

Branicks

Quartals- mitteilung

1/2026



Liebe Aktionärinnen und Aktionäre,

unser Bericht zum ersten Quartal unseres Geschäftsjahres 2026 wird dieses Jahr erst nach der Veröffentlichung des Halbjahresfinanzberichts 2026 und noch vor Veröffentlichung des testierten Jahresberichts für das abgelaufene Geschäftsjahr 2025 vorgelegt. Hierfür gibt es eine Reihe von Gründen:

Die Rahmenbedingungen für Branicks waren im Berichtszeitraum sehr herausfordernd. Die Unsicherheiten über weitere Entwicklungen bleiben anhaltend extrem hoch, was sich auch belastend auf die Finanzmärkte auswirkt und den Markt für Gewerbeimmobilien wieder in abwartenden Stillstand zurückgeworfen hat. Die vorsichtige Belebung des Transaktionsgeschehens im Verlauf des Geschäftsjahres 2025 hatte sich bereits im vierten Quartal und hat sich nochmals mehr im ersten Quartal 2026 verflüchtigt.

Infolge dieser angespannten Marktlage, insbesondere aufgrund steigender Zinssätze und sinkender Immobilienwerte, befindet sich die Branicks in einer finanziell äußerst angespannten Situation. Im Laufe des Geschäftsjahres 2026 werden bzw. wurden Fremdverbindlichkeiten der Branicks-Gruppe im Umfang von rund 580 Mio. Euro fällig. Das betrifft vor allem eine Anleihe (Green Bond) der Branicks in Höhe von 400 Mio. Euro sowie Schuldscheindarlehen und Namensschuldverschreibungen der Branicks und unserer Tochtergesellschaft VIB Vermögen AG im Gesamtnennbetrag von insgesamt 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 bereits im ersten Quartal 2026 in intensive Verhandlungen mit den wesentlichen Finanzgläubigern eingetreten. Diese Verhandlungen haben das erste Quartal 2026 und auch den weiteren Verlauf des Geschäftsjahres 2026 geprägt. Über den Eintritt in und den Fortgang des Verhandlungsprozesses haben wir den Kapitalmarkt laufend informiert, und zwar in zwei Ad hoc-Mitteilungen innerhalb des Berichtszeitraums (9. und 31. März 2026) sowie in vier Ad hoc-Mitteilungen nach dem Stichtag dieser Quartalsmitteilung (am 28. April, 24. Juni, 1. Juli und 21. Juli 2026). Nach dem Stichtag konnten wir am 30. Juli 2026 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



Sonja Wärtges
Vorsitzende des Vorstands



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 unsere 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 des Green Bond (ISIN XS2388910270) zu der oben genannten Aufteilung in zwei Tranchen im Rahmen der am 2. Oktober 2026 im Bundesanzeiger veröffentlichten Aufforderung zur Abstimmung ohne Versammlung. Solange diese Bedingungen nicht erfüllt sind, kann die Umsetzung des Sanierungskonzepts noch scheitern und damit die Fortführung der Gesellschaft unmittelbar 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. Wir weisen daher ausdrücklich darauf hin, dass die in dieser Quartalsmitteilung enthaltene Rechnungslegung ungeprüfte Zahlen betreffend das Geschäftsjahr 2025 enthält. Die Zahlen für den Zeitraum 1. Januar bis 31. März 2026 sind – wie für Quartalsmitteilungen üblich – ebenfalls weder geprüft noch einer prüferischen Durchsicht unterzogen worden. Die angegebenen Zahlen basieren auf der als überwiegend wahrscheinlich angenommenen Prämisse der Umsetzung des Sanierungskonzepts und damit der Fortführung der Gesellschaft. Die Veröffentlichung dieser Mitteilung für das erste Quartal 2026 erfolgt bereits vor der Erteilung eines Testats durch den Abschlussprüfer für den Jahresabschluss 2025, um jetzt Transparenz für den Kapitalmarkt zu schaffen. Zudem soll der nach der Börsenordnung bestehenden Verpflichtung der Gesellschaft zur Veröffentlichung einer Quartalsmitteilung nachgekommen werden.

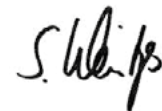
Das alles hat auch die Fortsetzung unserer finanziellen Konsolidierung, die im vergangenen Jahr mit großen Schritten der Schuldentilgung gut vorangekommen war, deutlich erschwert und unterbrochen und vor diesem Hintergrund auch den Aktienkurs von Branicks erheblich belastet. Dass es in den vergangenen Wochen nach intensiven Gesprächen mit unseren Gläubigern gelungen ist, eine fundierte Basis für eine Restrukturierung unserer fällig werden- den Verbindlichkeiten zu legen, ist ein großer Erfolg, der eine Perspektive auch für Sie als Aktionäre öffnet.

Dieser Kraftakt war erfolgreich, hat unser operatives Geschäft aber weitgehend überlagert. Gemessen daran hat sich unser Portfolio grundsätzlich bewährt: Trotz aller Widrigkeiten des Gewerbeimmobilienmarktes weisen wir weiterhin einen sehr guten Mix an Assets und ein solides, wenn auch marktbedingt etwas schwächeres Vermietungsgeschäft auf. Zudem haben wir unsere klaren Vorstellungen von der Integration der VIB Vermögen AG in den Branicks-Konzern mit wesentlichen nächsten Schritten – konkret: dem Abschluss eines Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags als zentrale Integrationsmaßnahme – voranbringen können und die Zuordnung von Assets und Aufgaben innerhalb des Konzerns weiter geschärft.

Operativ wissen wir, 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 sich 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 Eigentümern für Ihre Ausdauer und Unterstützung. Diese brauchen wir in besonderem Maße auch für Ihre Zustimmung zu den Beschlussvorschlägen auf der bevorstehenden außerordentlichen Hauptversammlung am 9. Oktober 2026.

