

Branicks

Jahresabschluss 2024



Inhalt



| | |
|-----------|---|
| 3 | Bericht des Aufsichtsrats |
| 10 | Zusammengefasster Lagebericht |
| 85 | Jahresabschluss |
| 86 | Bilanz |
| 87 | Gewinn- und Verlustrechnung |
| 88 | Anhang |
| 108 | Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers |

Bericht des Aufsichtsrats

Branicks behauptet sich in einem weiterhin schwierigen Marktumfeld – 2024 hat Branicks in operativer und strategischer Hinsicht vor Herausforderungen gestellt. Dafür, dass diese Herausforderungen gemeistert wurden, gebühren dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern die besondere Anerkennung und der nachdrückliche Dank des Aufsichtsrats.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2024 die ihm nach dem Aktiengesetz, der Satzung der Gesellschaft und der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat obliegenden Aufgaben verantwortungsvoll und, der Lage der Gesellschaft angepasst, mit verstärkter Intensität wahrgenommen. Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung der Gesellschaft kontinuierlich überwacht und neben der strategischen Unternehmensentwicklung die finanzielle Konsolidierung sowie bedeutende Einzelmaßnahmen intensiv begleitet.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat im Laufe des Geschäftsjahres zeitnah und umfassend durch schriftliche und mündliche Berichte informiert. Die schriftlichen Berichte des Vorstands sowie, soweit relevant, die schriftlichen Beschlussvorlagen lagen dem Aufsichtsrat als Grundlage für die Beratungen und Entscheidungen jeweils rechtzeitig zur Vorbereitung vor.

Die Berichte beinhalteten alle relevanten Informationen zu wesentlichen Fragen der Strategie und Unternehmensplanung, der Lage und Entwicklung der Gesellschaft und des Konzerns, der Liquiditätssituation, der Risikolage und dem Risikomanagement, zum internen Kontrollsystem, zur Compliance sowie zu bedeutenden Geschäftsvorfällen.

Der Geschäftsverlauf wurde vom Vorstand eingehend erläutert und im Aufsichtsrat diskutiert. Bei Bedarf hat der Aufsichtsrat weitere Informationen angefordert und erhalten. Der Aufsichtsrat wurde frühzeitig in alle wesentlichen Entscheidungen eingebunden und hat seine Zustimmung – soweit erforderlich – nach umfassender eigener Prüfung und Beratung erteilt.

Über eilbedürftige Themen hat der Vorstand den Aufsichtsrat sowohl schriftlich als auch im Rahmen von kurzfristig einberufenen außerordentlichen Sitzungen umgehend informiert. Der bzw. (seit dem 13. April 2024) die Aufsichtsratsvorsitzende stand mit der Vorstandsvorsitzenden in regelmäßigem Kontakt und wurde vom Vorstand auch zwischen den Sitzungen über wesentliche Entwicklungen und Entscheidungen in Kenntnis gesetzt und hat in einzelnen Gesprächen mit dem Vorstand wichtige Fragen der Geschäftsentwicklung erörtert.



Sitzungsteilnahme der Aufsichtsratsmitglieder

Im Geschäftsjahr 2024 trat der Aufsichtsrat zu vier ordentlichen Sitzungen zusammen. Davon fanden eine Sitzung in Präsenz und drei Sitzungen in hybrider Form statt. Außerdem fanden 20 außerordentliche Sitzungen statt, von denen 17 Sitzungen in virtueller Form als Telefon- bzw. Videokonferenzen, zwei in Präsenz und eine in hybrider Form abgehalten wurden. Der Aufsichtsrat hat regelmäßig zu ausgewählten Themen auch ohne den Vorstand getagt. Zusätzlich gab es Beschlussfassungen im schriftlichen Umlaufverfahren.

| Mitglied des Aufsichtsrats | Aufsichtsrats- sitzungen | Teilnahme | Anwesenheit |
|---|-----------------------------|-----------|-------------|
| Dr. Angela Geerling (Vorsitzende seit 13. April 2024) | 24 | 24 | 100 % |
| Prof. Dr. Gerhard Schmidt (Vorsitzender bis 13. April 2024) | 24 | 24 | 100 % |
| Michael Zahn (stv. Vorsitzender) | 24 | 22 | 92 % |
| Eberhard Vetter | 24 | 22 | 92 % |
| René Zahnd | 24 | 18 | 75 % |
| Jürgen Josef Overath (Mitglied seit 22. August 2024) | 5 | 5 | 100 % |
| Durchschnittliche Präsenz | | | 93 % |

| Mitglied des Prüfungsausschusses | Prüfungsausschuss- sitzungen | Teilnahme | Anwesenheit |
|----------------------------------|---------------------------------|-----------|--------------|
| René Zahnd (Vorsitzender) | 2 | 2 | 100 % |
| Prof. Dr. Gerhard Schmidt | 2 | 2 | 100 % |
| Dr. Angela Geerling | 2 | 2 | 100 % |
| Durchschnittliche Präsenz | | | 100 % |

Der Aufsichtsrat hat einen Prüfungsausschuss eingerichtet. Der Prüfungsausschuss trat im Geschäftsjahr 2024 zu zwei Sitzungen zusammen, die in Präsenz abgehalten wurden.

Die durchschnittliche Präsenz bei den Aufsichtsratssitzungen lag im Berichtsjahr bei 93 %, die durchschnittliche Präsenz bei den Prüfungsausschusssitzungen bei 100 %.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats nahmen wie folgt an den Sitzungen des Aufsichtsrats und des Prüfungsausschusses, soweit sie ihm angehörten, teil:

Schwerpunkte der Sitzungen des Aufsichtsrats

Gegenstand regelmäßiger Beratungen in den Sitzungen waren die Finanz- und Liquiditätslage, die operative Geschäftsentwicklung – insbesondere bezüglich Vermietungen sowie An- und Verkäufen – und die strategische Ausrichtung der Branicks Group AG.

Darüber hinaus standen folgende Themen im Fokus der einzelnen Sitzungen:

01|18

In der außerordentlichen Sitzung berichtete der Vorstand zu potenziellen Transaktionsaktivitäten für die Segmente Commercial Portfolio und Institutional Business sowie zum Status der Gespräche mit den Darlehensgebern der Brückenfinanzierung für den damaligen Erwerb der Mehrheitsbeteiligung an der VIB Vermögen AG.

Der Vorstand stellte ein Konzept zum Aufbau der neuen Assetklasse Renewables im Segment Institutional Business vor. Nach ausführlicher Diskussion stimmte der Aufsichtsrat der vom Vorstand vorgeschlagenen Auflage eines Fonds sowie der Kooperation mit der Encavis Asset Management AG zu.

01|23

In der außerordentlichen Sitzung erfolgte ein Sachstandsbericht des Vorstands zu den Gesprächen mit den Darlehensgebern der Brückenfinanzierung. Der Vorstand erläuterte außerdem die möglichen nächsten Schritte im Hinblick auf die in 2024 fällig werdenden Schuldscheindarlehen, deren Gläubiger zu Verhandlungen über eine Laufzeitverlängerung eingeladen wurden.



02|12

Wesentlicher Inhalt der außerordentlichen Sitzung war der Bericht des Vorstands über den Stand der Verhandlungen mit den Brückenbanken, mit denen eine vorläufige Aussetzung bestimmter Kreditbedingungen und Zahlungsverpflichtungen vereinbart werden konnte, und über den Stand der Verhandlungen mit den Schuldscheinnehmern. Der Vorstand erläuterte zudem weitere in Prüfung bzw. Vorbereitung befindliche Maßnahmen zur Stabilisierung der Liquiditätsslage.

02|15

Schwerpunkt der außerordentlichen Sitzung des Aufsichtsrats waren erneut mögliche Maßnahmen zur Stärkung der Liquidität, insbesondere der Stand der Verhandlungen mit den Schuldscheinnehmern und Gläubigern der Brückenfinanzierung mit anschließender Diskussion im Aufsichtsrat.

02|24

Einen wesentlichen Teil der außerordentlichen Sitzung nahm abermals der Sachstandsbericht zu den Verhandlungen mit den Schuldscheinnehmern und den Gläubigern der Brückenfinanzierung ein. Zudem wurde der den Gläubigern der Brückenfinanzierung und den Schuldscheinnehmern vorgestellte Business Plan ausführlich erörtert.

03|02

In der außerordentlichen Sitzung erläuterte der Vorstand den aktuellen Stand bezüglich möglicher Logistikimmobilientransaktionen. Ausführlich besprochen wurde der Sachstandsbericht des Vorstands zu den Verhandlungen mit den Schuldscheinnehmern und Gläubigern der Brückenfinanzierung. Außerdem erläuterte der Vorstand den Inhalt des vorliegenden Entwurfs eines Independent Business Review (IBR) des von Branicks verfolgten Konzepts und der Aufsichtsrat diskutierte diesen intensiv.

03|04

Gegenstand der außerordentlichen Sitzung war erneut der Verhandlungsstand mit den Gläubigern der Brückenfinanzierung. Vorstand und Aufsichtsrat erörterten das vorliegende Konzept. Vom Vorstand vorgestellte und noch in Prüfung befindliche Handlungsmöglichkeiten zur Verlängerung der 2024 fällig werdenden Schuldscheindarlehen unter Anwendung eines präventiven StaRUG-Verfahrens wurden auch unter Hinzuziehung von Beratern intensiv diskutiert.

03|05

In der außerordentlichen Sitzung beschloss der Aufsichtsrat, einem vom Vorstand vorgelegten Term Sheet über die Anpassung der Schuldscheindarlehen 2024 zuzustimmen.

03|12

Der Vorstand berichtete dem Aufsichtsrat in der außerordentlichen Sitzung über den aktuellen Stand einer möglichen Logistikimmobilientransaktion. Darüber hinaus erhielt der Aufsichtsrat vom Vorstand einen Sachstandsbericht zu den Verhandlungen mit den Gläubigern der Brückenfinanzierung, die zwischenzeitlich erfolgte präventive Anzeige des StaRUG-Verfahrens sowie Erläuterungen zum weiteren Ablauf des Verfahrens.

03|14

In der außerordentlichen Sitzung berichtete der Vorstand zum aktuellen Stand der Verhandlungen mit den Gläubigern der Brückenfinanzierung. Es folgte eine ausführliche Diskussion mit dem Vorstand.

03|18

Auch in dieser außerordentlichen Aufsichtsratssitzung erörterte der Aufsichtsrat mit dem Vorstand nach dessen Sachstandsbericht die laufenden Verhandlungen mit den Gläubigern der Brückenfinanzierung. Zudem wurde der Aufsichtsrat über den Stand der Verhandlungen im Rahmen des StaRUG-Verfahrens, die Forderungen der Gläubiger nach einer Modifizierung des Sicherheitenkonzepts sowie die Auswirkungen auf den beim Amtsgericht hinterlegten Restrukturierungsplan informiert.

Weiter beschloss der Aufsichtsrat vor dem Hintergrund der am 5. März 2024 vom Vorstand angekündigten Verschiebung der Veröffentlichung des Geschäftsberichts eine Aktualisierung der Entsprechenserklärung.

03|23

In der außerordentlichen Sitzung des Aufsichtsrats präsentierte der Vorstand den Stand der Verhandlungen mit den Schuldscheinnehmern und den Gläubigern der Brückenfinanzierung sowie den Stand des Restrukturierungsplans im Rahmen des präventiven StaRUG-Verfahrens. Vorstand und Aufsichtsrat diskutierten in der Folge ausführlich die vorgestellten Inhalte. Daneben wurde über Möglichkeiten alternativer Finanzierungen zu dem Brückendarlehen beraten. Der Aufsichtsrat erteilte außerdem seine Zustimmung zu dem Verkauf eines Portfolios aus dem Commercial Portfolio.

03|25

In der außerordentlichen Sitzung befasste sich der Aufsichtsrat mit den möglichen Konditionen für eine potenzielle Verlängerung der Brückenfinanzierung und stimmte diesen zu.



04|13

Einziger Gegenstand der außerordentlichen Sitzung war die Wahl von Frau Dr. Angela Geerling zur neuen Vorsitzenden des Aufsichtsrats.

04|29

Im Mittelpunkt der ordentlichen Sitzung stand das Ergebnis der Prüfungsausschusssitzung, welches vom Vorsitzenden des Prüfungsausschusses, Herrn Zahnd, ausführlich dargelegt und anschließend erörtert wurde. Ausgiebig diskutiert wurden zudem die operativen Ergebnisse und Vorhaben im Geschäftsjahr 2024, insbesondere die Vermietungsleistung. Der Jahresabschluss und der Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2023 wurden gebilligt. Der Abhängigkeitsbericht und der Vergütungsbericht wurden ebenfalls geprüft und gebilligt bzw. verabschiedet. Weiterhin diskutierte der Aufsichtsrat die Tagesordnung und Beschlussvorschläge für die ordentliche Hauptversammlung und beschloss eine weitere Aktualisierung der Entsprechenserklärung.

