

Branicks

Halbjahres- bericht

Q2/2026



Inhalt



3 An die Aktionäre

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

7 Konzernzwischenlagebericht

39 Konzernzwischenabschluss

46 Konzernanhang

55 Weitere Informationen

- 55 EPRA-Kennzahlen
- 55 Anschrift und Impressum

Über die Branicks Group AG

Die Branicks Group AG ist der führende deutsche börsennotierte Gewerbeimmobilienspezialist mit über 25 Jahren Erfahrung am Immobilienmarkt und Zugang zu einem breiten Investorennetzwerk. Unsere Basis bildet die überregionale und regionale Immobilienplattform mit neun Standorten in allen wichtigen deutschen Märkten. Zum Stichtag 30. Juni 2026 betreuen wir 264 Objekte mit einem Marktwert von 10,1 Mrd. Euro onsite – wir sind präsent vor Ort, immer nah am Mieter und der Immobilie.

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

Im Segment Institutional Business werden die Leistungen rund um Immobilieninvestments institutioneller Anleger zusammengefasst. Zu den betreuten Vehikeln zählen insbesondere Immobilienfonds, die in europäische Büro- und Logistikimmobilien investieren. Während der Laufzeit der Fonds erzielt Branicks 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 2026*	H1 2025	Δ	Q2 2026*	Q2 2025	Δ
Bruttomieteinnahmen	57,1	72,3	15,2	28,6	35,9	7,3
Nettomieteinnahmen	48,7	63,4	14,7	23,3	31,4	8,1
Erträge aus Immobilienmanagement	19,1	20,8	1,7	10,2	10,0	0,2
Erlöse aus Immobilienverkauf	54,1	78,0	23,9	0,0	78,0	78,0
Gewinne aus Immobilienverkauf	0,0	3,0	3,0	0,0	3,0	3,0
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0,8	2,1	1,3	0,4	1,1	0,7
Funds from Operations nach Minderheiten (FFO)	14,3	22,7	8,4	7,8	11,3	3,5
Funds from Operations II (nach Minderheiten, einschließlich Verkaufsergebnis)	14,3	25,7	11,4	7,8	14,3	6,5
EBITDA	43,0	59,8	16,8	21,1	29,7	8,6
EBIT	- 144,2	9,6	153,8	- 151,8	6,2	158,0
Konzernergebnis	- 142,3	- 23,4	118,9	- 141,0	- 8,0	133,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	15,4	24,8	9,4	9,5	23,1	13,6

Ergebniskennzahlen						
je Aktie in Euro ¹	H1 2026*	H1 2025	Δ	Q2 2026*	Q2 2025	Δ
FFO je Aktie (nach Minderheiten)	0,17	0,27	0,10	0,09	0,20	0,11
FFO II je Aktie (nach Minderheiten)	0,17	0,31	0,14	0,09	0,20	0,11
Konzernergebnis je Aktie (nach Minderheiten)	- 1,72	- 0,27	1,45	- 1,68	0,94	2,62

¹ Alle Zahlen je Aktie (durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien 6M 2026: 83.565.510; 6M 2025: 83.565.510).
* ohne prüferische Durchsicht

Bilanzkennzahlen		
in Mio. Euro	30.06.2026*	31.12.2025**
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.015,4	2.030,9
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (IFRS 5)	118,1	165,5
Eigenkapital	786,3	868,0
Finanzschulden (inkl. IFRS 5)	1.771,0	1.822,9
Bilanzsumme	2.747,8	2.902,1
Loan-To-Value (LTV) ²	64,7 %	63,2 %
Adjusted LTV ^{2, 4}	59,2 %	58,1 %
NAV je Aktie (in Euro) ¹	6,02	7,36
Adjusted NAV je Aktie (in Euro) ⁴	8,85	10,19

Operative Kennzahlen		
	30.06.2026*	31.12.2025**
Anzahl Immobilien	264	272
Assets under Management in Mrd. Euro	10,1	10,5
Mietfläche in qm	3.585.028	3.712.308
Vermietungsleistung in qm	148.516	456.200

Operative Kennzahlen (Commercial Portfolio) ³		
	30.06.2026*	31.12.2025**
Annualisierte Mieteinnahmen in Mio. Euro	115,3	125,5
EPRA-Leerstandsquote in %	13,7	10,1
Ø-Mietlaufzeit in Jahren	4,5	4,3
Ø-Miete in Euro pro qm	10,00	10,33
Bruttomietrendite in %	5,3	5,7

¹ Alle Zahlen je Aktie (Aktienzahl 30.06.2026: 83.565.510; 31.12.2025: 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.
* ohne prüferische Durchsicht
** ungeprüft



Vorwort

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre,

in unserem Halbjahresbericht über unser Geschäftsjahr 2026 können wir über ein fortgesetzt robustes operatives Geschäft unter ansonsten herausfordernden Rahmenbedingungen für Branicks berichten. In einem immer noch makroökonomisch und in unserem eigenen Markt für Gewerbeimmobilien außerordentlich ungünstigen Umfeld sind wir mit unseren eigenen Themen unbeschadet von allen externen Widrigkeiten entscheidende Schritte vorangekommen.

Das gilt nicht zuletzt für die grundlegenden Fragen zur Finanzierung unseres Unternehmens:

Die Branicks befindet sich infolge der angespannten Marktlage, insbesondere aufgrund steigender Zinssätze und sinkender Immobilienwerte, in einer finanziell äußerst angespannten Situation. Im Laufe des Geschäftsjahres 2026 wurden bzw. werden Fremdverbindlichkeiten der Branicks-Gruppe im Umfang von rund 580 Mio. Euro fällig. Das betrifft vor allem eine Anleihe in Höhe von 400 Mio. Euro sowie Schuldscheindarlehen und Namensschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von rund 180 Mio. Euro. Aufgrund des andauernd schwachen Transaktionsmarkts für Gewerbeimmobilien verbunden mit einem äußerst zurückhaltenden Finanzierungsmarkt (d.h. hohen Zinsen bei gleichwohl reduzierter Risikobereitschaft) war die ursprünglich geplante rechtzeitige Refinanzierung dieser Fremdverbindlichkeiten am Markt nicht mehr realisierbar.

Vor diesem Hintergrund sind wir im Berichtszeitraum in intensive Verhandlungen mit den wesentlichen Finanzgläubigern eingetreten. Über den Eintritt in und den weiteren Fortgang des Verhandlungsprozesses haben wir den Kapitalmarkt laufen informiert, und zwar innerhalb des Berichtszeitraums mit insgesamt fünf Ad hoc-Mitteilungen (9. März, 31. März, 28. April, 1. Juli und 24. Juni 2026). Am 30. Juli 2026 konnten wir mit wesentlichen Gläubigern, welche die zur Restrukturierung hinreichenden Mehrheiten in den relevanten Fremdkapitalinstrumenten halten, eine vertragliche Einigung über eine Refinanzierung der genannten Instrumente erreichen. Ohne eine entsprechende Vereinbarung wäre der Bestand der Gesellschaft aufgrund einer drohenden Zahlungsunfähigkeit unmittelbar gefährdet gewesen.

Über den Inhalt der Vereinbarung und das ihr zugrundeliegende Sanierungskonzept hat die Gesellschaft mit Ad hoc-Mitteilung vom 30. Juli 2026 informiert. Im Kern sieht das Sanierungskonzept eine Aufteilung der Anleihe sowie der Schuldscheindarlehen und Namensschuldverschreibungen in jeweils zwei Tranchen vor, nämlich in (i) einen vorrangig besicherten Teil im Umfang von rund 375 Mio. Euro mit einer Laufzeit bis 30. September 2030 und (ii) einen nachrangigen unbesicherten Teil im Umfang von rund 220 Mio. Euro (einschließlich Nachranggebühr) mit einer Laufzeit bis 30. September 2038. Zudem ist die Gewährung besicherter Brückenkredite für die Branicks in Höhe von 35 Mio. Euro und deren Tochtergesellschaft VIB Vermögen AG in Höhe von 60 Mio. Euro vorgesehen. Die Eckpunkte dieser Sanierungstransaktion (einschließlich der ihr zugrundeliegenden Geschäftsplanung) sind durch ein von der FTI-Andersch AG erstelltes Sanierungsgutachten (finale Entwurfsfassung) unter Berücksichtigung des IDW S6-Standards unabhängig verifiziert worden.

Auf Basis dieses Sanierungskonzepts ist eine Fortführung der Gesellschaft mit überwiegender Wahrscheinlichkeit gesichert. Allerdings muss dieses Sanierungskonzept noch umgesetzt werden. Dies erfordert unter anderem noch die Erreichung von zwei wesentlichen Meilensteinen, nämlich (i) die wirksame Zustimmung der außerordentlichen Hauptversammlung am 9. Oktober 2026 zu allen Beschlussvorschlägen, wie sie in der am 2. September 2026 im Bundesanzeiger veröffentlichten Einberufung bekannt gemacht wurden, und (ii) die wirksame Zustimmung der Gläubiger der 400 Mio. Euro-Anleihe (ISIN XS2388910270) zu der oben genannten Aufteilung in zwei Tranchen im Rahmen einer noch einzuberufenden Abstimmung ohne Versammlung nach dem Schuldverschreibungsgesetz, die voraussichtlich Mitte Oktober stattfinden wird. Solange diese Bedingungen nicht erfüllt sind, kann die Umsetzung des Sanierungskonzepts noch scheitern und damit die Fortführung der Gesellschaft gefährdet sein. Allerdings haben sich Gläubiger, die zusammen hinreichende Mehrheiten in der Anleihe halten, zu einer positiven Abstimmung verpflichtet – sofern die übrigen Sanierungsbedingungen erfüllt werden.



Aufgrund dieser noch zu erfüllenden Bedingungen liegt bisher auch noch kein Testat des Abschlussprüfers für den Jahres- und Konzernabschluss des zum 31. Dezember 2025 beendeten Geschäftsjahrs vor. Aus diesem Grund wurde dieser Halbjahresbericht mit Stichtag 30. Juni 2026 auch keiner prüferischen Durchsicht durch den Abschlussprüfer unterzogen. Wir weisen daher ausdrücklich darauf hin, dass die in diesem Halbjahresbericht enthaltene Rechnungslegung ungeprüfte Zahlen betreffend das Geschäftsjahr 2025 und das erste Halbjahr 2026 enthält. Die angegebenen Zahlen basieren auf der als überwiegend wahrscheinlich angenommenen Prämisse der Umsetzung des Sanierungskonzepts und damit der Fortführung der Gesellschaft. Die Veröffentlichung dieses Halbjahresberichts erfolgt bereits jetzt – d.h. vor der Erteilung eines Testats durch den Abschlussprüfer für 2025 und ohne prüferische Durchsicht für den Halbjahresbericht 2026 – um jetzt Transparenz für den Kapitalmarkt zu schaffen und der kapitalmarktrechtlichen Verpflichtung der Gesellschaft zur Veröffentlichung des Halbjahresberichts 2026 bis zum 30. September 2026 nachzukommen.

Dass es in den vergangenen Wochen und Monaten nach intensiven Gesprächen mit unseren Gläubigern gelungen ist, diese Fortschritte zu erzielen, ist ein großer Erfolg, der eine schlüssige Entscheidungsvorlage für die bevorstehende außerordentliche Hauptversammlung unseres Unternehmens bietet und neue Perspektiven öffnet. So viel zu den Finanzzahlen.

Operativ steht Branicks gut da und weist eine hohe Kontinuität aus. Unser Portfolio bewährt sich: Wir verfügen im Konzern weiterhin über einen guten Mix an Assets und ein solides, wenn auch marktbedingt schwächeres Vermietungsgeschäft. Zudem haben wir unsere Strategie zur Integration der VIB Vermögen in den Branicks-Konzern mit der Umsetzung des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags und einer klaren strukturellen Zuordnung des Konzernportfolios auf die jeweiligen Organisationseinheiten in entscheidenden Schritten vorangebracht und umgesetzt.

Strategisch und operativ sind wir bei dem Kerngeschäft der VIB mit der Vollvermietung und weiteren Projektentwicklung des GreenBizz Park in Erding, mit dem Abschluss eines Joint Ventures mit Tristan Capital und dem im Rahmen dieses Joint Ventures bereits konkret definierten Starts erster Projekte sowie der kontinuierlichen Wertschöpfung im Segment Institutional Business und Commercial Portfolio sehr gut auf Kurs.

Operativ wissen wir und zeigen täglich, was wir können. Die Substanz, Resilienz und Leistungskraft unseres Portfolios stehen außer Frage. Wir sind besonnen unterwegs. Das gilt auch für die weitere Verfolgung unseres Konsolidierungspfades. Wann sich das gesamtwirtschaftliche Umfeld für uns und den gesamten Markt wieder aufhellt, lässt ich nicht sagen. Sagen lässt sich aber, dass wir mit klarem Kompass, Zielstrebigkeit, hoher Motivation und aller Kraft Kurs halten. Dafür danke ich allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern im Konzern und Ihnen, unseren Eigentümerinnen und Eigentümer für Ihre Ausdauer und Unterstützung.

Mit freundlichen Grüßen

Frankfurt am Main, im September 2026



Ihre Sonja Wärrntges
Vorsitzende des Vorstands



Konzernzwischenlagebericht*

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Wirtschaftliche Entwicklung getragen vom Anstieg der Exporte

Trotz des Iran-Kriegs konnte die deutsche Wirtschaft ihren Wachstumskurs im ersten Halbjahr 2026 fortsetzen. Im ersten Quartal stieg das Bruttoinlandsprodukt (BIP) gegenüber dem Vorquartal um 0,4 %; im zweiten Quartal lag der Zuwachs laut ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamts bei 0,2 %, sodass gegenüber dem Vorjahreswert insgesamt ein Anstieg von 0,9 % zu verzeichnen war. Während das Wachstum im ersten Quartal im Wesentlichen von gestiegenen Exporten und den Konsumausgaben des Staates getragen war, stagnierten die privaten Konsumausgaben. Für das zweite Quartal geht das Statistische Bundesamt in einer ersten Analyse davon aus, dass die Exporte weiter zulegen konnten, während sich die Konsumausgaben verhalten entwickelten und die Investitionen zurückgingen.

ifo-Geschäftsklimaindex per saldo rückläufig, aber gegenüber dem Tiefstand vom April erholt
Mit Ausbruch des Iran-Kriegs trübte sich die Stimmung unter den Unternehmen zunächst spürbar ein und der ifo-Geschäftsklimaindex sank bis April 2026 auf 84,5 Punkte (Dezember 2025: 87,6 Punkte). Trotz der weiterhin bestehenden Unsicherheit bezüglich der Lage am Persischen Golf hat sich das Geschäftsklima in den folgenden Monaten

wieder etwas erholt und erreichte im Juni einen Stand von 85,7 Punkten. Gegenüber dem Jahresende 2025 hat sich die Stimmung im Verarbeitenden Gewerbe leicht verbessert, während sie im Bauhauptgewerbe deutlich und im Handel und Dienstleistungssektor leicht zurückging.

EZB erhöht Leitzinsen um einen Viertelpromillepunkt

Durch die Angebotsverknappung und den starken Anstieg der Rohölpreise im Zuge des Iran-Kriegs stiegen auch die Energiepreise in Deutschland stark an, insbesondere die Preise für Kraftstoffe und leichtes Heizöl. Infolgedessen war bei der Inflationsrate im ersten Halbjahr 2026 ein spürbarer Anstieg zu verzeichnen. Im April erreichte die Teuerungsrate zwischenzeitlich 2,9 %; im Juni lag sie – begünstigt durch die befristete Senkung der Energiesteuer auf Kraftstoffe („Tankrabatt“) – bei 2,3 %. Nach dessen Auslaufen zog die Inflationsrate im Juli wieder auf 2,8 % an. In Reaktion auf die zunehmende Inflation erhöhte die Europäische Zentralbank (EZB) im Juni die Leitzinsen um jeweils 25 Basispunkte. Der Zinssatz für die Einlagefazilität, mit dem die EZB ihren geldpolitischen Kurs im Wesentlichen steuert, stieg entsprechend auf 2,25 %.

* Die Zahlen des Geschäftsjahres zum 31. Dezember 2025 sind ungeprüft. Die Zahlen des Halbjahresberichts zum 30. Juni 2026 unterlagen keiner prüferischen Durchsicht.

Deutsche Wirtschaft
trotzt den geopolitischen Krisen
BIP in Q2 2026
+ 0,9 %
(gegenüber Vorjahr)

Etwas pessimistischere Stimmung
ifo-Geschäftsklimaindex
85,7 Punkte
(Dezember 2025: 87,6 Punkte)

Weiterhin schwacher Arbeitsmarkt
– 223 Tsd.
Erwerbstätige
(gegenüber Vorjahr)

Teuerungsrate erhöht infolge
des Iran-Kriegs
Inflation
+ 2,3 %
(Juni 2026)



Rückgang der Erwerbstätigkeit setzt sich fort

Der seit Anfang 2025 erkennbare Abwärtstrend auf dem Arbeitsmarkt setzte sich im ersten Halbjahr 2026 fort. Die Zahl der Erwerbstätigen lag im Juni 2026 bei 45,5 Millionen

und damit um 223.000 unter dem Vorjahresvergleichswert. Gleichzeitig nahm die Zahl der Arbeitslosen im Juni 2026 im Vorjahresvergleich um 22.000 zu.

Branchenentwicklung

Vermietungsmarkt
im ersten Halbjahr 2026

Asset-Klasse Büro: Flächenumsatz sinkt im Halbjahr um 5 %, leichte Belegung im zweiten Quartal

Nach Einschätzung des Immobilienberatungsunternehmens Jones Lang LaSalle (JLL) war der deutsche Büromietungsmarkt zunächst mit Optimismus ins Jahr 2026 gestartet. Mit dem Ausbruch des Iran-Kriegs rückte dann jedoch die Unsicherheit über die geopolitische Lage in den Mittelpunkt, sodass sich die Entscheidungsprozesse über den Abschluss von Mietverträgen verzögerten. Entsprechend sank der Flächenumsatz in den sieben größten Bürostandorten Deutschlands (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) im ersten Quartal um 17 %. Im zweiten Quartal war dann zwar eine Belegung zu verzeichnen, auf Halbjahressicht sank der Flächenumsatz dennoch um knapp 5 % auf 1,4 Mio. qm. Neben der geopolitischen Situation belastete aus Sicht von JLL zudem der weiterhin schwache Arbeitsmarkt.

Die Entwicklung innerhalb der Top-7-Märkte war sehr uneinheitlich. Berlin und München erzielten im ersten Halbjahr 2026 starke Zuwächse von 62 % bzw. 33 %; auf sie entfiel damit ein Anteil von mehr als 50 % des Gesamtmarkts. Die Nachfrage

an allen anderen Top-Standorten war dagegen rückläufig. Insbesondere in Frankfurt (– 49 %), Köln (– 39 %) und Stuttgart (– 32 %) wurden deutliche Rückgänge registriert.

Spitzenmieten steigen trotz höheren Leerstands weiter an

Der Zubau an neuer Bürofläche sank im ersten Halbjahr 2026 um 5 % auf 508.000 qm. Nach den starken Rückgängen in den Vorjahren bewertet JLL diese Entwicklung allerdings als eine Bodenbildung. Trotz der niedrigen Fertigstellungszahlen stieg die Leerstandsquote in den sieben Metropolen weiter an und lag zum Ende des ersten Halbjahres bei durchschnittlich 8,5 %. Aus Sicht von JLL ist die Zunahme des Leerstands jedoch differenziert zu betrachten, da sich die Kluft zwischen modernen Objekten in zentralen Lagen und Immobilien in B- und C-Lagen mit Sanierungsbedarf weiter vergrößert. Regional betrachtet weisen Düsseldorf und Frankfurt die höchsten Leerstandsquoten auf.

Der Fokus der Mieter auf hochwertige Büroflächen führte dazu, dass die Spitzenmieten im Verlauf des ersten Halbjahres um durchschnittlich 1,6 % anzogen. Die stärksten Zuwächse waren in Hamburg, gefolgt von München und Frankfurt, zu verzeichnen. Absolut betrachtet lagen die monatlichen Spitzenmieten in München mit 62 Euro/qm am höchsten.

Büroflächenumsatz in Top-7-Städten

1,4 Mio. qm

(– 5 % gegenüber Vorjahr)

Fertiggestellte Flächen

0,5 Mio. qm

(– 5 % gegenüber Vorjahr)

Leerstandsquote

8,5 %

(Vorjahr: 7,7 %)

Spitzenmieten

+1,6 %

(gegenüber Vorjahr)



Asset-Klasse Industrie und Logistik: Weiteres starkes Wachstum des Flächenumsatzes

Trotz der schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen setzte der deutsche Logistikvermietungsmarkt nach einer Auswertung von BNP Paribas Real Estate (BNPPRE) seinen Wachstumskurs im ersten Halbjahr 2026 fort. Der Flächenumsatz stieg um 23% auf rund 3,3 Mio. qm und lag damit um 4% über dem 10-Jahres-Durchschnitt. Nach Einschätzung von BNPPRE war die starke Nachfrage von Logistikdienstleistern, an die E-Commerce-Anbieter ihre Logistik auslagern, ein wesentlicher Wachstumstreiber im Berichtszeitraum. Dies betraf sowohl Unternehmen aus dem asiatischen Raum als auch andere stark expandierende Online-Händler. Diese Entwicklung war auch der Grund dafür, dass es im ersten Halbjahr 2026 zu wesentlich mehr Großabschlüssen mit mehr als 20.000 qm kam.