Mit freundlichen Grüßen

Frankfurt am Main, im Oktober 2026



Ihre Sonja Wärrntges
Vorsitzende des Vorstands



Plattformoptimierung nach Verkäufen

Assets under Management von 10,4 Mrd. Euro



Assets under Management

Die Assets under Management (AuM) der Branicks-Plattform lagen Ende März 2026 bei 10,4 Mrd. Euro und damit 0,8 Mrd. Euro unter dem Niveau des Vorjahres (31. März 2025: 11,2 Mrd. Euro). Davon entfielen 2,2 Mrd. Euro auf den Eigenbestand (Commercial Portfolio) und 8,2 Mrd. Euro auf den Geschäftsbereich für institutionelle Investoren (Institutional Business). Am 31. März des Vorjahres waren es 2,8 Mrd. Euro im Commercial Portfolio und 8,4 Mrd. Euro im Institutional Business. Die Rückgänge innerhalb der vergangenen zwölf Monate sind insbesondere auf erfolgreich realisierte Transaktionstätigkeiten zurückzuführen.

Gegenüber Jahresende 2025 waren die Assets under Management auf der Plattform leicht rückläufig (31. Dezember 2025*: 10,5 Mrd. Euro, davon 2,2 Mrd. Euro im Eigenbestand und 8,3 Mrd. Euro im Institutional Business). Der Rückgang ist insbesondere auf Besitz-, Nutzen- und Lastenübergänge (BNL) in Q1 sowie Bewertungseffekte zurückzuführen. Im Institutional Business wirkte darüber hinaus die Beendigung eines Mandats mindernd auf die Assets under Management.

Im Vergleich zu Q1 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, 13 % in der Region Ost, 31 % in der Region Mitte, 26 % in der Region West und 22 % in der Region Süd (31. März 2025: 7 %, 13 %, 30 %, 25 % und 25 %).

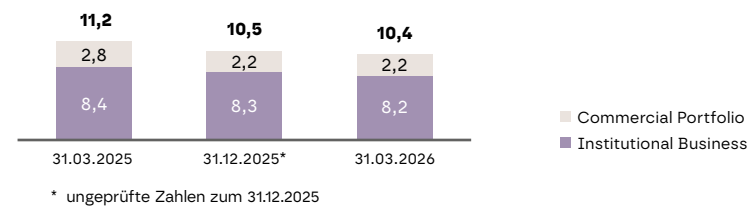
Transaktionen

Im ersten Quartal 2026 wurde ein Verkauf notariell beurkundet. Dabei handelt es sich um ein Objekt aus dem Eigenbestand mit einem Gesamtvolumen von rund 7 Mio. Euro. Der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang (BNL) für den im Februar 2026 notariell beurkundeten Verkauf wurde im ersten Quartal 2026 vollzogen. Im ersten Quartal gab es zusätzlich den Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang (BNL) von zwei im Dezember 2025 notariell beurkundeten Objekten, ebenfalls aus dem Eigenbestand. Es gab im ersten Quartal keine beurkundeten Ankäufe.

* ungeprüfte Zahlen zum 31.12.2025

Assets under Management

in Mrd. Euro



Portfolio nach Segmenten			
	31.03.2026		
	Commercial Portfolio	Institutional Business	Gesamt
Anzahl Immobilien	122	146	268
Marktwert in Mio. Euro ¹	2.191,8	8.243,0	10.434,8
Mietfläche in qm	1.090.850	2.604.457	3.695.307

	31.03.2025		
	Commercial Portfolio	Institutional Business	Gesamt
Anzahl Immobilien	138	147	285
Marktwert in Mio. Euro ¹	2.797,4	8.444,9	11.242,3
Mietfläche in qm	1.283.168	2.597.177	3.880.345

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

* ungeprüfte Zahlen zum 31.12.2025

Asset-Klasse Büro prägt Vermietungsleistung

Mieteinnahmen sinken Like-for-like um 0,2 %



Vermietungsgeschäft

Die **flächenbezogene Vermietungsleistung** im ersten Quartal 2026 lag bei rund 21.900 qm und ist damit gegenüber dem Vorjahr (Vorjahr: rund 78.900 qm) rückläufig.

Die **annualisierte Vermietungsleistung** lag bei rund 2,9 Mio. Euro (Vorjahr: rund 10,3 Mio. Euro). Der hohe Vorjahreswert resultierte vor allem aus der größten Einzelvermietung in der Asset-Klasse Logistik über 26.699 qm für 10 Jahre im Großraum Bremen und zwei größeren Mietvertragsverlängerungen in der Asset-Klasse Büro über 20.088 qm in Frankfurt und Saalfeld/Thüringen.

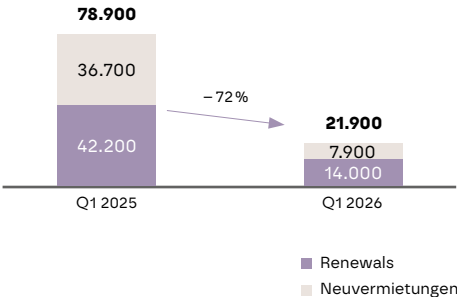
Von **den unter Vertrag gebrachten Mieten** entfielen im Berichtszeitraum rund 1,6 Mio. Euro auf das Commercial Portfolio und rund 1,3 Mio. Euro auf das Institutional Business (Vorjahr: 2,7 Mio. Euro und 7,6 Mio. Euro).

Auf **Renewals** entfiel ein Mietvolumen von 1,5 Mio. Euro, auf Neuvermietungen 1,4 Mio. Euro (Vorjahr: 7,2 Mio. Euro und 3,1 Mio. Euro).

Die **Like-for-like-Mieteinnahmen** (ohne Berücksichtigung von Portfoliozugängen und -abgängen) verringerten sich in den zwölf Monaten bis zum 31. März 2026 für das gesamte betreute Portfolio um -0,2 %. Im Commercial Portfolio lag die Like-for-like-Entwicklung bei -4,4 %, im Institutional Business bei +1,1 %. In beiden Segmenten spielten Indexierungen weiterhin eine große Rolle. Rund 53 % 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.