Zu diversen Verkaufsvorhaben wurden Sachstandsberichte präsentiert und die Auswirkungen hinsichtlich der Rückführung der Brückenfinanzierung erläutert. Zudem wurden der Zeitplan und die Struktur des Branicks Renewables Fonds erläutert. Der Aufsichtsrat stimmte zudem nach ausführlicher Diskussion der Laufzeitverlängerung eines Darlehens zu.

05|15

In der außerordentlichen Sitzung erläuterte der Vorstand das Ergebnis des ersten Quartals 2024. Außerdem informierte er über den Status des Branicks Renewables Fonds.

Der Vorstand berichtete außerdem über den Stand der Verkaufsverhandlungen hinsichtlich eines Pakets von Logistik-Immobilien und eines Retail Portfolios sowie den möglichen Verkauf weiterer Objekte.

05|29

Der Vorstand berichtete dem Aufsichtsrat in der außerordentlichen Sitzung über den aktuellen Stand verschiedener laufender Verkaufsverhandlungen. Vorstand und Aufsichtsrat diskutierten zudem mögliche Alternativen.

06|19

In der ordentlichen Sitzung erläuterte der Vorstand den aktuellen Sachstand zu den für das Geschäftsjahr 2024 geplanten und initiierten Verkaufsvorhaben. Der Vorstand informierte auch über den planmäßigen Fortschritt der finanziellen Konsolidierung durch Rückzahlung eines Teils der Brückenfinanzierung. Daneben wurden weitere Konzepte für die Rückführung der ausstehenden Brückenfinanzierung diskutiert. Der Vorstand berichtete außerdem über den Status und die Vermarktung des Branicks Renewables Fonds.

Der Aufsichtsrat stimmte einer Verlängerung der D&O-Versicherungen für den Vorstand sowie den Aufsichtsrat zu und diskutierte und verabschiedete die Tagesordnung sowie die darin enthaltenen Beschlussvorschläge für die ordentliche Hauptversammlung, die erneut in virtueller Form abgehalten werden sollte.

Weiterhin erläuterte der Vorstand den Forecast für das Geschäftsjahr 2024 und die Planungen für die Geschäftsjahre 2025 und 2026. Diese Ausführungen wurden ebenfalls ausführlich besprochen.

08|05

Der Aufsichtsrat stimmte in der außerordentlichen Sitzung dem Verkauf eines Pakets aus dem Commercial Portfolio im Rahmen eines Share Deals zu. Zudem wurde eine aktualisierte Qualifikationsmatrix für den Aufsichtsrat verabschiedet. Außerdem berichtete der Vorstand zum Stand von Werthaltigkeits- und Bonitätsprüfungen in Bezug auf ausgereichte Darlehen.

08|26

In der außerordentlichen Sitzung befasste sich der Aufsichtsrat schwerpunktmäßig mit dem Bericht für das erste Halbjahr 2024. Nach Ausführungen des Vorstands zu dem Bericht und ausführlicher Diskussion nahm der Aufsichtsrat den Halbjahresfinanzbericht zustimmend zur Kenntnis.

Zudem stellte der Vorstand das Ergebnis der Werthaltigkeits- und Bonitätsprüfung in Bezug auf ausgereichte Darlehen vor und erläuterte die weitere planmäßige Rückführung der Brückenfinanzierung sowie der ersten Tranche der Schuldscheindarlehen.

09|19

In der ordentlichen Sitzung gab der Vorstand eine Übersicht zu den im Geschäftsjahr 2024 umgesetzten Verkäufen. Darüber hinaus wurden der Stand der Refinanzierungen und der Liquiditätsstatus ausführlich dargestellt und diskutiert. Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat über die vollständige Rückführung der Brückenfinanzierung, die weiteren Maßnahmen zu den Schuldscheindarlehen und erläuterte den Forecast für den Rest des Geschäftsjahres sowie mögliche alternative Finanzierungsoptionen.



09|30

Wesentlicher Punkt der außerordentlichen Sitzung war die Zustimmung des Aufsichtsrats zu dem Verkauf von zwei Büroimmobilien aus dem Commercial Portfolio im Rahmen eines Share-Deals.

11|06

In der außerordentlichen Sitzung stellte der Vorstand die Ergebnisrechnung des dritten Quartals und den aktualisierten Ausblick auf die Ergebnisse des Geschäftsjahres 2024 vor. Zudem waren die durch einen Aktionär erhobene Anfechtungsklage gegen einzelne Entlastungsbeschlüsse der ordentlichen Hauptversammlung Gegenstand der Erörterungen und der Aufsichtsrat beschloss über die Erteilung einer Prozessvollmacht.

12|12

In der ordentlichen Sitzung berichtete der Vorstand über die aktuelle Geschäftsentwicklung. Der Aufsichtsrat stimmte nach entsprechenden Erläuterungen durch den Vorstand dem Verkauf von Anteilsscheinen an einem Spezial-Fonds zu. Der Vorstand stellte die Ergebnisvorschau für das Gesamtjahr 2024 vor und diskutierte mit dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2025 Fragen der operativen Planung, der Verkaufsplanung, der Tilgung fälliger Verbindlichkeiten, der Liquiditätsplanung sowie den aktuellen Stand der Risikoinventur. Der Aufsichtsrat verabschiedete darüber hinaus die Entsprechenserklärung für das Geschäftsjahr 2024.

Bericht aus dem Prüfungsausschuss

Für die effiziente Aufgabenverteilung und -wahrnehmung hat der Aufsichtsrat einen Prüfungsausschuss eingerichtet, der 2024 zwei Mal in Präsenz zusammentrat. An den Sitzungen haben alle Mitglieder des Prüfungsausschusses teilgenommen (weitere Einzelheiten dazu oben unter „Sitzungsteilnahme der Aufsichtsratsmitglieder“).

In der Sitzung im April 2024 standen die Rechnungslegungsvorlagen des Geschäftsjahres 2023 im Vordergrund. Unter besonderer Berücksichtigung der vom Prüfungsausschuss in Abstimmung mit dem Abschlussprüfer festgelegten Prüfungsschwerpunkte und der wesentlichen Prüfungssachverhalte (Key Audit Matters) für die Prüfung des Konzernabschlusses (Werthaltigkeit der Immobilien und Werthaltigkeitstest des durch die Übernahme der GEG und RLI entstandenen Geschäfts- oder Firmenwerts sowie Unternehmensfortführung) und des Einzelabschlusses (Bewertung der Beteiligungswerte und Ausleihungen und Unternehmensfortführung) wurden in der Sitzung neben dem Jahres- und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2023 nebst zusammengefasstem Lage- und Konzernlagebericht und dem Abhängigkeitsbericht auch die zugehörigen Prüfungsberichte in Gegenwart des Abschlussprüfers ausführlich analysiert und diskutiert. Einen Schwerpunkt bildete die Beurteilung der Finanzierungsrisiken im Lagebericht unter Berücksichtigung des im präventiv durchgeführten StaRUG-Verfahren vorgelegten Geschäfts- und Liquiditätsplans. Für die Beschlussfassungen des Aufsichtsrats über die Rechnungslegungsvorlagen für das Geschäftsjahr 2023, des Vergütungsberichts sowie den Vorschlag zur Wahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2024 wurden Empfehlungen verabschiedet.

In der Sitzung im Dezember 2024 analysierte der Prüfungsausschuss die Ergebnisvorschau für das Gesamtjahr 2024. Vertreter des Abschlussprüfers erläuterten den Stand der Prüfungsarbeiten zum Jahres- und Konzernabschluss für das

Geschäftsjahr 2024. Die berufsständisch vorgegebenen und risikobedingten Prüfungsschwerpunkte für die Abschlussprüfung für das Geschäftsjahr 2024 wurden erörtert. Der Prüfungsausschuss diskutierte den Pre-Approval Katalog für erlaubte Nichtprüfungsleistungen des Abschlussprüfers und ließ sich vom Abschlussprüfer über erbrachte Leistungen unterrichten.

Corporate Governance und Entsprechenserklärung

Die für ihre Aufgaben erforderlichen Aus- und Fortbildungsmaßnahmen, beispielsweise zu Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen, nehmen die Mitglieder des Aufsichtsrats eigenverantwortlich wahr und werden dabei von der Gesellschaft unterstützt. Neue Mitglieder des Aufsichtsrats können die Mitglieder des Vorstands zum Austausch über grundsätzliche und aktuelle Themen treffen und sich so einen Überblick über die relevanten Themen des Unternehmens verschaffen („Onboarding“).

Der Aufsichtsrat hat gemeinsam mit dem Vorstand jeweils zum 19. März 2024, 29. April 2024 und 18. Juli 2024 die am 19. Dezember 2023 abgegebene Entsprechenserklärung zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodexes in der Fassung vom 28. April 2022 aktualisiert und am 12. Dezember 2024 die jährliche Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodexes in der Fassung vom 28. April 2022 abgegeben. Sowohl die Aktualisierungen als auch die jährliche Entsprechenserklärung wurden auf der Website der Gesellschaft im Bereich Corporate Governance zugänglich gemacht.

Im Kapitel „Erklärung zur Unternehmensführung“ des Geschäftsberichts berichtet der Vorstand gemeinsam mit dem Aufsichtsrat detailliert über die Unternehmensführung in Gesellschaft und Konzern.



Keine Interessenkonflikte

Jedes Aufsichtsratsmitglied legt Interessenkonflikte, die entstehen können, unter Beachtung des Deutschen Corporate Governance Kodexes offen.

Zwischen der Gesellschaft und der Rechtsanwaltssozietät, Weil, Gotshal & Manges LLP, der der im Geschäftsjahr 2024 amtierende Aufsichtsrat Prof. Dr. Gerhard Schmidt als Partner angehört, bestanden im Geschäftsjahr 2024 Beratungsmandate, denen der Aufsichtsrat zugestimmt hat. Prof. Dr. Gerhard Schmidt hat an der entsprechenden Beratung und Beschlussfassung des Aufsichtsrats nicht mitgewirkt.

Im Geschäftsjahr 2024 sind darüber hinaus keine Interessenkonflikte im Aufsichtsrat aufgetreten.

Jahres- und Konzernabschluss 2024 geprüft und gebilligt, Jahresabschluss 2024 festgestellt

Der Vorstand stellte den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024 nach den Vorschriften des HGB, den Konzernabschluss nach den Vorschriften der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den gemäß § 315e HGB ergänzend anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften sowie den mit dem Konzernlagebericht zusammengefassten Lagebericht auf. Diese wurden durch die von der Hauptversammlung am 22. August 2024 zum Abschlussprüfer gewählte BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Auch der von Vorstand und Aufsichtsrat gemeinsam erstellte Vergütungsbericht nach § 162 AktG für das Geschäftsjahr 2024 wurde vom Abschlussprüfer formell geprüft. Die BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, ist seit dem Geschäftsjahr 2022 Abschlussprüfer für die Branicks Group AG und den Branicks Group-Konzern. Der mitunterzeichnende Wirtschaftsprüfer Tobias Härle hat erstmals für das Geschäftsjahr 2022, der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer Christian Rücker erstmals für das Berichtsjahr den Bestätigungsvermerk unterzeichnet.

Sämtliche der genannten Vorlagen waren Gegenstand der Sitzungen des Prüfungsausschusses und des Aufsichtsrats am 11. März 2025, an welchen auch Vertreter des Abschlussprüfers teilnahmen. Die Abschlussprüfer berichteten über die Schwerpunkte und die wesentlichen Ergebnisse ihrer Prüfung und gingen dabei insbesondere auf die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte (Key Audit Matters) und die vorgenommenen Prüfungshandlungen ein. Key Audit Matters für die Prüfung des Konzernabschlusses waren die Werthaltigkeit der Immobilien und Werthaltigkeit des durch die Übernahme der GEG und RLI entstandenen Geschäfts- oder Firmenwerts. Für die Prüfung des Jahresabschlusses der Branicks Group AG

wurde die Werthaltigkeit der Finanzanlagen und Ausleihungen als Key Audit Matters identifiziert. Wesentliche Schwächen des auf den Rechnungslegungsprozess bezogenen internen Kontroll- und Risikomanagements wurden nicht berichtet. Die Abschlussprüfer standen den Ausschuss- und Aufsichtsratsmitgliedern zur eingehenden Diskussion zur Verfügung. Umstände, die auf eine Befangenheit des Abschlussprüfers schließen lassen könnten, lagen nicht vor.

Der Prüfungsausschuss, dem die Vorlagen des Vorstands und Prüfungsberichte des Abschlussprüfers rechtzeitig zur Vorprüfung vorgelegen haben, berichtete dem Aufsichtsrat über die wesentlichen Inhalte und das Ergebnis seiner Vorprüfung und gab Empfehlungen für die Beschlussfassungen des Aufsichtsrats ab.

