-Management-Mandaten um 2,2 Mio. Euro zurückgegangen (Vorjahr: 33,1 Mio. Euro). Dies wurde durch transaktionsbedingte Performance-Fees von 6,5 Mio. Euro (Vorjahr: 0,2 Mio. Euro) im Rahmen der Abwicklung des Global-Tower-Mandats mehr als kompensiert.

Das **Ergebnis aus assoziierten Unternehmen** liegt auf dem Niveau des Vorjahrs bei 2,2 Mio. Euro.

Die **operativen Kosten** sind vor allem aufgrund der verringerten Personalkosten mit 27,9 Mio. Euro (Vorjahr: 33,3 Mio. Euro) rund 16% niedriger als im Vergleichszeitraum.

Der **FFO-Beitrag des Segments** nach Minderheiten ist aufgrund gestiegener Gebühren und verringerter Kosten auf 8,7 Mio. gestiegen (Vorjahr: 0,9 Mio. Euro).

Segmentberichterstattung						
in Mio. Euro	9M 2024			9M 2023		
	Commercial Portfolio	Institutional Business	Gesamt	Commercial Portfolio	Institutional Business	Gesamt
Bruttomieteinnahmen (GRI)	129,7		129,7	142,9		142,9
Nettomieteinnahmen (NRI)	112,9		112,9	125,8		125,8
Gewinne aus Immobilienverkauf	0,5		0,5	8,2		8,2
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren		37,4	37,4		33,3	33,3
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	2,8	2,2	5,0	2,3	2,2	4,5
Abschreibungen	-183,4	-7,3	-190,7	-75,2	-3,1	-78,3
SbE / SbA (Net other income)	1,1	-0,2	0,9	0,4	0,3	0,7
Zinsergebnis	-83,1	-1,0	-84,1	-68,8	0,0	-68,8
Operational expenditure (OPEX)	-20,6	-27,9	-48,5	-17,6	-33,3	-50,9
– davon Adminkosten	-11,1	-10,1	-21,2	-6,4	-11,8	-18,2
– davon Personalkosten	-9,5	-17,8	-27,3	-11,2	-21,5	-32,7
Sonstige Bereinigungen	24,8	0,0	24,8	4,3	0,2	4,5
Funds from Operations (FFO)	37,8	10,5	48,3	46,4	2,7	49,1
Funds from Operations (ohne Minderheitenanteile)	27,4	8,7	36,1	32,2	0,9	33,1
Funds from Operations II (FFO II)	38,3	10,5	48,8	54,6	2,7	57,3
Funds from Operations II (einschließlich Verkaufsergebnis / ohne Minderheitenanteile)	27,9	8,7	36,6	39,7	0,9	40,6



# Bilanz:

## Von Verkaufsaktivitäten geprägt

- 1 Die **Bilanzsumme** am 30. September 2024 ist gegenüber dem Jahresende 2023 insbesondere aufgrund von Verkäufen um 694,2 Mio. Euro zurückgegangen
- 2 Der Rückgang des **langfristigen Vermögens** gegenüber dem 31. Dezember 2023 um 474,5 Mio. Euro ist im Wesentlichen durch den verkaufsbedingten Rückgang der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verursacht.
- 3 Der Rückgang des **kurzfristigen Vermögens** gegenüber dem 31. Dezember 2023 um 219,7 Mio. Euro ergibt sich im Wesentlichen aus der Verminderung der liquiden Mittel um 176,0 Mio. Euro insbesondere aufgrund von Darlehenstilgungen. Wesentlicher Treiber war hier die fast vollständige Tilgung der Bridge-Finanzierung in Höhe von 160 Mio. Euro.
- 4 Das **Eigenkapital** liegt zum 30. September 2024 um 160,8 Mio. Euro unter dem Stand zum Jahresende 2023. Das negative Konzernergebnis wirkt sich mit – 153,2 Mio. Euro (Vorjahr: – 21,0 Mio. Euro) aus. Die **Eigenkapitalquote** liegt mit soliden 32,9% über dem Stand zum 31. Dezember 2023 (31,5%).
- 5 Die **Schulden** gingen im Vergleich zum Jahresende 2023 insgesamt um 533,4 Mio. Euro zurück. Die Veränderung der kurz- und langfristigen Anteile der Schulden resultiert im Wesentlichen aus der fast vollständigen Tilgung der kurzfristigen Bridge-Finanzierung in Höhe von 160 Mio. Euro sowie aus dem Abgang von langfristigen Objektfinanzierungen im Zuge der umgesetzten Verkäufe.