In den Top-8-Industrie- und Logistikimmobilienmärkten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Stuttgart) war die Dynamik nach Angaben von Colliers dagegen verhaltener. Hier belief sich der Flächenumsatz auf rund 1,2 Mio. qm, was einem Rückgang von 3% gegenüber dem Vorjahreszeitraum entsprach. Colliers begründet die schwächere Entwicklung in den Metropolen mit dem Fehlen von passendem Flächenangebot, wodurch vor allem Handelsunternehmen mit ihren Großgesuchen auf Objekte in der Peripherie ausweichen mussten.

Nach Angaben von BNPPRE legten die Spitzenmieten in den Top-Märkten im Vorjahresvergleich durchschnittlich um gut 4% zu. Die Durchschnittsmieten verzeichneten sogar einen Zuwachs von 5%. Die höchsten Spitzenmieten wurden weiterhin in München erzielt. Dort lagen sie im zweiten Quartal bei 11,25 Euro/qm und damit um 7% über dem Vorjahresniveau. Es folgten Frankfurt und Hamburg (jeweils 8,80 Euro/qm) sowie Düsseldorf (8,70 Euro/qm).



Investitionsmarkt
im ersten Halbjahr 2026

Immobilieninvestmentmarkt mit leichtem
Wachstum trotz unsicherem Ausblick für die
gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Das Transaktionsvolumen im deutschen Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien belief sich im ersten Halbjahr 2026 nach Angaben von BNPPRE auf insgesamt 12,3 Mrd. Euro. Das entspricht einem Wachstum von 8 % gegenüber dem Vorjahr. Nach einem zunächst starken Jahresauftaktquartal (6,9 Mrd. Euro) sank das Transaktionsvolumen im zweiten Quartal zwar auf nur noch 5,4 Mrd. Euro. BNPPRE wertet diesen Rückgang aber eher als Neukalibrierung des Marktes, bei der Risiken neu eingepreist werden. In diesem Marktumfeld dominierten Einzeltransaktionen mit einem Marktanteil von rund 75 % weiterhin das Transaktionsgeschehen, während auf Portfoliotransaktionen ein Anteil von knapp 25 % entfiel.

Das Investitionsvolumen an den deutschen A-Standorten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) summierte sich im ersten Halbjahr 2026 auf 4,8 Mrd. Euro und übertraf das Vorjahresergebnis um 10 %. Dank mehrerer Bürotransaktionen im dreistelligen Millionenbereich erzielte München mit 1,2 Mrd. Euro das größte Transaktionsvolumen, gefolgt von Hamburg (1,0 Mrd. Euro) und Düsseldorf (0,7 Mrd. Euro). In Berlin, das im vergangenen Jahr noch an erster Stelle lag, sank die Transaktions-tätigkeit dagegen um rund die Hälfte auf 0,6 Mrd. Euro, was BNPPRE zufolge vor allem dem Mangel an Bürotransaktionen geschuldet war.

Einzelhandelsimmobilien mit rückläufigem Anteil,
Zuwächse im Bürosegment

Nachdem Einzelhandelsimmobilien im vergangenen Jahr die größte Asset-Klasse auf dem deutschen Investmentmarkt darstellten, sank ihr Anteil im ersten Halbjahr 2026 auf 18 % (Vorjahr: 25 %). Zuwächse verzeichnete dagegen das Segment der Büroinvestments (Anteil 26 %; Vorjahr: 24 %). Aus Sicht von BNPPRE bewegt sich dieses Segment zwar weiterhin deutlich unter dem langfristigen Durchschnitt, seit dem Tiefpunkt 2024 ist jedoch eine sukzessive Aufwärtsbewegung erkennbar. Besonders im großvolumigen Segment war wieder mehr Bewegung zu verzeichnen. Der Umsatzanteil der Logistikobjekte sank von 24 % auf 20 %, was BNPPRE im Wesentlichen mit kleineren Ticketgrößen bei einer höheren Zahl an Deals im ersten Quartal begründet.

Der Anteil ausländischer Investoren am gesamten Transaktionsvolumen blieb im ersten Halbjahr nahezu unverändert bei 44 % (Vorjahr: 45 %).

Spürbarer Anstieg der Spitzenrenditen

Die eingangs erwähnte Neukalibrierung des Marktes infolge der veränderten Risikolage und gestiegener Finanzierungskosten führte insbesondere im zweiten Quartal zu einem Anstieg der Spitzenrenditen über sämtliche Asset-Klassen hinweg. Bei Büroobjekten an den A-Standorten lagen die Spitzenrenditen im ersten Halbjahr 2026 im Durchschnitt bei 4,49 % (Vorjahr: 4,36 %) und bei Logistikobjekten bei 4,60 % (Vorjahr: 4,25 %). Bei innerstädtischen Geschäftshäusern veranschlagt BNPPRE die Spitzenrenditen auf 3,85 % (Vorjahr: 3,76 %).

Transaktionsvolumen
Gewerbeimmobilien
12,3 Mrd. €
(Vorjahr: 11,4 Mrd. €)

Volumen Büroimmobilien
3,2 Mrd. €
(Vorjahr: 2,7 Mrd. €)

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

Spitzenrendite Büro
4,49 %
(Vorjahr: 4,36 %)

Spitzenrendite Logistik
4,60 %
(Vorjahr: 4,25 %)

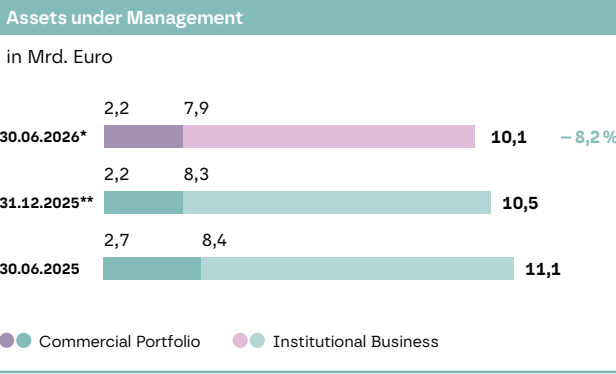


Geschäftsentwicklung

Plattform

Assets under Management

Die Assets under Management (AuM) der Branicks-Plattform lagen Ende Juni 2026 bei 10,1 Mrd. Euro und damit 1,0 Mrd. Euro unter dem Niveau des Vorjahres (30. Juni 2025: 11,1 Mrd. Euro). Davon entfielen 2,2 Mrd. Euro auf den Eigenbestand (Commercial Portfolio) und 7,9 Mrd. Euro auf das Geschäft für institutionelle Investoren (Institutional Business). Am 30. Juni des Vorjahres waren es 2,7 Mrd. Euro im Commercial Portfolio und 8,4 Mrd. Euro im Institutional Business. Die Rückgänge sind auf Transaktionstätigkeiten und Bewertungseffekte zurückzuführen.



* ohne prüferische Durchsicht
** ungeprüft

Mit Blick auf das erste Quartal 2026 waren die Assets under Management auf der Plattform rückläufig um 0,3 Mrd. Euro (31. März 2026: 10,4 Mrd. Euro, davon 2,2 Mrd. Euro im Eigenbestand und 8,2 Mrd. Euro im Geschäft mit institutionellen Investoren). Der Rückgang ist insbesondere auf Bewertungseffekte und Verkäufe zurückzuführen.

Im Vergleich zu HJ 2025 ergibt sich zum Ende des Berichtszeitraums eine sehr ähnliche regionale Portfoliostruktur auf der Plattform mit 8 % der Assets under Management in der Region Nord, 11% in der Region Ost, 31% in der Region Mitte, 27% in der Region West und 23% in der Region Süd (30. Juni 2025: 7 %, 13 %, 30 %, 26 % und 24 %).

Portfolio nach Segmenten			
	30.06.2026*		
	Commercial Portfolio	Institutional Business	Gesamt
Anzahl Immobilien	122	142	264
Marktwert in Mio. Euro ¹	2.196,8	7.905,2	10.102,0
Mietfläche in qm	1.090.854	2.521.914	3.612.768

	30.06.2025		
	Commercial Portfolio	Institutional Business	Gesamt
Anzahl Immobilien	132	147	279
Marktwert in Mio. Euro ¹	2.713,0	8.353,1	11.066,1
Mietfläche in qm	1.264.828	2.597.099	3.861.927

¹ Marktwerte jeweils zum 31.12. des Vorjahres, spätere Zugänge zu Anschaffungskosten
* ohne prüferische Durchsicht



Transaktionen

Im ersten Halbjahr 2026 wurden Verkäufe aus dem Eigenbestand in einem Gesamtwert von rund 13 Mio. Euro notariell beurkundet. Zu den Highlights gehört insbesondere der Verkauf des SAP-Towers in Eschborn an einen institutionellen Investor. Das Single-Tenant-Objekt mit einer Gesamtmietfläche von rund 9.100 qm war zum Zeitpunkt des Verkaufs voll vermietet.

Während bei einem verkauften Objekt der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang (BNL) bereits bis Juni 2026 vollzogen wurde, ist das Closing des verbleibenden Verkaufs für das dritte Quartal vorgesehen. Zusätzlich gab es den Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang (BNL) aus den im Dezember 2025 notariell beurkundeten Verkäufen von zwei Objekten aus dem Commercial Portfolio.

Im ersten Halbjahr gab es wie erwartet keine beurkundeten Ankäufe.

Transaktionen 2026

Ankäufe			
in Mio. Euro (Anzahl Objekte)	Beurkundungen 2026 YTD	davon: Beurkun- dungen 2026 mit BNL bis zum 30.06.2026	Beurkundungen Vorjahre mit BNL bis zum 30.06.2026
Eigenbestand	0 (0)	0 (0)	0 (0)
Institutional Business	0 (0)	0 (0)	0 (0)
Gesamt	0 (0)	0 (0)	0 (0)

Verkäufe			
in Mio. Euro (Anzahl Objekte)	Beurkundungen 2026 YTD	davon: Beurkun- dungen 2026 mit BNL bis zum 30.06.2026	Beurkundungen Vorjahre mit BNL bis zum 30.06.2026
Commercial Portfolio	13 (2)	7 (1)	51 (2)
Institutional Business	0 (0)	0 (0)	0 (0)
Gesamt	13 (2)	7 (1)	51 (2)



Vermietungsgeschäft

Die flächenbezogene Vermietungsleistung im ersten Halbjahr 2026 lag bei rund 148.500 qm und ist damit gegenüber dem Vorjahr (rund 214.700 qm) deutlich um 31% gesunken.

Die **annualisierte Vermietungsleistung** lag bei rund 14,6 Mio. Euro (Vorjahr: rund 30,7 Mio. Euro). Der Rückgang von 52% zum Vorjahr ist getrieben durch eine ebenfalls sehr deutliche Reduzierung der Fläche der Neuvermietungen. Zu den Highlights im ersten Halbjahr 2026 gehört das traditionsreiche Goldene Haus in der Frankfurter City West. Nach umfassender Sanierung in den vergangenen Jahren ist das Gebäude aus den 1980er-Jahren heute ein hocheffizientes State-of-the-Art-Bürogebäude mit innovativer Gebäudetechnik und einer vermietbaren Fläche von über 33.300 qm. Das Goldene Haus ist nunmehr voll vermietet, was die hohe Qualität der Immobilien von Branicks unterstreicht.

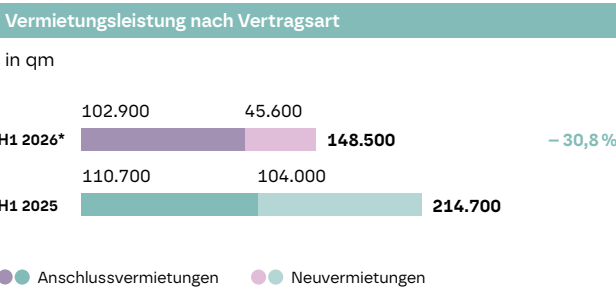
Von den **unter Vertrag gebrachten Mieten** entfielen im Berichtszeitraum rund 6,8 Mio. Euro auf das Commercial Portfolio und rund 7,8 Mio. Euro auf das Institutional Business (Vorjahr: 13,5 Mio. Euro und 17,2 Mio. Euro).

Auf Mietvertragsverlängerungen entfiel ein Mietvolumen von 9,1 Mio. Euro, auf Neuvermietungen 5,5 Mio. Euro (Vorjahr: 18,7 Mio. Euro und 12,0 Mio. Euro).

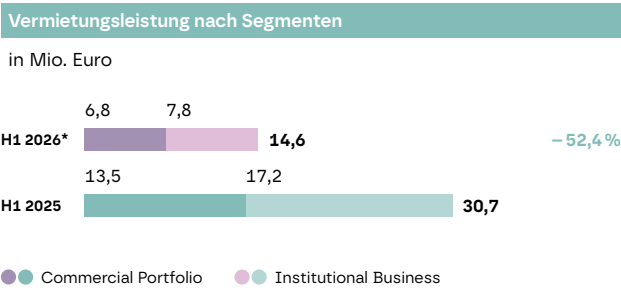
Die **Like-for-like-Mieteinnahmen** (ohne Berücksichtigung von Portfoliozugängen und -abgängen) sanken in den zwölf Monaten bis zum 30. Juni 2026 für das gesamte betreute Portfolio um 1,9%. Im Commercial Portfolio lag die Like-for-like-Entwicklung bei –5,4%, im Institutional Business bei –0,9%. In beiden Segmenten spielten Indexierungen weiterhin eine große Rolle. Rund 56% des Mietauslaufvolumens liegt in den Jahren ab 2030. Insbesondere zu größeren Ausläufen in den Jahren 2026 und 2027 gibt es bereits proaktiv Gespräche mit den Nutzern.

Vermietungsleistung nach Nutzungsart				
	in qm		annualisiert in Mio. Euro	
	H1 2026*	H1 2025	H1 2026*	H1 2025
Büro	42.600	107.300	7,2	19,9
Einzelhandel	4.700	2.700	0,6	0,8
Logistik	77.400	83.500	5,4	4,9
Weiteres Gewerbe	23.500	20.900	1,3	5,1
Wohnen	300	300	0,1	0,0
Gesamt	148.500	214.700	14,6	30,7
Stellplätze (Stück)	731	510	0,4	0,4

* ohne prüferische Durchsicht



* ohne prüferische Durchsicht



* ohne prüferische Durchsicht



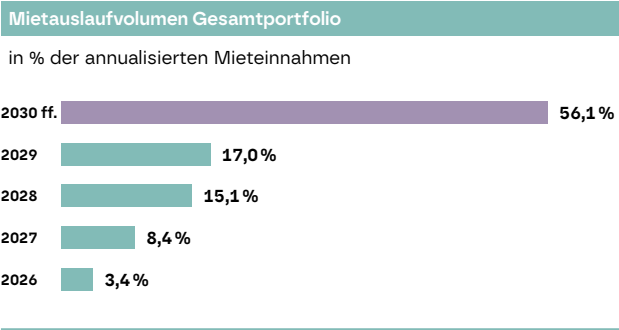
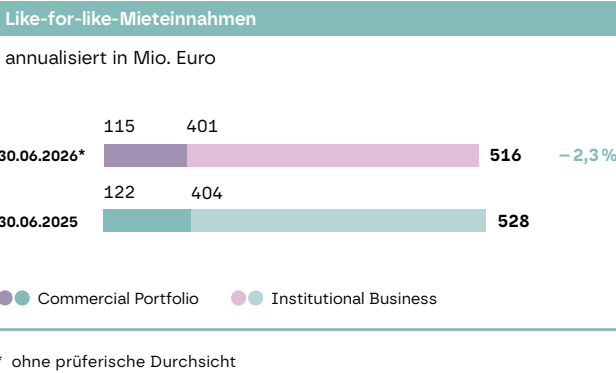
Commercial Portfolio

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

Zum 30. Juni 2026 umfasste das direkt gehaltene Portfolio 122 Immobilien (30. Juni 2025: 132). Der Marktwert des Portfolios lag bei 2.196,8 Mio. Euro (30. Juni 2025: 2.713,0 Mio. Euro) und die Mietfläche bei rund 1.090.900 qm (30. Juni 2025: rund 1.264.800 qm).

Auf Basis von 115,3 Mio. Euro annualisierten Mieteinnahmen (ohne Berücksichtigung von Projektentwicklungen und Repositionierungsobjekten) entspricht das einer Bruttomietrendite von 5,3% (30. Juni 2025: 142,3 Mio. Euro und 5,4%). Die EPRA-Leerstandsquote lag bei 13,7% (30. Juni 2025: 8,3%), die durchschnittliche Laufzeit der Mietverträge (WALT) bei 4,5 Jahren (30. Juni 2025: 4,5 Jahre). Während die Kennzahl WALT im Vergleich zum Vorjahr konstant geblieben ist, ist ein Anstieg der Leerstandsquote im direkten Vorjahresvergleich zu verzeichnen.

Im Rahmen der laufenden Portfoliooptimierung setzt Branicks weiterhin auf die beiden strategischen Asset-Klassen Logistik und Büro, die am Bilanzstichtag 30. Juni 2026 zusammen 79% des Marktwerts des Commercial Portfolios ausmachen (30. Juni 2025: 82%).



Top-3-Vermietungen				
Commercial Portfolio				
Industrieunternehmen	Logistik	Renewal	Ingolstadt	21.292 qm
Industrieunternehmen	Industrie	Renewal	Ratingen	12.600 qm
Industrieunternehmen	Logistik	Renewal	Kösching	11.093 qm
Institutional Business				
Logistikunternehmen	Logistik	Neuvermietung	Den Hoorn	16.393 qm
Logistikunternehmen	Logistik	Neuvermietung	Den Hoorn	6.773 qm
Dienstleistungsunternehmen	Büro	Renewal	Köln	6.654 qm

Die Asset-Klasse Büro ist mit 50 % des Marktwerts die größte Asset-Klasse. Sie trägt mit 59,2 Mio. Euro rund 51% zu den annualisierten Mieten bei. Logistikimmobilien folgen an zweiter Stelle mit einem Anteil von 29% am Portfolio-Marktwert bzw. 29% der Mieten. Handelsobjekte machen nur noch 9% vom Marktwert und 7% der Mieten aus.

Der Anteil von Green Buildings am Marktwert des Commercial Portfolios (Green-Building-Quote) per Ende Juni 2026 betrug 50,4% (31. Dezember 2025: 52,5%).

Auf die zehn größten Mieter im Eigenbestand entfielen zum 30. Juni 2026 insgesamt 31,3% der annualisierten Mieten. Auch bei den Top-Mietern zeigt sich der Fokus auf die Nutzungsarten Büro und Logistik.



Asset-Klassen Commercial Portfolio (Basis: Marktwert) ^{1/*}								
Asset-Klassen		Anzahl Objekte	Marktwert in Mio. Euro	Marktwert in %	Mieteinnahmen p. a. in Mio. Euro	Mieteinnahmen p. a. in %	EPRA-Leerstandsquote in %	WALT
	Büro	52	1.106,9	50 %	59,2	51%	15,9%	4,7
	Logistik	39	641,2	29%	33,6	29%	5,2%	4,2
	Mixed Use	13	234,5	11%	13,2	12%	12,6%	3,6
	Handel	7	189,0	9%	8,1	7%	31,0%	4,7
	Sonstige	9	20,8	1%	1,2	1%	16,1%	4,5
	Projektentwicklungen	2	4,4	0%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

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

Top-10-Mieter Commercial Portfolio		
Mieter	Asset-Klasse	Anteil an Mieteinnahmen
DKB Service GmbH	Büro	4,8 %
NH Hotels Deutschland GmbH	Hotel	4,2 %
Freie und Hansestadt Hamburg	Büro	4,1 %
Staatl. Vermögens- und Hochbauamt	Büro	3,7 %
Deutsche Börse AG	Büro	3,0 %
Stadt Offenbach	Büro	2,8 %
pronova BKK	Büro	2,4 %
Rudolph General Solutions GmbH	Logistik	2,4 %
ING-DiBa AG	Büro	2,1 %
AUMOVIO Autonomous Mobility Germany GmbH	Logistik	1,9 %
Gesamt Top-10-Mieter		31,4 %



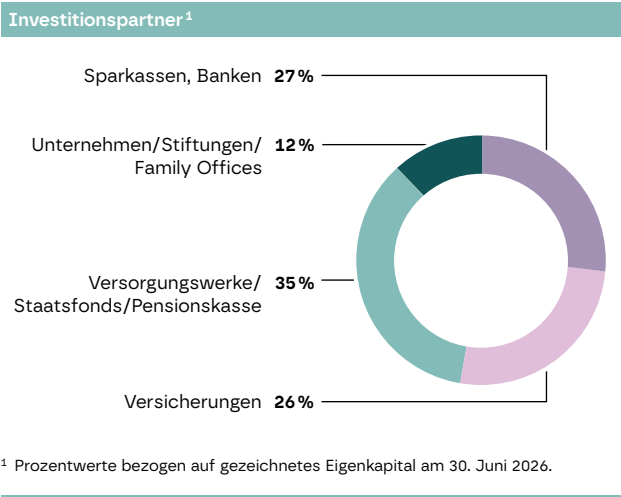
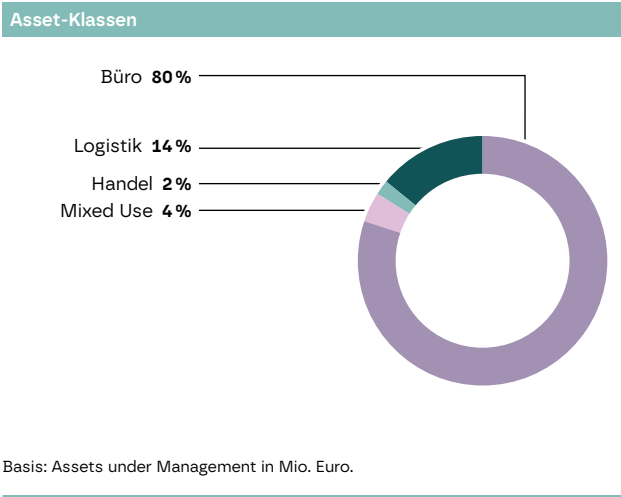
Institutional Business

Die Assets under Management im Segment Institutional Business am 30. Juni 2026 betrugen insgesamt 7.905,2 Mio. Euro für 142 Objekte (30. Juni 2025: 8.353,1 Mio. Euro für 147 Objekte). Die Reduzierung ist vor allem auf die Beendigung von Drittmandaten sowie Bewertungseffekte zurückzuführen.