Der Aufsichtsrat, dem die Vorlagen und Prüfungsberichte ebenfalls rechtzeitig vorgelegen haben, hat den Jahres- und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2024 und den mit dem Konzernlagebericht zusammengefassten Lagebericht unter Berücksichtigung des Berichts des Prüfungsausschusses geprüft. Der Aufsichtsrat schloss sich dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer an. Auf der Grundlage seiner eigenen Prüfung stellte der Aufsichtsrat fest, dass Einwendungen gegen den Jahres- und Konzernabschluss sowie den zusammengefassten Lage- und Konzernlagebericht nicht zu erheben sind. Der Aufsichtsrat billigte entsprechend der Empfehlung des Prüfungsausschusses den vom Vorstand aufgestellten Jahres- und Konzernabschluss. Der Jahresabschluss der Branicks Group AG wurde damit festgestellt. Der Vergütungsbericht wurde vom Aufsichtsrat verabschiedet.



Beziehungen zu verbundenen Unternehmen geprüft

Der Vorstand erstellte einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen für den Zeitraum vom 1. Januar 2024 bis 25. Juli 2024. Der Abschlussprüfer hat diesen Bericht geprüft, über das Ergebnis schriftlich berichtet und folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war.“

Die jeweiligen Berichte von Vorstand und Abschlussprüfer lagen den einzelnen Aufsichtsratsmitgliedern rechtzeitig zur Prüfung vor. In den Sitzungen des Prüfungsausschusses und des Aufsichtsrats wurden auch diese Berichte eingehend erörtert. Die an den Sitzungen teilnehmenden Vertreter des Abschlussprüfers berichteten über die wesentlichen Ergebnisse ihrer Prüfung. Der Aufsichtsrat stimmte dem Bericht des Vorstands über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen nach eigener Prüfung zu und trat ferner dem Ergebnis der Prüfung des Berichts durch den Abschlussprüfer bei. Als Ergebnis seiner Prüfung stellte der Aufsichtsrat fest, dass keine Einwendungen gegen die Erklärung des Vorstands am Schluss des Berichts über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen zu erheben sind.

Besetzung von Vorstand und Aufsichtsrat

Im Aufsichtsrat haben sich im Geschäftsjahr 2024 folgende Änderungen ergeben: Der Aufsichtsrat hat Frau Dr. Angela Geerling am 13. April 2024 zu seiner neuen Vorsitzenden gewählt. Der bisherige Aufsichtsratsvorsitzende Prof. Dr. Gerhard Schmidt gehört dem Aufsichtsrat weiterhin als Mitglied an. Die Hauptversammlung vom 22. August 2024 hat Herrn Jürgen Josef Overath in den Aufsichtsrat gewählt, nachdem Herr Prof. Dr. Ulrich Reuter sein Amt als Mitglied des Aufsichtsrats mit Wirkung zum 31. Dezember 2023 niedergelegt hatte.

Im Vorstand gab es keine personellen Änderungen.

Frankfurt am Main, 11. März 2025

Der Aufsichtsrat



Dr. Angela Geerling
– Aufsichtsratsvorsitzende –



Zusammengefasster Lagebericht

11 Grundlagen des Konzerns

- 11 Kurzprofil und Geschäftsmodell
- 11 Segmente und Ertragsstrukturen
- 12 Konzernstruktur
 - 12 Regionalstruktur und Standorte
- 12 Marktumfeld
- 13 Unternehmenssteuerung
 - 13 Planungsprozess
 - 13 Unternehmensspezifische Frühindikatoren
 - 14 Wesentliche Steuerungsgrößen
- 14 Ziele und Strategien

17 Wirtschaftsbericht

- 17 Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf und zur Lage des Konzerns
- 19 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
 - 19 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung
 - 21 Branchenentwicklung – Vermietungsmarkt im Geschäftsjahr 2024
 - 22 Branchenentwicklung – Investitionsmarkt im Geschäftsjahr 2024
- 24 Geschäftsverlauf
 - 24 Plattform
 - 28 Commercial Portfolio
 - 31 Institutional Business
- 33 Finanzinformationen
 - 33 Umsatz- und Ertragslage
 - 38 Finanzlage
 - 41 Vermögenslage
 - 43 Weitere Angaben

44 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

- 44 ESG und Digitalisierung
 - 44 ESG-Strategie
 - 46 Green Bond – Impact Reporting
 - 47 Digitalisierung
- 47 Unsere Performance im Bereich Human Resources
 - 47 Beschäftigtenzahl
 - 48 Dynamisches Vergütungssystem
 - 49 Recruiting: Fokus auf Talente von morgen
 - 49 Diversität fördern und leben
- 49 Corporate Governance – Wertekodex und Richtlinien
- 50 ESG-Ratings der Branicks Group AG

51 Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

- 51 Risiko- und Chancenbericht der Branicks Group AG
 - 51 Unsere Risiko- und Chancenkultur
 - 51 Grundlagen des Risiko- und Chancenmanagements
 - 51 Das Risiko- und Chancenmanagement der Branicks Group AG
 - 54 Das Risikomanagementsystem der VIB
 - 55 Internes Kontrollsystem
 - 57 Risikomatrix und Risikokategorien der Branicks Group AG
 - 58 Ausführliche Stellungnahme zu Risikokategorien
 - 65 Gesamtaussage zur Risiko- und Chancensituation

66 Prognosebericht

- 66 Gesamtaussage 2025
- 66 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen 2025
- 67 Erwartete Entwicklung der Leistungsindikatoren

69 Sonstige Angaben

- 69 Jahresabschluss der Branicks Group AG (Einzelabschluss)
 - 69 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
 - 70 Prognose für den Einzelabschluss der Branicks Group AG
- 70 Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen
- 70 Übernahmerechtliche Angaben und Erläuterungen

75 Erklärung zur Unternehmensführung

- 75 Angaben zu Unternehmensführungspraktiken
- 76 Aktuelle Entsprechenserklärung
- 78 Arbeitsweise und Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat
- 83 Sonstige Angaben



Grundlagen des Konzerns

Kurzprofil und Geschäftsmodell

Die Branicks Group AG („Branicks“, „wir“) ist einer der führenden deutschen börsennotierten Gewerbeimmobilienspezialisten mit über 25 Jahren Erfahrung am Immobilienmarkt und Zugang zu einem breiten Investorennetzwerk.

Mit Wirkung zum 2. Oktober 2023 firmierte die ehemalige DIC Asset AG um. Seitdem tritt der Spezialist für Büro- und Logistikimmobilien unter dem Namen Branicks Group AG („Branicks“) im Markt auf. Branicks entstand aus dem Wortspiel mit dem Begriff „Brains“ – also der einzigartigen Kompetenz und dem Engagement unserer Teams – und dem Begriff „Bricks“, also dem, was wir für unsere Kunden an Immobilienwerten schaffen.

Die deutschlandweit tätige Investment-, Transaktions- und Managementplattform mit neun Standorten in allen wichtigen deutschen Märkten (inkl. der VIB Vermögen AG, „VIB“) bildet die Basis unseres Geschäftsmodells. Wir betreuen insgesamt 317 Objekte onsite – sind präsent vor Ort, immer nah am Mieter und an der Immobilie. Zum 31. Dezember 2024 lag der Marktwert des gesamten betreuten Immobilienvermögens bei rund 11,6 Mrd. Euro.

Auf unserer Plattform bewirtschaften wir zum einen unsere Immobilien im Eigenbestand, was einen hohen stabilen Cashflow sichert. Zum anderen umfassen unsere Assets unter Management auch Immobilieninvestments institutioneller Anleger. Dabei agieren wir als Full-Service-Systemanbieter rund um Gewerbeimmobilieninvestments und verfolgen einen aktiven Asset-Management-Ansatz, mit dem wir unternehmensweit Wertsteigerungspotenziale heben und Erträge steigern. Dieser Ansatz gibt uns gleichzeitig eine hohe Flexibilität bei der Strukturierung von Investmentprodukten, die wir für institutionelle Kunden auflegen und managen. Unser Leistungsprofil umfasst die Strukturierung von Investmentvehikeln, den Ankauf und die Finanzierung, das laufende Management unseres betreuten Immobilienbestands sowie die Repositionierung und den Verkauf ausgewählter Immobilien.

Durch unseren 360-Grad-Ansatz, der alle Akteure und Phasen in der Immobilienbewirtschaftung einbezieht, sorgen wir für den optimierten Ressourceneinsatz von Kapital und Know-how sowie die effektive Vernetzung von Objekten, Nutzern und Investoren auf der Plattform. Das Ergebnis ist eine lückenlose Wertschöpfung in allen Marktphasen.

Mit der Expertise unseres eigenen Managementteams über das gesamte Spektrum unserer Aktivitätsfelder bauen wir die Leistungen und die Ertragskraft unserer Plattform stetig aus.

Segmente und Ertragsstrukturen

Wir generieren über zwei Segmente diversifizierte und nachhaltige Cashflows: von Mieteinnahmen über Managementgebühren bis hin zu Verkaufserlösen und Beteiligungserträgen. Anhand von Kapitaleinsatz und Ertragscharakteristik unterscheiden wir in unserer Ergebnisrechnung zwei Segmente:

Das Segment **Commercial Portfolio** (COP) mit 2,8 Mrd. Euro Assets unter Management umfasst unsere Investments und Ertragsströme von Immobilien im bilanziellen Eigenbestand. Immobilien, die wir „on balance“ als Eigentümer und Bestandshalter bewirtschaften, steuern kontinuierliche und langfristig stabile Mieterträge bei. Zudem optimieren wir den Wert unserer Bestandsobjekte durch aktives Management und realisieren Gewinne durch Verkäufe. Außerdem erhalten wir in diesem Segment Erträge aus Beteiligungen.



Im Segment **Institutional Business** (IBU) mit 8,8 Mrd. Euro Assets under Management erzielen wir Dienstleistungsgebühren (Fees) für eine Vielzahl von Leistungen rund um Immobilieninvestments nationaler und internationaler institutioneller Kunden, für die wir Fonds, Club Deals sowie Einzelmandate strukturieren und managen.

Unser Leistungsangebot umfasst die aktive Bewirtschaftung über alle Zyklusphasen hinweg: Setup- und Transaktions-Fees für die Strukturierung von Investments und Transfers, Fees für das laufende Asset- und Propertymanagement, Development-Fees für Wertsteigerungsmaßnahmen sowie Performance-Fees beim Erreichen definierter Ziele. Ergänzend erzielen wir als Co-Investor Beteiligungserträge aus Minderheitsbeteiligungen an Investmentprodukten und Projekten, die wir betreuen.

Zwischen beiden Segmenten bestehen auf unserer Plattform starke Synergien. So ermöglicht die Kombination der Finanz- und Bilanzstruktur eines Bestandshalters mit der Managementexpertise eines aktiven Asset-Managers eine schnelle und flexible Wahrnehmung von Chancen am Markt. Gleichzeitig bieten die Ertragsströme der sich ergänzenden Segmente ein hohes Maß an Risikobalance und Resilienz gegenüber Marktschwankungen.

Konzernstruktur

Der Konzern umfasst neben der Branicks Group AG insgesamt 192 Tochterunternehmen. Diese sind mehrheitlich objekt-haltende Gesellschaften, über die das operative Geschäft abgewickelt wird. Alle Beteiligungen sind in den Anlagen 1 und 2 des Anhangs zum Konzernabschluss aufgeführt.

Als zentrale Managementholding bündelt die Branicks Group AG die Aufgaben der Unternehmensführung: die Ausrichtung der Unternehmensstrategie (insbesondere Investitions-, Portfoliomanagement- und Verkaufsstrategie), die Unternehmens- und Immobilienfinanzierung, das Risikomanagement und das Compliance-Management sowie die Steuerung des Immobilienmanagements. Auf zentraler Ebene wird zudem die Kapitalmarkt- und Unternehmenskommunikation verantwortet.

Vier Tochtergesellschaften übernehmen für unsere Plattform wichtige operative Kernaufgaben. Die Branicks Institutional GmbH und die DIC Fund Balance GmbH verantworten den Bereich Institutional Business mit dem Fonds- bzw. Asset-Management der für Dritte strukturierten Anlageprodukte, Weiterentwicklung der Anlagestrategien und Betreuung der institutionellen Investoren. Der hauseigene Immobilienmanager Branicks Onsite GmbH betreut das gesamte Immobilienportfolio, sowohl das direkt gehaltene Commercial Portfolio als auch die Immobilien im Institutional Business, deutschlandweit vor Ort. Die vollkonsolidierte Tochtergesellschaft VIB mit Sitz in Neuburg an der Donau hält innerhalb des Konzerns Immobilien und bewirtschaftet Fonds in den Bereichen Logistik und Büro und betreibt die Entwicklung von Projekten.