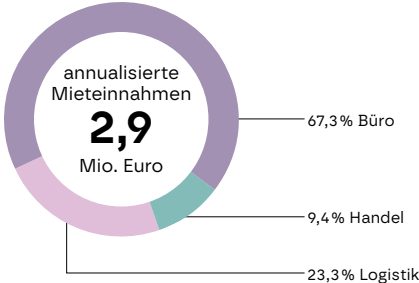
Vermietungsleistung

in qm



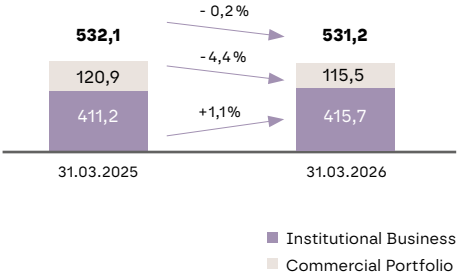
Vermietung nach Nutzungsarten

unter Vertrag gebrachte annualisierte Miete



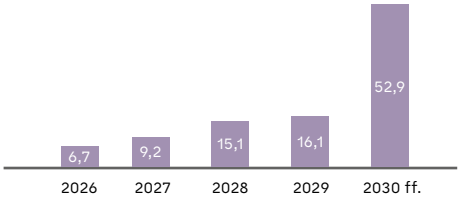
Like-for-like-Mieteinnahmen

annualisiert, in Mio. Euro



Mietauslaufvolumen

in % der annualisierten Mieteinnahmen



Commercial Portfolio:

Strategischer Fokus auf Logistik und Büro



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

Zum 31. März 2026 umfasste das direkt gehaltene Portfolio 122 Immobilien (31. März 2025: 138). Der Marktwert* des Portfolios lag bei 2.191,8 Mio. Euro (31. März 2025: 2.797,4 Mio. Euro) und die Mietfläche bei 1.090.850 qm (31. März 2025: rund 1.283.100 qm).

Auf Basis von 115,5 Mio. Euro annualisierten Mieteinnahmen (ohne Berücksichtigung von Projektentwicklungen und Repositionierungsobjekten) entspricht das einer Bruttomietrendite von 5,3 % (31. März 2025: 146,6 Mio. Euro und 5,4 %). Die EPRA-Leerstandsquote lag bei 13,5 % (31. März 2025: 8,3 %), die durchschnittliche Laufzeit der Mietverträge (WALT) bei 4,5 Jahren (31. März 2025: 4,5 Jahre). Der Anstieg der Leerstandsquote im direkten Vorjahresvergleich ist vor allem durch Transaktionen bedingt.

Im Rahmen der laufenden Portfoliooptimierung setzt Branicks zunehmend auf die beiden strategischen Asset-Klassen Logistik und Büro, die am Bilanzstichtag 31. März 2026 zusammen 80 % des Marktwerts* des Commercial Portfolios ausmachen (31. März 2025: 83 %).

Asset-Klassen Commercial Portfolio ¹								
Asset-Klassen		Anzahl Objekte	Marktwert in Mio. Euro*	Marktwert in %	Mieteinnahmen p.a. Mio. Euro	Mieteinnahmen p.a. in %	EPRA-Leerstandsquote in %	WALT
	Büro	53	1.123,9	51%	61,1	53 %	15,4 %	4,9
	Logistik	39	636,2	29%	33,3	29 %	5,3 %	3,9
	Mixed Use	12	217,5	10%	12,0	10 %	13,1%	3,7
	Handel	7	189,0	9%	8,0	7 %	30,9%	4,7
	Sonstige	9	20,8	1%	1,1	1%	15,5 %	4,7
	Projektentwicklungen	2	4,4	0%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

¹ Alle Werte ohne Projektentwicklungen und Repositionierungsobjekte, bis auf Anzahl Immobilien und Marktwert
* ungeprüfte Zahlen zum 31.12.2025

Die Asset-Klasse Büro ist mit 51 % des Marktwerts* die größte Asset-Klasse. Sie trägt mit 61,1 Mio. Euro rund 53 % der annualisierten Mieten bei. Logistikimmobilien folgen an zweiter Stelle mit einem Anteil von 29 % am PortfolioMarktwert 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

März 2026 lag bei 50,4 % und damit leicht unter dem Wert zum 31. Dezember 2025 (51,5 %). Grund für den Rückgang ist der Verkauf von zwei Objekten mit Zertifizierung. Im ersten Quartal 2026 gab es innerhalb des Commercial Portfolios keine neuen Zertifizierungen.

Auf die zehn größten Mieter im Eigenbestand entfielen zum 31. März 2026 insgesamt 31,0 % der annualisierten Mieten. Auch bei den Top-Mietern zeigt sich der Fokus auf die Nutzungsarten Büro und Logistik.

* ungeprüfte Zahlen zum 31.12.2025

Institutional Business:

Schwerpunkt Bestandsoptimierung

Die **Assets under Management** im Bereich Institutional Business betrugen am 31. März 2026 insgesamt 8.243,0 Mio. Euro für 146 Objekte (31. März 2025: 8.444,9 Mio. Euro für 147 Objekte). Die Reduzierung der Objektanzahl ist auf die Beendigung eines Mandats zurückzuführen.

Die Branicks Group betreut aktuell 29 Vehikel (16 Pool Funds mit 5,2 Mrd. Euro, acht Club Deals mit 1,6 Mrd. Euro und fünf Individualmandate mit 1,4 Mrd. Euro) für insgesamt 168 institutionelle Investoren.

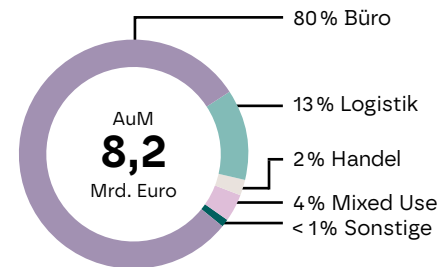
Rund 59 % des Eigenkapitals stammen von Anlegern, die in mehr als einem Anlageprodukt von Branicks investiert sind.