Überblick Bilanz			
in Mio. Euro	30.09.2024		31.12.2023
Bilanzsumme	4.152,0	1	4.846,2
Langfristiges Vermögen	3.566,1	2	4.040,6
– davon Goodwill	190,2		190,2
Kurzfristiges Vermögen	585,9	3	805,6
Eigenkapital	1.366,3	4	1.527,1
Langfristige Finanzschulden	1.971,7		2.316,1
Kurzfristige Finanzschulden	444,1		618,9
Sonstige Verbindlichkeiten	369,9		384,1
Summe Schulden	2.785,7	5	3.319,1
Bilanzielles Eigenkapital	32,9%	4	31,5%



# Prognose 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>	0 Mio. Euro
<b>Verkäufe</b>	650–900 Mio. Euro, davon: Commercial Portfolio: 500–600 Mio. Euro Institutional Business: 150–300 Mio. Euro



# Kennzahlen



Finanzkennzahlen						
in Mio. Euro	9M 2024	9M 2023	Δ	Q3 2024	Q3 2023	Δ
Bruttomieteinnahmen	129,7	142,9	13,2	40,6	46,0	5,4
Nettomieteinnahmen	112,9	125,8	12,9	35,8	40,8	5,0
Erträge aus Immobilienmanagement	37,4	33,3	4,1	16,6	11,5	5,1
Erlöse aus Immobilienverkauf	367,0	471,7	104,7	349,9	115,3	234,6
Gewinne aus Immobilienverkauf	0,5	8,2	7,7	0,0	0,0	0,0
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	5,0	4,5	0,5	1,6	1,7	0,1
Funds from Operations nach Minderheiten (FFO)	36,1	33,1	3,0	16,7	10,7	6,0
Funds from Operations II (nach Minderheiten, einschließlich Verkaufsergebnis)	36,6	40,6	4,0	16,7	10,7	6,0
EBITDA	108,1	121,6	13,5	38,7	36,9	1,8
EBIT	-82,6	43,3	125,9	5,0	18,9	13,9
Konzernergebnis	-153,2	-21,0	132,2	-21,6	-4,4	17,2
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	43,5	66,3	22,8	24,4	2,3	22,1

Finanzkennzahlen						
je Aktie in Euro <sup>1</sup>	9M 2024	9M 2023	Δ	Q3 2024	Q3 2023	Δ
FFO je Aktie (nach Minderheiten)	0,43	0,40	0,03	0,20	0,13	0,07
FFO II je Aktie (nach Minderheiten)	0,44	0,49	0,05	0,20	0,13	0,07
Konzernergebnis je Aktie (nach Minderheiten)	-1,53	-0,26	1,27	-0,32	-0,08	0,24

<sup>1</sup> Alle Zahlen je Aktie angepasst gemäß IFRS (durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien 9M 2024: 83.565.510; 9M 2023: 83.380.702).

Bilanzkennzahlen		
in Mio. Euro	30.09.2024	31.12.2023
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.941,2	3.398,6
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (IFRS 5)	223,3	237,5
Eigenkapital	1.366,3	1.527,1
Finanzschulden (inkl. IFRS 5)	2.454,9	2.974,2
Bilanzsumme	4.152,0	4.846,2
Loan-To-Value (LTV) <sup>2</sup>	58,2%	60,1%
Adjusted LTV <sup>2, 4</sup>	55,3%	57,6%
NAV je Aktie (in Euro) <sup>1</sup>	14,99	15,54
Adjusted NAV je Aktie (in Euro) <sup>4</sup>	17,08	17,63

Operative Kennzahlen		
	30.09.2024	31.12.2023
Anzahl Immobilien	323	351
Assets under Management in Mrd. Euro	12,1	13,2
Mietfläche in qm	4.243.657	4.609.408
Vermietungsleistung in qm	218.000	446.600

Operative Kennzahlen (Commercial Portfolio) <sup>3</sup>		
	30.09.2024	31.12.2023
Annualisierte Mieteinnahmen in Mio. Euro	156,0	179,1
EPRA-Leerstandsquote in %	7,0	5,3
Ø-Mietlaufzeit in Jahren	4,3	4,9
Ø-Miete in Euro pro qm	9,63	8,92
Bruttomietrendite in %	5,1	5,2

<sup>1</sup> Alle Zahlen je Aktie angepasst gemäß IFRS (Aktienzahl 30.09.2024: 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.