Regionalstruktur und Standorte

Mit unseren neun bundesweiten Standorten verfügen wir über ausgeprägte regionale Expertise. So können wir die unterschiedlichen Vorteile und Chancen der regionalen Märkte nutzen, um attraktive Investmentmöglichkeiten zu schaffen. Unsere im Markt verankerten Teams betreuen Mieter wie Objekte unmittelbar vor Ort. Der große Teil unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, der im Immobilienmanagement aktiv ist, verteilt sich auf regionale Managementteams mit Büros in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, Mannheim, München und Stuttgart. Seit 2022 zählen auch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Tochtergesellschaft VIB am Standort Neuburg an der Donau zu unserem Team.

In Frankfurt am Main befinden sich Vorstandssitz und Unternehmenszentrale. Von dort werden zentrale Strategie-, Management- und Administrationsfunktionen wahrgenommen.

Marktumfeld

Der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt ist im Vergleich zu anderen europäischen Ländern dezentral geprägt. Aufgrund der föderalen Wirtschaftsstruktur in Deutschland existieren zahlreiche leistungsstarke regionale Wirtschaftszentren. Charakteristisch für die sogenannten Top-7-Städte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) sind ein hohes Büroflächenvolumen, eine sehr aktive Transaktionstätigkeit sowie eine hohe Liquidität, kräftiger Wettbewerb und daher stärkere Bewegungen bei Preisen und Mieten. Zugleich existiert eine Vielzahl mittelgroßer Städte, die das Zentrum wirtschaftskräftiger Regionen bilden. In diesen



regionalen Zentren ist der Wettbewerb geringer und die Transaktionstätigkeit weniger ausgeprägt, dafür sind Preise und Mieten relativ stabil. Während in der Vergangenheit der Fokus der Nachfrage nach Logistikflächen auf den Metropolregionen und deren Umland gelegen hat, kommt aufgrund des anhaltenden Nachfrageüberhangs den Sekundärlagen eine steigende Bedeutung zu.

Am Investmentmarkt (An- und Verkauf) für deutsche Gewerbeimmobilien konkurrieren wir sowohl mit deutschen als auch internationalen Bestandshaltern/Immobilieninvestoren, die ihrerseits teilweise ebenfalls börsennotiert sind. Unsere wesentlichen Wettbewerber sind die Anbieter, die ebenfalls schwerpunktmäßig auf Büro- und Logistikimmobilien setzen. Grundsätzlich umfasst die Wettbewerbslandschaft eine Vielzahl von Marktteilnehmern unterschiedlicher Größenklassen. Aufgrund seiner Breite und Liquidität übt der Markt seit vielen Jahren eine hohe Anziehungskraft auch auf internationale Marktteilnehmer aus.

Unternehmenssteuerung

Unser Steuerungssystem zielt darauf, den Unternehmenswert zu steigern und ein langfristig profitables Wachstum mit unternehmerisch angemessenen Risiken zu erreichen.

Planungsprozess

Unser Planungsprozess basiert auf einer detaillierten Planung des Commercial Portfolios und des Institutional Business auf Einzelobjekt- und Portfolioebene (Bottom-up-Planung).

Hinzu kommen die Planung der Erlös- und Kostenseite im Overhead-Bereich sowie der Abschreibungen und Finanzierungen. Risiken und spezifische Chancen werden im Rahmen des Risikomanagements berücksichtigt.

Abgerundet wird die Unternehmensplanung über Zielvorgaben und strategische Elemente (als Top-down-Planung), bevor am Ende eine Konsolidierung der einzelnen Teilpläne auf Konzernebene erfolgt. Die Konzernplanung umfasst zudem strategische Konzernmaßnahmen und die Einschätzung der Rahmenbedingungen durch den Vorstand. Die Konzernplanung erfolgt einmal jährlich und wird unterjährig durch Folgeprognosen an die zu erwartende Marktlage und zwischenzeitliche Veränderungen angepasst.

Bestandteile der Planung sind:

- Detaillierte Businesspläne für Immobilien, Portfolios und Investmentvehikel, die unter anderem die zu erwartenden Mieteinnahmen, Kosten und Investitionen sowie den Rohertrag einschließlich Management- und Beteiligungserträgen umfassen
- Zielvorgaben für das operative Immobilienmanagement inklusive Maßnahmenplanung, unter anderem bezüglich Vermietungen, Verkäufen, Investitionen und Projektentwicklungen
- Detaillierte Planung der Erträge aus dem Immobilienmanagement (laufende Vergütungen und einmalige Vergütungen aus geplanten Transaktionen) und der Erträge aus den bestehenden Beteiligungen
- Berücksichtigung der erforderlichen Personalkapazitäten
- Detaillierte Planung der Finanzierungstransaktionen (Neuaufnahme, Verlängerung und/oder Rückführung von Fremd- oder Eigenkapitalinstrumenten) und der Liquidität

Unternehmensspezifische Frühindikatoren

Um Chancen rasch ergreifen zu können und mögliche Fehlentwicklungen zu vermeiden, betrachten wir gesamtwirtschaftliche und operative Frühindikatoren bei unseren geschäftspolitischen Entscheidungen.

Zu den wesentlichen gesamtwirtschaftlichen Frühindikatoren gehören die Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts, des Ifo-Index, der Inflationsrate, der Arbeitslosigkeit und Erwerbstätigkeit sowie die prognostizierte Zinsentwicklung und Kreditvergabe. Diese Frühindikatoren erlauben Rückschlüsse auf die Entwicklung der Immobilienbranche insgesamt, der für uns relevanten regionalen Märkte und der künftigen Rahmenbedingungen und Kosten unserer Finanzierungen. Für gewöhnlich reagiert der Immobilienmarkt mit einer zeitlichen Verzögerung auf konjunkturelle Bewegungen.

Als wesentliche operative Frühindikatoren dienen uns Mietvertragsabschlüsse sowie Auslauf und Kündigungen von Mietverträgen. Diese werden unter anderem im Rahmen unseres monatlichen Vermietungsreportings erfasst. Dank unseres mieternahen Objektmanagements und wegen der vereinbarten Laufzeiten von Mietverträgen können wir die Einnahmehinweise monatlich sehr gut kalkulieren, bei Bedarf Gegenmaßnahmen einleiten und Rückschlüsse auf unsere kurz- bis mittelfristige Ertragsentwicklung ziehen. Wir ergänzen diese umsatzorientierten Indikatoren mit regionalen Informationen und Unternehmensdaten aus unseren Büros. Anhand dieser Informationen können wir insbesondere unsere Vermietungsaktivitäten feinjustieren.



Wesentliche Steuerungsgrößen

Als grundlegendes Kontroll- und Steuerungsinstrument dient einerseits das interne Kontrollsystem und andererseits unsere regelmäßige Anpassung der Unternehmensplanung durch Forecasts.

Um die Erreichung unserer Ziele zu überwachen, nutzen wir operative Kennzahlen, die Teil des regelmäßigen Reportings sind. Die größte Bedeutung aus Konzernsicht hat das operative Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung (Funds from Operations, FFO – berechnet nach Abzug von Minderheiten). Wesentliche Größen, die in die FFO eingehen, sind die Nettomieteinnahmen, Personal- und Verwaltungsaufwand, Erträge aus Immobilienmanagement, das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen sowie das Zinsergebnis.

Für die beiden Segmente Commercial Portfolio und Institutional Business weisen wir die FFO separat aus. Während die FFO des Segments Commercial Portfolio auf der Ertragsseite wesentlich von den Nettomieteinnahmen getragen werden, generiert das Segment Institutional Business ganz überwiegend Erträge aus Immobilienmanagement. Zudem weisen wir FFO II (nach Minderheiten) inklusive Verkaufsgewinnen aus, um weitere Transparenz und Vergleichbarkeit herzustellen.

Weitere Kennzahlen, die für die Unternehmenssteuerung genutzt werden, sind unter anderem:

- Loan-To-Value (LTV)
- Adjusted LTV
- Net Asset Value (NAV)
- Adjusted NAV
- Vermietungsleistung
- EPRA-Leerstandsquote
- Like-for-like-Mieteinnahmen

Neben der Steuerung der Zielgrößen in absoluter Höhe werden auch die entsprechenden Kennzahlen je Aktie in der Planung berücksichtigt.

Ziele und Strategien

Wir sind einer der größten Gewerbeimmobilienspezialisten mit Schwerpunkt auf Büro- und Logistikobjekten und engagieren uns primär auf dem deutschen Immobilienmarkt. Darüber hinaus streben wir an, unsere Logistikinvestments auch außerhalb Deutschlands in angrenzende Länder und auf zentrale logistische Knotenpunkte auszudehnen.

Im Mittelpunkt der Unternehmensstrategie steht die Generierung langfristig gesicherter, kontinuierlicher Erträge mit unserer eigenen Immobilienmanagement-Plattform. Damit zielen wir auf das Wachstum von Mieteinnahmen und die Steigerung von Immobilienmarktwerten in unserem direkt gehaltenen Commercial Portfolio.

In unserem Geschäft mit institutionellen Investoren wollen wir die regelmäßigen Erträge aus dem laufenden Asset- und Propertymanagement der betreuten Investmentvehikel ausbauen und gleichzeitig die Erträge aus Immobiliendienstleistungen im transaktionsabhängigen Geschäft steigern.

Segmentübergreifender Erfolgstreiber unseres Geschäftsmodells ist der Einsatz unserer Managementexpertise über das gesamte Portfolio. Wir verfolgen eine balancierte Optimierungsstrategie, indem wir unser Portfolio in beiden Geschäftssegmenten durch gezielte An- und Verkäufe optimieren und aus den Verkaufserlösen Mittelzuflüsse für die Konsolidierung unserer Kapital- und Finanzstrukturen generieren. So können wir jederzeit schnell, flexibel und zuverlässig am Markt agieren.

Unsere Strategie basiert insbesondere auf den folgenden Ansätzen:

Optimierung der Investmentplattform durch gezielte An- und Verkaufsstrategie

Unser Investment-Mix für die Asset-Klasse Büro erstreckt sich auf ganz Deutschland mit Schwerpunkten in den Regionen an den Standorten unserer Büros. In Deutschland zählen dazu sowohl die Top-7-Städte als auch attraktive Städte in wirtschaftsstarken Zentren und Peripherien. Mit dem strategischen Ausbau unserer Logistikexpertise und unserer Logistikinvestments streben wir auch Wachstum außerhalb Deutschlands in den angrenzenden Nachbarländern an.

Wir vermeiden langfristige Klumpenrisiken durch eine regionale, sektorale und mieterbezogene Diversifizierung. Durch ein gezieltes und effizientes Asset-Management sichern wir uns zudem ein attraktives Renditeprofil und generieren so Mehrwert für uns und unsere Investoren. Ausgangspunkte dafür sind unsere regionale Expertise und unser hervorragender Marktzugang. Dies erlaubt uns, Immobilien mit einem adäquaten Risiko-Rendite-Verhältnis an den zentralen und regionalen Immobilienmärkten zu identifizieren und erfolgreich zu bearbeiten.

Multiplikation im Asset-Management für Dritte

Wir bieten nationalen und internationalen institutionellen Investoren langjährige Investmentexpertise, ein versiertes Transaktionsmanagement und ein breites Spektrum von Immobilienservices in den zentralen und regionalen Immobilienmärkten Deutschlands und in den angrenzenden Logistikmärkten außerhalb Deutschlands. Im Rahmen von Pool Funds, Club Deals und Individualmandaten gestalten wir individuelle Anlagestrukturen mit attraktiven Ausschüttungsrenditen. Weitere Chancen ergeben sich aus der Ausweitung unseres Drittgeschäfts für institutionelle Investoren auf die VIB.



Unser profundes Immobilien-Know-how nutzen wir als Treiber eines wachsenden Asset-Managements für Dritte und erzielen mit der Übernahme von Asset- und Propertymanagement-Mandaten wiederkehrende und steigende Managemententgelte. Mit qualifizierter Fachkompetenz und niedrigem Kapitaleinsatz diversifizieren wir so unsere Ertragsquellen kontinuierlich weiter und verstetigen die Ertragsströme unseres Geschäfts.

Dynamik durch agiles Management

Als agiles Unternehmen mit aktivem Managementansatz messen wir einer leistungsstarken Organisation hohe Bedeutung bei. Wir treiben die Digitalisierung zur Mobilisierung von Wissen, zur Schaffung neuer Leistungsmerkmale und zur weiteren Performance-Steigerung auf unserer integrierten Managementplattform voran. Die laufende Prüfung und konstruktive Weiterentwicklung neuer Lösungsansätze ist eine Querschnittsaufgabe, die wir in allen Bereichen unseres Unternehmens wahrnehmen. Wir steigern damit Geschwindigkeit, Flexibilität und Transparenz im Unternehmen.

Mit unserer Expertise sind wir in der Lage, Wertsteigerungspotenziale bei Immobilien insbesondere auch durch Refurbishments zu heben. Wir beschäftigen leistungsstarke eigene Teams für Entwicklungen sowohl im Eigen- als auch im Fremdbestand, die sich um Maßnahmen zur wertschöpfenden Repositionierung von Immobilien kümmern. Durch Neuabschlüsse, höhere Anschlussmieten und Abbau leer stehender Flächen erreichen wir im Vermietungsmanagement einen wichtigen Beitrag zur Wertsteigerung des Portfolios.