Die Branicks Group betreut aktuell 29 Vehikel (16 Pool Funds mit 5,2 Mrd. Euro, acht Club Deals mit 1,5 Mrd. Euro und fünf Individualmandate mit 1,2 Mrd. Euro) für insgesamt 168 institutionelle Investoren.

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

Für weitere Investmentprodukte laufen bereits Gespräche und Marktsondierungen.



Personalentwicklung

Zum Stichtag 30. Juni 2026 beschäftigte der Branicks-Konzern insgesamt 231 Mitarbeiter. Somit liegt die Anzahl der Beschäftigten im Konzern unter dem Niveau von Ende 2025.

Anzahl Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter			
	30.06.2026*	31.12.2025**	30.06.2025
Portfoliomanagement, Investment und Fonds	27	26	29
Asset-, Property- und Development-Management	133	153	158
Konzernmanagement und Administration	71	74	79
Branicks Group Gesamt	231	253	266

* ohne prüferische Durchsicht
** ungeprüft

Umsatz- und Ertragslage

Das erste Halbjahr 2026 der Branicks war einerseits durch transaktionsbedingt rückläufige Erträge im Vermietungsge- schäft und andererseits durch ein herausforderndes Markt- umfeld im Transaktionsbereich sowie durch die finanzielle Konsolidierung geprägt. In einer Marktsituation, die insbe- sondere von herausfordernden geopolitischen Rahmenbe- dingungen und verhaltenen Aussichten der deutschen Wirt- schaftsentwicklung beeinflusst ist, hat die Branicks Funds from Operations („FFO“) nach Minderheiten in Höhe von 14,3 Mio. Euro (Vorjahr: 22,7 Mio. Euro) erzielt. Das Konzern- ergebnis ist insbesondere durch die außerplanmäßigen Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von insgesamt 158,9 Mio. Euro geprägt und beläuft sich auf –142,3 Mio. Euro (Vorjahr: –23,4 Mio. Euro). Gegenläufig zu den außerplanmä- ßigen Abschreibungen auf Finanzanlagen hat sich der Zinsauf- wand auf 25,6 Mio. Euro verringert (Vorjahr: 42,0 Mio. Euro). Insgesamt ist die Branicks trotz herausfordernder Markt- lage auf Kurs ihr operatives Geschäft weiter voranzubrin- gen. Die operative Entwicklung steht allerdings unter dem Vorbehalt der Umsetzung des auf S. 5, S. 32 und S. 53 dieses Berichts beschriebenen Sanierungskonzepts.

FFO nach Minderheiten bei 14,3 Mio. Euro

Das wesentlich verbesserte Zinsergebnis und die operative Performance im Rahmen unseres 360-Grad-Ansatzes konn- ten im ersten Halbjahr 2026 den transaktionsbedingten Rückgang der Mieterträge nicht vollständig kompensieren. Die Nettomieteinnahmen betrugen im Berichtszeitraum 48,7 Mio. Euro (Vorjahr: 63,4 Mio. Euro). Die OPEX-Kosten insgesamt konnten um 8,5 % auf 25,8 Mio. Euro verringert werden (Vorjahr: 28,2 Mio. Euro). Zusammen mit der Verbes- serung des Zinsergebnisses auf –18,6 Mio. Euro (Vorjahr: –35,6 Mio. Euro) ergaben sich FFO vor Minderheiten von 27,7 Mio. Euro (Vorjahr: 32,4 Mio. Euro). Auch aufgrund der Übernahme des Institutional Business durch die VIB im Juli 2025 ergab sich ein Rückgang der FFO nach Minderheiten im ersten Halbjahr 2026 auf 14,3 Mio. Euro (Vorjahr: 22,7 Mio. Euro). Nachdem Ende August 2026 die Eintragung des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags zwi- schen der VIB Vermögen AG als beherrschtem und der DIC Real Estate Investments GmbH & Co. KGaA als herrschen- dem Unternehmen in das Handelsregister erfolgt ist, wird

der Abzug der Minderheiten ab der Quartalsmitteilung Q3 2026 deutlich geringer ausfallen.

Die FFO je Aktie (nach Minderheiten) liegen im Vergleich zum Vorjahr bei unveränderter durchschnittlicher Aktienanzahl bei 0,17 Euro (Vorjahr: 0,27 Euro).

Konzernergebnis durch außerplanmäßige Abschreibungen geprägt

Insbesondere durch die außerplanmäßigen Abschreibungen auf Finanzanlagen von 158,9 Mio. Euro (Vorjahr 21,5 Mio. Euro- Sonderabschreibungen auf Immobilien) sowie verkaufsbe- dingt niedrigeren Nettomieteinnahmen von 48,7 Mio. Euro (Vorjahr: 63,4 Mio. Euro) hat sich das Konzernergebnis per 30. Juni 2026 auf –142,3 Mio. Euro verringert (Vorjahr: –23,4 Mio. Euro). Gegenläufig wirkte der deutlich verringerte Zinsaufwand. Der Ergebnisanteil der Konzernaktionäre für das erste Halbjahr 2026 beträgt –143,9 Mio. Euro (Vorjahr: –22,9 Mio. Euro). Das Ergebnis je Aktie beträgt bei einer im Vergleich zum Vorjahr unveränderten Aktienanzahl –1,72 Euro (Vorjahr: –0,27 Euro).



FFO-Überleitung nach Segmenten

Die FFO-Überleitung nach Segmenten der Branicks umfasst die zwei Segmente Commercial Portfolio, das ist der Immobilien-Eigenbestand und Institutional Business, das ist das für

institutionelle Investoren gemanagte Immobilienportfolio. Im Folgenden wird die Umsatz- und Ertragslage der einzelnen Segmente dargestellt.

Überleitung FFO									
in Mio. Euro	Gesamt			Commercial Portfolio			Institutional Business		
	H1 2026*	H1 2025	Δ	H1 2026*	H1 2025	Δ	H1 2026*	H1 2025	Δ
Nettomieteinnahmen	48,7	63,4	23 %	48,7	63,4	23 %			
Verkaufsergebnis	0,0	3,0	100 %	0,0	3,0	100 %			
Verwaltungsaufwand	- 11,1	- 11,1	0 %	- 6,1	- 6,3	3 %	- 5,0	- 4,8	4 %
Personalaufwand	- 14,7	- 17,1	14 %	- 5,4	- 5,8	7 %	- 9,3	- 11,3	18 %
Sonstige betriebliche Erträge/Aufwendungen	0,2	- 1,3	>100 %	0,4	- 1,1	>100 %	- 0,2	- 0,2	0 %
Erträge aus Immobilienmanagement	19,1	20,8	8 %				19,1	20,8	8 %
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0,8	2,1	62 %	0,0	0,0	0 %	0,8	2,1	62 %
Zinsergebnis	- 18,6	- 35,6	48 %	- 18,6	- 35,1	47 %	0	- 0,5	100 %
Sonstige Bereinigungen ¹	3,3	11,3	71 %	2,6	11,3	77 %	0,7	0,0	0 %
Funds from Operations	27,7	32,4	15 %	21,6	26,4	18 %	6,1	6,0	2 %
Minderheitenanteile	- 13,4	- 9,7	38 %	- 8,3	- 8,7	5 %	- 5,1	- 1,0	>100 %
Funds from Operations (nach Minderheitenanteilen)	14,3	22,7	37 %	13,3	17,7	25 %	1,0	5,0	80 %
Funds from Operations II (einschließlich Verkaufsergebnis)	27,7	35,4	22 %	21,6	29,4	27 %	6,1	6,0	2 %
Funds from Operations II (einschließlich Verkaufsergebnis/nach Minderheitenanteilen)	14,3	25,7	44 %	13,3	20,7	36 %	1,0	5,0	80 %

¹ Die sonstigen Bereinigungen beinhalten:
– Transaktions-, Rechts- und Beratungskosten i.H.v. 3.280 TEUR (Vorjahr: 11.301 TEUR).
* ohne prüferische Durchsicht



Commercial Portfolio

Brutto- und Nettomieteinnahmen von Verkäufen beeinflusst

Die Bruttomieteinnahmen sind im Vergleich zum Vorjahreszeitraum insbesondere aufgrund von Verkäufen auf 57,1 Mio. Euro (Vorjahr: 72,3 Mio. Euro) zurückgegangen. Analog haben sich die Nettomieteinnahmen auf 48,7 Mio. Euro reduziert (Vorjahr: 63,4 Mio. Euro).

Operative Kosten um 0,6 Mio. Euro (–5%) verringert

Die operativen Kosten konnten im ersten Halbjahr 2026 mit 11,5 Mio. Euro um 5 % verringert werden (Vorjahr: 12,1 Mio. Euro). Während die Personalkosten um 0,4 Mio. Euro auf 5,4 Mio. Euro zurückgingen (Vorjahr: 5,8 Mio. Euro), reduzierten sich die Verwaltungskosten um 0,2 Mio. Euro auf 6,1 Mio. Euro (Vorjahr: 6,3 Mio. Euro).

Außerplanmäßige Abschreibungen auf Finanzanlagen

Aufgrund der aktuellen mikro- und makroökonomischen Herausforderungen wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von 158,9 Mio. Euro vorgenommen. Im Zusammenhang mit Transaktionen wurden im Vergleich zum Vorjahr erheblich niedrigere außerplanmäßige Abschreibungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien von 5,0 Mio. Euro (Vorjahr: 21,5 Mio. Euro) vorgenommen. Insgesamt stehen damit Abschreibungen im ersten Halbjahr 2026 von 183,6 Mio. Euro zu Buche (Vorjahr: 46,5 Mio. Euro).

Zinsergebnis merklich verbessert

Aufgrund unserer weiterhin erfolgreich fortgeführten Reduzierung der Verschuldung verbesserte sich das Zinsergebnis um 16,5 Mio. Euro auf –18,6 Mio. Euro (Vorjahr: –35,1 Mio. Euro) nochmals deutlich.

FFO-Beitrag nach Abzug von Minderheiten aufgrund Verkäufen bei 13,3 Mio. Euro

Der FFO-Beitrag des Segments nach Abzug von Minderheiten ist aufgrund der Verkäufe auf 13,3 Mio. Euro zurückgegangen (Vorjahr: 17,7 Mio. Euro). Dies ist insbesondere auf transaktionsbedingt geringere Mieteinnahmen zurückzuführen, was das verbesserte Zinsergebnis nicht vollständig kompensieren konnte.

Institutional Business

Erträge aus Immobilienmanagement durch stabile wiederkehrende Fees und geringe Transaktionstätigkeit geprägt

Die Branicks hat Immobilienmanagementerträge von 19,1 Mio. Euro (Vorjahr: 20,8 Mio. Euro) erzielt. Diese beinhalten wiederkehrende Asset-, Property-Management- und Development-Fees in Höhe von 19,0 Mio. Euro (Vorjahr: 18,9 Mio. Euro) und Transaktions- und Performance-Fees in Höhe von 0,1 Mio. Euro (Vorjahr: 1,9 Mio. Euro).

Beteiligungserträge bei 0,8 Mio. Euro

Die Beteiligungserträge aus dem Institutional Business liegen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum bei 0,8 Mio. Euro (Vorjahr: 2,1 Mio. Euro).

Operative Kosten um 1,8 Mio. Euro (–11%) verringert

Die operativen Kosten sind mit 14,3 Mio. Euro (Vorjahr: 16,1 Mio. Euro) rund 11% niedriger als im Vorjahr. Dies resultiert im Wesentlichen aus geringeren Personalkosten von 9,3 Mio. Euro (Vorjahr: 11,3 Mio. Euro). Die Verwaltungskosten lagen mit 5,0 Mio. Euro auf Vorjahresniveau (Vorjahr: 4,8 Mio. Euro).

Niedrigerer FFO-Beitrag nach Minderheiten

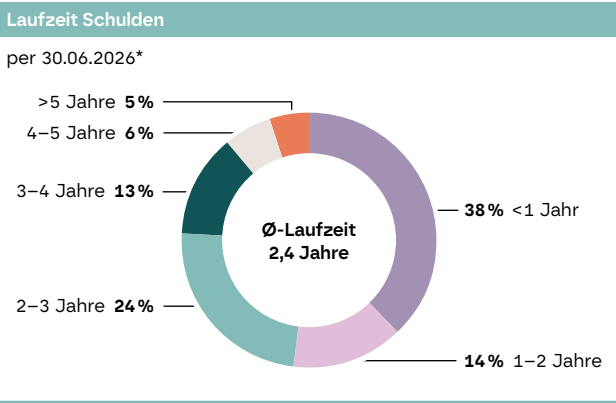
Aufgrund des höheren Minderheitenanteils durch die Übernahme des Institutional Business durch die VIB hat sich der FFO-Beitrag nach Minderheiten des Segments im Vergleich zum Vorjahreszeitraum auf 1,0 Mio. Euro verringert (Vorjahr: 5,0 Mio. Euro), obwohl die FFO vor Minderheiten leicht auf 6,1 Mio. Euro gestiegen sind. Nach Wirksamkeit des BGAV wird der Abzugsposten für die Minderheiten ab dem dritten Quartal 2026 fast ausschließlich noch die garantierte Ausgleichszahlung enthalten.



Finanzlage

Das erste Halbjahr 2026 war geprägt durch die Verhandlungen bezüglich einer neuen langfristigen Refinanzierung mit den Gläubigern unseres Green Bonds sowie der Schuldscheindarlehen. Diese wurden Ende Juli 2026 erfolgreich mit dem Abschluss von Lock-up-Vereinbarungen finalisiert (siehe hierzu näher die Ausführungen auf S. 5, S. 32 und S. 53 dieses Berichts). Nach der vollständigen Tilgung der Brückenfinanzierung bereits im Geschäftsjahr 2024 und der per 30. Juni 2025 erfolgten Rückzahlung der Schuldscheindarlehen 2024 ist der absolute Zinsaufwand einschließlich Einmaleffekten im Vergleich zum Vorjahreszeitraum deutlich zurückgegangen.

Die durchschnittliche Restlaufzeit aller Finanzschulden liegt zum 30. Juni 2026 bei 2,4 Jahren (31. Dezember 2025: 2,6 Jahre). Der Anteil der Finanzierungen mit Restlaufzeiten größer als fünf Jahre liegt zum 30. Juni 2026 bei 5 % (31. Dezember 2025: 5 %).



* ohne prüferische Durchsicht

Mit rund 62 % bestehen knapp zwei Drittel der Finanzschulden aus Hypothekendarlehen, die mit einem breiten Spektrum deutscher Kreditinstitute vereinbart sind. Der verbleibende Teil stammt überwiegend aus der Unternehmensanleihe und Schuldscheinen.

Die durchschnittlichen Zinskosten aller Finanzschulden lagen zum 30. Juni 2026 bei 2,5 % (31. Dezember 2025: 2,4 %).

Zum 30. Juni 2026 sind rund 92 % der Finanzschulden festverzinslich oder bezüglich Zinsschwankungen abgesichert (31. Dezember 2025: 92 %).

LTV bei 64,7%

Der LTV, der um temporäre Warehousing-Effekte bereinigt wird, liegt im Vergleich zum Jahresende 2025 trotz der außerplanmäßigen Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von 158,9 Mio. Euro nur geringfügig höher bei 64,7 % (31. Dezember 2025: 63,2 %).

Korrespondierend hat sich auch der Adjusted LTV, der den Wert des Institutional Business einschließt, leicht auf 59,2 % erhöht (31. Dezember 2025: 58,1 %).



Loan-To-Value (LTV)		
in TEUR	30.06.26*	31.12.25**
Vermögenswerte		
Buchwert der Immobilien	2.015.388	2.030.872
Buchwert Immobilien unter IFRS 5	89.372	136.816
Wertdifferenz zum Zeitwert	92.025	80.432
Marktwert Immobilien gesamt	2.196.785	2.248.120
Marktwert Beteiligungen (indirekte Immobilien) ¹	163.510	218.758
Geschäfts- oder Firmenwert	190.243	190.243
Dienstleistungsverträge	17.808	20.425
Buchwert Ausleihungen/Forderungen nahestehende Unternehmen	75.270	115.766
Marktwert Vermögen (Value)	2.643.616	2.793.312
abzüglich Geschäfts- oder Firmenwert	– 190.243	– 190.243
abzüglich Dienstleistungsverträgen	– 17.808	– 20.425
zuzüglich Marktwert Institutional Business	457.914	457.914
Adjusted Marktwert Vermögen (Value)	2.893.479	3.040.558
Verbindlichkeiten		
Langfristige verzinsliche Finanzschulden ²	1.074.944	1.165.992
Verbindlichkeiten in Verbindung mit IFRS 5-Objekten	0	0
Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden	282.771	244.637
Verbindlichkeiten nahestehende Unternehmen	9.774	9.453
Unternehmensanleihen	399.543	398.539
abzgl. Kassenbestand/Bankguthaben	– 55.374	– 51.902
Netto-Verbindlichkeiten (Loan)	1.711.658	1.766.719
LTV²	64,7%	63,2%
Adjusted LTV²	59,2%	58,1%

¹ Enthält Anteile assoziierte Unternehmen und Beteiligungen.
² Bereinigt um Warehousing.
* ohne prüferische Durchsicht
** ungeprüft

Cashflows weiterhin von Abflüssen aus Finanzierungstätigkeit geprägt

Der Cashflow des ersten Halbjahrs 2026 ist nach wie vor durch den negativen Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von – 58,0 Mio. Euro geprägt. Den Tilgungen in Höhe von 62,0 Mio. Euro stehen Einzahlungen aus Immobiliendarlehen von 9,8 Mio. Euro gegenüber.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit beläuft sich auf 46,1 Mio. Euro (Vorjahr: 49,3 Mio. Euro) und resultiert hauptsächlich aus den Verkäufen verschiedener Büro- und Logistikimmobilien.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit belief sich im ersten Halbjahr 2026 auf 15,4 Mio. Euro (Vorjahr: 24,8 Mio. Euro). Dies liegt im Wesentlichen am niedrigeren operativen Ergebnis in Form gesunkener Nettomieteinnahmen, denen Nettosteuererstattungen von 2,7 Mio. Euro (Vorjahr: Nettosteuerzahlungen von 7,4 Mio. Euro) gegenüberstehen.

Der Finanzmittelfonds ist unter Berücksichtigung der zahlungswirksamen Veränderungen im Vergleich zum Vorjahr insgesamt um 10,7 Mio. Euro zurückgegangen.

Cashflow		
in TEUR	H1 2026*	H1 2025
Konzernergebnis	– 142.258	– 23.375
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	15.409	24.828
Cashflow aus Investitionstätigkeit	46.078	49.269
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	– 58.015	– 258.728
Zahlungswirksame Veränderungen	3.472	– 184.631
Finanzmittelfonds zum 30. Juni	55.374	66.089

* ohne prüferische Durchsicht



Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist per 30. Juni 2026 gegenüber dem Jahresende 2025 insbesondere durch die außerplanmäßige Abschreibung auf Finanzanlagen um 154,3 Mio. Euro auf 2.747,8 Mio. Euro zurückgegangen.

Durch die außerplanmäßigen Abschreibungen auf Anteile an assoziierten Unternehmen, Beteiligungen und Ausleihungen und Forderungen gegenüber nahestehenden Unternehmen in Höhe von insgesamt 158,9 Mio. Euro ist insbesondere das langfristige Vermögen um 92,7 Mio. Euro auf 2.493,6 Mio. Euro (Vorjahr: 2.586,3 Mio. Euro) zurückgegangen. Gegenläufig wirkte der Zugang der sonstigen Ausleihungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von Minderheitsbeteiligungen an diversen Objektgesellschaften sowie der Anstieg der aktiven latenten Steuern.

Der Rückgang des kurzfristigen Vermögens um 61,6 Mio. Euro auf 254,2 Mio. Euro (Vorjahr: 315,8 Mio. Euro) ist im Wesentlichen auf die Reduktion der „Zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte“ um 47,4 Mio. Euro auf 118,1 Mio. Euro (Vorjahr: 165,5 Mio. Euro) aufgrund des Abgangs von zwei Immobilien zurückzuführen.

Die langfristigen Finanzschulden haben sich aufgrund von Umgliederungen in die kurzfristigen Finanzschulden um 91,0 Mio. Euro auf 1.088,7 Mio. Euro (Vorjahr: 1.179,7 Mio. Euro) reduziert. Dies führte entsprechend, unter Berücksichtigung von Tilgungen, zu einem Anstieg der kurzfristigen Finanzschulden um 39,1 Mio. Euro auf 682,3 Mio. Euro (Vorjahr: 643,2 Mio. Euro).