# Konzern-Gewinn-und Verlustrechnung

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

in TEUR	9M 2024	9M 2023	Q3 2024	Q3 2023
Bruttomieteinnahmen	129.670	142.860	40.565	45.969
Erbbauszinsen	-147	-126	-50	-39
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	23.842	25.028	7.686	8.487
Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten	-26.900	-28.475	-8.174	-9.130
Sonstige immobilienbezogene Aufwendungen	-13.600	-13.449	-4.217	-4.427
Nettomieteinnahmen	112.865	125.838	35.810	40.860
Verwaltungsaufwand	-21.282	-18.225	-6.718	-6.942
Personalaufwand	-27.264	-32.701	-8.951	-10.635
Abschreibungen	-190.712	-78.304	-33.679	-18.061
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren	37.412	33.291	16.600	11.510
Sonstige betriebliche Erträge	1.312	1.356	386	476
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-378	-673	-15	-47
Ergebnis sonstiger betrieblicher Erträge und Aufwendungen	934	683	371	429
Nettoerlös aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	366.987	471.699	349.902	115.344
Restbuchwert der verkauften als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-366.476	-463.514	-349.902	-115.344
Gewinn aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	511	8.185	0	0
Ergebnis vor Zinsen und sonstigen Finanzierungstätigkeiten	-87.536	38.767	3.433	17.161
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	4.965	4.520	1.611	1.687
Zinserträge	13.230	13.298	4.301	5.152
Zinsaufwand	-97.371	-82.104	-33.859	-28.904
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-166.712	-25.519	-24.514	-4.904
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-19.478	-8.956	-9.964	-4.160
Latente Steuern	33.021	13.427	12.842	4.567
Konzernergebnis	-153.169	-21.048	-21.636	-4.497
Ergebnisanteil Konzernaktionäre	-128.119	-21.410	-26.525	-6.301
Ergebnisanteil Minderheitenanteile	-25.050	362	4.889	1.804
(Un)verwässertes Ergebnis je Aktie in Euro <sup>1</sup>	-1,53	-0,26	-0,53	-0,08

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



# Konzerngesamtergebnisrechnung

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

in TEUR	9M 2024	9M 2023	Q3 2024	Q3 2023
<b>Konzernergebnis</b>	<b>-153.169</b>	<b>-21.048</b>	<b>-21.636</b>	<b>-4.497</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>				
Posten, die unter bestimmten Bedingungen zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können				
Marktbewertung Sicherungsinstrumente				
Cashflow-Hedges	-23	1.151	-8	-7
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können				
Gewinn / Verlust aus der Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumenten	-1.279	-3.765	-168	-1.990
<b>Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen<sup>1</sup></b>	<b>-1.302</b>	<b>-2.614</b>	<b>-176</b>	<b>-1.997</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>-154.471</b>	<b>-23.662</b>	<b>-21.812</b>	<b>-6.494</b>
Konzernaktionäre	-129.717	-24.358	-26.701	-8.284
Minderheitenanteile	-24.754	696	4.889	1.790

<sup>1</sup> Nach Steuern.



# Konzernkapitalflussrechnung

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

in TEUR	9M 2024	9M 2023
<b>Laufende Geschäftstätigkeit</b>		
Nettobetriebsgewinn vor gezahlten / erhaltenen Zinsen und Steuern	-96.442	58.345
Realisierte Gewinne / Verluste aus Verkäufen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-511	-8.185
Abschreibungen	190.712	78.304
Veränderungen der Forderungen, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	39.567	30.648
Andere nicht zahlungswirksame Transaktionen	-33.051	-13.409
Cashflow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit	100.275	145.703
Gezahlte Zinsen	-77.150	-69.341
Erhaltene Zinsen	7.104	5.803
Gezahlte / erhaltene Steuern	13.319	-15.854
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	43.548	66.311
<b>Investitionstätigkeit</b>		
Erlöse aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	366.987	471.699
Erhaltene Dividenden	0	53
Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-48.331	-23.879
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-20.481	-38.467
Erwerb anderer Investitionen	0	-194.527
Verkauf anderer Investitionen	12.129	10.000
Erwerb von Betriebs- und Geschäftsausstattung; Software	28	-66
Cashflow aus Investitionstätigkeit	310.332	224.813
<b>Finanzierungstätigkeit</b>		
Rückzahlung Minderheitenanteile	-8.368	-11.084
Einzahlungen von Darlehen	94.495	554.782
Rückzahlung von Darlehen	-575.097	-651.155
Rückzahlung von Anleihen / Schuldscheinen	-23.000	-8.500
Leasingzahlungen	-2.603	-2.181
Auszahlungen für Kosten der Kapitalbeschaffung	-15.269	-225
Gezahlte Dividenden	0	-59.642
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-529.842	-178.005
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-175.962	113.119
Finanzmittelfonds zum 1. Januar	345.550	188.404
<b>Finanzmittelfonds zum 30. September</b>	<b>169.588</b>	<b>301.523</b>