Verkäufe sind ebenfalls integraler Bestandteil unserer Aktivitäten. Wir nutzen sie, um unser Portfolio zu optimieren, Gewinne zum richtigen Zeitpunkt zu realisieren und Mittel freizusetzen, die unsere Finanzstruktur und Kapitaleffizienz verbessern. Im institutionellen Geschäft erzielen wir mit erfolgreichen Verkäufen Transaktions- und Performance-Fees.

Über unsere Tochtergesellschaft VIB entwickeln wir auch neue Logistikobjekte für den Eigenbestand und perspektivisch auch für Dritte. Die komplette Projektpipeline umfasst rund 70.000 qm und wird nach Green-Building-Standard umgesetzt.

Finanz- und Kapitalstruktur

Wir streben auch in schwierigem Marktumfeld nach einer stabilen Finanz- und Kapitalstruktur. Hierbei verfolgen wir das Ziel, mit einem steigenden Anteil langfristig planbarer Cashflows aus Mieteinnahmen sowie aus laufenden Managemententgelten unser wirtschaftliches Fundament weiter zu optimieren. Wir verfügen über ein breites Netzwerk an Geschäftspartnern im Banken- und Finanzsektor sowie am Kapitalmarkt.

Implementierung von ESG-Aspekten

Um langfristig wirtschaftlich erfolgreich sein zu können, misst die Unternehmensführung neben ökonomischen Faktoren dem Thema Nachhaltigkeit eine wesentliche Bedeutung bei. Nachhaltigkeit ist daher integraler Bestandteil unserer Unternehmensstrategie, unseres Managementansatzes und unserer Geschäftsaktivitäten.

In Bezug auf den Eigenbestand umfasst die ESG-Strategie von Branicks die folgenden Aspekte:

- Entwicklung unseres Eigenbestands anhand unternehmensspezifischer Umwelt- und Governance-Kriterien (MATCH)
- Akquise passender und Veräußerung nicht länger passender Objekte (TRANSACT)
- Nachhaltige Vermietung und Verwaltung (OPERATE) sowie
- Weiterentwicklung des betreuten Immobilienbestands durch bauliche, technische oder innovative Maßnahmen (DEVELOP).

360-Grad-Wertschöpfung und ESG-Strategie

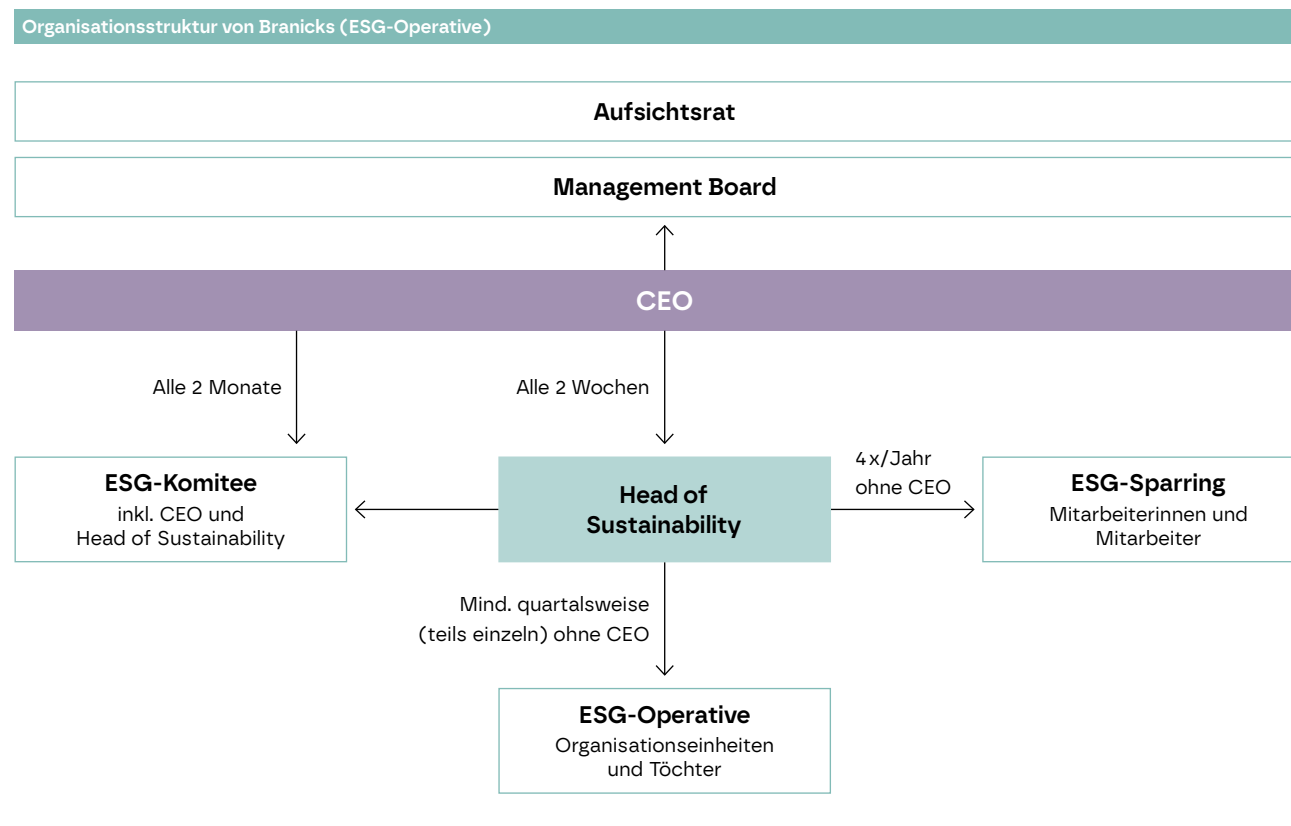


In unserem Institutional Business verfolgen wir die folgende Strategie:

- Konzipierung innovativer Produkte für institutionelle Investoren (MATCH)
- Akquisition passender Objekte, um sie zum richtigen Zeitpunkt wertsteigernd zu veräußern (TRANSACT)
- Aktives Management der jeweiligen (Fonds-)Produkte auf Basis der Anlagestrategie (OPERATE)
- Entwicklung einzelner Investments und Immobilien mit Zustimmung der Anleger (DEVELOP).

Digitalisierung ist dabei ein grundlegender Baustein unserer ESG-Strategie. Durch Standardisierung und Automatisierung operativer und administrativer Prozesse machen wir unseren Managementansatz effizienter, schneller und erhöhen die Qualität in der Leistungserbringung. Wir arbeiten daher kontinuierlich an einer Verzahnung der Digitalisierung mit unseren ESG-Routinen und -Arbeitsprozessen. Für eine bessere Vernetzung der bisherigen Datenstrukturen setzen wir gezielt digitale Tools ein. Diese ermöglichen nicht nur eine bessere Datenübersicht, sondern erhöhen unsere Steuerungsmöglichkeiten genauso wie eine zielgerichtete Kommunikation mit sämtlichen Stakeholdern.

Voraussetzung für den Erfolg der ESG-Strategie sind eine klare organisatorische Verankerung und das Zusammenwirken und Einbringen des Know-hows der unterschiedlichen Einheiten zu verschiedenen ESG-Themen. Aufgabe des Head of Sustainability ist es, die ESG-Strategie laufend weiterzuentwickeln und die ESG-Aktivitäten mit den administrativen und operativen Bereichen zu intensivieren. Dazu gehören die Identifikation, Zieldefinition und zentrale Steuerung strategischer und wirtschaftlich umsetzbarer ESG-Projekte entlang der Wertschöpfungskette, die Steuerung der Umsetzung von Governance-Themen, das ESG-Reporting und die Nachhaltigkeitskommunikation. Der Head of Sustainability berichtet direkt an die Vorsitzende des Vorstands und ist eng in die Entscheidungsprozesse mit ESG-Bezug im Unternehmen eingebunden. Die Gesamtverantwortung für das Thema Nachhaltigkeit liegt bei Branicks bei der Vorsitzenden des Vorstands, die das Thema mit dem Aufsichtsrat regelmäßig im Kontext der Geschäftsstrategie erörtert.



Wir haben ein ESG-Komitee etabliert, um wichtige Entscheidungen zur Ausrichtung der ESG-Strategie und der ESG-Ziele zu verabschieden. Dem Komitee gehören die Vorstandsvorsitzende, der Head of Sustainability sowie Führungskräfte aus den Ressorts Human Resources, Investment, Portfoliomanagement, Development, Corporate Finance und Accounting/ Compliance an. Das ESG-Komitee hat die Aufgabe, ESG-Prioritäten zu setzen, ESG-Maßnahmen zu initiieren und

ESG-Risiken zu managen. So wird sichergestellt, dass ESG-Strategie, -Ziele und -Risikomanagement in allen Geschäftsbereichen integriert und umgesetzt werden.

Weitere Informationen zu unserer ESG-Strategie und den ESG-Zielen finden sich in unserem [→ Nachhaltigkeitsbericht 2023](#) ab Seite 15.



Wirtschaftsbericht

Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf und zur Lage des Konzerns

Im abgelaufenen Geschäftsjahr verzeichnete unsere breit aufgestellte Immobilienplattform in Summe gute Ergebnisse. Das Jahr war insbesondere geprägt durch erfolgreich umgesetzte Refinanzierungsschritte sowie eine nachhaltige Portfoliooptimierung. Trotz herausfordernder Marktbedingungen konnte die Branicks Group AG erneut ihre operative Stabilität unter Beweis stellen und sich auch als professioneller Akteur mit einer klaren strategischen Ausrichtung und hohem Transaktionsvolumen zeigen.

So hat die Branicks Group AG für alle wesentlichen Leistungsindikatoren die prognostizierten Ziele vollumfänglich erreicht. Insbesondere liegen die Funds from Operations (FFO I, nach Minderheiten, vor Steuern) mit rund 52,2 Mio. Euro im oberen Drittel der erwarteten Spanne von 40 bis 55 Mio. Euro. Die schwache deutsche Wirtschaft in einem herausfordernden Zinsumfeld, die anhaltende gedämpfte Stimmung am Immobilienmarkt sowie geopolitische Unsicherheiten prägten das Geschäftsjahr 2024.

Die vorherrschenden Marktbedingungen führten zu einer deutlichen Zurückhaltung bei Transaktionen, die sich im Laufe des Jahres ein wenig löste. Trotz dieser Herausforderungen konnte ein beurkundetes Verkaufsvolumen von insgesamt 702 Mio. Euro in einem sich langsam aufhellenden Umfeld erzielt und damit das prognostizierte Jahresziel von 650 bis 900 Mio. Euro erreicht werden. Die weitere Fokussierung des Portfolios auf die strategischen Asset-Schwerpunkte der Branicks Group AG

(Büro und Logistik) und die organisatorische Verschlan- kung der Gruppe zahlen auf die Ziele des Performance-Programms 2024 ein und entsprechen den bzw. übertreffen die Kernan- nahmen des im Frühjahr 2024 im Rahmen des präventiv einge- leiteten StaRUG-Verfahrens beschlossenen und unabhängig geprüften Restrukturierungsplans. Die Assets under Manage- ment gingen im Vergleich zum Vorjahr auf 11,6 Mrd. Euro zurück (2023: 13,2 Mrd. Euro). Dies lag insbesondere an dem hohen erreichten Verkaufsvolumen im Geschäftsjahr mit Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang (BNL). Der Bewertungseffekt im Gesamtportfolio in Höhe von –6,9% lag im Rahmen der internen Erwartungen. Weiterhin haben wir im Geschäftsjahr 2024 im Vergleich zum Vorjahr geringfügig niedrigere Managementgebühren im Drittgeschäft in Höhe von 48,2 Mio. Euro (Vorjahr: 50,9 Mio. Euro) generiert.

Sehr erfreulich entwickelten sich unsere Like-for-like-Miet- einnahmen, die mit Blick auf das Gesamtportfolio ein Wachstum von 1,8% zum Vorjahr verzeichneten und damit ein Spiegel unseres weiterhin sehr stabilen und erfolgreichen operativen Geschäfts darstellen. Auch hier haben wir unsere kommunizierten Ziele von Bruttomieteinnahmen in Höhe von 160 bis 175 Mio. Euro mit einem erzielten Betrag von 168,9 Mio. Euro erreicht.

Zudem konnte die Verschuldungssituation durch die schneller als geplante vollständige Ablösung der Brückenfinanzierung zur Mehrheitsbeteiligung an der VIB Vermögen AG deutlich verbessert werden, während weitere Fortschritte bei der Weiterentwicklung des Unternehmens und der finanziellen Konsolidierung im Rahmen des Aktionsplans „Performance 2024“ erreicht werden konnten.