Das Fundraising für die noch zu platzierenden Anteile wird derzeit fortgeführt – mit dem Ziel, im Laufe des Geschäftsjahres 2026 alle Anteile bei institutionellen Investoren zu platzieren.

Diese Anteile werden per 31. März 2026 als „zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ in der Konzernbilanz ausgewiesen. Auch für weitere Investmentprodukte laufen bereits Gespräche und Marktsondierungen.

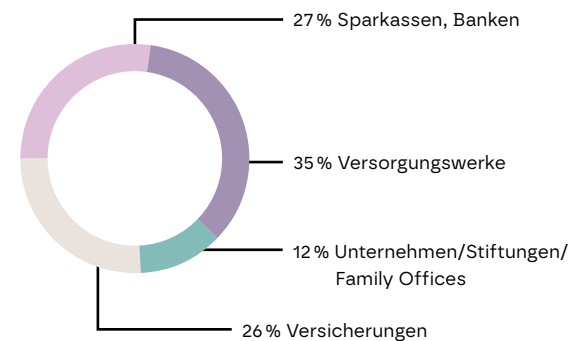
Asset-Klassen Institutional Business

Basis: AuM in Mrd. Euro zum 31.03.2026



Investitionspartner

Basis: gezeichnetes Eigenkapital zum 31.03.2026



GuV – Segment Commercial Portfolio:

FFO transaktionsbedingt verringert



Commercial Portfolio

Die **Nettomieteinnahmen** haben sich insbesondere aufgrund von Verkäufen 2025 um 6,6 Mio. Euro verringert.

Die **Abschreibungen** betrugen 12,4 Mio. Euro (Vorjahr: 24,8 Mio. Euro).

Die **operativen Kosten** des Segments, bereinigt um Einmalkosten in Höhe von 0,5 Mio. Euro aufgrund von einmaligen Rechts- und Beratungskosten, liegen mit 5,6 Mio. Euro leicht über dem Niveau des Vorjahrs (Vorjahr: 5,0 Mio. Euro). Die Personalkosten sind im Vergleich zum Vorjahr leicht auf 3,1 Mio. Euro (Vorjahr: 2,9 Mio. Euro) gestiegen und die wiederkehrenden Adminkosten um 0,4 Mio. Euro auf 2,5 Mio. Euro (Vorjahr: 2,1 Mio. Euro).

Das **Zinsergebnis** in Höhe von – 9,3 Mio. Euro (Vorjahr: – 20,2 Mio. Euro) hat sich vor allem aufgrund der im Vorjahr getilgten Schuld-scheindarlehen deutlich verbessert.

Der **FFO-Beitrag des Segments** nach Abzug von Minderheiten-anteilen hat sich insgesamt aufgrund geringerer Nettomieteinnah-men trotz des verbesserten Zinsergebnisses auf 6,2 Mio. Euro (Vorjahr: 9,1 Mio. Euro) verringert.

Segmentberichterstattung						
in Mio. Euro	3M 2026			3M 2025		
	Commercial Portfolio	Institutional Business	Gesamt	Commercial Portfolio	Institutional Business	Gesamt
Bruttomieteinnahmen (GRI)	28,5		28,5	36,4		36,4
Nettomieteinnahmen (NRI)	25,4		25,4	32,0		32,0
Gewinne aus Immobilienverkauf	0,0		0,0	0,0		0,0
Erträge aus Immobilien-verwaltungsgebühren		8,9	8,9		10,8	10,8
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0,0	0,4	0,4	0,0	1,1	1,1
Abschreibungen	– 12,4	– 1,8	– 14,2	– 24,8	– 1,9	– 26,7
SbE / SbA (Net other income)	0,2	– 0,1	0,1	– 0,1	0,1	0,0
Zinsergebnis	– 9,3	0,0	– 9,3	– 20,2	– 0,3	– 20,5
Operational expenditure (OPEX)	– 6,1	– 6,8	– 12,9	– 5,0	– 8,8	– 13,8
– davon Adminkosten	– 3,0	– 2,1	– 5,1	– 2,1	– 3,3	– 5,4
– davon Personalkosten	– 3,1	– 4,7	– 7,8	– 2,9	– 5,5	– 8,4
Sonstige Bereinigungen	0,6	0,2	0,8	6,6	0,0	6,6
Funds from Operations (FFO)	10,8	2,6	13,4	13,2	2,9	16,1
Funds from Operations (ohne Minderheitenanteile)	6,2	0,2	6,4	9,1	2,3	11,4
Funds from Operations II (FFO II)	10,8	2,6	13,4	13,2	2,9	16,1
Funds from Operations II (einschließlich Verkaufsergebnis / ohne Minderheitenanteile)	6,2	0,2	6,4	9,1	2,3	11,4

GuV – Segment Institutional Business: Rückgang der FFO und der Management Fees

Institutional Business

Die **Immobilienmanagementenerträge** liegen mit 8,9 Mio. Euro um 1,9 Mio. Euro unter dem Vergleichszeitraum (Vorjahr: 10,8 Mio. Euro). Der Rückgang ist im Wesentlichen auf niedrigere Performance-Fees im Zusammenhang mit erfolgreichen Vermietungen, CAPEX-Maßnahmen und Verkäufen zurückzuführen.

Das **Ergebnis aus assoziierten Unternehmen** ist aufgrund des im Vorjahr noch enthaltenen VIB Retail Balance I-Fonds auf 0,4 Mio. Euro zurückgegangen (Vorjahr: 1,1 Mio. Euro).

Die **operativen Kosten** sind insgesamt aufgrund des Programms „Performance 2024“ um 2,0 Mio. Euro oder rd. 23 % auf 6,8 Mio. Euro zurückgegangen (Vorjahr: 8,8 Mio. Euro). Dies resultiert aus dem Rückgang sowohl der Adminkosten um 1,2 Mio. Euro auf 2,1 Mio. Euro (Vorjahr: 3,3 Mio. Euro) als auch der Personalkosten um 0,8 Mio. Euro auf 4,7 Mio. Euro (Vorjahr: 5,5 Mio. Euro).