# Konzernbilanz

zum 30. September 2024

## Aktiva

in TEUR	30.09.2024	31.12.2023
Geschäfts- oder Firmenwert	190.243	190.243
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.941.241	3.398.556
Sachanlagen	42.538	45.442
Anteile an assoziierten Unternehmen	120.390	129.337
Ausleihungen an nahestehende Unternehmen	115.751	114.547
Beteiligungen	96.918	99.036
Immaterielle Vermögenswerte	29.060	33.483
Aktive latente Steuern	29.972	29.972
<b>Langfristiges Vermögen</b>	<b>3.566.113</b>	<b>4.040.616</b>
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien	3.677	4.289
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	24.612	22.559
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	21.051	19.559
Forderungen aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	17.409	39.701
Sonstige Forderungen	122.347	119.056
Sonstige Vermögenswerte	3.936	17.387
Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand	169.588	345.550
	<b>362.620</b>	<b>568.101</b>
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	223.297	237.457
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>	<b>585.917</b>	<b>805.558</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>4.152.030</b>	<b>4.846.174</b>

## Passiva

in TEUR	30.09.2024	31.12.2023
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	83.566	83.566
Kapitalrücklage	914.800	914.800
Hedgingrücklage	331	354
Rücklage für erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierte Finanzinstrumente	-9.728	-8.449
Versicherungsmathematische Gewinne / Verluste Pensionen	709	709
Bilanzverlust / -gewinn	-74.358	53.761
Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	915.320	1.044.741
Minderheitenanteile	450.981	482.398
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>1.366.301</b>	<b>1.527.139</b>
<b>Schulden</b>		
Unternehmensanleihen	396.081	394.654
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	1.575.635	1.921.469
Passive latente Steuern	181.313	214.363
Pensionsrückstellung	3.122	3.070
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	23.366	24.856
<b>Summe langfristiger Schulden</b>	<b>2.179.517</b>	<b>2.558.412</b>
Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden	444.104	618.917
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.748	6.380
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	6.937	6.649
Verbindlichkeit aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	26.616	26.958
Sonstige Verbindlichkeiten	81.720	62.568
	<b>567.125</b>	<b>721.472</b>
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	39.087	39.151
<b>Summe kurzfristiger Schulden</b>	<b>606.212</b>	<b>760.623</b>
<b>Summe Schulden</b>	<b>2.785.729</b>	<b>3.319.035</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>4.152.030</b>	<b>4.846.174</b>



# Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. September 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						-128.119	-128.119	-25.050	-153.169
Sonstiges Ergebnis <sup>1</sup>									
Posten, die zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden können									
Gewinn / Verlust aus Cashflow-Hedges			-23				-23		-23
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden können									
Gewinn / Verlust aus der Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumenten				-1.279			-1.279		-1.279
Versicherungsmathematische Gewinne / Verluste Pensionen									
Gesamtergebnis			-23	-1.279		-128.119	-129.421	-25.050	-154.471
Veränderung Konsolidierungskreis									
Veränderung Minderheitenanteile								-6.367	-6.367
<b>Stand am 30. September 2024</b>	<b>83.566</b>	<b>914.800</b>	<b>331</b>	<b>-9.728</b>	<b>709</b>	<b>-74.358</b>	<b>915.320</b>	<b>450.981</b>	<b>1.366.301</b>