Eigenkapitalquote bei soliden 28,6 %

Das Eigenkapital per 30. Juni 2026 ist im Vergleich zum 31. Dezember 2025 um 81,7 Mio. Euro auf 786,3 Mio. Euro zurückgegangen (31. Dezember 2025: 868,0 Mio. Euro). Dies resultiert im Wesentlichen aus der außerplanmäßigen Abschreibung von Finanzanlagen. Gegenläufig wirkte die Veräußerung von Minderheitsbeteiligungen an diversen Objektgesellschaften, die zu einer Erhöhung der im Eigenkapital ausgewiesenen Minderheiten geführt hat. Die bilanzielle Eigenkapitalquote zeigt sich zum Stichtag weiterhin solide und hat sich gegenüber dem Ende des Geschäftsjahrs 2025 auf 28,6 % (31. Dezember 2025: 29,9 %) geringfügig verringert.

Überblick Bilanz		
in Mio. Euro	30.06.26*	31.12.25**
Bilanzsumme	2.747,8	2.902,1
Langfristiges Vermögen	2.493,6	2.586,3
Kurzfristiges Vermögen	254,2	315,8
Eigenkapital	786,3	868,0
Langfristige Finanzschulden	1.088,7	1.179,7
Kurzfristige Finanzschulden	682,3	643,2
Sonstige Verbindlichkeiten	190,4	211,2
Summe Schulden	1.961,4	2.034,1
Bilanzielle Eigenkapitalquote	28,6 %	29,9 %
Loan-To-Value ¹	64,7 %	63,2 %
Adjusted Loan-To-Value ¹	59,2 %	58,1 %
NAV	502,8	615,4
Adjusted NAV	739,2	851,8

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

* ohne prüferische Durchsicht

** ungeprüft



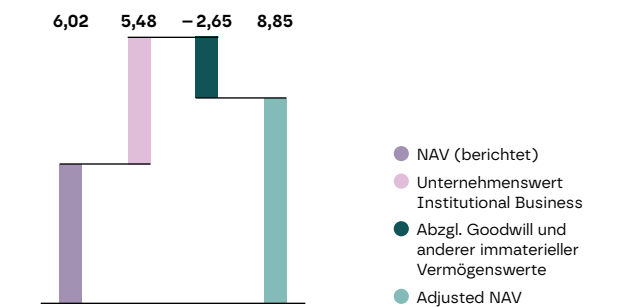
Adjusted Net Asset Value zeigt vollen Wert des Institutional Business

Die Kennzahl Net Asset Value (NAV) gibt den Substanzwert aller materiellen und immateriellen Vermögenswerte abzüglich der Verbindlichkeiten an. Dieser Nettovermögenswert betrug 502,8 Mio. Euro zum 30. Juni 2026 (31. Dezember 2025: 615,4 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 739,2 Mio. Euro (31. Dezember 2025: 851,8 Mio. Euro).

Je Aktie betrug der NAV bei einer gegenüber dem Jahresende 2025 unveränderten Aktienanzahl 6,02 Euro, nach 7,36 Euro zum 31. Dezember 2025. Der Adjusted NAV je Aktie belief sich zum 30. Juni 2026 auf 8,85 Euro (31. Dezember 2025: 10,19 Euro).

Adjusted NAV-Überleitung inklusive Wert des Institutional Business

in Euro/Aktie*



* ohne prüferische Durchsicht

Net Asset Value		
in Mio. Euro	30.06.26*	31.12.25**
Buchwert der Immobilien	2.015,4	2.030,9
Wertdifferenz zum Marktwert	92,0	80,4
Marktwert Bestandsportfolio	2.107,4	2.111,3
Immobilienvermögen gemäß IFRS 5	89,4	136,8
Marktwert der Immobilien	2.196,8	2.248,1
Buchwert Anteile assoziierte Unternehmen	110,2	116,6
+/- Sonstige Aktiva/Passiva (ohne Goodwill)	210,1	321,9
Anpassungen Sonstige Aktiva/Passiva ¹	- 70,9	- 118,6
Nettokreditverbindlichkeiten zum Buchwert	- 1.771,0	- 1.822,9
Nettokreditverbindlichkeiten gemäß IFRS 5	0,0	0,0
Minderheitenanteile	- 394,0	- 351,2
Goodwill einschließlich sonstiger Aktiva/Passiva	221,5	221,5
Net Asset Value (NAV)	502,8	615,4
Anzahl Aktien (Tsd.)	83.566	83.566
NAV je Aktie in Euro	6,02	7,36
Adjusted NAV je Aktie in Euro ²	8,85	10,19

¹ Anpassung um latente Steuern (+18.464 TEUR; Vorjahr: +18.162 TEUR), Finanzinstrumente (0 TEUR; Vorjahr: 0 TEUR) und IFRS 5 Vermögenswerte und Schulden (-89.372 TEUR; Vorjahr: -136.816 TEUR).

² Inkl. Institutional Business.

* ohne prüferische Durchsicht

** ungeprüft



Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

Risiko- und Chancenbericht

Im Konzernabschluss sowie im Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2024, die im März 2025 veröffentlicht wurden, geht die Branicks ausführlich auf das Risikomanagementsystem und das interne Kontrollsystem ein. Die Risikoeinschätzung per 31.12.2025 ist in der Folge dargestellt.

Folgende Veränderungen in der Risikoeinschätzung haben sich zum 30. Juni 2026 ergeben: Aufgrund der aktuellen negativen Stimmung am Immobilienmarkt wird das Ausfallrisiko von Immobilienmanagenterträgen von Mittel auf Hoch angehoben. Ebenso wird aufgrund der aktuellen Restrukturierung das Personalrisiko, also das Risiko geeignetes Personal zu finden und Leistungsträger zu halten von gering auf mittel hochgestuft.

Risikomatrix und Risikokategorien der Branicks Group AG

Erläuterung unserer Risikomatrix

Unsere Risikomatrix ist ein wichtiges Instrument im Risikomanagement, das uns dabei unterstützt, die diversen Einzelrisiken auf ihre Eintrittswahrscheinlichkeit und ihre Auswirkung zu aggregieren und zu visualisieren.

Die Risikomatrix ist in Form einer Tabelle strukturiert, welche die Hauptdimensionen unserer Risikokategorien darstellt: Eintrittswahrscheinlichkeit, potenzielle Schadenshöhe sowie Risikoeinstufung.

Die Risikomatrix ermöglicht es uns, die Identifikation und Analyse von Risiken zu vereinfachen und zu systematisieren.

Durch die Platzierung der erkannten Risiken in der Matrix erhalten Mitarbeiter und Investoren einen Einblick in die derzeitige Risikosituation unseres Unternehmens. Ferner bietet es dem Risikokomitee einen klaren Überblick darüber, welche

Risikokategorien prioritär behandelt werden sollten. Dies erleichtert die Zuweisung von Ressourcen zur Risikominderung und die Entwicklung von Strategien zur Risikobewältigung.

Risikomatrix zum Stichtag 31.12.2025**

Einzelrisiken und Chancen			
	Eintrittswahrscheinlichkeit	Potenzielle Schadenshöhe	Risikoeinstufung
Strategische Risiken			
Organisationsrisiko	Sehr selten	Mittel	G
Marktumfeldrisiko	Hoch	Hoch	H
Compliance-Risiken			
Risiken aus Verstößen gegen Compliance-Anforderungen	Sehr selten	Mittel	G
Rechtliche Risiken	Gelegentlich	Gering	G
Operative Risiken			
Mietausfallrisiko	Gelegentlich	Mittel	M
Vermietungsrisiko	Selten	Gering	G
Ausfallrisiko von Immobilienmanagenterträgen	Gelegentlich	Mittel	M
Risiko aus Bestands-/Projektentwicklung	Gelegentlich	Mittel	M
Transaktionsrisiko	Hoch	Sehr hoch	H
Standort- und Objektrisiken	Selten	Gering	G
Technologische Risiken (unter anderem IT)	Gelegentlich	Mittel	M
Personalrisiken	Gelegentlich	Gering	G
Politische, gesellschaftliche, regulatorische und Umweltrisiken			
Regulatorische Risiken	Gelegentlich	Gering	G
Klima- und Umweltrisiken	Selten	Gering	G
Finanzielle Risiken			
Finanzierungsrisiko	Hoch	Sehr hoch	H
Bewertungsrisiko	Hoch	Sehr hoch	H

** ungeprüft



Ausführliche Stellungnahme zu Risikokategorien

Strategische Risiken

Organisationsrisiko

Das Organisationsrisiko umfasst die Gefahr, dass die Unternehmensorganisation, die Prozesse und das Regelwerk nicht stringent auf die Unternehmensstrategie mitsamt den Zielen ausgerichtet sind bzw. fehlerhaft sind oder dass keine Verbindung von Strategie zum operativen Geschäft besteht. Darüber hinaus besteht das Risiko von ineffizienten Organisationsstrukturen und -prozessen, der Abhängigkeit von oder der mangelnden Unterstützung von IT-Systemen und -Strukturen.

Um Risiken zu minimieren, hinterfragen wir permanent aktuelle Prozesse und Entscheidungswege und führen ergänzend interne Richtlinien ein. Hierfür ist ein eigenständiges Gremium eingerichtet, welches grundsätzlich zweiwöchentlich tagt.

Insgesamt stufen wir das Organisationsrisiko als gering ein.

Risikoeinstufung per 31.12.2024: (G) GERING
Risikoeinstufung per 31.12.2025**: (G) GERING

** ungeprüft

Marktumfeldrisiko

Die Immobilienbranche zählt auch weiterhin zu den vielfältigsten Wirtschaftszweigen einer modernen Volkswirtschaft. Neben der Bewirtschaftung von Immobilien gehören das Bauhaupt- sowie Baunebengewerbe und sämtliche mit dem Immobilienvermögen und der -finanzierung verbundenen Tätigkeiten dazu.

Das Marktumfeld bleibt trotz einer im Vergleich zu den Vorjahren verbesserten Zinssituation herausfordernd. Nach mehreren Zinssenkungen im Jahr 2024 und 2025 hat die EZB ihre Leitzinsen zuletzt Anfang Februar 2026 unverändert belassen, was grundsätzlich zu mehr Planungssicherheit beiträgt. Gleichwohl wirken die Belastungen aus der vorangegangenen Zinswende, die gedämpfte konjunkturelle Entwicklung sowie die anhaltende geopolitische und handelspolitische Unsicherheit weiterhin auf den Immobilienmarkt ein.

Risikoeinstufung per 31.12.2024: (H) HOCH
Risikoeinstufung per 31.12.2025**: (H) HOCH

** ungeprüft

Compliance-Risiken

Risiken aus Verstößen gegen Compliance-Anforderungen

Wir als Unternehmen sind bei der Einhaltung von Compliance-Standards auf sämtliche Mitarbeiter sowie das Management angewiesen. Bei strafbaren, unrechtmäßigen, unethischen Handlungen (einschließlich Korruption) oder Verstößen gegen die Datenschutzgrundverordnung kann dies massive negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit, die Finanzierungsbedingungen und das Ergebnis unseres Unternehmens haben. Neben den direkten finanziellen Folgen können auch indirekte Folgen, wie bspw. Reputationsschäden, einen erheblichen negativen Einfluss auf unsere Geschäftstätigkeit darstellen.

Daher verpflichten sich unsere Mitarbeiter sowie unser Management, stets die Grundsätze von Ethik und Integrität im Konzern einzuhalten. Hierzu gehört nicht nur die Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen, sondern auch die Einhaltung unseres Code of Conduct, welcher verdeutlicht, wofür wir als Branicks Unternehmensgruppe stehen und welche Werte wir leben.

Die im April 2025 aktualisierte Compliance-Richtlinie umfasst dabei die folgenden Punkte:

- Diskriminierungsschutz: Unsere gesamte Organisation lehnt jegliche Form von Diskriminierung, Benachteiligung oder unerwünschter Verhaltensweise, insbesondere aus Gründen der ethnischen Herkunft, des Geschlechts, der Religion/Weltanschauung, einer Behinderung, des Alters oder der sexuellen Identität, in schärfster Form ab.



- Vermeidung von Interessenkollisionen und Korruptionsrisiken: Die Gesellschaften lehnen jede Art korrupten Verhaltens sowie den Missbrauch von Entscheidungsbefugnissen ab. Das Gewähren und Annehmen von Geschenken ist in der Compliance-Richtlinie verbindlich geregelt und unterliegt dem Grundsatz der Aufrechterhaltung eines transparenten unternehmerischen Handelns. Beim Umgang mit Amtsträgern ist bereits der Anschein einer Vorteilsgewährung zu vermeiden. Keinesfalls dürfen Vorteile an Amtsträger gewährt werden, um diese zu einer pflichtwidrigen Diensthandlung zu bewegen. Private Nebentätigkeiten und Unternehmensbeteiligungen dürfen zu keiner Beeinflussung des Handelns führen.
- Vermittlungszahlungen: Unsere Mitarbeiter und unser Management machen keinen Unterschied zwischen Bestechung und sogenannten „Vermittlungszahlungen“. Eine Vermittlungszahlung ist eine Zahlung, die mit der Absicht getätigt wird, einen normalen Geschäftsvorgang, auf den ein Anspruch besteht, sicherzustellen oder zu beschleunigen. Unser Unternehmen verbietet die Leistung derartiger Zahlungen.
- Datenschutz: Die Mitarbeiter verpflichten sich, Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse zu beachten und die jeweils geltenden Datenschutzgesetze einzuhalten. Die Branicks Unternehmensgruppe informiert auf ihrer Website zentral über den Umgang mit personenbezogenen Daten im Einklang mit der europäischen Datenschutzgrundverordnung (DSGVO).
- Kapitalmarktanforderungen/Insiderverbote: Das Tätigen von Insidergeschäften, die Empfehlung bzw. Verleitung von Dritten, Insidergeschäfte zu tätigen, sowie die unbefugte Weitergabe von Insiderinformationen sind verboten.
- Geldwäsche: Unsere Organisation duldet keine Geldwäsche und verpflichtet ihre Mitarbeiter, verdächtiges Verhalten von Geschäftspartnern und Beratern zu melden und alle relevanten Vorschriften und Vorgaben in diesem Bereich einzuhalten.
- Verbotene Absprachen: Jede kartellrechtswidrige Verfälschung des Wettbewerbs bzw. korrupte Praktiken werden strikt abgelehnt. In Situationen, in denen die Mitarbeiter einen Verstoß gegen Wettbewerbsregeln sehen, sind sie aufgefordert, dies laut zu äußern, sich ausdrücklich vom Inhalt zu distanzieren und sofort den Compliance-Beauftragten zu informieren.
- Spenden und Sponsoring: Die Branicks Unternehmensgruppe unterstützt Gruppen bzw. Organisationen, um interessante Projekte in verschiedenen gesellschaftlichen und ökologischen Bereichen zu fördern. Spenden an politische Parteien werden von uns nicht gewährt. Einzelpersonen aus Politik und Verbänden werden nicht gesponsert.
- Hinweise auf Fehlverhalten und Verstöße: Die Mitarbeiter sind aufgefordert, Fehlverhalten und Verstöße gegen gesetzliche Bestimmungen oder Regelungen und unternehmensinterne Richtlinien zu melden. Die Meldung kann beim bestellten Compliance-Beauftragten, beim jeweiligen Vorgesetzten, beim Vorstand, bei der Personalabteilung oder über das installierte Hinweisgebersystem, mit dessen Hilfe Hinweise auch anonym gegeben werden können, erfolgen.
- Konsequenzen: Bei Verstoß gegen gesetzliche Bestimmungen und unternehmensinterne Richtlinien müssen Mitarbeiter mit arbeitsrechtlichen Sanktionen rechnen. Die Gesellschaften behalten sich zudem das Recht vor, wegen eines strafrechtlich relevanten Verstoßes Strafanzeige/Strafantrag zu stellen.

Aufgrund der umfassenden Richtlinien, unseres etablierten Kontrollumfelds, des verpflichtenden Schulungsprogramms für alle Mitarbeiter sowie der Erkenntnisse aus der Vergangenheit bewerten wir das Risiko eines Verstoßes gegen Compliance-Anforderungen insgesamt als gering.

Risikoeinstufung per 31.12.2024: (G) GERING
Risikoeinstufung per 31.12.2025**: (G) GERING

** ungeprüft

Rechtliche Risiken

Jedes Unternehmen ist dem Risiko ausgesetzt, dass entlang seiner Wertschöpfungskette Konflikte mit Geschäftspartnern, Mitarbeitern oder Dritten entstehen. Diese Konflikte münden zumeist in Rechtsstreitigkeiten, welche stets mit einem Rechtsrisiko verbunden sind.

Zur frühzeitigen Identifikation potenzieller Rechtsstreitigkeiten sowie zur vorgelagerten Bewertung von Rechtsrisiken berät unsere Rechtsabteilung die Mitarbeiter sowie das Management der Branicks Unternehmensgruppe.

Die Rechtsabteilung spielt somit eine entscheidende Rolle dabei, sicherzustellen, dass das Unternehmen in seinen Aktivitäten rechtskonform handelt und rechtliche Risiken minimiert. Ihre Arbeit ist somit wesentlicher Bestandteil der Risikomitigation.

Rechtliche Risiken können sich darüber hinaus aus gesellschaftsrechtlichen Strukturmaßnahmen ergeben. Dies betrifft insbesondere den Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag im Zusammenhang mit der VIB Vermögen AG. Solche Maßnahmen können mit rechtlichen und verfahrensbezogenen Risiken verbunden sein, insbesondere im Hinblick auf Anfechtungs- und Spruchverfahren, die Angemessenheit von Ausgleichs- und Abfindungsregelungen sowie Verzögerungen bei der Umsetzung. Im Zusammenhang mit dem BGAV sind zudem Verpflichtungen aus Ausgleichs- und Verlustübernahmeregelungen zu beachten.



In der Gesamtbetrachtung stufen wir die rechtlichen Risiken als gering ein.

Risikoeinstufung per 31.12.2024: (G) GERING
Risikoeinstufung per 31.12.2025**: (G) GERING

** ungeprüft

Operative Risiken

Mietausfallrisiko

Mietausfallrisiken betreffen Mietausfälle. Den Ausfallrisiken aus Mietforderungen wird durch Wertberichtigungen Rechnung getragen. Grundsätzlich streben wir eine Diversifikation der Mieterstruktur an, um so Abhängigkeiten von einzelnen Mietern oder Konzentrationen von Mietern desselben Wirtschaftszweigs zu vermeiden.

Per 31. Dezember 2025 entfielen rund 32,0% der gesamten Mieteinnahmen im Commercial Portfolio auf die zehn größten Mieter. Hier handelt es sich um namhafte und größtenteils bonitätsstarke Mieter aus diversen Wirtschaftszweigen. Kein Mieter hat dabei einen Anteil von mehr als 5% am Gesamtmietvolumen.

Aufgrund der Nähe zu unseren Mietern sowie der fortlaufenden Diversifikation unserer Mieterstruktur im Commercial Portfolio stufen wir das Mietausfallrisiko weiterhin als mittel ein.

Risikoeinstufung per 31.12.2024: (M) MITTEL
Risikoeinstufung per 31.12.2025**: (M) MITTEL

** ungeprüft

Vermietungsrisiko

Das Vermietungsrisiko beschreibt Rentabilitätsrisiken aufgrund weniger ertragreicher Neu- oder Anschlussvermietungen.

Im zurückliegenden Geschäftsjahr 2025 konnten wir die Vermietungsleistung im Gesamtportfolio um rund 18% auf rund

456.200 qm steigern, was insbesondere aus gelungenen Vermietungen von Büroflächen resultierte.

Für die Vermietungsmärkte, allen voran für die Büovermietungsmärkte, gehen wir für das Geschäftsjahr 2026 erneut von einer sich fortsetzenden Erholung aus. Gespräche mit Mietern und Interessenten zeigen, dass für qualitativ hochwertige Flächen in guten Lagen weiterhin hohe Mietpreise bezahlt werden.

Beispielhaft hierfür stehen die erfolgreiche Großvermietung im Commercial Portfolio von rund 27.000 qm im GreenBiz Park Erding an einen internationalen Automobilienleister, aber auch mehrere großvolumige Vertragsverlängerungen von Büro- und Logistikimmobilien in beiden Segmenten.

Zwar liegt mit rund 67% der Großteil unseres Mietauslaufvolumens im Eigenbestand in den Jahren ab 2029, dennoch stehen wir bereits in fortgeschrittenen Gesprächen für größere Neuvermietungen oder Renewals für 2026 und 2027.

Aufgrund des aktiven Vermietungsmanagements, der fortlaufenden Portfoliobereinigung sowie des intelligenten Einsatzes von CAPEX-Maßnahmen bewerten wir das Vermietungsrisiko weiterhin als gering.

Risikoeinstufung per 31.12.2024: (G) GERING
Risikoeinstufung per 31.12.2025**: (G) GERING

** ungeprüft

Ausfallrisiko von Immobilienmanagementenerträgen

Die Branicks Unternehmensgruppe konzipiert im Rahmen des Institutional Business diverse Anlagestrukturen, vornehmlich Fonds und Club Deals für institutionelle Investoren. Dabei generieren wir wiederkehrende Einnahmen aus dem Asset- und Propertymanagement sowie durch Managementgebühren bei regelmäßigen An- und Verkäufen und Developments im Bestand. Diese Erträge werden im Risikomanagement als Immobilienmanagementenerträge erfasst.

Die Risiken im Segment des Institutional Business bestehen darin, dass die zu erwartenden Erträge vom Volumen des verwalteten Vermögens (Assets under Management), den Mieteinnahmen sowie von der Transaktionstätigkeit abhängen. Das Volumen der Assets under Management kann insbesondere durch eine von der Prognose abweichende Transaktionstätigkeit beeinflusst werden. Die Erträge können zudem durch negative Verkehrswertentwicklungen oder geringere Mieteinnahmen negativ beeinflusst werden.