Der **FFO-Beitrag des Segments** nach Minderheiten liegt insgesamt bei 0,2 Mio. Euro (Vorjahr: 2,3 Mio. Euro).

Segmentberichterstattung						
in Mio. Euro	3M 2026			3M 2025		
	Commercial Portfolio	Institutional Business	Gesamt	Commercial Portfolio	Institutional Business	Gesamt
Bruttomieteinnahmen (GRI)	28,5		28,5	36,4		36,4
Nettomieteinnahmen (NRI)	25,4		25,4	32,0		32,0
Gewinne aus Immobilienverkauf	0,0		0,0	0,0		0,0
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren		8,9	8,9		10,8	10,8
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0,0	0,4	0,4	0,0	1,1	1,1
Abschreibungen	– 12,4	– 1,8	– 14,2	– 24,8	– 1,9	– 26,7
SbE / SbA (Net other income)	0,2	– 0,1	0,1	– 0,1	0,1	0,0
Zinsergebnis	– 9,3	0,0	– 9,3	– 20,2	– 0,3	– 20,5
Operational expenditure (OPEX)	– 6,1	– 6,8	– 12,9	– 5,0	– 8,8	– 13,8
– davon Adminkosten	– 3,0	– 2,1	– 5,1	– 2,1	– 3,3	– 5,4
– davon Personalkosten	– 3,1	– 4,7	– 7,8	– 2,9	– 5,5	– 8,4
Sonstige Bereinigungen	0,6	0,2	0,8	6,6	0,0	6,6
Funds from Operations (FFO)	10,8	2,6	13,4	13,2	2,9	16,1
Funds from Operations (ohne Minderheitenanteile)	6,2	0,2	6,4	9,1	2,3	11,4
Funds from Operations II (FFO II)	10,8	2,6	13,4	13,2	2,9	16,1
Funds from Operations II (einschließlich Verkaufsergebnis / ohne Minderheitenanteile)	6,2	0,2	6,4	9,1	2,3	11,4

Bilanz:

Höhere Eigenkapitalquote



- 1 Die **Bilanzsumme** am 31. März 2026 liegt gegenüber dem Jahresende 2025* nahezu unverändert bei 2.906,7 Mio. Euro (Vorjahr: 2.902,1 Mio. Euro).
- 2 Der leichte Anstieg des **langfristigen Vermögens** gegenüber dem 31. Dezember 2025* um 47,7 Mio. Euro ist im Wesentlichen auf die Ausreichung eines Darlehens für den Erwerb eines Minderheitsanteils zurückzuführen.
- 3 Hauptsächlich aufgrund des Rückgangs der Zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte um 47,4 Mio. Euro ergibt sich insgesamt eine Verringerung des **kurzfristigen Vermögens** um 43,1 Mio. Euro im Vergleich zum 31. Dezember 2025*. Der Rückgang der Zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte resultiert aus dem Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten von zwei Immobilien im ersten Quartal 2026.
- 4 Das **Eigenkapital** liegt zum 31. März 2026 um 59,3 Mio. Euro über dem Stand zum Jahresende 2025*. Wesentlicher Faktor hierfür war die Erhöhung des Minderheitenanteils um 36,3 Mio. Euro. Gegenläufig wirkte sich das Konzernergebnis von – 1,3 Mio. Euro (Vorjahr: – 15,3 Mio. Euro) aus. Die **Eigenkapitalquote** verbesserte sich auf 31,9 % gegenüber 29,9 % zum Jahresende 2025*.
- 5 Die **Schulden** gingen im Vergleich zum Jahresende 2025* insgesamt um 54,7 Mio. Euro zurück. Die Verringerung der langfristigen Schulden resultiert hauptsächlich aus transaktionsbedingten Abgängen, die Verringerung der kurzfristigen Schulden vor allem aus laufzeitbedingten Umgliederungen aus den langfristigen in die kurzfristigen Finanzschulden. Wir weisen zudem ergänzend darauf hin, dass der Bestand der Branicks unmittelbar gefährdet ist, falls das auf Seite 2 f. dieser Quartalsmitteilung beschriebene Sanierungskonzept nicht umgesetzt wird.

Überblick Bilanz			
in Mio. Euro	31.03.2026		31.12.2025*
Bilanzsumme	2.906,7	1	2.902,1
Langfristiges Vermögen	2.634,0	2	2.586,3
– davon Goodwill	190,2		190,2
Kurzfristiges Vermögen	272,7	3	315,8
Eigenkapital	927,3	4	868,0
Langfristige Finanzschulden	1.109,3		1.179,7
Kurzfristige Finanzschulden	662,8		643,2
Sonstige Verbindlichkeiten	207,3		211,2
Summe Schulden	1.979,4	5	2.034,1
Bilanzielles Eigenkapital	31,9 %	4	29,9 %

* ungeprüfte Zahlen zum 31.12.2025

* ungeprüfte Zahlen zum 31.12.2025

Kennzahlen



Finanzkennzahlen			
in Mio. Euro	Q1 2026	Q1 2025	Δ
Bruttomieteinnahmen	28,5	36,4	– 7,9
Nettomieteinnahmen	25,4	32,0	– 6,6
Erträge aus Immobilienmanagement	8,9	10,8	– 1,9
Erlöse aus Immobilienverkauf	54,1	0,0	54,1
Gewinne aus Immobilienverkauf	0,0	0,0	0,0
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0,4	1,1	– 0,7
Funds from Operations nach Minderheiten (FFO)	6,4	11,4	– 5,0
Funds from Operations II (nach Minderheiten, einschließlich Verkaufsergebnis)	6,4	11,4	– 5,0
EBITDA	21,9	30,1	– 8,2
EBIT	7,6	3,4	4,2
Konzernergebnis	– 1,3	– 15,3	14,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5,9	1,7	4,2

Ergebniskennzahlen			
je Aktie in Euro ¹	Q1 2026	Q1 2025	Δ
FFO je Aktie (nach Minderheiten)	0,08	0,14	– 0,06
FFO II je Aktie (nach Minderheiten)	0,08	0,14	– 0,06
Konzernergebnis je Aktie (nach Minderheiten)	– 0,04	– 0,18	0,14

¹ Alle Zahlen je Aktie (durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien 3M 2026: 83.565.510; 3M 2025: 83.565.510).