ESG als wesentlicher Bestandteil unserer DNA

Im Jahr 2024 kam Branicks in der Umsetzung seiner Nachhaltigkeitsstrategie weiter voran und erzielte bei wesentlichen ESG-Ratings weiterhin starke Ergebnisse.

Insbesondere stieg die Green-Building-Quote als Äquivalent energieeffizienter und nachhaltiger Assets erneut dynamisch von 43,6% auf 52,9% an. Diese Quote dient als Gradmesser für die „grüne“ Transformation unseres Commercial Portfolios. Durch die BREEAM-Zertifizierung der Objekte Neustadt Centrum Halle, Gate 9 Leinfelden-Echterdingen und Central Park Offices Düsseldorf wurden Objekte mit einem Asset Value von ca. 250 Mio. Euro mit dem Label „very good“ ausgezeichnet. Durch diese Zertifizierungen konnte die Werthaltigkeit unserer Assets messbar gesteigert werden.

Dass Branicks innerhalb der Immobilienbranche Vorreiter rund um ESG-Themen ist, wurde über wiederholte Spitzenplätze in ESG-relevanten Ratings wie Morningstar Sustainalytics unter Beweis gestellt.

Darüber hinaus hat Branicks im Mai 2024 die Erweiterung des Geschäftsmodells um die Asset-Klasse Renewable Energy auf den Weg gebracht. Dabei wurde im Segment Institutional Business eine Partnerschaft mit der Encavis Asset Management AG etabliert und als erster operativer Schritt der Renewable-Fonds „Branicks Renewable Energy Fund S.C.S. SICAV-RAIF“ aufgelegt. Hier handelt es sich um einen Artikel 9 Impact Fonds – klassifiziert als ökologischer, wirtschaftlicher und sozialer Beitrag zur Erreichung der europäischen Klimaziele mit angestrebter durchschnittlicher Rendite von 8% p. a. und einem geplanten Volumen von 300 Mio. Euro.

Mehr Informationen zu ESG finden sich auch im Kapitel „Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren“ ab → [Seite 44](#).



Like-for-like-Mieteinnahmen wachsen um 1,8 %

Im Jahresverlauf 2024 konnten wir erneut erfolgreiche Anschluss- und Neuvermietungen umsetzen. Insgesamt haben unsere Teams eine Vermietungsleistung von rund 387.700 qm nach 446.600 qm im Vorjahr erzielt, darunter rund 331.100 qm für Anschlussvermietungen (290.000 qm im Vorjahr). Die insgesamt reduzierte flächenbezogene Vermietungsleistung ergibt sich insbesondere aus den erfolgreich realisierten Verkäufen und der damit einhergehenden reduzierten Quadratmeterzahl der vermietbaren Flächen. Das flächenbezogene Wachstum bei den Anschlussvermietungen ist größtenteils getrieben durch die Vermietungsleistung im Logistikbereich, die im Berichtsjahr einen Anstieg von 49% auf 234.400 qm (2023: 156.900 qm) für Mietverlängerungen erzielen konnte, so zum Beispiel eine Verlängerung im Logistikbereich an ein renommiertes Handelsunternehmen für eine Mietfläche von rund 69.000 qm.

Insbesondere erfreulich war der Anstieg der Like-for-like-Mieteinnahmen des Gesamtportfolios um 1,8% von 547,6 Mio. Euro auf 557,4 Mio. Euro. Im Jahr 2024 wurden insgesamt annualisierte Mieteneinnahmen von rund 578,5 Mio. Euro erzielt, was einer Reduktion von 6% entspricht (2023: 617,1 Mio. Euro). Grund dafür sind insbesondere die erfolgreich realisierten Verkäufe und die damit einhergehende reduzierte Quadratmeterzahl der vermietbaren Flächen. Insgesamt generierten die Asset-Klassen Büro und Logistik 82% der annualisierten Mieteinnahmen im Eigenbestand. Unverändert stehen unsere Mieteinnahmen für unsere operative Stabilität und planbare Cashflows. Die EPRA-Leerstandsquote im Commercial Portfolio (ohne Repositionierungen, Projektentwicklungen und Warehousing) erreichte zum Jahresende rund 7,4% (2023: 5,3%) bei einer durchschnittlichen Mietlaufzeit (WALT) von 4,6 Jahren (2023: 4,9 Jahren).

Erfolgreich realisierte Verkäufe im Jahresverlauf

Auf der Transaktionsseite konnten wir trotz eines schwierigen Marktumfelds und anhaltender Unsicherheiten unsere Ziele erreichen: So summierte sich das segmentübergreifend beurkundete Verkaufsvolumen im Geschäftsjahr 2024 auf 702 Mio. Euro, womit das prognostizierte Jahresziel von 650 bis 900 Mio. Euro getroffen wurde. Das Transaktionsvolumen bestand ausschließlich aus Verkäufen, davon entfielen 558 Mio. Euro auf den Eigenbestand und 144 Mio. Euro auf den Drittbestand. Trotz des sich leicht aufhellenden Transaktionsmarkts zeigten sich unsere IBU-Investoren hinsichtlich Akquisitionen zurückhaltend, was im November in einer Anpassung unseres Akquisitionsziels im Institutional Business-Segment auf null resultierte.

| | Prognose | 31.12.2024 | |
|--|---|--|---|
| Bruttomieteinnahmen | 160 – 175 Mio. Euro | 168,9 Mio. Euro | ✓ |
| Erträge aus Immobilienmanagement | 40 – 50 Mio. Euro | 48,2 Mio. Euro | ✓ |
| FFO I (nach Minderheitenanteilen, vor Steuern) | 40 – 55 Mio. Euro | 52,2 Mio. Euro | ✓ |
| Akquisitionen | 0 Mio. Euro (November 2024 angepasst; vorher: 150 – 300 Mio. Euro, davon: Commercial Portfolio: keine Akquisitionen Institutional Business: ca. 150 – 300 Mio. Euro) | 0 Mio. Euro | ✓ |
| Verkäufe | 650 – 900 Mio. Euro, davon: Commercial Portfolio: 500 – 600 Mio. Euro Institutional Business: 150 – 300 Mio. Euro | Rund 702 Mio. Euro, davon: Commercial Portfolio: 558 Mio. Euro Institutional Business: 144 Mio. Euro | ✓ |

Assets under Management unter Vorjahr

Insgesamt sind die Assets under Management zum Jahresende 2024 auf 2,8 Mrd. Euro für unseren Eigenbestand (Commercial Portfolio) und im Rahmen von Drittmandaten auf rund 8,8 Mrd. Euro (Institutional Business) gesunken (Vorjahr: 3,6 Mrd. Euro bzw. 9,6 Mrd. Euro). Damit summieren sich die Assets under Management auf 11,6 Mrd. Euro zum Bilanzstichtag.

Prognose 2024 vollumfänglich erreicht

Im Geschäftsjahr 2024 hat die Branicks Group AG für alle wesentlichen Leistungsindikatoren die prognostizierten Ziele vollumfänglich erreicht, wie die nachfolgende Tabelle zeigt:



Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Deutsche Wirtschaft kommt nicht aus der Rezession

Nach Schätzungen des Internationalen Währungsfonds (IWF) nahm die globale Wirtschaftsleistung im Jahr 2024 um 3,2 % gegenüber dem Vorjahr zu. Dieser Zuwachs lag zwar unter dem langfristigen Wachstumstrend vor der Pandemie (3,7 %), angesichts des disinflationären Umfelds bescheinigt der IWF der Weltwirtschaft aber dennoch ein ungewöhnlich hohes Maß an Widerstandsfähigkeit. Unterstützung erfuhr die Weltwirtschaft von der schrittweisen Lockerung der Geldpolitik seitens zahlreicher Notenbanken, mit der sie auf den weiteren Rückgang der Inflationsraten reagierten. Belastend wirkten dagegen weiterhin die zahlreichen geopolitischen Krisen.

Die deutsche Wirtschaft konnte auch im Jahr 2024 nicht mit der vergleichsweise robusten Entwicklung der Weltwirtschaft Schritt halten. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sank das deutsche Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2024 gegenüber dem Vorjahr um 0,2 %. Nach einem leichten Zuwachs von 0,2 % im ersten Quartal kam die Erholung im zweiten und dritten Quartal mit einem Rückgang der Wirtschaftsleistung um jeweils 0,3 % wieder ins Stocken. Im vierten Quartal 2024 sank das Bruttoinlandsprodukt gegenüber dem Vorquartal um 0,2 %. Damit ging die Wirtschaftsleistung im Gesamtjahr 2024 das zweite Jahr in Folge zurück und lag nur noch leicht über dem vor der Corona-Pandemie erreichten Niveau im Jahr 2019.

Neben konjunkturellen Gründen führt das Statistische Bundesamt die im internationalen Vergleich schwache Entwicklung der deutschen Wirtschaft auf strukturelle Probleme zurück. So belasteten die hohen Energiekosten, die zunehmende Konkurrenz auf wichtigen Exportmärkten und das weiterhin erhöhte Zinsniveau die Wettbewerbsfähigkeit der deutschen Industrie. Innerhalb der einzelnen Wirtschaftsbereiche konnten nur die Dienstleistungsbereiche zulegen. Dagegen mussten das Verarbeitende Gewerbe, insbesondere der Maschinenbau und die Automobilindustrie, Einbußen hinnehmen. Auch die Bruttowertschöpfung im Baugewerbe sank im Berichtsjahr infolge gestiegener Baupreise und hoher Zinsen. Diese Faktoren belasteten insbesondere den Wohnungsbau. Vom privaten Konsum gingen kaum Impulse aus. Trotz abschwächender Inflation und steigender Einkommen hielten sich die privaten Haushalte aus Unsicherheit über die weitere wirtschaftliche Entwicklung mit Käufen zurück.

Stimmung unter den Unternehmen weiter verschlechtert

Nach einer zunächst leichten Erholung in der ersten Jahreshälfte fiel der ifo Geschäftsklimaindex im weiteren Jahresverlauf wieder zurück und erreichte im Dezember 2024 mit 84,7 Punkten den niedrigsten Wert seit Mai 2020. Gegenüber dem Stand zum Jahresende 2023 (86,7 Punkte) ergab sich ein Rückgang von 2 Prozentpunkten. Dieser war insbesondere auf die pessimistischere Einschätzung der aktuellen Lage der Unternehmen zurückzuführen (– 3,5 Prozentpunkte). Die Erwartungen verschlechterten sich zwar ebenfalls, allerdings fiel der Rückgang hier vergleichsweise gering aus (– 0,4 Prozentpunkte).

Deutsche Wirtschaft stagniert

BIP 2024
– 0,2 %
gegenüber Vorjahr

Weiter verschlechterte Stimmung

ifo Geschäftsklimaindex
84,7 Punkte
Dezember 2023: 86,7 Punkte

Geringe Dynamik am Arbeitsmarkt

Erwerbstätige
+ 72.000
gegenüber Vorjahr

Teuerungsrate auf Jahressicht rückläufig

Inflation
+ 2,6 %
(Dezember 2024)



Am ungünstigsten war das Geschäftsklima zum Jahresende 2024 im Handel. Sowohl im Großhandel als auch im Einzelhandel überwog der Pessimismus. Ebenfalls sehr negativ war die Stimmung im Bauhauptgewerbe und im Verarbeitenden Gewerbe. In der Bauindustrie war im Jahresverlauf aber zumindest eine Stabilisierung des Geschäftsklimas zu verzeichnen. Der entsprechende Index verbesserte sich gegenüber dem Vorjahreswert um 6,8 Prozentpunkte auf –26,1. Wie im Vorjahr war das Geschäftsklima im Dienstleistungssektor relativ am besten. Im Jahresvergleich war der Sektorindex allerdings rückläufig, was das ifo Institut vor allem auf die Entwicklung im Bereich Transport und Logistik zurückführte.

Arbeitsmarkt behauptet sich in schwierigem Umfeld

Die verhaltene wirtschaftliche Entwicklung machte sich im Jahr 2024 verstärkt auf dem deutschen Arbeitsmarkt bemerkbar. Die Zahl der Arbeitslosen nahm im Jahresdurchschnitt 2024 gegenüber dem Vorjahr um 178.000 auf 2,8 Mio. zu. Im historischen Vergleich bewegte sich die Arbeitslosigkeit damit aber nach wie vor auf einem relativ niedrigen Niveau. Gleichzeitig stieg auch die Zahl der Erwerbstätigen. Im Jahresdurchschnitt 2024 waren nach Angaben des Statistischen Bundesamtes 46,1 Mio. Menschen in Deutschland erwerbstätig. Dies entspricht einem Zuwachs gegenüber dem Vorjahr von 72.000. Allerdings hat sich die Dynamik des Beschäftigungsaufbaus 2024 in Deutschland abgeschwächt; im Vorjahr war die Erwerbstätigkeit noch um über 300.000 gestiegen. Zu dem Beschäftigungsaufbau trugen ausschließlich die Dienstleistungsbereiche bei, vor allem der öffentliche Sektor. Im Produzierenden Gewerbe und im Baugewerbe waren dagegen Beschäftigungsverluste zu verzeichnen. Das eingetrübte Arbeitsmarktumfeld zeigt sich auch an der stärkeren Inanspruchnahme von Kurzarbeit. Die Bundesagentur für Arbeit schätzt die jahresdurchschnittliche Kurzarbeiterzahl auf rund 320.000 nach 241.000 im Vorjahr.