Trotz unserer umfassenden Expertise sowie der starken und vertrauensvollen Geschäftsbeziehungen zu unseren Investoren stufen wir das Ausfallrisiko von Immobilienmanagementenerträgen im Jahr 2026 als mittel ein. Dies ist insbesondere auf die Abhängigkeit der Immobilienmanagementenerträge von Transaktionen in einem weiterhin gedämpften Transaktionsmarkt zurückzuführen.

Risikoeinstufung per 31.12.2024: (M) MITTEL
Risikoeinstufung per 31.12.2025**: (M) MITTEL

** ungeprüft

Risiko aus Bestands-/Projektentwicklung

Das Risiko aus Bestands- und Projektentwicklung umfasst projektbezogene Markt-, Finanz- und Baurisiken. Dies ermöglicht es uns, einzelne Risikopositionen unmittelbar einer Projektentwicklung zuzuordnen.

Die Branicks Unternehmensgruppe hat sich in den vergangenen Jahren als Co-Investor an diversen Projektentwicklungen beteiligt und verfügt im Eigenbestand (Commercial Portfolio) über Immobilien mit Entwicklungspotenzial. Über ihre Tochtergesellschaft VIB Vermögen AG realisiert der Konzern aktuell eine größere Projektentwicklung in Erding.



Dieses Projekt umfasst mehrere Bauabschnitte, wobei ein Großteil bereits fertiggestellt und an die Mieter übergeben ist. Andere Abschnitte befinden sich noch in der Bauphase bzw. in der Vermarktung. Bei einem Teil der fertiggestellten Bauabschnitte konnten wir teilweise deutliche Budgetunterschreitungen realisieren.

Im Rahmen der Risikominimierung haben wir die Realisierung grundsätzlich erst nach erfolgreicher Vorabvermarktung gestartet. Die Finanzierungen sind langfristig ausgerichtet und die Umsetzung erfolgte im Rahmen eines engen Projekt- und Kostencontrollings.

Mittels Beteiligungen von Projektpartnern sowie vertraglicher Vereinbarungen wurde eine angemessene Risikoverteilung erreicht.

Aufgrund der anhaltenden konjunkturellen Schwankungen kam die Nachfrage nach neuen Projektentwicklungen zum Erliegen.

Basierend auf der ausbleibenden Nachfrage stufen wir das Risiko aus der Bestands- und Projektentwicklung, aufgrund weitestgehender Realisierung der laufenden Projekte, unverändert als mittel ein.

Risikoeinstufung per 31.12.2024: (M) MITTEL
Risikoeinstufung per 31.12.2025**: (M) MITTEL

** ungeprüft

Transaktionsrisiko
Aktives Portfoliomanagement ist ein wesentlicher Bestandteil unserer Unternehmensentwicklung. Die mit dem Verkauf oder dem Ankauf von Immobilien verbundenen Risiken überwachen wir kontinuierlich und bilden bei Bedarf bilanzielle Vorsorge.

Bei Ankäufen bestehen Risiken vor allem darin, dass sich Erträge und Kosten anders entwickeln als geplant – was meist erst mittel- bis langfristig in Erscheinung tritt. Bei Verkäufen von Immobilien werden vom Verkäufer in aller Regel bestimmte Garantien, unter anderem bezüglich rechtlicher und technischer Sachverhalte, abgegeben. Als Folge besteht nach Verkauf das Risiko, dass der Verkäufer wegen Verletzung von Gewährleistungspflichten in Anspruch genommen wird.

Bei den Transaktionen besteht zudem das Risiko, dass die Planzahlen aufgrund kurzfristiger Änderungen des gesamtwirtschaftlichen Umfelds oder objektspezifischer Gegebenheiten nicht erreicht werden. Dies würde zu Abweichungen in der geplanten Liquidität führen.

Grundsätzlich reduzieren wir Risiken vor An- und Verkauf durch eine ausführliche Due Diligence unter Einbeziehung externer Experten. Zudem erstellen wir risikoorientierte Businesspläne, die fortlaufend an Kosten- und Ertragsentwicklungen angepasst werden.

Unsere Planung für das Jahr 2026 enthält auch Einnahmen und Gewinne, die durch Verkäufe entstehen. Sollten wir die prognostizierten Transaktionsvolumina über- oder unterschreiten, könnte sich unsere Ergebnisprognose positiv oder negativ verändern.

Abgesehen von den Risiken, welche sich nachgelagert aus den Transaktionen in den Jahren 2024 und 2025 ergeben können, stufen wir die Wahrscheinlichkeit, von unseren Planungen für 2026 aufgrund des herausfordernden Marktumfelds und des statischen Transaktionsmarkts stärker abweichen zu müssen, als hoch ein.

Risikoeinstufung per 31.12.2024: (H) HOCH
Risikoeinstufung per 31.12.2025**: (H) HOCH

** ungeprüft

Standort- und Objektrisiken
Standortrisiken ergeben sich aus der falschen Einschätzung der Immobilienlage sowie der negativen Veränderung der Infrastruktur des Mikrostandorts oder der regionalen Strukturen des Makrostandorts. Wir prüfen daher Lage und Standort intensiv im Vorfeld von Investitions- und Akquisitionsentscheidungen. Im operativen Betrieb trägt unser professionelles Asset-Management dazu bei, rechtzeitig Veränderungen im Umfeld zu erkennen und angemessen zu reagieren, beispielsweise durch Neupositionierung oder Verkauf.

Objektrisiken sind Risiken, die sich aus dem Besitz und Betrieb einer Immobilie ergeben. Hierzu zählen neben dem Verschleiß sämtliche Risiken, die sich aus der Abnutzung oder einem teilweisen Untergang des Objekts ergeben. Weiterhin könnten Risiken aus Altlasten, Schadstoffen oder durch Verstöße gegen baurechtliche Auflagen entstehen. Wir versuchen als Vermieter die Abnutzungsrisiken zu reduzieren, indem wir Mieter vertraglich verpflichten, das Objekt im allgemein üblichen Umfang zu nutzen und mit Instand zu



halten bzw. zu setzen. Durch unser professionelles Asset-Management schalten wir darüber hinaus Risiken aus unzureichender Objektbetreuung, Instandhaltungsversäumnissen sowie ineffizientem Kostenmanagement nahezu aus. Ferner unterhalten wir ein umfassendes Versicherungsprogramm und lagern so finanzielle Risiken aus der Beschädigung oder dem Untergang von Objekten an den Versicherungsmarkt aus.

Aufgrund unseres langjährig erfahrenen Asset- sowie Propertymanagements stufen wir die Standort- und Objektrisiken weiterhin als gering ein.

Risikoeinstufung per 31.12.2024: (G) GERING
Risikoeinstufung per 31.12.2025**: (G) GERING
** ungeprüft

Technologische Risiken (unter anderem IT)
Die Branicks Group ist in hohem Maße auf stabile, sichere und verfügbare IT-Systeme angewiesen, um Geschäftsprozesse effizient zu unterstützen und regulatorische Anforderungen zu erfüllen. Entsprechend verfolgen wir einen mehrschichtigen Ansatz zur Identifikation, Bewertung und Minimierung technischer und organisatorischer Risiken.

Zu den wesentlichen IT-Risiken zählen insbesondere Cyberangriffe, unbefugte Zugriffe, Datenverlust, Systemausfälle, Fehlkonfigurationen sowie Risiken aus Drittanbieter-Abhängigkeiten. Der zunehmende Einsatz cloudbasierter Dienste sowie die steigende Bedrohung durch Ransomware und Phishing-Angriffe verstärken diese Risikolage weiter.

Um diesen Risiken zu begegnen, setzt die Branicks Group ein umfassendes Informationssicherheitskonzept um, das unter anderem folgende Maßnahmen umfasst:

- Mehrstufige technische Sicherheitsarchitektur, darunter Firewalls, Netzwerksegmentierung, Zero-Trust-Prinzipien, E-Mail-Security, Endpoint Protection sowie automatisierte Schwachstellenanalysen.

- Regelmäßige Überprüfung und Härtung unserer Systeme durch Patch und Vulnerability Management.
- Backup- und Recovery-Strategien gemäß definierten RPO/RTO-Vorgaben, inklusive regelmäßiger Wiederherstellungstests.
- Monitoring & Incident Response, erfolgt über eine integrierte Sicherheitsplattform. Dazu zählen unter anderem automatisierte Bedrohungsanalysen, zentrale Log-Überwachung, Cloud-App-Kontrollen sowie klar definierte Reaktions- und Eskalationsprozesse.
- Zertifikatbasierte Authentifizierung und 802.1X zur Absicherung der Netzwerkanbindung.
- Kontinuierliche Sensibilisierung der Mitarbeitenden, insbesondere durch die E-Learning-Plattform mit simulierten Phishing-Kampagnen, Awareness-Trainings und verpflichtenden E-Learning-Modulen.
- Notfall- und Krisenmanagement, einschließlich definierter Eskalationswege und regelmäßiger Übungen.

Trotz dieser umfangreichen Maßnahmen können auch in Zukunft IT-Störungen nicht vollständig ausgeschlossen werden. Die Branicks Group bewertet daher kontinuierlich die bestehenden Sicherheitsmechanismen und entwickelt diese weiter, um das Schutzniveau dem aktuellen Risiko- und Bedrohungsumfeld anzupassen.

Aufgrund unserer getroffenen Vorkehrungen und Sicherungsmaßnahmen stufen wir die technologischen Risiken weiterhin als mittel ein.

Risikoeinstufung per 31.12.2024: (M) MITTEL
Risikoeinstufung per 31.12.2025**: (M) MITTEL
** ungeprüft

Personalrisiken
Kompetente, engagierte und motivierte Mitarbeiter sind wesentlich für den Erfolg unseres Unternehmens. Risiken bestehen deshalb vor allem in der Fluktuation von Leistungsträgern, dem damit verbundenen Wissensverlust für den abgebenden Bereich sowie in der erschwerten Gewinnung neuer, geeigneter Mitarbeiter.

Zur Reduzierung dieser Risiken arbeiten wir fortlaufend daran, als attraktiver Arbeitgeber wahrgenommen zu werden. Wir setzen vor allem auf systematisches Personalmarketing, praxisorientierte Nachwuchsförderung, gezielte Weiterbildungsmaßnahmen sowie Leistungs- und Potenzialanalysen mit dem Ziel, attraktive Entwicklungsperspektiven zu eröffnen.

Schlüsselpositionen werden regelmäßig im Hinblick auf eine vorausschauende Nachfolgeplanung analysiert, geeignete interne Kandidaten werden auf diese Aufgaben vorbereitet. Weitere Elemente sind eine zielgruppenorientierte Betreuung und Beratung sowie attraktive Anreizsysteme.

Aufgrund unserer Maßnahmen stufen wir die Personalrisiken zum 31. Dezember 2025 weiterhin als gering ein.

Risikoeinstufung per 31.12.2024: (G) GERING
Risikoeinstufung per 31.12.2025**: (G) GERING
** ungeprüft



Politische, gesellschaftliche, regulatorische und Umweltrisiken (ESG)

Im Berichtsjahr 2024 hat die Branicks Group AG ihre Wesentlichkeitsanalyse überarbeitet. Dabei wurden Nachhaltigkeits-themen anhand ihrer Auswirkungen und finanziellen Relevanz bewertet. Diese doppelte Wesentlichkeitsanalyse betrachtet sowohl die Auswirkungen der Geschäftstätigkeit auf Umwelt und Gesellschaft (Inside-Out) als auch die finanziellen Risi-ken und Chancen für das Unternehmen (Outside-In). Ziel ist es, die wesentlichen Themen für die Nachhaltigkeitsbericht-erstellung zu identifizieren.

Die Ergebnisse der im Jahr 2024 durchgeführten Wesentlich-keitsanalyse werden jährlich überprüft, um ihre Aktualität für das jeweilige Berichtsjahr sicherzustellen. Dabei wird insbe-sondere berücksichtigt, ob sich durch wesentliche Verände-rungen, etwa in der Unternehmensstruktur, eine Anpassung der thematischen Schwerpunkte ergibt.

Im Berichtsjahr 2025 führte diese Überprüfung zu keiner ver-änderten Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen. Eine vollständige Neudurchführung der Wesent-lichkeitsanalyse ist weiterhin in einem Turnus von fünf bis acht Jahren vorgesehen.

Regulatorische Risiken

Regulatorische Risiken entstehen aus der nachteiligen Verän-derung von Rahmenbedingungen und Vorschriften. Insbe-sondere Veränderungen der politischen Machtverhältnisse, verbunden mit einer weiter zunehmenden Polarisierung der Gesellschaft und einem möglichen Trend zu mehr Protektio-nismus sowie weiteren, temporär gültigen oder dauerhaft angepassten Gesetzen aufgrund von Ausnahmesituationen könnten negative Auswirkungen auf die deutsche Wirtschaft und Immobilienbranche haben.

Üblicherweise benötigen derartige Veränderungen eine gewisse Vorlaufzeit, die eine hinreichende Anpassung erlaubt. Aus-nahmesituationen wie die Finanzkrise, die Corona-Pandemie oder der Ukraine-Krieg haben jedoch bewiesen, dass solche Veränderungen rasch geschehen können und so die Anpas-sung erschweren.

In der Vergangenheit bewältigte Ausnahmesituationen haben jedoch gezeigt, dass unser Geschäftsmodell robust und breit aufgestellt ist, um derartige Veränderungen bewältigen zu können.

Im Vergleich zu anderen Ländern in Europa hat sich Deutsch-land in der Vergangenheit jedoch als Volkswirtschaft mit hoher regulatorischer, gesellschaftlicher und politischer Stabilität erwiesen.

Insgesamt stufen wir die Risiken aus der kurzfristigen Verän-derung des regulatorischen Umfelds als gering ein.

Risikoeinstufung per 31.12.2024: (G) GERING
Risikoeinstufung per 31.12.2025**: (G) GERING

** ungeprüft

Klima- und Umweltrisiken

Klima- und Umweltrisiken in der Immobilienbranche sind auf-grund des wachsenden Bewusstseins für Umweltfragen und des Klimawandels zu wesentlichen Aspekten geworden. Diese Risiken können erhebliche Auswirkungen auf die Rentabilität, den Wert und die langfristige Nachhaltigkeit von Immobilien haben.

Derzeit identifizieren wir für die Branicks Unternehmens-gruppe folgende Klima- und Umweltrisiken:

- **Physikalische Risiken**
Für Branicks zählen zu den physischen Risiken akute Wet-terereignisse und Naturgefahren wie Stürme, Starkregen,

Erdbeben, Überflutungen oder Waldbrände. Unser Portfolio konzentriert sich räumlich auf die Gewerbe- und Logis-tikimmobilienmärkte in Deutschland und den Niederlan-den. Deutliche und nachhaltige Veränderungen des Klimas erhöhen die direkten und indirekten Risiken für die Gebäu-desubstanz des Immobilienportfolios. Extreme Wetterer-eignisse können zu physischen Schäden z.B. an der Kon-struktion oder der Gebäudehülle führen. Das Risiko für Branicks umfasst hierbei in erster Linie den finanziellen Aufwand für notwendige Reparaturen sowie Mietausfälle, die sich aus einer eingeschränkten Nutzung des Gebäu-des infolge von Schäden ergeben können. Außerdem kann es zu Kostensteigerungen oder Haftungsausschlüssen bei den Gebäudeversicherungen kommen. Zur Ermittlung des bestehenden und zukünftigen Risikopotenzials wurde erstmals im Jahr 2023 eine systematische Klimarisiko- und Vulnerabilitätsanalyse inkl. Zukunftsszenarien SSP1-2.6, SSP2-4.5 und SSP5-8.5 durchgeführt. Sämtliche Immobi-lien verfügen bereits über einen entsprechenden Versi-cherungsschutz, der die genannten Risiken abdeckt. Phy-sischen Risiken begegnen wir durch ein kontinuierliches Update unseres Physical Risk Assessment. Falls erforder-lich, werden bauliche oder organisatorische Anpassungen vorgenommen, um die Widerstandsfähigkeit der Gebäude zu erhöhen.

- **Transitionsrisiken**
Transitorische Risiken ergeben sich für Branicks aus dem Übergang zu einer dekarbonisierten Wirtschaft, der durch veränderte politische, regulatorische und technologische Rahmenbedingungen sowie veränderte Verbraucherpräfe-renzen beeinflusst wird.

Neue Regulierungen und eine gesetzliche Verschärfung der Energieeffizienz- und Emissionsvorgaben können zu einem höheren Bedarf an Ausgaben für Modernisierungen oder unmittelbar zu zusätzlichen Kosten bei Mietern und Vermietern führen (z.B. CO₂-Kostenaufteilung aus dem



Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG) oder EU-Emissionshandel (EU-ETS)). Novellen beispielsweise des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) könnten wesentliche Änderungen beim Bau oder Umbau von Immobilien erfordern und den Umsetzungsaufwand der Energieeffizienzmaßnahmen in den Bereichen Asset- und Propertymanagement weiter erhöhen. Durch die Erderwärmung und Veränderung des Klimas kann es mittel- bis langfristig zu einer Veränderung des Nutzerverhaltens kommen. Der mieterseitige Energie- und Wasserverbrauch und damit die Betriebskosten könnten sich erhöhen. Insbesondere aufgrund der hohen Energiepreise, aber auch durch ein generell gesteigertes Bewusstsein für Nachhaltigkeit legen Mieter künftig größeren Wert auf nachhaltigkeits-zertifizierte bzw. energieeffiziente Flächen und Gebäude. Bei Objekten, die diesen Anforderungen nicht entsprechen, kann es zu sinkender Nachfrage durch Mieter und Investoren kommen und damit auch zu Wertverlusten entlang der gesamten Immobilienwertschöpfungskette. Es ist von einer steigenden Nachfrage von Mietern und Investoren nach energieeffizienten Objekten auszugehen.

- Diese komplexen Herausforderungen haben wir frühzeitig erkannt und erachten die Risikobewältigung als Teil unserer ESG-DNA. So haben wir eine langfristige ESG-Strategie mit Zielen entwickelt und Strukturen und Expertise aufgebaut, um die Risiken und Chancen zu managen, die sich aus dem Übergang zu einer dekarbonisierten Wirtschaft ergeben. Unser Ansatz besteht in der Entwicklung unseres Eigenbestands anhand spezifischer Umwelt- und Governance-Kriterien, in der Akquise passender und der Veräußerung unpassender Objekte, in der nachhaltigen Vermietung und Verwaltung sowie in der Weiterentwicklung des betreuten Immobilienbestands durch bauliche, technische oder innovative Maßnahmen.

Aufgrund der getroffenen Vorkehrungen sowie des unternehmensweiten Verständnisses für Klima- und Umweltrisiken stufen wir diese unverändert als gering ein.

Risikoeinstufung per 31.12.2024: (G) GERING
Risikoeinstufung per 31.12.2025**: (G) GERING

** ungeprüft

Finanzielle Risiken

Finanzierungsrisiko

Das Finanzierungsrisiko beurteilt die Gefahren, die aus Unsicherheiten und Schwankungen am Kapitalmarkt, einem sich verändernden Zinsniveau, nicht eingehaltenen Kreditklauseln wie Covenant-Brüchen oder dem Timing von Refinanzierungen oder Prolongationen entstehen können und in der Konsequenz zu höheren Kosten, finanziellen Schäden durch geringeres Finanzierungsvolumen als erwartet oder gar keine Finanzierung und einem Liquiditätsrisiko führen können. Diese komplexen Herausforderungen haben wir frühzeitig erkannt und erachten die Risikobewältigung als Teil unserer ESG-DNA. So haben wir eine langfristige ESG-Strategie mit Zielen entwickelt und Strukturen und Expertise aufgebaut, um die Risiken und Chancen zu managen, die sich aus dem Übergang zu einer dekarbonisierten Wirtschaft ergeben. Unser Ansatz besteht in der Entwicklung unseres Eigenbestands anhand spezifischer Umwelt- und Governance-Kriterien, in der Akquise passender und der Veräußerung unpassender Objekte, in der nachhaltigen Vermietung und Verwaltung sowie in der Weiterentwicklung des betreuten Immobilienbestands durch bauliche, technische oder innovative Maßnahmen. Das Liquiditätsrisiko besteht insbesondere darin, dass aufgrund unzureichender Verfügbarkeit von Zahlungsmitteln bestehende oder zukünftige Zahlungsverpflichtungen nicht oder nicht rechtzeitig erfüllt werden können oder bei Engpässen unvorteilhafte Finanzierungsbedingungen akzeptiert werden müssen.

Die Finanzierung des Immobilienbestands der Branicks Unternehmensgruppe erfolgt objekt- bzw. portfoliobezogen. Dabei werden im üblichen Maß Kredite mit Financial Covenants (Kreditklauseln mit Auflagen zu Finanzkennzahlen) vereinbart. Bei Nichteinhaltung der Klauseln könnten Kapitalgeber Kreditkonditionen anpassen, die Liquidität aus dem finanzierten Objekt verpfänden, zusätzliche Sicherheiten fordern oder Kredite kurzfristig fällig stellen, was negative finanzielle Auswirkungen haben könnte. Im Wesentlichen sind folgende Covenants-Strukturen vereinbart:

- DSCR (Debt Service Coverage Ratio, Kapitaldienstdeckungsgrad): gibt an, zu wie viel Prozent der zu erwartende Zinssatz plus Tilgung durch die Mieteinnahmen gedeckt ist
- ICR (Interest Coverage Ratio, Zinsdeckungsgrad): gibt Mieteinnahmen in Relation zu den Zinszahlungen an
- Debt Yield (Mieteinnahmen/Darlehensvolumen): gibt die Mieteinnahmen in Prozent der Verschuldung an
- LTV (Loan-To-Value): gibt das Verhältnis zwischen der Kredithöhe und dem Wert der Immobilie an

Die Einhaltung der Kreditklauseln wird über das Risikomanagement im Bereich Corporate Finance fortlaufend und vorausschauend überwacht. Im Berichtsjahr 2025 wurden für alle langfristig im Bestand befindlichen Immobilien die vereinbarten Covenants der dazugehörigen Finanzierungen eingehalten.