Bilanzkennzahlen		
in Mio. Euro	31.03.2026	31.12.2025*
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.018,2	2.030,9
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (IFRS 5)	118,1	165,5
Eigenkapital	927,3	868,0
Finanzschulden (inkl. IFRS 5)	1.772,1	1.822,9
Bilanzsumme	2.906,7	2.902,1
Loan-To-Value (LTV) ²	61,2%	63,2%
Adjusted LTV ^{2, 4}	56,2%	58,1%
NAV je Aktie (in Euro) ¹	7,60	7,36
Adjusted NAV je Aktie (in Euro) ⁴	10,43	10,19

Operative Kennzahlen		
	31.03.2026	31.12.2025*
Anzahl Immobilien	268	272
Assets under Management in Mrd. Euro	10,4	10,5
Mietfläche in qm	3.695.307	3.712.308
Vermietungsleistung in qm	21.900	456.200

Operative Kennzahlen (Commercial Portfolio) ³		
	31.03.2026	31.12.2025*
Annualisierte Mieteinnahmen in Mio. Euro	115,5	125,5
EPRA-Leerstandsquote in %	13,5	10,1
Ø-Mietlaufzeit in Jahren	4,5	4,3
Ø-Miete in Euro pro qm	9,98	10,33
Bruttomietrendite in %	5,3	5,7

¹ Alle Zahlen je Aktie (Aktienzahl 31.03.2026: 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.

* ungeprüfte Zahlen zum 31.12.2025

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. März 2026

in TEUR	3M 2026	3M 2025
Bruttomieteinnahmen	28.473	36.384
Erbbauszinsen	- 66	- 29
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	6.794	7.267
Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten	- 7.165	- 8.064
Sonstige immobilienbezogene Aufwendungen	- 2.677	- 3.540
Nettomieteinnahmen	25.359	32.018
Verwaltungsaufwand	- 5.121	- 5.389
Personalaufwand	- 7.835	- 8.417
Abschreibungen	- 14.163	- 26.657
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren	8.917	10.757
Sonstige betriebliche Erträge	477	616
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 332	- 577
Ergebnis sonstiger betrieblicher Erträge und Aufwendungen	145	39
Nettoerlös aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	54.129	0
Restbuchwert der verkauften als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 54.129	0
Gewinn aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0
Ergebnis vor Zinsen und sonstigen Finanzierungstätigkeiten	7.302	2.351
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	388	1.052
Zinserträge	3.458	3.582
Zinsaufwand	- 12.721	- 24.076
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	- 1.573	- 17.091
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	- 2.249	- 3.686
Latente Steuern	2.532	5.436
Konzernergebnis	- 1.290	- 15.341
Ergebnisanteil Konzernaktionäre	- 3.740	- 15.085
Ergebnisanteil Minderheitenanteile	2.450	- 256
(Un)verwässertes Ergebnis je Aktie in Euro ¹	- 0,04	- 0,18

¹ Mit Durchschnittsaktienanzahl gemäß IFRS.



Konzerngesamtergebnisrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. März 2026



in TEUR	3M 2026	3M 2025
Konzernergebnis	-1.290	-15.341
Sonstiges Ergebnis		
Posten, die unter bestimmten Bedingungen zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können		
Marktbewertung Sicherungsinstrumente		
Cashflow-Hedges	-7	-7
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können		
Gewinn / Verlust aus der Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumenten	0	-3.151
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen ¹	-7	-3.158
Gesamtergebnis	-1.297	-18.499
Konzernaktionäre	-3.747	-18.230
Minderheitenanteile	2.450	-269

¹ Nach Steuern.

Konzernkapitalflussrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. März 2026

in TEUR	3M 2026	3M 2025
Laufende Geschäftstätigkeit		
Nettobetriebsgewinn vor gezahlten / erhaltenen Zinsen und Steuern	11.376	860
Abschreibungen	14.163	26.657
Veränderungen der Forderungen, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	– 4.395	– 4.182
Andere nicht zahlungswirksame Transaktionen	– 2.539	– 5.436
Cashflow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit	18.605	17.899
Gezahlte Zinsen	– 10.527	– 13.531
Erhaltene Zinsen	116	931
Gezahlte / erhaltene Steuern	– 2.255	– 3.600
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.939	1.699
Investitionstätigkeit		
Erlöse aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	54.129	0
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	– 5.179	– 12.047
Erwerb anderer Investitionen	237	0
Verkauf anderer Investitionen	0	272
Erwerb von Betriebs- und Geschäftsausstattung; Software	– 1	– 15
Cashflow aus Investitionstätigkeit	49.186	– 11.790
Finanzierungstätigkeit		
Rückzahlung Minderheitenanteile	0	– 922
Einzahlungen von Darlehen	5.410	34.100
Rückzahlung von Darlehen	– 56.599	– 52.675
Rückzahlung von Anleihen / Schuldscheinen	0	– 113.861
Leasingzahlungen	– 879	– 818
Auszahlungen für Kosten der Kapitalbeschaffung	0	– 1.139
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	– 52.068	– 135.315
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	3.057	– 145.406
Finanzmittelfonds zum 1. Januar*	51.902	250.720
Finanzmittelfonds zum 31. März	54.959	105.314