Rückgang der Inflation gerät zum Jahresende ins Stocken

In den ersten drei Quartalen 2024 setzte sich der sukzessive Rückgang der Inflationsrate zunächst fort. Ausgehend von einem Wert von 3,7% zum Jahresende 2023 sank die Teuerung bis September 2024 auf 1,6%. Der Rückgang der Inflation war wesentlich getrieben von sinkenden Preisen für Energieprodukte, vor allem für leichtes Heizöl, Kraftstoffe und Strom. Die Kerninflationsrate, bei der die stark schwankenden Preise für Nahrungsmittel und Energie unberücksichtigt bleiben, lag im September dagegen mit 2,7% weiterhin deutlich über der Gesamtteuerung und dem Ziel der Europäischen Zentralbank („EZB“) von 2%. In den Folgemonaten schwächte sich der dämpfende Effekt der rückläufigen Energiepreise dann ab, sodass die Inflationsrate im Dezember 2024 wieder auf 2,6% anstieg; die Kerninflationsrate lag zum Jahresende sogar bei 3,3%. Im Jahresdurchschnitt 2024 errechnet sich dennoch ein Rückgang der Inflationsrate auf 2,2% (Vorjahr: 5,9%).

Inflationstreibend wirkten sich 2024 vor allem die höheren Preise für Dienstleistungen aus, die sich im Jahresdurchschnitt 2024 um insgesamt 3,8% gegenüber dem Vorjahr verteuerten. Erwähnenswert waren hier insbesondere die um rund 13% höheren Preise für Versicherungen. Die Preisentwicklung bei Waren verlief dagegen vergleichsweise moderat. Hier ergab sich auf Jahressicht ein Anstieg von 1,0%.

EZB senkt Zinsen im Jahresverlauf 2024 um einen vollen Prozentpunkt

Auch im Euroraum bildete sich die Inflation im Jahr 2024 zurück. Die EZB rechnet für das abgelaufene Jahr mit einer durchschnittlichen Teuerungsrate von 2,4% und damit einer weiteren Annäherung an ihre Zielgröße von 2%. In Reaktion auf die nachlassende Inflation und die verbesserten Inflationsaussichten nahm die EZB im Juni 2024 eine erste Zinssenkung vor. Angesichts des weiter voranschreitenden

Disinflationsprozesses und der geringen wirtschaftlichen Dynamik setzte die Notenbank bei den folgenden Ratssitzungen die schrittweise Lockerung ihrer Geldpolitik fort. Im Rahmen von insgesamt vier Zinsschritten senkte die EZB den Zinssatz für die Einlagefazilität, mit dem sie ihren geldpolitischen Kurs im Wesentlichen steuert, im Jahresverlauf von 4,00% auf 3,00%. Der Hauptrefinanzierungssatz der EZB sank im Jahr 2024 von 4,50% auf 3,15%.

Im Rahmen der Sitzung im Dezember 2024 äußerte die EZB ihre Einschätzung, dass sich die Inflation in den kommenden Jahren nachhaltig im Bereich des mittelfristigen Zielwerts des EZB-Rats von 2% einpendeln wird. Gleichzeitig betonte die EZB ihre Position, sich nicht vorab auf den weiteren Zinspfad festlegen zu wollen, sondern datenabhängig von Sitzung zu Sitzung zu entscheiden.

Die Normalisierung der Bilanz des Eurosystems schritt im Jahr 2024 wie von der EZB geplant voran. Durch die Nicht-Wiederanlage der Tilgungsbeträge bei Fälligkeit von Wertpapieren des Asset Purchase Programme (APP) reduzierte sich sukzessive der Bestand dieses Programms. Die Tilgungsbeträge der im Rahmen des Pandemie-Notfallankaufprogramms (PEPP) erworbenen Wertpapiere wurden bis Ende Juni 2024 vollumfänglich wieder angelegt. Seit Juli 2024 wurden die Tilgungsbeträge aus dem PEPP dann nur noch teilweise wieder angelegt, sodass sich das PEPP-Portfolio durchschnittlich um 7,5 Mrd. Euro pro Monat reduzierte. Zum Jahresende 2024 stellte die EZB die Wiederanlage der Tilgungsbeträge aus dem PEPP ganz ein.

Die Rendite der zehnjährigen deutschen Staatsanleihen lag Ende Dezember 2024 bei 2,4% und damit um rund 40 Basispunkte über dem Stand zum Jahresende 2023.



Büroflächenumsatz in Top-7-Städten

2,7 Mio. qm

+6 % gegenüber Vorjahr

Fertiggestellte Flächen

1,6 Mio. qm

+24 % gegenüber Vorjahr

Leerstandsquote

6,8 %

Vorjahr: 5,8 %

Spitzenmieten

+5,7 %

gegenüber Vorjahr

Branchenentwicklung – Vermietungs- markt im Geschäftsjahr 2024

Asset-Klasse Büro: Flächenumsatz steigt um 6 %, insgesamt gemischte Bilanz

Nach einer Analyse des Immobilienberatungsunternehmens Jones Lang LaSalle („JLL“) erreichte der Flächenumsatz an den Top-7-Bürostandorten in Deutschland im vergangenen Jahr einen Wert von 2,7 Mio. qm, was im Vergleich zum Vorjahr (2,5 Mio. qm) einem Zuwachs von 6% entspricht. Trotz dieses Anstiegs bewertet JLL das Jahresergebnis als insgesamt ernüchternd, insbesondere da sich das Marktumfeld – nach einer Belebung zu Jahresbeginn – im weiteren Jahresverlauf wieder eintrübte. JLL führt diese Entwicklung hauptsächlich auf die Verschlechterung der realwirtschaftlichen Rahmenbedingungen zurück. Zudem ist der Anstieg des Flächenumsatzes vor dem Hintergrund des schwachen Vorjahreswerts zu sehen. So lag der Flächenumsatz im Jahr 2024 noch um rund 30% unter dem Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre.

Großanmietungen von Flächen mit mehr als 10.000 qm wurden im Berichtsjahr überwiegend von der öffentlichen Verwaltung vorgenommen, deren Abschlussverhalten in der Regel relativ konjunkturunabhängig ist. Unternehmen haben Entscheidungen zum Umzug dagegen häufig aufgeschoben. Neben dem schwierigen gesamtwirtschaftlichen Umfeld sieht JLL den Hauptgrund dafür in der fehlenden Planungssicherheit infolge politischer Unsicherheit, unklarer Regulatorik und steigenden Lohnkosten. Die Nachfrageschwäche trifft dabei auf einen Angebotsengpass, da nur wenige moderne, hochwertig ausgestattete und nachhaltige Flächen im Markt verfügbar sind. Positiv wertet JLL dagegen die robuste Verfassung des Arbeitsmarkts und die Tatsache, dass die Debatte um hybrides Arbeiten und Homeoffice weitgehend abgeschlossen ist.

Die Entwicklung an den Top-7-Bürostandorten verlief im Jahr 2024 sehr differenziert. Den deutlichsten Anstieg verzeichnete München (+29%) und profitierte dabei von einigen Großanmietungen. Mit diesem Ergebnis nahm München im vergangenen Jahr die Spitzenposition im deutschen Büovermietungsmarkt ein und zog wieder an Berlin (+12%) vorbei. Deutliche Zuwächse gab es auch in Stuttgart (+27%) und Köln (+10%). Dagegen war der Flächenumsatz in Hamburg (–6%), Frankfurt (–8%) und Düsseldorf (–16%) rückläufig.

Fertigstellungsvolumen nimmt um 24 % zu, Spitzenmieten steigen trotz höheren Leerstands

Insgesamt wurden im Jahr 2024 rund 1,6 Mio. qm Bürofläche fertiggestellt, ein Anstieg gegenüber dem Vorjahr von 24%. Fast zwei Drittel der neuen Flächen waren zum Zeitpunkt der Fertigstellung bereits vermietet, womit laut JLL die Anzahl potenzieller Umzugsoptionen für Unternehmen, die nach top ausgestatteten neuen Büros in zentralen Lagen suchen, weiter angespannt bleibt. Die Lage der Projektentwickler bewertet JLL nach wie vor als schwierig. Auch im Jahr 2024 wurden zahlreiche Projekte verschoben bzw. aufgegeben. Belastend wirkten hier vor allem die hohen Baukosten und schwierigen Finanzierungsbedingungen.

Vor dem Hintergrund des gestiegenen Neubauvolumens und des rückläufigen Flächenbedarfs der Unternehmen nahm der Leerstand an den Top-7-Standorten 2024 um 20% zu und lag zum Jahresende bei 6,7 Mio. qm. Damit erhöhte sich die Leerstandsquote auf durchschnittlich 6,8% (Vorjahr: 5,8%). Die Spanne reichte von 4,3% in Köln bis 10,6% in Düsseldorf. Nach Einschätzung von JLL konzentriert sich der Leerstand auf ältere und unsanierte Flächen, vor allem in B- oder C-Lagen. Die Schere zwischen Top-Objekten und Objekten mit schlechter Ausstattung driftet weiter auseinander und entsprechend nimmt der Investitionsdruck für leer stehende Objekte zu.



Der Trend steigender Mieten setzte sich auch 2024 – trotz des höheren Leerstands – fort. Die Spitzenmieten legten im Durchschnitt der Top-7-Standorte um 5,7% zu. Mit Ausnahme von Köln verzeichnete JLL an allen Top-Standorten Mietpreissteigerungen, die von 4% in Hamburg bis 9% in München reichten. Die höchsten Spitzenmieten wurden unverändert in München, gefolgt von Frankfurt, erzielt. Die von Vermietern gewährten Mietanreize haben sich im Jahresverlauf 2024 nur minimal erhöht.

Asset-Klasse Industrie und Logistik: Stabile Marktentwicklung

Nach dem Einbruch im Vorjahr konnten sich die Top-8-Industrie- und Logistikimmobilienmärkte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart plus Leipzig) nach Angaben von Colliers im Jahr 2024 stabilisieren. Der Flächenumsatz erreichte mit rund 2,1 Mio. qm annähernd das Niveau des Vorjahrs (-1%). Beim Vergleich mit dem 5-Jahres-Durchschnitt (-26%) zeigt sich, dass das Vermietungsvolumen absolut betrachtet weiter auf niedrigem Niveau lag. Außerhalb der Top-Märkte verlief die Entwicklung ungünstiger. Die Experten von BNP Paribas Real Estate („BNPPRE“) veranschlagten den Rückgang im Gesamtmarkt auf -16% und sehen das schwierige wirtschaftliche Umfeld als den Hauptgrund für die Entwicklung. Nach einem sehr verhaltenen Start in das Jahr 2024 belebte sich die Nachfrage allerdings zunehmend, was in den folgenden Quartalen konstante Umsätze zur Folge hatte.

Die Hälfte der Top-8-Märkte verzeichnete im vergangenen Jahr steigende Flächenumsätze. Starke Zuwächse vor allem in Köln (+56%) und München (+30%) standen Rückgänge in Stuttgart (-40%) und Berlin (-25%) gegenüber.

Nach Angaben von Colliers legten die Spitzenmieten an den Top-8-Märkten im Jahresverlauf um durchschnittlich 3% und die Durchschnittsmieten um 5% zu. Das Mietwachstum war dabei weniger bei Bestandsobjekten zu beobachten, sondern hauptsächlich die Folge von den vergleichsweise hohen Angebotsmieten bei Neubautwicklungen. Mit Ausnahme von Leipzig lagen die Spitzenmieten an allen Top-Logistikregionen im Jahr 2024 bei über 7 Euro/qm; in München sogar bei über 9 Euro/qm.

Branchenentwicklung – Investitionsmarkt im Geschäftsjahr 2024

Erholung nach Einbruch im Vorjahr, absolutes Volumen noch deutlich unter langfristigen Durchschnitt

Der deutsche Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien hat sich im Jahr 2024 stabilisiert und erreichte ein Transaktionsvolumen von 25,9 Mrd. Euro. Gegenüber dem Vorjahreswert von 22,6 Mrd. Euro bedeutet dies zwar einen Anstieg von 15%, bei einem Vergleich mit dem 10-Jahres-Durchschnitt von über 50 Mrd. Euro zeigt sich allerdings, dass das absolute Volumen nach dem Einbruch im Jahr 2023 nach wie vor relativ niedrig war.