Das Liquiditätsrisiko wird auf Basis einer mehrjährigen Finanzplanung sowie einer wöchentlichen rollierenden Liquiditätsplanung unter Betrachtung vorhandener Kreditlinien und liquider Mittel zentral gesteuert. Im Rahmen des Cash-Poolings werden die Mittel an die Konzerngesellschaften weitergeleitet. Die Liquidität wird hauptsächlich in Form von Tagesgeldanlagen vorgehalten.



Trotz des umfassenden Risikomanagements im Bereich Corporate Finance und langjährigen und guten Kontakten zu Finanzierungspartnern bestehen aktuell eingeschränkte Refinanzierungsmöglichkeiten insbesondere im Bereich der unbesicherten Kapitalmarktfinanzierung. Gründe sind insbesondere exogene Faktoren wie die länger als erwartet andauernde Stagnation am Transaktionsmarkt sowie das weiterhin herausfordernde Finanzierungsumfeld.

Die im Geschäftsjahr 2026 auf Ebene der Branicks Group AG fälligen Verbindlichkeiten aus Schuldscheindarlehen in Höhe von 100,5 Mio. Euro und der Green Bond in Höhe von 400 Mio. Euro waren zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2025 nicht komplett mit Liquidität und fest vereinbarten Finanzierungs- oder Verkaufserlösen gedeckt. Am 30. Juli 2026 wurden mit den Gläubigern der bis 2030 fällig werdenden Schuldscheindarlehen und einer Gruppe (Ad-hoc Gruppe), die eine ausreichende Mehrheit der Bond-Gläubiger repräsentiert, Lock-up Vereinbarungen geschlossen, die wesentliche Kernelemente einer Refinanzierung der bestehenden Verbindlichkeiten aus dem Green Bond in Höhe von 400,0 Mio. Euro und den Schuldscheindarlehen in Höhe von 179,5 Mio. Euro durch neu auszugebende Finanzierungsinstrumente einschließlich einer für die operative Tätigkeit erforderlichen Ausweitung des Kreditvolumens um 35,0 Mio. Euro für die Branicks Group AG und 60 Mio. Euro für die VIB Vermögen AG, einen auf den weiteren Verfahrensablauf abgestimmten Fälligkeitsverzicht der Gläubiger („waiver“) sowie marktübliche Sicherungsabreden und Kündigungsrechte enthält. Unter den in den Lock-up-Agreements vorgesehenen Refinanzierungsbedingungen hat eine unabhängige Beratungsgesellschaft den aktualisierten Entwurf eines S6 Gutachtens der Branicks Group AG bis ins Geschäftsjahr 2030, datiert vom 27. Juli 2026, vorgelegt und in diesem unter der Voraussetzung der Umsetzung der Refinanzierung bestätigt, dass der Branicks-Konzern objektiv sanierungsfähig ist und dass die konkreten Restrukturierungsmaßnahmen für eine

umfassende Restrukturierung objektiv geeignet sind, somit auch eine positive Going Concern-Prognose gegeben ist.

Ungeachtet dieser Einschätzung stellt das Finanzierungsrisiko eine Hochrisiko-Position dar. Sollte der Geschäfts- und Liquiditätsplan einschließlich der geplanten Refinanzierung – entgegen unserer Erwartung sowie der Einschätzung der Beratungsgesellschaft, die das S6 Gutachten erstellt – nicht umgesetzt oder alternative Finanzierungsquellen nicht erschlossen werden können, ist der Fortbestand der Gesellschaft und des Konzerns gefährdet. Derzeit sehen wir keine Anhaltspunkte, dass die in den Lock-up Agreements enthaltenen Vertragsbestandteile und operativen Maßnahmen nicht zustande kommen. Insgesamt bewerten wir das Finanzierungsrisiko weiterhin mit hoch (siehe ergänzend auch bereits auf S. 5 dieses Berichts).

Weitere Erläuterungen zur Finanzlage sind im zusammengefassten Konzernlagebericht zu finden.

Risikoeinstufung per 31.12.2024: (H) HOCH
Risikoeinstufung per 31.12.2025**: (H) HOCH

** ungeprüft

Bewertungsrisiko

Das Risiko beurteilt die Möglichkeit, dass bei einzelnen Immobilienobjekten aufgrund ungünstiger Veränderungen der Bewertungsparameter (bspw. Marktmiete, Lagebeurteilung, ESG-Parameter, Zinsniveau) der Marktwert im Vergleich zur Vergangenheit sinkt. Bewertungsschwankungen wirken sich aufgrund unserer Bilanzierung zu fortgeführten Anschaffungskosten erst dann auf die Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung aus, wenn der Marktwert unter den Buchwert fällt. Sie können allerdings negativen Einfluss auf Finanzierungsbedingungen haben.

Zur Quantifizierung möglicher Bewertungsrisiken wurden durch die Gutachter Sensitivitätsberechnungen zum Bilanzstichtag durchgeführt. Die Sensitivitätsanalyse zeigt beispielhaft, wie die Marktwerte auf die Veränderung von Diskontierungssatz und Kapitalisierungssatz reagieren. Steigt beispielsweise der Diskontierungssatz um 25 Basispunkte, reduzieren sich die Marktwerte um 46,3 Mio.Euro. Bei gleichzeitiger Erhöhung des Kapitalisierungssatzes um 25 Basispunkte ergibt sich ein Rückgang um 124,5 Mio.Euro.



Aufgrund der unverändert herausfordernden Situation am Immobilienmarkt sowie der internen Analysen sehen wir das Risiko, dass die Marktwerte im Jahresverlauf rückläufig ausfallen könnten, weiterhin als hoch an.

Risikoeinstufung per 31.12.2024: (H) HOCH
Risikoeinstufung per 31.12.2025**: (H) HOCH

** ungeprüft

Sensitivitätsbetrachtung zum 31.12.2025**				
Veränderung der Immobilien-Marktwerte des Commercial Portfolios				
		Szenarien Veränderung Kapitalisierungssatz		
		+0,25 %	0 %	−0,25 %
Szenarien Veränderung Diskontierungssatz	+0,25 %	− 124,5 Mio. Euro	− 46,3 Mio. Euro	+42,7 Mio. Euro
	0 %	− 80,0 Mio. Euro	+/- 0,0	+91,4 Mio. Euro
	−0,25 %	− 69,2 Mio. Euro	+12,1 Mio. Euro	+102,5 Mio. Euro

** ungeprüft

Gesamtaussage zur Risiko- und Chancensituation

Die gesamte Risiko- und Chancensituation der Branicks Unternehmensgruppe wird aktuell von Risiken dominiert und zeigt sich, trotz erfolgreich umgesetzter Resultate des Aktionsplans „Performance 2024“ der letzten Jahre, weiterhin sehr herausfordernd. Insbesondere die Finanzrisiken stellen Hochrisiko-Positionen dar, welche nicht nur die Ergebnisprognose negativ beeinflussen oder gefährden könnten, sondern im Worst-Case-Szenario auch den Fortbestand der Gesellschaft. Voraussetzung für eine Entspannung der gesamten Risiko- und Chancensituation der Branicks-Unternehmensgruppe ist vor allem die Umsetzung der in den Lock-up Agreements vereinbarten Anpassung der Finanzierungen mit den Gläubigergruppen des Green Bond und der Schuldscheindarlehen. Die Refinanzierung der Verbindlichkeiten, die Stärkung der Liquidität sowie die Senkung der operativen Kosten sind wichtige Schritte für eine weitere Verbesserung der gesamten Risiko- und Chancensituation.

Der Vorstand geht mit einer überwiegenden Wahrscheinlichkeit von einer Unternehmensfortführung aus und hat dementsprechend den Halbjahresabschluss zum 30. Juni 2026 unter der Going Concern Prämisse aufgestellt. Gleichwohl besteht ein bestandsgefährdendes Risiko soweit die mit den Gläubigern des sog. Green Bonds und der Schuldscheindarlehen vereinbarten und eingeleiteten Schritte in den Lock-up Vereinbarungen vom 30. Juli 2026 nicht erfolgreich umgesetzt werden können. Die ausstehenden wesentlichen Schritte betreffen insbesondere die Beschlussfassungen im Rahmen der außerordentlichen Hauptversammlung am 9. Oktober 2026 sowie die darauf aufbauende Gläubigerabstimmung Mitte Oktober 2026 (siehe ergänzend auch bereits auf S. 5 dieses Berichts).

Chancen ergeben sich insbesondere aus einer weiteren Stabilisierung des Immobilienmarkts, einer schrittweisen Belebung der Transaktionstätigkeit, einer weiteren Entspannung des Zinsumfelds sowie aus der konsequenten Umsetzung strategischer und operativer Maßnahmen. Eintrittswahrscheinlichkeit sowie potenzielle Auswirkungen sind aufgrund der globalen Verkettung, ihrer Komplexität sowie Vielschichtigkeit derzeit weder vorhersehbar noch kalkulierbar.



Prognosebericht

Erwartete Rahmenbedingungen im zweiten Halbjahr 2026

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Aus Sicht des IfW Kiel zeigt die deutsche Wirtschaft zur Jahresmitte 2026 zaghafte Erholungssignale. Expansive Impulse gehen dabei vor allem von der Finanzpolitik aus. Einer breit angelegten Erholung stehen strukturelle Hemmnisse und die Folgen des Iran-Kriegs entgegen. Die gestiegenen Rohstoffpreise führen zu einem Anstieg der Inflation und zehren an der Kaufkraft der privaten Haushalte. Im Vergleich zur Frühjahrsprognose geht das IfW Kiel nun davon aus, dass die Belastung durch den Rohstoffpreisanstieg stärker ausfallen und länger anhalten wird. Entsprechend senkte das Institut seine Prognose für das BIP-Wachstum 2027 von 1,4 % auf 1,0 %. Die Prognose für das Jahr 2026 liegt unverändert bei einem Zuwachs von 0,8 %.

Der ifo-Geschäftsklimaindex setzte auch im Juli seine Erholung fort und stieg auf 86,6 Punkte. Damit lag der Index zwar immer noch einen Punkt unter dem Stand vom Jahresende 2025, aber rund zwei Punkte über dem im April erreichten Jahrestief. Getragen wurde die Erholung vor allem von den verbesserten Erwartungen, während sich die Bewertung der aktuellen Lage nur geringfügig verbesserte.

Aufgrund der gestiegenen Energiepreise passte die EZB im März 2026 ihre Prognose für die Inflationsrate im Euroraum für das laufende Jahr auf 2,6 % (2025: 2,1 %) an. Im Juni erhöhte die EZB ihre Inflationsprognose erneut auf 3,0 % und hob vor diesem Hintergrund ihre Leitzinsen um 25 Basispunkte an. Nach einer Umfrage unter Finanzmarktteilnehmern im Juli 2026 (ECB Survey of Monetary Analysts) erwarten diese im Durchschnitt, dass die EZB den Zinssatz für die Einlagefazilität im September 2026 um weitere 25 Basispunkte auf 2,50 % erhöhen wird.

Branchenentwicklung

Nach einem schwachen ersten Quartal senkte das Immobilienberatungsunternehmen JLL im April 2026 seine Prognose für den deutschen Bürovermietungsmarkt im laufenden Jahr und rechnet seitdem nur noch mit einem Wachstum im einstelligen Prozentbereich gegenüber 2025; zuvor hatte die Prognose bei einem Anstieg von rund 11 % gelegen. Der verhaltene Optimismus basiert auf der Erwartung einer konjunkturellen Stabilisierung in Deutschland, vor allem im Dienstleistungssektor – und damit in einem für den Büromarkt besonders relevanten Wirtschaftsbereich. Dabei wird eine Fortsetzung der selektiven Flächennachfrage erwartet. Unternehmen konzentrieren sich auf hochwertige, ESG-konforme und zentral gelegene Flächen, während Bestandsobjekte mit geringerer Ausstattungs- und Energiequalität zunehmend unter Wettbewerbsdruck geraten. Dabei ist zu beobachten, dass Nutzer nach wie vor Mietaufschläge für Topflächen zahlen. Bis Ende des Jahres rechnet JLL mit weiteren leichten Spitzenmietsteigerungen in fast allen Hochburgen.

Trotz der anhaltenden geopolitischen Unsicherheiten gehen die Experten von BNPPRE davon aus, dass die starke Nachfrage auf dem deutschen Logistikmarkt auch in der zweiten Jahreshälfte anhalten wird. Dabei profitiert der Markt angesichts fragiler Lieferketten von einem allgemeinen Aufbau von Lagerbeständen. Zudem fragen E-Commerce-Unternehmen vor allem über Logistikdienstleister umfangreiche Flächen nach. In einigen Top-Märkten dürfte das Thema der kurzfristigen Flächenverfügbarkeit wieder verstärkt in den Vordergrund rücken. Gerade im großflächigen Segment zeichnet sich kurz- bis mittelfristig ein Nachfrageüberhang ab, der durch die weiterhin eher zurückhaltende Bautätigkeit nicht in erforderlichem Maße ausgeglichen wird. Entsprechend rechnet BNPPRE mit steigenden Spitzen- und Durchschnittsmieten.

Die Perspektiven für den deutschen Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien bewertet BNPPRE gemischt. Einerseits belasten die geopolitischen Unsicherheiten und die nur geringe wirtschaftliche Dynamik. Andererseits bieten die soliden Nutzermärkte Investoren ein hohes Maß an Sicherheit. Die aktuellen Transaktionsprozesse zeigen zudem, dass Verkäufer und Käufer nach der Neukalibrierung des Marktes bei der Kaufpreisfindung wieder etwas leichter zusammenfinden. Entsprechend erwartet BNPPRE, dass sich das Investmentmarktumfeld in den kommenden Monaten sukzessive aufhellen wird. Insgesamt dürfte sich der Markt damit gegenüber 2025 seitwärts bewegen. Zu Jahresbeginn hatte BNPPRE allerdings noch mit einem Anstieg des Investmentvolumens auf rund 40 Mrd. Euro (Vorjahr: 25,1 Mrd. Euro) gerechnet.

Prognose

Entwicklung des Commercial Portfolios

Mit dem gezielten Verkauf von Immobilien aus dem Commercial Portfolio, das zum Bilanzstichtag 31.12.2025 einen Wert von rund 2,2 Mrd. Euro aufweist, wollen wir Werte realisieren und die frei gewordenen Mittel vor allem zu Refinanzierungszwecken und zur Optimierung der Bilanz- und Finanzstruktur nutzen. Auf Basis des aktuellen Bestands, der geplanten Vermietungsleistung und der geplanten bilanzwirksamen Verkäufe im Geschäftsjahr 2026 rechnen wir mit Bruttomieteinnahmen aus dem Commercial Portfolio in einer Spanne von 107 bis 117 Mio. Euro.

Entwicklung des Institutional Business

Die Immobilienmanagementenerträge im Institutional Business setzen sich aus (1) Gebühren für die laufende Bewirtschaftung (Asset- und Propertymanagement und Developments), (2) Transaktionsgebühren für Ankäufe, Verkäufe und die Strukturierung von Investmentprodukten sowie aus (3)



Performancegebühren bei Übertreffen definierter Renditeziele zusammen. Wir erwarten im Vergleich zum Geschäftsjahr 2025 leicht steigende transaktionsabhängige Managementgebühren, weisen aber auf die aktuellen insbesondere geopolitischen Unsicherheiten hin, die das Marktumfeld negativ beeinflussen können. Für das gesamte Geschäftsjahr 2026 planen wir insgesamt Erträge aus dem Immobilienmanagement in Höhe von 48 bis 63 Mio. Euro.

Steigende FFO nach Eintragung des BGAV

Für das Geschäftsjahr 2026 wird unser Fokus auf der weiteren Konsolidierung unserer Finanzierung und der damit zusammenhängenden Portfolio- und Cashflow-Optimierung liegen, sodass wir insgesamt FFO (nach Minderheiten, vor Steuern) in einer Spanne von 50 bis 65 Mio. Euro erwarten. Wesentlicher Treiber der FFO für das Geschäftsjahr 2026 ist vor allem das geplante Verkaufsprogramm im Segment COP sowie transaktionsabhängige Immobilienmanagerentträge in einem Marktumfeld aktuell geprägt von geopolitischen Unsicherheit.

Wesentliche Annahmen zur Geschäftsprognose

- Die Prognose berücksichtigt kein anorganisches Wachstum, beispielsweise durch den Erwerb oder die Übernahme von Unternehmen.
- Es kommt nicht zu einem Ausbruch neuer, bisher unbekannter Pandemien (vergleichbar Covid-19), die zu Verschärfungen und Einschränkungen des öffentlichen Lebens führen.
- Globale Handelskonflikte weiten sich nicht deutlich aus.
- Es treten keine stärkeren Zuspitzungen geopolitischer Spannungen (z.B. Iran-Krise) auf.
- Es tritt keine erneute Staatsschuldenkrise in der Eurozone auf.
- Es tritt kein Wiederaufflammen der Bankenkrise in der Eurozone auf.
- Die deutsche Wirtschaft erreicht ein positives Wirtschaftswachstum und fällt nicht in eine dauerhafte tiefe Rezession.
- Weitere Frühindikatoren oder Konjunkturfaktoren wie die Arbeitslosenquote verschlechtern sich nicht signifikant.
- Der Vermietungsmarkt und die Vermietungsumsätze im Laufe des Geschäftsjahres 2026 sehen keine signifikante Verschlechterung gegenüber dem Vorjahr.
- Es tritt kein weiterer unerwartet starker Anstieg der Inflation auf.
- Die Steuerungsmaßnahmen der Europäischen Zentralbank (EZB) zeigen im laufenden Geschäftsjahr weiterhin Wirkung und erfordern keine unerwarteten Erhöhungen der Leitzinsen.
- In der Finanzierungspolitik der Kreditinstitute treten keine weiteren wesentlichen Verschärfungen von Anforderungen ein, die sich hemmend auf das Transaktionsgeschehen auswirken.
- Es treten keine neuen, unvorhergesehenen regulatorischen Änderungen und Verordnungen in Kraft, die entweder dauerhaft oder temporär gelten und zu massiven monetären Auswirkungen führen.
- Das in den Lockup-Agreements vereinbarte und auf S. 5, S. 32 und S. 53 dieses Berichts beschriebene Sanierungskonzept wird plangemäß umgesetzt.



Investor Relations und Kapitalmarkt

Aktienmärkte im ersten Halbjahr 2026: Robust trotz Unsicherheiten

Die globalen Aktienmärkte zeigten in der ersten Jahreshälfte 2026 eine solide, wenngleich volatile Aufwärtsbewegung. Getrieben von der anhaltenden Euphorie rund um künstliche Intelligenz und Technologiewerte erreichten Indizes wie der S&P 500 und der Nikkei 225 neue Höchststände. Geopolitische Krisen, insbesondere die Eskalationen im Nahen Osten, und die anhaltenden Unsicherheiten aufgrund der erratischen US-Handelspolitik wirkten jedoch dämpfend. Trotz der weltpolitischen Spannungen und Handelskonflikte zeigten die europäischen Aktienmärkte im ersten Halbjahr 2026 eine überraschend positive Entwicklung.

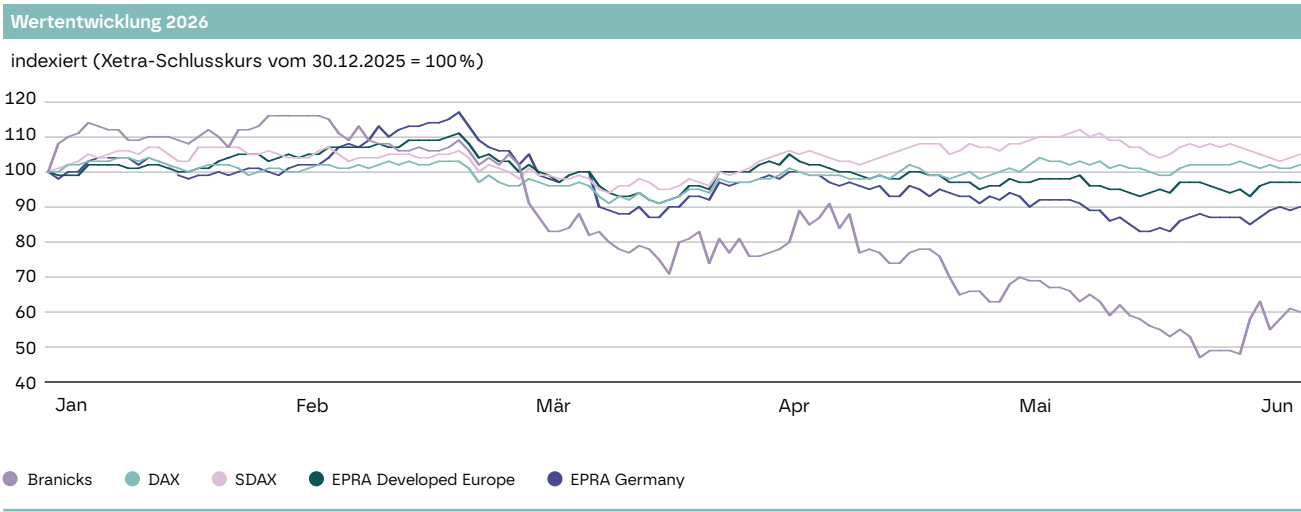
Der deutsche Aktienmarkt verzeichnete vor dem geopolitischen Hintergrund zwischenzeitlich neue Rekorde, zeigte sich im internationalen Vergleich jedoch verhalten. Die deutschen Leitindizes präsentierten sich im ersten Halbjahr 2026 erneut unterschiedlich. Der DAX kletterte um rund 2,1% und durchbrach im Verlauf des Halbjahres erstmals die Marke von 25.000 Punkten, schloss den Juni mit 24.995,81 Zählern allerdings knapp darunter. Der SDAX zeigte im Berichtszeitraum eine stärkere Performance mit einem Plus von rund 5,1%.