* ungeprüfte Zahlen zum 31.12.2025



Konzernbilanz

zum 31. März 2026

Aktiva

in TEUR	31.03.2026	31.12.2025*
Geschäfts- oder Firmenwert	190.243	190.243
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.018.200	2.030.872
Sachanlagen	34.857	36.013
Anteile an assoziierten Unternehmen	116.875	116.641
Ausleihungen an nahestehende Unternehmen	94.548	92.285
Sonstige Ausleihungen	60.604	0
Beteiligungen	86.960	87.128
Immaterielle Vermögenswerte	20.367	21.761
Aktive latente Steuern	11.383	11.383
Langfristiges Vermögen	2.634.037	2.586.326
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien	279	789
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	26.819	26.111
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	22.864	23.481
Forderungen aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	15.013	15.563
Sonstige Forderungen	29.585	28.633
Sonstige Vermögenswerte	5.040	3.744
Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand	54.959	51.902
	154.559	150.223
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	118.071	165.516
Kurzfristiges Vermögen	272.630	315.739
Summe Aktiva	2.906.667	2.902.065

* ungeprüfte Zahlen zum 31.12.2025

Passiva

in TEUR	31.03.2026	31.12.2025*
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	83.566	83.566
Kapitalrücklage	836.118	836.118
Hedgingrücklage	287	294
Rücklage für erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierte Finanzinstrumente	- 27.355	- 27.355
Versicherungsmathematische Gewinne / Verluste Pensionen	768	768
Bilanzverlust	- 338.287	- 361.350
Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	555.097	532.041
Minderheitenanteile	372.206	335.950
Summe Eigenkapital	927.303	867.991
Schulden		
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	1.109.317	1.179.703
Passive latente Steuern	80.886	83.419
Pensionsrückstellung	3.078	3.078
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	19.747	20.550
Summe langfristiger Schulden	1.213.028	1.286.750
Unternehmensanleihen	399.041	398.539
Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden	263.734	244.637
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.456	6.872
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	9.705	9.453
Verbindlichkeit aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	32.971	33.287
Sonstige Verbindlichkeiten	54.429	54.536
Summe kurzfristiger Schulden	766.336	747.324
Summe Schulden	1.979.364	2.034.074
Summe Passiva	2.906.667	2.902.065

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. März 2026



in TEUR	Gezeichnetes 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						- 3.740	- 3.740	2.450	- 1.290
Sonstiges Ergebnis ¹									
Posten, die zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können									
Gewinn / Verlust aus Cashflow-Hedges			- 7				- 7		- 7
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können									
Gewinn / Verlust aus der Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumenten				0			0		0
Versicherungsmathematische Gewinne / Verluste Pensionen									
Gesamtergebnis			- 7	0		- 3.740	- 3.747	2.450	- 1.297
Veränderung Minderheitenanteile						26.803	26.803	33.806	60.609
Stand am 31. März 2026	83.566	836.118	287	- 27.355	768	- 338.287	555.097	372.206	927.303

¹ Nach Berücksichtigung latenter Steuern.
* ungeprüfte Zahlen zum 31.12.2025

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

in TEUR	Gezeichnetes 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						-15.085	-15.085	-256	-15.341
Sonstiges Ergebnis ¹									
Posten, die zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können									
Gewinn / Verlust aus Cashflow-Hedges			-7				-7		-7
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können									
Gewinn / Verlust aus der Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumenten				-3.151			-3.151		-3.151
Gesamtergebnis			-7	-3.151		-15.085	-18.243	-256	-18.499
Veränderung Minderheitenanteile								-2.909	-2.909
Stand am 31. März 2025	83.566	836.118	317	-21.137	465	-164.986	734.343	372.731	1.107.074
Konzernergebnis						-196.364	-196.364	-25.540	-221.904
Sonstiges Ergebnis ¹									
Gewinn / Verlust aus Cashflow-Hedges			-23				-23		-23
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			-23	-6.218	303	-196.364	-202.302	-25.540	-227.842
Entnahme Kapitalrücklage									
Veränderung Minderheitenanteile							0	-11.241	-11.241
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.

* ungeprüfte Zahlen zum 31.12.2025



Segmentberichterstattung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. März 2026



in Mio. Euro	3M 2026			3M 2025		
	Commercial Portfolio	Institutional Business	Gesamt	Commercial Portfolio	Institutional Business	Gesamt
Ergebniskennzahlen						
Bruttomieteinnahmen (GRI)	28,5		28,5	36,4		36,4
Nettomieteinnahmen (NRI)	25,4		25,4	32,0		32,0
Gewinne aus Immobilienverkauf	0,0		0,0	0,0		0,0
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren		8,9	8,9		10,8	10,8
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0,0	0,4	0,4	0,0	1,1	1,1
Abschreibungen	– 12,4	– 1,8	– 14,2	– 24,8	– 1,9	– 26,7
SbE / SbA (Net other income)	0,2	– 0,1	0,1	– 0,1	0,1	0,0
Zinsergebnis	– 9,3	0,0	– 9,3	– 20,2	– 0,3	– 20,5
Operational expenditure (OPEX)	– 6,1	– 6,8	– 12,9	– 5,0	– 8,8	– 13,8
– davon Adminkosten	– 3,0	– 2,1	– 5,1	– 2,1	– 3,3	– 5,4
– davon Personalkosten	– 3,1	– 4,7	– 7,8	– 2,9	– 5,5	– 8,4
Sonstige Bereinigungen	0,6	0,2	0,8	6,6	0,0	6,6
Funds from Operations (FFO)	10,8	2,6	13,4	13,2	2,9	16,1
Funds from Operations (ohne Minderheitenanteile)	6,2	0,2	6,4	9,1	2,3	11,4
Funds from Operations II (FFO II)	10,8	2,6	13,4	13,2	2,9	16,1
Funds from Operations II (einschließlich Verkaufsergebnis / ohne Minderheitenanteile)	6,2	0,2	6,4	9,1	2,3	11,4
EBITDA	19,5	2,4	21,9	26,9	3,2	30,1
EBIT	7,1	0,5	7,6	2,1	1,3	3,4
Segmentvermögen						
Anzahl Immobilien	122	146	268	138	147	285
Assets under Management (AuM)	2.191,8	8.243,0	10.434,8	2.797,4	8.444,9	11.242,3
Mietfläche in qm	1.090.850	2.604.457	3.695.307	1.283.168	2.597.177	3.880.345