<sup>1</sup> 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 <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						-21.410	-21.410	362	-21.048
Sonstiges Ergebnis <sup>1</sup>									
Posten, die zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden können									
Gewinn / Verlust aus Cashflow-Hedges			1.151				1.151		1.151
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden können									
Gewinn / Verlust aus der Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumenten				-3.765			-3.765		-3.765
Gesamtergebnis			1.151	-3.765		-21.410	-24.024	362	-23.662
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								-1.082	-1.082
<b>Stand am 30. September 2023</b>	<b>83.566</b>	<b>914.800</b>	<b>361</b>	<b>-10.051</b>	<b>740</b>	<b>102.819</b>	<b>1.092.235</b>	<b>487.256</b>	<b>1.579.491</b>
Konzernergebnis						-44.550	-44.550	-5.101	-49.651
Sonstiges Ergebnis <sup>1</sup>									
Posten, die zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden können									
Gewinn / Verlust aus Cashflow-Hedges			-7				-7		-7
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden können									
Gewinn / Verlust aus der Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumenten				1.602			1.602		1.602
Versicherungsmathematische Gewinne / Verluste Pensionen					-31		-31		-31
Gesamtergebnis			-7	1.602	-31	-44.550	-42.986	-5.101	-48.087
Veränderung Minderheitenanteile						-4.508	-4.508	243	-4.265
<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.



# Segmentberichterstattung

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



in Mio. Euro	9M 2024			9M 2023		
	Commercial Portfolio	Institutional Business	Gesamt	Commercial Portfolio	Institutional Business	Gesamt
<b>Ergebniskennzahlen</b>						
Bruttomieteinnahmen (GRI)	129,7		129,7	142,9		142,9
Nettomieteinnahmen (NRI)	112,9		112,9	125,8		125,8
Gewinne aus Immobilienverkauf	0,5		0,5	8,2		8,2
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren		37,4	37,4		33,3	33,3
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	2,8	2,2	5,0	2,3	2,2	4,5
Abschreibungen	-183,4	-7,3	-190,7	-75,2	-3,1	-78,3
SbE / SbA (Net other income)	1,1	-0,2	0,9	0,4	0,3	0,7
Zinsergebnis	-83,1	-1,0	-84,1	-68,8	0,0	-68,8
Operational expenditure (OPEX)	-20,6	-27,9	-48,5	-17,6	-33,3	-50,9
– davon Adminkosten	-11,1	-10,1	-21,2	-6,4	-11,8	-18,2
– davon Personalkosten	-9,5	-17,8	-27,3	-11,2	-21,5	-32,7
Sonstige Bereinigungen	24,8	0,0	24,8	4,3	0,2	4,5
Funds from Operations (FFO)	37,8	10,5	48,3	46,4	2,7	49,1
Funds from Operations (ohne Minderheitenanteile)	27,4	8,7	36,1	32,2	0,9	33,1
Funds from Operations II (FFO II)	38,3	10,5	48,8	54,6	2,7	57,3
Funds from Operations II (einschließlich Verkaufsergebnis / ohne Minderheitenanteile)	27,9	8,7	36,6	39,7	0,9	40,6
EBITDA	96,6	11,5	108,1	119,1	2,5	121,6
EBIT	-86,8	4,2	-82,6	43,9	-0,6	43,3
<b>Segmentvermögen</b>						
Anzahl Immobilien	144	179	323	172	183	355
Assets under Management (AuM)	3.222,8	8.879,4	12.102,2	4.007,8	9.921,7	13.929,5
Mietfläche in qm	1.430.710	2.812.947	4.243.657	1.804.600	2.873.500	4.678.100

# Transaktionen 2024

in Mio. Euro (Anzahl Objekte)	Beurkundungen 2024 YTD	davon: Beurkun- dungen 2024 mit BNL bis zum 30.09.2024	Beurkundungen Vorjahre mit BNL bis zum 30.09.2024
<b>Ankäufe</b>			
Eigenbestand	0 (0)	0 (0)	53 (1)
Institutional Business	0 (0)	0 (0)	0 (0)
<b>Gesamt</b>	<b>0 (0)</b>	<b>0 (0)</b>	<b>53 (1)</b>
<b>Verkäufe</b>			
Commercial Portfolio	369 (17)	369 (17)	13 (8)
Institutional Business	48 (2)	48 (2)	50 (1)
<b>Gesamt</b>	<b>417 (19)</b>	<b>417 (19)</b>	<b>63 (9)</b>