Der deutsche und der internationale Immobiliensektor zeigten im ersten Halbjahr 2026 eine spürbare Erholung bei steigenden Transaktionsvolumen. Der EPRA Developed Europe startete entsprechend robust ins Jahr 2026. Ab Anfang März schwächte sich die Dynamik jedoch ab. Mitte April zeigte sich eine leichte Erholung; dieser Trend setzte sich allerdings nicht fort und der Index lag zum Ende des Berichtszeitraums am 30. Juni im Minus. Auch der EPRA Germany begann das Jahr robust und verzeichnete in der zweiten Februarhälfte neue Zwischenhochs. Ab dem Ende des ersten Quartals setzten sich negative Einflüsse durch.

Zum Halbjahresende verbuchte der EPRA Germany einen Rückgang von knapp 11%, während der EPRA Developed Europe im gleichen Zeitraum ein leichtes Minus von rund 3% aufwies.

Branicks-Aktie im ersten Halbjahr 2026

Die Branicks-Aktie (ehemals DIC Asset AG) startete den Handel am 2. Januar 2026 bei einem Xetra-Schlusskurs von 1,85 Euro und erreichte den Höchstkurs des Halbjahres am 2. Februar 2026 mit 1,99 Euro. Der Kurs blieb bis zum 10. Februar des Jahres in etwa auf diesem Niveau, verlor in der Folge aber stetig an Wert. Einen vorläufigen Tiefstand erreichte die Aktie am 30. März 2026 mit einem Kurs von 1,22 Euro. Der Wert erholte sich Anfang April wieder etwas und blieb im weiteren Verlauf in der Tendenz zunächst relativ stabil. Zum Monatsultimo schloss die Aktie bei 1,32 Euro, bevor sie ab Mitte Mai erneut an Wert verlor. Am 16. Juni erreichte der Kurs den Halbjahrestiefstand mit 0,80 Euro. In der zweiten Junihälfte stabilisierte sich der Wert etwas und Ende Juni schloss die Aktie bei 1,03 Euro.



Insgesamt war der Kursverlauf im ersten Halbjahr von den Verschiebungen der Finanzveröffentlichungen sowie der Unsicherheit hinsichtlich des Umgangs mit bevorstehenden finanziellen Fälligkeiten geprägt.

Branicks-Anleihe

Die globalen Anleihemärkte – darunter die wichtigsten Staatsanleihemärkte von USA bis Japan – sind im ersten Halbjahr 2026 stark unter Druck geraten. Die Renditen sind dadurch auf den höchsten Stand seit Jahrzehnten gestiegen. Ausschlaggebend für diese Entwicklung waren steigende Haushaltsdefizite, ein deutlicher Anstieg der Unternehmensverschuldung zur Finanzierung des Ausbaus der KI-Infrastruktur sowie Inflationssorgen, die durch den kräftigen Anstieg der Energiepreise infolge des Iran-Kriegs ausgelöst wurden. Unternehmensanleihen zeigten im Vergleich zu Staatspapieren eine robustere Entwicklung. Hier prägte unter anderem die ungebrochene Euphorie rund um künstliche Intelligenz das Emissionsverhalten der Unternehmen. So haben Google, Meta und Amazon seit Jahresanfang Anleihen im Wert von 144 Mrd. US-Dollar zum Ausbau ihrer KI-Infrastruktur begeben. Damit übertrafen sie ihr Emissionsvolumen aus dem gesamten Jahr 2025 bereits deutlich.

Zum 30. Juni 2026 hat Branicks eine Anleihe ausstehend. Dieser Green Bond 21/26 mit einem Volumen von 400 Mio. Euro notierte zum Berichtsstichtag bei 50,00%.

Virtuelle außerordentliche Hauptversammlung 2026

Auf der außerordentlichen Hauptversammlung am 13. Februar 2026, die als Online-Veranstaltung abgehalten wurde, wurden alle Tagesordnungspunkte mit großen Mehrheiten bestätigt.

Die Hauptversammlung hat insbesondere der Schaffung eines Bedingten Kapitals 2026 zum Zweck der Gewährung von Aktien an die außenstehenden Aktionäre der VIB Vermögen AG zugestimmt. Darüber hinaus wurde der Abschluss eines Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags zwischen der Branicks Group AG und der DIC Real Estate Investments GmbH & Co. Kommanditgesellschaft auf Aktien beschlossen.

Zudem hat die Hauptversammlung der Verkleinerung des Aufsichtsrats auf fünf Personen zugestimmt.

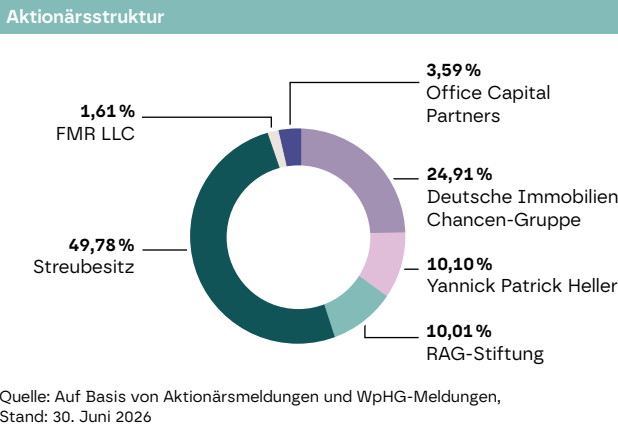
Basisdaten Branicks Group Aktie (Stand: 30. Juni 2026)	
Anzahl Aktien	83.565.510 (Namens-Stückaktien)
Grundkapital in Euro	83.565.510
WKN/ISIN	A1X3XX/DE000A1X3XX4
Symbol	BRNK
Freefloat/Streubesitz	49,78 % (Stand: 30.06.2026)
Handelsplätze	Xetra, alle Börsenplätze in Deutschland
Segment Deutsche Börse	Prime Standard
Designated Sponsors	ODDO BHF Corporates & Markets AG, Baader Bank AG
Zahlstelle	ODDO BHF SE

Kennzahlen zur Branicks Group Aktie ¹			
		H1 2026	H1 2025
FFO je Aktie*	Euro	0,17	0,27
Halbjahres-schlusskurs	Euro	1,03	2,03
52-Wochen-Hoch	Euro	2,26	2,70
52-Wochen-Tief	Euro	0,92	1,55
Börsenkapitalisierung am Periodenende ²	Mio. Euro	86	170

¹ Jeweils Xetra-Schlusskurse verwendet.
² Aktienanzahl am 30. Juni 2026: 83.565.510; am 30. Juni 2025: 83.565.510.
* ohne prüferische Durchsicht

Basisdaten Anleihe (Stand: 30. Juni 2026)	
Name	Branicks Group AG Green Bond 21/26
WKN/ISIN	A3MP5C/XS2388910270
Segment	Euro-MTF-Markt der Börse Luxemburg
Mindestanlagesumme	100.000 Euro
Kupon	2,250 %
Emissionsvolumen	400 Mio. Euro
Fälligkeit	22.09.2026





Stabile Aktionärsstruktur

Der Aktionärskreis der Branicks weist eine grundsätzlich stabile Struktur mit nationalen und internationalen institutionellen Investoren auf. Die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe hält als Ankeraktionär zum 30. Juni 2026 rund 24,91% der Aktien, wovon rund 8,2% über die TTL Real Estate GmbH zugerechnet werden. Yannick Patrick Heller hat im Februar 2021 die 10%-Schwelle überschritten und hält aktuell rund 10,10% der Aktien. Die RAG-Stiftung ist seit 2014 als Großaktionärin an Branicks beteiligt und hält rund 10,01% der Aktien. Office Capital Partners halten 3,59% der Aktien und FMR LLC hält 1,61%. Der Streubesitz liegt zum 30. Juni 2026 bei rund 49,78%.

Kontinuierliche Kapitalmarktkommunikation

Unsere Investor-Relations-Arbeit fokussiert sich auf fortlaufende und zeitnahe Information der Aktionäre, Investoren und Analysten über die aktuellen Entwicklungen der Branicks Group.

Im ersten Halbjahr 2026 fanden zahlreiche Gespräche sowohl mit Fremdkapitalgebern und Anleihegläubigern als auch mit institutionellen und Privatinvestoren statt, sowohl telefonisch als auch per Videokonferenz oder im Rahmen persönlicher Treffen. Daneben fand ein kontinuierlicher und reger Austausch via E-Mail mit den oben genannten Anspruchsgruppen statt. Zu Beginn des ersten Halbjahrs waren die vorherrschenden Themen des Dialogs die Tagesordnungspunkte der außerordentlichen Hauptversammlung sowie die Finanzlage. In der Folge fokussierte sich der Austausch auf die Unsicherheit hinsichtlich des Umgangs mit bevorstehenden finanziellen Fälligkeiten und die Verschiebungen der Finanzveröffentlichungen.

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

Laufender Austausch mit Analysten

Zum Zeitpunkt der redaktionellen Erstellung dieses Berichts wird die Branicks Group AG von insgesamt fünf Analysten gecovert. Demnach gibt es zwei Kaufempfehlungen, eine Empfehlung zum Halten und eine Verkaufsempfehlung. Eine Bank spricht keine Empfehlung aus. Die Kursziele bewegen sich in einer Bandbreite von 1,00 Euro bis 4,80 Euro und das Median-Kursziel liegt bei 1,94 Euro je Aktie. Die Schätzungen der Research-Häuser werden regelmäßig aktualisiert und auf der IR-Website von Branicks veröffentlicht. Das IR-Team pflegt einen regelmäßigen Austausch mit den Analysten; auch im ersten Halbjahr 2026 fanden zahlreiche Gespräche mit Analysten statt.

Aktuelle Analystenempfehlungen			
Bank/Finanzinstitut	Analyst	Aktuelle Empfehlung	Kursziel in Euro
Baader Bank	Dieter Hein	Buy	2,18 (07.08.2026)
Metzler	Jochen Schmitt	Not rated	No TP (04.08.2026)
ODDO BHF	Manuel Martin	Sell	1,70 (06.11.2025)
SRC Research	Stefan Scharff	Hold	1,00 (04.08.2026)
Warburg Research	Philipp Kaiser	Buy	4,80 (19.11.2025)
Kursziel (Median)			1,94

Stand: 7. August 2026

Follow us on:



Konzernzwischenabschluss

zum 30. Juni 2026



40 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

41 Konzerngesamtergebnisrechnung

42 Konzernbilanz

43 Konzernkapitalflussrechnung

44 Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni

in TEUR	H1 2026*	H1 2025	Q2 2026*	Q2 2025
Bruttomieteinnahmen	57.098	72.289	28.625	35.905
Erbbauzinsen	– 115	– 91	– 49	– 62
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	15.162	14.668	8.368	7.401
Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten	– 15.704	– 15.684	– 8.539	– 7.620
Sonstige immobilienbezogene Aufwendungen	– 7.738	– 7.770	– 5.061	– 4.230
Nettomieteinnahmen	48.703	63.412	23.344	31.394
Verwaltungsaufwand	– 11.141	– 11.116	– 6.020	– 5.727
Personalaufwand	– 14.671	– 17.139	– 6.836	– 8.722
Abschreibungen	– 187.162	– 50.178	– 172.999	– 23.521
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren	19.131	20.768	10.214	10.011
Sonstige betriebliche Erträge	939	1.425	462	809
Sonstige betriebliche Aufwendungen	– 738	– 2.703	– 406	– 2.126
Ergebnis sonstiger betrieblicher Erträge und Aufwendungen	201	– 1.278	56	– 1.317
Nettoerlös aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	54.129	78.025	0	78.025
Restbuchwert der verkauften als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	– 54.129	– 75.023	0	– 75.023
Gewinn aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	3.002	0	3.002
Ergebnis vor Zinsen und sonstigen Finanzierungstätigkeiten	– 144.939	7.471	– 152.241	5.120
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	778	2.104	390	1.052
Zinserträge	7.005	6.383	3.547	2.801
Zinsaufwand	– 25.559	– 41.998	– 12.838	– 17.922
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	– 162.715	– 26.040	– 161.142	– 8.949
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	– 7.923	– 6.044	– 5.674	– 2.358
Latente Steuern	28.380	8.709	25.848	3.273
Konzernergebnis	– 142.258	– 23.375	– 140.968	– 8.034
Ergebnisanteil Konzernaktionäre	– 143.956	– 22.866	– 140.215	– 7.781
Ergebnisanteil Minderheitenanteile	1.698	– 509	– 752	– 253
(Un)verwässertes Ergebnis je Aktie in Euro ¹	– 1,72	– 0,27	– 1,68	– 0,09

¹ Mit Durchschnittsaktienanzahl gemäß IFRS.

* ohne prüferische Durchsicht

Konzerngesamtergebnisrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni

in TEUR	H1 2026*	H1 2025	Q2 2026*	Q2 2025
Konzernergebnis	- 142.258	- 23.375	- 140.968	- 8.034
Sonstiges Ergebnis				
Posten, die unter bestimmten Bedingungen zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können				
Marktbewertung Sicherungsinstrumente				
Cashflow-Hedges	- 14	- 15	- 7	- 8
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können				
Gewinn/Verlust aus der Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumenten	0	- 3.151	0	0
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen ¹	- 14	- 3.166	- 7	- 8
Gesamtergebnis	- 142.272	- 26.541	- 140.975	- 8.042
Konzernaktionäre	- 143.970	- 26.019	- 140.223	- 7.789
Minderheitenanteile	1.698	- 522	- 752	- 253

¹ Nach Steuern.
* ohne prüferische Durchsicht



Konzernbilanz

zum 30. Juni 2026

in TEUR	30.06.2026*	31.12.2025**
Geschäfts- oder Firmenwert	190.243	190.243
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.015.388	2.030.872
Sachanlagen	28.370	36.013
Anteile an assoziierten Unternehmen	110.228	116.641
Ausleihungen an nahestehende Unternehmen	0	92.285
Sonstige Ausleihungen	60.604	0
Beteiligungen	38.293	87.128
Immaterielle Vermögenswerte	19.081	21.761
Aktive latente Steuern	31.383	11.383
Langfristiges Vermögen	2.493.590	2.586.326
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien	179	789
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	26.699	26.111
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	14.666	23.481
Forderungen aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	3.320	15.563
Sonstige Forderungen	31.385	28.633
Sonstige Vermögenswerte	4.496	3.744
Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand	55.374	51.902
	136.119	150.223
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	118.071	165.516
Kurzfristiges Vermögen	254.190	315.739
Summe Aktiva	2.747.780	2.902.065

* ohne prüferische Durchsicht
** ungeprüft

in TEUR	30.06.2026*	31.12.2025**
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	83.566	83.566
Kapitalrücklage	836.118	836.118
Hedgingrücklage	280	294
Rücklage für erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierte Finanzinstrumente	– 27.355	– 27.355
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste Pensionen	768	768
Bilanzverlust	– 478.503	– 361.350
Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	414.874	532.041
Minderheitenanteile	371.454	335.950
Summe Eigenkapital	786.328	867.991
Schulden		
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	1.088.655	1.179.703
Passive latente Steuern	75.039	83.419
Pensionsrückstellung	3.076	3.078
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	18.954	20.550
Summe langfristiger Schulden	1.185.724	1.286.750
Unternehmensanleihen	399.543	398.539
Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden	282.771	244.637
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.394	6.872
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	9.774	9.453
Verbindlichkeit aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	31.697	33.287
Sonstige Verbindlichkeiten	46.549	54.536
Summe kurzfristiger Schulden	775.728	747.324
Summe Schulden	1.961.452	2.034.074
Summe Passiva	2.747.780	2.902.065



Konzernkapitalflussrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni

in TEUR	H1 2026*	H1 2025
Laufende Geschäftstätigkeit		
Nettobetriebsgewinn vor gezahlten/erhaltenen Zinsen und Steuern	– 123.999	9.797
Realisierte Gewinne/Verluste aus Verkäufen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	– 3.002
Abschreibungen	187.162	50.178
Veränderungen der Forderungen, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	– 1.114	9.736
Andere nicht zahlungswirksame Transaktionen	– 28.380	– 8.709
Cashflow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit	33.669	58.000
Gezahlte Zinsen	– 21.228	– 27.246
Erhaltene Zinsen	302	1.493
Gezahlte/erhaltene Steuern	2.666	– 7.419
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	15.409	24.828
Investitionstätigkeit		
Erlöse aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	54.129	78.025
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	– 11.628	– 29.787
Erwerb anderer Investitionen	558	0
Verkauf anderer Investitionen	0	1.080
Investitionen in Unternehmenserwerbe	122	0
Verkauf/Erwerb von Betriebs- und Geschäftsausstattung; Software	2.897	– 49
Cashflow aus Investitionstätigkeit	46.078	49.269
Finanzierungstätigkeit		
Rückzahlung Minderheitenanteile	0	– 1.370
Einzahlungen von Darlehen	9.810	58.163
Rückzahlung von Darlehen	– 62.033	– 86.626
Rückzahlung von Anleihen/Schuldscheinen	0	– 225.000
Leasingzahlungen	– 1.756	– 1.645
Auszahlungen für Kosten der Kapitalbeschaffung	– 4.036	– 2.250
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	– 58.015	– 258.728
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	3.472	– 184.631
Finanzmittelfonds zum 1. Januar	51.902	250.720
Finanzmittelfonds zum 30. Juni	55.374	66.089

* ohne prüferische Durchsicht



Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2026

in TEUR	Gezeich- netes Kapital	Kapital- rücklage	Hedging- rücklage	Rücklage für als erfolgs- neutral zum beizulegen- den Zeitwert klassifizierte Finanz- instrumente	Versiche- rungsma- thematische Gewinne/ Verluste Pensionen	Bilanz- verlust	Konzern- aktionären zustehendes Eigenkapital	Minderhei- tenanteile	Gesamt
Stand am 31. Dezember 2025**	83.566	836.118	294	- 27.355	768	- 361.350	532.041	335.950	867.991
Konzernergebnis						- 143.956	- 143.956	1.698	- 142.258
Sonstiges Ergebnis ¹									
Posten, die zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können									
Gewinn/Verlust aus Cashflow-Hedges			- 14				- 14		- 14
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können									
Gewinn/Verlust aus der Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumenten				0			0		0
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste Pensionen									
Gesamtergebnis			- 14	0		- 143.956	- 143.970	1.698	- 142.272
Veränderung Minderheitenanteile						26.803	26.803	33.806	60.609
Stand am 30. Juni 2026*	83.566	836.118	280	- 27.355	768	- 478.503	414.874	371.454	786.328

¹ Nach Berücksichtigung latenter Steuern.
* ohne prüferische Durchsicht
** ungeprüft



Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

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

in TEUR	Gezeich- netes Kapital	Kapital- rücklage	Hedging- rücklage	Rücklage für als erfolgs- neutral zum beizulegen- den Zeitwert klassifizierte Finanz- instrumente	Versiche- rungsma- thematische Gewinne/ Verluste Pensionen	Bilanz- verlust	Konzern- aktionären zustehendes Eigenkapital	Minderhei- tenanteile	Gesamt
Stand am 31. Dezember 2024	83.566	836.118	324	- 17.986	465	- 149.901	752.586	375.896	1.128.482
Konzernergebnis						- 22.866	- 22.866	- 509	- 23.375
Sonstiges Ergebnis ¹									
Posten, die zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können									
Gewinn/Verlust aus Cashflow-Hedges			- 15				- 15		- 15
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können									
Gewinn/Verlust aus der Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumenten				- 3.151			- 3.151		- 3.151
Gesamtergebnis			- 15	- 3.151		- 22.866	- 26.032	- 509	- 26.541
Veränderung Minderheitenanteile								- 3.358	- 3.358
Stand am 30. Juni 2025	83.566	836.118	309	- 21.137	465	- 172.767	726.554	372.029	1.098.583
Konzernergebnis						- 188.583	- 188.583	- 25.287	- 213.870
Sonstiges Ergebnis ¹									
Gewinn/Verlust aus Cashflow-Hedges			- 15				- 15		- 15
Gewinn/Verlust aus der Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumenten				- 6.218			- 6.218		- 6.218
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste Pensionen					303		303		303
Gesamtergebnis			- 15	- 6.218	303	- 188.583	- 194.513	- 25.287	- 219.800
Entnahme Kapitalrücklage									
Veränderung Minderheitenanteile							0	- 10.792	- 10.792
Stand am 31. Dezember 2025**	83.566	836.118	294	- 27.355	768	- 361.350	532.041	335.950	867.991

¹ Nach Berücksichtigung latenter Steuern.

** ungeprüft



Konzernanhang

zum 30. Juni 2026



Konzernanhang

Allgemeine Angaben zur Berichterstattung

Der Zwischenbericht umfasst gem. § 115 WpHG einen verkürzten Konzernzwischenabschluss und einen Konzernzwischenlagebericht. Der verkürzte Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2026 wurde nach den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, für die Zwischenberichterstattung aufgestellt (IAS 34). Den Zwischenabschlüssen der einbezogenen Unternehmen liegen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze zugrunde. Der Konzernzwischenlagebericht wurde unter Beachtung der anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt.