Transaktionen 2026



in Mio. Euro (Anzahl Objekte)	Beurkundungen 2026 YTD	davon: Beurkun- dungen 2025 mit BNL bis zum 31.03.2026	Beurkundungen Vorjahre mit BNL bis zum 31.03.2026
Ankäufe			
Eigenbestand	0 (0)	0 (0)	0 (0)
Institutional Business	0 (0)	0 (0)	0 (0)
Gesamt	0 (0)	0 (0)	0 (0)
Verkäufe			
Commercial Portfolio	7 (1)	7 (1)	51 (2)
Institutional Business	0 (0)	0 (0)	0 (0)
Gesamt	7 (1)	7 (1)	51 (2)

Loan-To-Value (LTV)



in TEUR	31.03.2026	31.12.2025*
Vermögenswerte		
Buchwert der Immobilien	2.018.200	2.030.872
Buchwert Immobilien unter IFRS 5	89.372	136.816
Wertdifferenz zum Zeitwert	84.213	80.432
Marktwert Immobilien gesamt	2.191.785	2.248.120
Marktwert Beteiligungen (indirekte Immobilien) ^{1, 2}	218.824	218.758
Geschäfts- oder Firmenwert	190.243	190.243
Dienstleistungsverträge	19.117	20.425
Buchwert Ausleihungen / Forderungen nahestehende Unternehmen	178.016	115.766
Marktwert Vermögen (Value)		
abzüglich Geschäfts- oder Firmenwert	– 190.243	– 190.243
abzüglich Dienstleistungsverträge	– 19.117	– 20.425
zuzüglich Marktwert Institutional Business	457.914	457.914
Adjusted Marktwert Vermögen (Value)	3.046.539	3.040.558
Verbindlichkeiten		
Langfristige verzinsliche Finanzschulden ²	1.095.606	1.165.992
Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden	263.734	244.637
Verbindlichkeiten in Verbindung mit IFRS 5-Objekten	0	0
Verbindlichkeiten nahestehende Unternehmen	9.705	9.453
Unternehmensanleihen	399.041	398.539
abzgl. Kassenbestand / Bankguthaben	– 54.959	– 51.902
Netto-Verbindlichkeiten (Loan)	1.713.127	1.766.719
LTV²		
Adjusted LTV²	56,2 %	58,1 %

¹ Enthält Anteile assoziierte Unternehmen und Beteiligungen.

² Bereinigt um Warehousing.

* ungeprüfte Zahlen zum 31.12.2025

EPRA-Kennzahlen



in Mio. Euro	31.03.2026	31.12.2025*	Δ
EPRA-Net Reinstatement Value (EPRA-NRV)	730,2	714,1	2 %
EPRA-Net Disposal Value (EPRA-NDV)	652,2	549,5	19 %
EPRA-Net Tangible Assets (EPRA-NTA)	401,4	381,0	5 %
EPRA-Nettoanfangsrendite (%) ¹	4,4	4,8	− 8 %
EPRA-„Topped up“-Nettoanfangsrendite (%) ¹	4,5	4,9	− 8 %
EPRA-Leerstandquote (%) ²	13,5	10,1	34 %
EPRA-LTV (%)	61,8	65,9	− 6 %
	3M 2026	3M 2025	Δ
EPRA-Ergebnis	13,5	17,9	− 25 %
EPRA-Kostenquote inkl. direkter Leerstandskosten (%) ¹	28,8	23,1	25 %
EPRA-Kostenquote exkl. direkter Leerstandskosten (%) ¹	26,6	17,1	56 %
EPRA-Ergebnis je Aktie ³	0,16	0,21	− 24 %
	31.03.2026	31.12.2025*	Δ
NAV je Aktie	7,60	7,36	3 %
Adjusted NAV je Aktie ⁴	10,43	10,19	2 %

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 3M 2026: 83.565.510; 3M 2025: 83.565.510).
⁴ Inkl. vollständigem Wert des Institutional Business.
* ungeprüfte Zahlen zum 31.12.2025

Kontakt

Investor Relations

Tel. +49 69 9454858-0
Fax +49 69 9454858-9399

ir@branicks.com

Impressum

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

+49 69 9454858-0
+49 69 9454858-9399

info@branicks.com
www.branicks.com

Weitere Informationen finden Sie unter:

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

Diese Quartalsmitteilung ist auch in Englisch erhältlich.

Wichtiger Hinweis

Die angegebenen Zahlen des Geschäftsjahres zum 31. Dezember 2025 sind ungeprüft.

Diese Quartalsmitteilung enthält zukunftsgerichtete Aussagen mit damit verbundenen Risiken und Unwägbarkeiten. Diese Aussagen basieren auf den gegenwärtigen Erfahrungen, Vermutungen und Prognosen des Vorstands sowie den ihm derzeit verfügbaren Informationen. Die zukunftsgerichteten Aussagen sind nicht als Garantien der darin genannten zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse zu verstehen. Die tatsächliche Geschäftsentwicklung und die Ergebnisse der Branicks Group AG sowie des Konzerns sind von einer Vielzahl von Faktoren abhängig, die verschiedene Risiken und Unwägbarkeiten beinhalten. Sie können in der Zukunft unter Umständen wesentlich von den dieser Mitteilung zugrunde gelegten Annahmen abweichen. Besagte Risiken und Unwägbarkeiten werden im Risikobericht im Rahmen der Finanzberichterstattung ausführlich behandelt. Wie dort beschrieben ist, stellt unter anderen das Finanzierungsrisiko ein Hochrisiko dar. Wir weisen darauf hin, dass der Bestand der Branicks Group AG unmittelbar gefährdet ist, falls das auf S. 2 f. dieser Quartalsmitteilung beschriebene Sanierungskonzept nicht umgesetzt wird.

Diese Mitteilung stellt kein Angebot zum Verkauf und keine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf von Wertpapieren der Branicks Group AG dar. Die Branicks Group AG übernimmt keine Verpflichtung, die in dieser Mitteilung enthaltenen zukunftsgerichteten Aussagen anzupassen oder zu aktualisieren.

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