# Loan To Value (LTV)



in TEUR	30.09.2024	31.12.2023
<b>Vermögenswerte</b>		
Buchwert der Immobilien	2.941.241	3.398.556
Buchwert Immobilien unter IFRS 5	87.495	100.495
Wertdifferenz zum Zeitwert	194.051	142.558
<b>Marktwert Immobilien gesamt</b>	<b>3.222.787</b>	<b>3.641.609</b>
Marktwert Beteiligungen (indirekte Immobilien) <sup>1, 2</sup>	334.290	345.773
Geschäfts- oder Firmenwert	190.243	190.243
Dienstleistungsverträge	27.196	45.345
Buchwert Ausleihungen / Forderungen nahestehende Unternehmen	136.802	134.106
<b>Marktwert Vermögen (Value)</b>	<b>3.911.318</b>	<b>4.357.076</b>
abzüglich Geschäfts- oder Firmenwert	-190.243	-190.243
abzüglich Dienstleistungsverträge	-27.196	-45.345
zuzüglich Marktwert Institutional Business	427.418	427.418
<b>Adjusted Marktwert Vermögen (Value)</b>	<b>4.121.297</b>	<b>4.548.906</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>		
Langfristige verzinsliche Finanzschulden <sup>2</sup>	1.560.982	1.906.816
Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden	444.104	618.917
Verbindlichkeiten in Verbindung mit IFRS 5-Objekten	39.087	39.151
Verbindlichkeiten nahestehende Unternehmen	6.937	6.649
Unternehmensanleihen	396.081	394.654
abzgl. Kassenbestand / Bankguthaben	-169.588	-345.550
<b>Netto-Verbindlichkeiten (Loan)</b>	<b>2.277.603</b>	<b>2.620.637</b>
<b>LTV<sup>2</sup></b>	<b>58,2 %</b>	<b>60,1 %</b>
<b>Adjusted LTV<sup>2</sup></b>	<b>55,3 %</b>	<b>57,6 %</b>

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

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

# EPRA-Kennzahlen



in Mio. Euro	30.09.2024	31.12.2023	\Delta
EPRA-Net Reinstatement Value (EPRA-NRV)	1.304,0	1.408,4	7 %
EPRA-Net Disposal Value (EPRA-NDV)	1.165,7	1.337,8	13 %
EPRA-Net Tangible Assets (EPRA-NTA)	909,7	994,0	8 %
EPRA-Nettoanfangsrendite (%) <sup>1</sup>	4,1	4,2	2 %
EPRA-„Topped up“-Nettoanfangsrendite (%) <sup>1</sup>	4,2	4,2	0 %
EPRA-Leerstandquote (%) <sup>2</sup>	7,0	5,3	32 %
EPRA-LTV (%)	59,1	62,4	5 %
	<b>9M 2024</b>	<b>9M 2023</b>	<b> \Delta </b>
EPRA-Ergebnis	61,5	52,9	16 %
EPRA-Kostenquote inkl. direkter Leerstandskosten (%) <sup>1</sup>	25,1	20,6	22 %
EPRA-Kostenquote exkl. direkter Leerstandskosten (%) <sup>1</sup>	23,2	17,2	35 %
EPRA-Ergebnis je Aktie <sup>3</sup>	0,74	0,63	17 %
	<b>30.09.2024</b>	<b>31.12.2023</b>	<b> \Delta </b>
<b>NAV je Aktie</b>	<b>14,99</b>	<b>15,54</b>	<b>4 %</b>
<b>Adjusted NAV je Aktie<sup>4</sup></b>	<b>17,08</b>	<b>17,63</b>	<b>3 %</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 9M 2024: 83.565.510; 9M 2023: 83.380.702).

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

# Kontakt

## Investor Relations

Tel. +49 69 9454 858-0  
Fax +49 69 9454 858-9399

[ir@branicks.com](mailto:ir@branicks.com)

## 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](mailto:info@branicks.com)  
[www.branicks.com](http://www.branicks.com)

## Weitere Informationen finden Sie unter:

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

Diese Quartalsmitteilung ist auch in Englisch erhältlich.

## Finanzkalender

2025	
12.03.	Geschäftsbericht 2024
08.05.	Veröffentlichung Q1 2025
14.05.	Nachhaltigkeitsbericht 2024
14.08.	Veröffentlichung H1 2025
20.08.	Hauptversammlung
06.11.	Veröffentlichung Q3 2025

## 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.