Im Konzernzwischenabschluss werden die gleichen Methoden zur Konsolidierung, Währungs-umrechnung, Bilanzierung und Bewertung wie im Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2024 und 2025 angewendet, mit Ausnahme der unten dargestellten Änderungen. Die Ertragsteu-ern wurden auf Basis des für das Gesamtjahr erwarteten Steuersatzes abgegrenzt.

Dieser verkürzte Konzernzwischenabschluss enthält nicht alle gem. IFRS geforderten Angaben für Konzernabschlüsse und sollte daher in Verbindung mit dem Konzernabschluss zum 31. De-zember 2024, der die Basis für den vorliegenden Zwischenabschluss darstellt, gelesen werden. Darüber hinaus verweist die Branicks Group AG („Branicks“) hinsichtlich wesentlicher Verän-derungen und Geschäftsvorfälle bis zum 30. Juni 2026 auf den Konzernzwischenlagebericht in diesem Dokument.

Im Rahmen der Aufstellung des Konzernzwischenabschlusses müssen von der Unternehmens-leitung Schätzungen durchgeführt und Annahmen getätigt werden. Diese beeinflussen sowohl die Höhe der für Vermögenswerte, Schulden und Eventualverbindlichkeiten angegebenen Beträge zum Bilanzstichtag als auch die Höhe des Ausweises von Erträgen und Aufwendungen im Berichtszeitraum. Tatsächlich anfallende Beträge können von diesen Schätzungen abwei-chen. Bis Ende Juni 2026 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 IFRS 9 und IFRS 7	Änderung an der Klassifikation und Bewertung von Finanzinstrumenten
Jährliche Verbesserungen Band 11	Jährliche Verbesserungen

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



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

Folgender in dem kommenden Jahr verpflichtend anzuwendender Standard wurde in geltendes EU-Recht übernommen:

Standard	Titel	Verpflichtende Anwendung für Geschäftsjahre beginnend ab
IFRS 18	Darstellungen und Angaben im Abschluss	01.01.2027

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
IFRS 19	Tochterunternehmen ohne öffentliche Rechenschaftspflicht: Angaben	offen
IFRS 20	Regulatorische Vermögenswerte und Verbindlichkeiten	offen
IAS 28	Änderungen an der Fair-Value-Option (Anteile an assoziierten Unternehmen)	offen
IAS 21	Auswirkungen von Änderungen der Wechselkurse	offen

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. Für künftige Geschäftsjahre werden sich gemäß den durchgeführten Analysen keine wesentlichen Auswirkungen auf Bilanzierung und Bewertung ergeben mit Ausnahme der notwendigen Änderungen aufgrund IFRS 18, der sich wesentlich auf die Darstellung der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung auswirkt und zusätzliche Angabevorschriften einführt. Als Unternehmen der Immobilienbranche gehen wir nach derzeitigem Stand der Analyse des IFRS 18 davon aus, dass wir Teile unseres Abschlusses gem. Sonderregeln des IFRS 18.49 und 18.50 darstellen werden, da wir derzeit davon ausgehen, dass Teile unserer Erlöse in die Kategorie „specified main business activity“ fallen werden. Dies würde bedeuten, dass Erlöse, die gem. IFRS 18.53 typischerweise in die Kategorie „investing“ fallen würden, bei uns gem. IFRS 18.58 in die Kategorie „operating“ fallen würden. Weiterhin erwarten wir ergänzende Angaben zu den „Management-defined Performance Measures“.

Grundlagen der Zwischenabschlusserstellung

Die Bewertung geht wie im Vorjahr von der Going-Concern-Prämisse aus. Wir verweisen dazu auf die Ausführungen im Geschäftsbericht 2024 im Notes-Abschnitt „Grundlagen der Abschlusserstellung“. Im Hinblick auf die Going-Concern-Prämissen verweisen wir ergänzend auf die Ausführungen in diesem Bericht auf S. 5, S. 32 und S. 53.

Die Zahlen des Geschäftsjahres zum 31. Dezember 2025 sind ungeprüft. Die Zahlen des Halbjahresberichts zum 30. Juni 2026 unterlagen keiner prüferischen Durchsicht (siehe ergänzend auch S. 5 dieses Berichts).

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 2025 und dem Bilanzstichtag wurden die Anteile an der DIC Opportunistic GmbH in Höhe von 48.479 TEUR abgewertet. Für das Immobilienvermögen ergaben sich zum Bilanzstichtag keine Änderung der Bewertung im Vergleich zum 31. Dezember 2025.

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 30.06.2026*	Fair Value 30.06.2026*	Buchwert 31.12.2025**	Fair Value 31.12.2025**
Aktiva					
Beteiligungen	FVOCI	0	0	48.479	48.479
Beteiligungen	FVTPL	38.293	38.293	38.649	38.649
Ausleihungen an nahestehende Unternehmen	FAAC	0	0	92.285	92.285
Sonstige Ausleihungen	FAAC	60.604	60.604	0	0
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien	FAAC	179	179	789	789
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	FAAC	26.699	26.699	26.111	26.111
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	FAAC	14.666	14.666	23.481	23.481
Sonstige Forderungen	FAAC	31.385	31.385	28.633	28.633
Sonstige Vermögenswerte	FAAC	4.496	4.496	3.744	3.744
Flüssige Mittel	FAAC	55.374	55.374	51.902	51.902
Summe	FAAC	193.403	193.403	226.945	226.945
Passiva					
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	FLAC	1.088.655	1.060.251	1.179.703	1.150.182
Unternehmensanleihe – kurzfristig	FLAC	399.543	200.000	398.539	278.000
Kurzfristige Finanzschulden	FLAC	282.771	281.663	244.637	243.675
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	5.394	5.394	6.872	6.872
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	FLAC	9.774	9.774	9.453	9.453
Sonstige Verbindlichkeiten ¹	FLAC	42.210	42.210	50.037	50.037
Summe	FLAC	1.828.347	1.599.292	1.889.241	1.738.219

¹ Ohne kurzfristige Leasingverbindlichkeiten.
* ohne prüferische Durchsicht
** ungeprüft

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

in TEUR	2026*	2025**
01.01.	87.128	88.035
Zugang	0	7.225
Bewertungseffekt	– 344	– 7.946
außerplanmäßige Wertminderung	– 48.479	0
Abgänge	– 12	– 186
30.06./31.12.	38.293	87.128

* ohne prüferische Durchsicht
** ungeprüft



Anlagevermögen

Die Gesellschaft wendet für die Bewertung der Immobilien das Anschaffungskostenmodell nach IAS 40.56 an.

Nachfolgend sind Einzelheiten und Angaben zu den Hierarchiestufen der beizulegenden Zeitwerte gem. IAS 40.79 in Verbindung mit IFRS 13.93(a), (b) und 13.97 der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien des Konzerns zum 31. Dezember 2025 dargestellt.

Auf der Stufe 3 angewandte Bewertungsmethoden

Die ermittelten beizulegenden Zeitwerte (Nettowert, nach Abzug von Transaktionskosten) basieren vollständig auf den Ergebnissen der zu diesem Zweck beauftragten unabhängigen Gutachter Cushman & Wakefield, CBRE und ENA Experts, die eine Bewertung nach den International Valuation Standards vorgenommen haben. Hierbei sollen möglichst marktnahe Bewertungsparameter als Inputfaktoren herangezogen werden. Trotz der Berücksichtigung einiger beobachteter Markt-Inputfaktoren, die der Stufe 2 entsprechen, sind im Ergebnis die beizulegenden Zeitwerte der Stufe 3 zuzuordnen.

Die Bemessung der Marktwerte stützt sich auf eine Barwertberechnung (Discounted-Cash-flow-Methode). Im Allgemeinen wurde eine Cashflow-Periode von zehn Jahren angenommen, an deren Ende der Verkauf der Immobilie unterstellt wird. Der für die Bewertung angesetzte Diskontierungssatz setzt sich aus einer risikofreien Rate, die sich aus der durchschnittlichen Umlaufrendite von langfristigen festverzinslichen Bundesanleihen ableiten lässt, sowie einer immobilienpezifischen Risikoprämie zusammen, die die eingeschränkte Fungibilität von Immobilieninvestitionen im Verhältnis zu fungibleren Anlageformen wie Aktien oder Renten widerspiegelt. Die in Ansatz gebrachte durchschnittliche Umlaufrendite betrug 0,85 % (2024: 0,68 %). Die immobilienpezifische Risikoprämie lag in einer Spannbreite von 3,25 % bis 7,65 % (2024: 3,30 % bis 7,70 %). Der Diskontierungssatz betrug 4,10 % bis 8,50 % (2024: 4,00 % bis 8,40 %).

Der für die Endwertkapitalisierung angesetzte Zinssatz entspricht der im heutigen Immobilienkapitalmarkt zu beobachtenden Verzinsung plus einem objektbezogenen Risikoaufschlag. In Abhängigkeit der Qualität, Lage, Struktur und Nutzung der Objekte variieren die angesetzten Kapitalisierungsraten zwischen 2,90 % und 8,00 % (2024: 2,90 % und 7,90 %).

Für die Durchführung von Impairment-Tests auf Investment Properties gemäß IAS 36 werden die Buchwerte der Immobilien, mit Ausnahme der „als zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ klassifizierten Immobilien, dem höheren Wert aus Marktwert und den aus den Verkehrswerten abgeleiteten Nutzungswerten (Value in Use) der Objekte gegenübergestellt. Der Vergleich erfolgt ausgehend von den Bruttoverkehrswerten, d.h. ohne die Transaktionskosten, die im Falle von tatsächlichen Veräußerungen anfallen können. Darüber hinaus sind bei der Ermittlung der Vergleichswerte unternehmensindividuelle Parameter verwendet worden, welche den Nutzungswert der Immobilien innerhalb der unternehmerischen Verwendung berücksichtigen. Hier fallen insbesondere der Verbleib der Immobilie im Konzern, die sich daraus ergebenden prognostizierten Cashflows und die aufgrund unseres konzerneigenen Asset-Managements gegenüber der Standardbewertung reduzierten Verwaltungskosten ins Gewicht. Im Weiteren erfolgte die Ermittlung eines sachgerechten vermögenswertspezifischen Kapitalisierungszinssatzes nach den Kriterien des IAS 36 A17.

In den Anschaffungskosten zum 31. Dezember 2025 sind wie im Vorjahr keine Fremdkapitalzinsen enthalten. Im Geschäftsjahr 2025 wurden wie im Vorjahr keine Fremdkapitalkosten aktiviert.

Zum 30. Juni 2026 gab es keine wesentlichen Änderungen bei der Bewertung der Marktwerte.

Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand

Von dem bestehenden Guthaben unterliegen 31.989 TEUR kurzfristigen Verfügungsbeschränkungen über den Bilanzstichtag hinaus.



Segmentberichterstattung

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

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

Segmentberichterstattung						
in Mio. Euro	H1 2026*			H1 2025		
	Commercial Portfolio	Institutional Business	Gesamt	Commercial Portfolio	Institutional Business	Gesamt
Ergebniskennzahlen						
Bruttomieteinnahmen (GRI)	57,1		57,1	72,3		72,3
Nettomieteinnahmen (NRI)	48,7		48,7	63,4		63,4
Gewinne aus Immobilienverkauf	0,0		0,0	3,0		3,0
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren		19,1	19,1		20,8	20,8
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0,0	0,8	0,8	0,0	2,1	2,1
Abschreibungen	– 183,6	– 3,6	– 187,2	– 46,5	– 3,7	– 50,2
SbE/SbA (Net other income)	0,4	– 0,2	0,2	– 1,1	– 0,2	– 1,3
Zinsergebnis	– 18,6	0,0	– 18,6	– 35,1	– 0,5	– 35,6
Operational expenditure (OPEX)	– 11,5	– 14,3	– 25,8	– 12,1	– 16,1	– 28,2
– davon Adminkosten	– 6,1	– 5,0	– 11,1	– 6,3	– 4,8	– 11,1
– davon Personalkosten	– 5,4	– 9,3	– 14,7	– 5,8	– 11,3	– 17,1
Sonstige Bereinigungen	2,6	0,7	3,3	11,3	0,0	11,3
Funds from Operations (FFO)	21,6	6,1	27,7	26,4	6,0	32,4
Funds from Operations (nach Minderheitenanteilen)	13,3	1,0	14,3	17,7	5,0	22,7
Funds from Operations II (FFO II)	21,6	6,1	27,7	29,4	6,0	35,4
Funds from Operations II (einschließlich Verkaufsergebnis/nach Minderheitenanteilen)	13,3	1,0	14,3	20,7	5,0	25,7
EBITDA	37,6	5,4	43,0	53,2	6,6	59,8
EBIT	– 146,0	1,8	– 144,2	6,7	2,9	9,6
Segmentvermögen						
Anzahl Immobilien	122	142	264	132	147	279
Assets under Management (AuM)	2.196,8	7.905,2	10.102,0	2.713,0	8.353,1	11.066,1
Mietfläche in qm	1.090.854	2.521.914	3.612.768	1.264.800	2.597.100	3.861.900

* ohne prüferische Durchsicht



Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Der Rückgang der Nettomieten auf 48.703 TEUR (Vorjahr: 63.412 TEUR) resultiert im Wesentlichen aus Verkäufen. Bei im Vergleich zum Vorjahr nahezu gleichbleibendem Verwaltungsaufwand von 11.141 TEUR (Vorjahr: 11.116 TEUR) reduzierte sich der Personalaufwand auf 14.671 TEUR (Vorjahr: 17.139 TEUR). Die Abschreibungen haben sich aufgrund von Sonderabschreibungen auf Finanzanlagen auf 187.162 TEUR (Vorjahr: 50.178 TEUR) erhöht. Der Zinsaufwand ist vor allem aufgrund der weiteren Rückführung der Verschuldung im Vergleich zum Vorjahr auf 25.559 TEUR (Vorjahr: 41.998 TEUR) zurückgegangen.

Haftungsverhältnisse

Zum 30. Juni 2026 wurden keine neuen Haftungsverhältnisse begründet und bestehende Haftungsverhältnisse wurden in Höhe von 1,1 Mio. Euro beendet.

Der Branicks-Konzern hat folgende Bürgschaften bzw. Garantien zum 30. Juni 2026 abgegeben:

Art der Sicherheit	Begünstigte	Grund	Betrag in TEUR	Branicks- Konzern anteilig in TEUR
Schuldbeitritt	Raiffeisenlandesbank Oberösterreich AG, Zweigniederlassung Süddeutschland	Absicherung Kreditverpflichtung	2.847	2.847
Mithaftung Aval	KFB Baumanagement GmbH für die Stadt Erding	Bauprojekt Erding	1.160	1.160
Zahlungsbürgschaft	ED.Züblin AG	Bauvorhaben MT Panorama	595	238
Mietbürgschaft	Global Tower Projekt GmbH & Co. KG	Mietbürgschaft Global Tower	1.272	1.272
Selbstschuldnerische Bürgschaft	Union Investment Real Estate GmbH	Erfüllung sämtlicher Zahlungs- und Schadensersatzverpflichtungen des Verkäufers gemäß Kaufvertrag MT Porta	1.000	400
Patronatserklärung	DZ HYP AG	Absicherung Kreditverpflichtung	2.000	2.000
Kreditbesicherungsgarantie	Sparkasse Köln Bonn	Absicherung Kreditverpflichtung	8.000	8.000
Selbstschuldnerische Bürgschaft	Stadt Erding	Absicherung Erschließungskosten eines Tochterunternehmens	460	460
Mietbürgschaft	Hermann Wendelstadt	Mietbürgschaft für Mietobjekt eines Tochterunternehmens	12	12
Mietbürgschaft	Burda GmbH	Mietbürgschaft für Mietobjekt eines Tochterunternehmens	38	38
Mietbürgschaft	Artamac GmbH S.à.r.l.	Mietbürgschaft für Mietobjekt eines Tochterunternehmens	80	80



Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zwischen dem Stichtag des Konzernzwischenabschlusses und dem Veröffentlichungsdatum wurde im Zuge der Refinanzierungsverhandlungen zwischen Branicks, einer Gruppe von Anleihegläubigern und Schuldscheingläubigern eine Lock-up-Vereinbarung geschlossen. Die am 30. Juli 2026 unterzeichnete Vereinbarung sieht im Wesentlichen folgende Elemente vor (siehe bereits S. 5 dieses Berichts):

- Neues Fremdkapital in Höhe von 35,0 Mio. Euro auf Ebene der Branicks
- Neues Fremdkapital in Höhe von 60,0 Mio. Euro auf Ebene der VIB
- Restrukturierung der Anleihe und der Schuldscheindarlehen mit neuer Aufteilung in „Senior Secured Principal Instruments“ in Höhe von insgesamt 375,0 Mio. Euro und „Subordinated Principal Instruments“ in Höhe von insgesamt 219,5 Mio. Euro

Die Laufzeiten der verschiedenen Instrumente reichen von 2029, 2030 bis 2038, als Zinssätze wurden 7,5 % p.a. für die „Senior Secured Principal Instruments“ und 15,0 % p.a. für die „Subordinated Principal Instruments“ vereinbart. Für die besicherten Instrumente wurden marktübliche Sicherheiten gestellt.

Sowohl das neue Fremdkapital auf Ebene der Branicks als auch das auf Ebene der VIB wurden bis Ende September vollständig ausgezahlt. Die VIB hat hieraus ihre am 29. September 2026 fälligen Schuldscheindarlehen in Höhe von 43,5 Mio. Euro fristgerecht zurückgeführt.

Am 27. August 2026 wurde der Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag zwischen der DIC Real Estate Investments GmbH & Co. KGaA als herrschendem Unternehmen und der VIB Vermögen AG als beherrschtem Unternehmen in das Handelsregister eingetragen und damit wirksam. Über eine Kette von Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträgen wird das handelsrechtliche Jahresergebnis der VIB Vermögen AG des Geschäftsjahres 2026 und aller folgenden Geschäftsjahre mit bestehender Vertragskette von der VIB Vermögen AG über die DIC Real Estate Investments GmbH & Co. KGaA an die Branicks Group AG abgeführt. Hieraus ergibt sich, dass ab dem Quartalsbericht Q3 2026 keine Ergebnisverteilung an die Minderheitsaktionäre auf Ebene der VIB Vermögen AG mehr anfällt. Stattdessen wird für jedes Geschäftsjahr des bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags die vertraglich geschuldete, jährliche Brutto-Ausgleichszahlung an die Minderheitsaktionäre in Höhe von rund 9,5 Mio. Euro bilanziert.

Weiterhin hat der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten von zwei Büroimmobilien in Halle sowie einer Büroimmobilie in Alsbach stattgefunden.

Tochterunternehmen

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

	30.06.2026*	31.12.2025**
Bilanz	TEUR	TEUR
Langfristiges Vermögen	2.203.590	2.164.496
Kurzfristiges Vermögen	143.798	216.243
	2.347.388	2.380.739
Eigenkapital	1.218.388	1.157.214
davon Minderheitenanteile	367.026	331.783
Langfristige Schulden	916.375	943.882
Kurzfristige Schulden	212.625	279.643
	2.347.388	2.380.739
Cashflow	TEUR	TEUR
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	28.545	37.411
Cashflow aus Investitionstätigkeit	6.610	– 124.072
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	– 32.265	– 22.171
GuV	TEUR	TEUR
Bruttomieteinnahmen	46.460	50.030
Gewinn	18.966	– 7.792

* ohne prüferische Durchsicht
** ungeprüft



Versicherung der gesetzlichen Vertreter

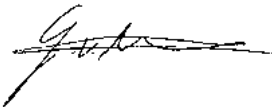
Nach bestem Wissen versichern wir, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Konzernzwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht 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 30. September 2026

Der Vorstand



Sonja Wärntges



Johannes von Mutius



Josef Schultheis



EPRA-Kennzahlen

in Mio. Euro	30.06.2026	31.12.2025	Δ
EPRA-Net Reinstatement Value (EPRA-NRV)	598,2	714,1	16 %
EPRA-Net Disposal Value (EPRA-NDV)	513,4	549,5	7 %
EPRA-Net Tangible Assets (EPRA-NTA)	270,2	381,0	29 %
EPRA-Nettoanfangsrendite (%) ¹	4,2	4,8	12 %
EPRA-„Topped up“-Nettoanfangsrendite (%) ¹	4,3	4,9	12 %
EPRA-Leerstandsquote (%) ²	13,7	10,1	36 %
EPRA-LTV (%)		65,9	100 %
	6M 2026	6M 2025	Δ
EPRA-Ergebnis	28,2	38,8	27 %
EPRA-Kostenquote inkl. direkter Leerstandskosten (%) ¹	31,4	25,8	22 %
EPRA-Kostenquote exkl. direkter Leerstandskosten (%) ¹	29,2	22,6	29 %
EPRA-Ergebnis je Aktie ³	0,34	0,46	26 %
	30.06.2026	31.12.2025	Δ
NAV je Aktie	6,02	7,36	18 %
Adjusted NAV je Aktie ⁴	8,85	10,19	13 %

¹ Nur für das Commercial Portfolio berechnet.

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

³ Alle Zahlen je Aktie (Durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien 6M 2026: 83.565.510; 6M 2025: 83.565.510).

⁴ Inkl. vollständigem Wert des Institutional Business.

Anschrift und Impressum

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

© September 2026 | 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
Die Zahlen des Geschäftsjahres zum 31. Dezember 2025 sind ungeprüft. Die Zahlen des Halbjahresberichts zum 30. Juni 2026 unterlagen keiner prüferischen Durchsicht.
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.