Positiv wertet BNPPRE allerdings die Tatsache, dass im Berichtsjahr nicht nur das Transaktionsvolumen gestiegen ist, sondern auch die Anzahl der Transaktionen, was als Indiz für ein wieder größeres Käuferinteresse auf breiter Front angesehen wird. Dieser Trend wird auch durch das zunehmende Interesse ausländischer Investoren belegt. Deren Anteil am Transaktionsvolumen stieg um 7,5 Prozentpunkte auf 42,5%. Dabei sieht BNPPRE den Markt in dem Spannungsfeld eines einerseits weiterhin schwierigen konjunkturellen Umfelds und andererseits einer spürbaren Stimmungsaufhellung und eines gestiegenen Vertrauens der Anleger.

Nachdem die deutschen A-Standorte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart) im Vorjahr noch besonders unter den schwierigen Preisanpassungsprozessen gelitten hatten, registrierten sie im Jahr 2024 einen Anstieg des Investmentvolumens um rund die Hälfte. Damit übertraf der Zuwachs in den Großstädten deutlich das Plus des Gesamtmarkts (+15%). Mit Ausnahme von Stuttgart (-25%) konnten alle übrigen A-Standorte das Transaktionsvolumen steigern. Gemessen am Transaktionsvolumen im Jahr 2024 belegte Berlin den Spitzenplatz (+41% gegenüber Vorjahr); auf den Plätzen zwei und drei folgen München (+101%) und Hamburg (+79%).



Umsatzanstieg bei Einzelhandels- und Logistikobjekten, Nachfrage nach Büroobjekten rückläufig

Innerhalb der Asset-Klassen zeigte sich 2024 ein sehr uneinheitliches Bild. Wie im Vorjahr entfiel der größte Umsatzanteil mit 27 % auf Logistikimmobilien. Laut BNPPRE hat vor allem das Interesse der Investoren an großvolumigen Objekten spürbar zugelegt. Den größten Zuwachs des Transaktionsvolumens von 28 % verzeichneten Einzelhandelsobjekte. Ihr Anteil am Gesamtinvestmentvolumen stieg entsprechend auf 25 % (Vorjahr: 22 %). Dagegen verbuchten Büroobjekte, die in den vergangenen Jahren das Transaktionsgeschehen dominiert hatten, einen Rückgang von 13 %. Das Bürosegment leidet nach wie vor unter dem schwierigen gesamtwirtschaftlichen Umfeld in Kombination mit der Verunsicherung über die weitere Entwicklung der Büronutzermärkte. Entsprechend sank der Anteil dieser Asset-Klasse am Gesamtinvestmentvolumen auf 20 % (Vorjahr: 26 %).

Spitzenrenditen weitgehend stabil

Nachdem die Spitzenrenditen in den Jahren 2022 und 2023 deutlich gestiegen waren, blieben diese im Geschäftsjahr 2024 über alle Asset-Klassen hinweg praktisch unverändert. Nach Einschätzung von BNPPRE haben sich die leicht gesunkenen Leitzinsen der Notenbanken erwartungsgemäß noch nicht unmittelbar an den Kaufpreisniveaus niedergeschlagen. Bei Büroobjekten in den A-Standorten lagen die Spitzenrenditen im Schnitt unverändert bei 4,36 %. Auch die Renditen für Logistikobjekte blieben mit 4,25 % im Jahresvergleich stabil. Bei Einzelhandelsimmobilien lagen die Renditen zum Jahresende 2023 insgesamt am höchsten, aber ebenfalls weitgehend unverändert. Bei Shoppingcentern veranschlagt BNPPRE die Renditen auf 5,60 %, bei Fachmarktzentren auf 4,65 % sowie im Segment der Discounter/Supermärkte auf 4,90 %.

Transaktionsvolumen Gewerbeimmobilien

25,9 Mrd. Euro

Vorjahr: 22,6 Mrd. Euro

Volumen Büroimmobilien

5,2 Mrd. Euro

Vorjahr: 6,0 Mrd. Euro

Volumen Logistikimmobilien

6,9 Mrd. Euro

Vorjahr: 6,1 Mrd. Euro

Spitzenrendite Büro

4,36 %

Vorjahr: 4,36 %

Spitzenrendite Logistik

4,25 %

Vorjahr: 4,25 %



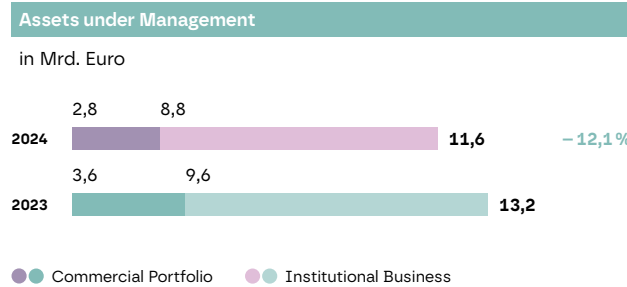
Geschäftsverlauf

Plattform

Assets under Management nach erfolgreich realisierten Verkäufen bei 11,6 Mrd. Euro

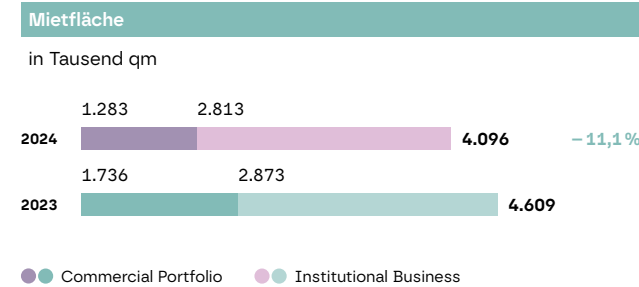
Das betreute Immobilienvermögen (Assets under Management – AuM) der Branicks-Plattform lag zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2024 bei insgesamt 11,6 Mrd. Euro und verringerte sich damit gegenüber dem Vorjahreswert (2023: 13,2 Mrd. Euro) um 12,1%. Von den gesamten AuMs entfielen rund 2,8 Mrd. Euro (2023: 3,6 Mrd. Euro) auf den Eigenbestand (Commercial Portfolio) und rund 8,8 Mrd. Euro (2023: 9,6 Mrd. Euro) auf das Drittgeschäft für institutionelle Investoren (Institutional Business).

Der Rückgang der Assets under Management im Eigenbestand in Höhe von 0,8 Mrd. Euro im Jahresvergleich war wesentlich auf Verkäufe und Abgänge sowie negative Bewertungseffekte zurückzuführen.



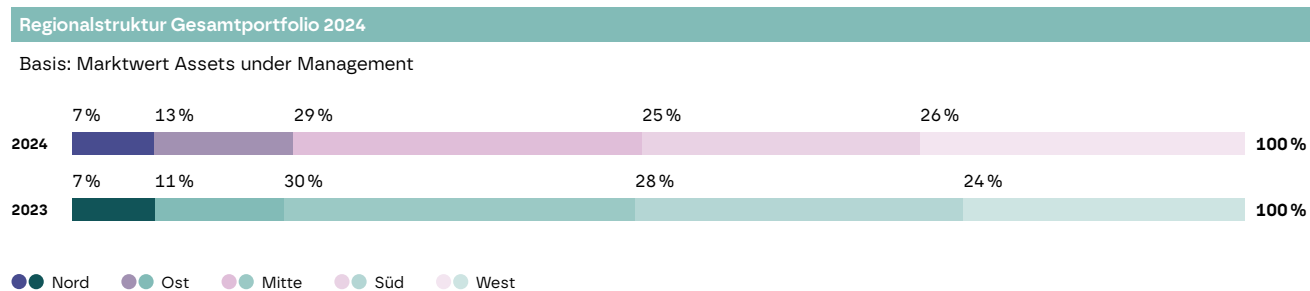
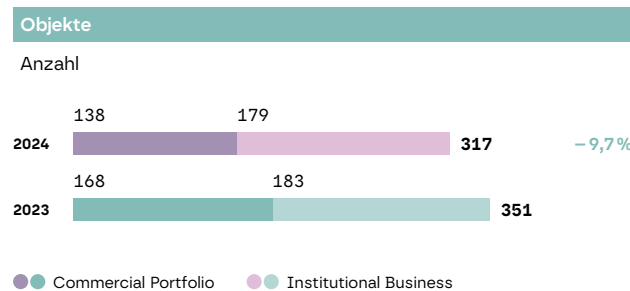
Im Institutional Business nahmen die Assets under Management um 0,8 Mrd. Euro gegenüber dem Vorjahr ab. Der Rückgang der Assets under Management resultierte aus der Beendigung des Global Tower-Mandats, aus Verkäufen und dem Bewertungsergebnis.

Weitere Details zur Entwicklung der Assets under Management in den beiden Segmenten im Berichtsjahr finden sich in den folgenden Abschnitten auf [Seite 17 f.](#)



Regionale Portfoliostruktur stabil

Die regionale Portfoliostruktur auf der Plattform hat sich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2024 im Vergleich zum Geschäftsjahresende 2023 wenig verändert. Der größte Anteil des Gesamtportfolios entfiel weiterhin auf die Region Mitte, gefolgt von den Regionen Süd und West. Eine detaillierte Übersicht der Standorte nach Regionen, inklusive des Marktwerts, der annualisierten Mieten und der Mietlaufzeiten, findet sich auf [Seite 189](#) des Geschäftsberichts.

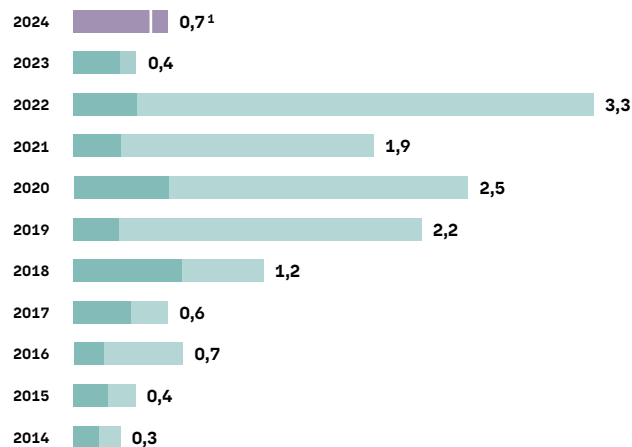


Starkes Transaktionsvolumen durch Verkäufe

Trotz des herausfordernden Marktumfelds konnte Branicks eine beeindruckende Transaktionsleistung vorweisen. So konnten beurkundete Verkäufe in Höhe von 702 Mio. Euro umgesetzt werden. Dies unterstreicht die robuste Marktposition in Verbindung mit der Realisierung effektiver Verkaufsstrategien. Im Jahr 2024 gab es keine beurkundeten Ankäufe; hier schlug lediglich ein bereits 2022 beurkundeter Ankauf mit dem Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang in Q1 2024 zu Buche.

Transaktionsvolumen

in Mrd. Euro



● Verkäufe ● Ankäufe

¹ Verkäufe: Commercial Portfolio: 0,6 Mrd. Euro; Institutional Business: 0,1 Mrd. Euro; Ankäufe: keine

Übersicht Transaktionen 2024

| Ankäufe (exkl. VIB) | | | |
|-------------------------------|--------------------|--|---|
| in Mio. Euro (Anzahl Objekte) | Beurkundungen 2024 | davon: Beurkundungen 2024 mit BNL bis zum 31.12.2024 | Beurkundungen Vorjahre mit BNL bis zum 31.12.2024 |
| Commercial Portfolio | 0 (0) | 0 (0) | 53 (1) |
| Institutional Business | 0 (0) | 0 (0) | (0) |
| Summe | 0 (0) | 0 (0) | 53 (1) |

| Verkäufe | | | |
|-------------------------------|--------------------|--|---|
| in Mio. Euro (Anzahl Objekte) | Beurkundungen 2024 | davon: Beurkundungen 2024 mit BNL bis zum 31.12.2024 | Beurkundungen Vorjahre mit BNL bis zum 31.12.2024 |
| Commercial Portfolio | 558 (23) | 558 (23) | 13 (8) |
| Institutional Business | 144 (34) | 129 (33) | 50 (1) |
| Summe | 702 (57) | 687 (56) | 63 (9) |

Verkäufe aus dem Commercial Portfolio in Höhe von 558 Mio. Euro

Der strategische Fokus auf den Abbau der Verbindlichkeiten und Portfoliooptimierung im Geschäftsjahr 2023 setzte sich im Geschäftsjahr 2024 fort. Planmäßig wurden daher im Berichtsjahr keine Ankäufe im Commercial Portfolio beurkundet. Ein im Geschäftsjahr 2022 beurkundeter Ankauf eines Objekts in Hamburg ging im März 2024 über.

Die beurkundeten Verkäufe aus dem Commercial Portfolio summierten sich im Berichtsjahr auf insgesamt 558 Mio. Euro (2023: 224 Mio. Euro). Trotz eines herausfordernden Umfelds konnten die Verkäufe im Geschäftsjahr 2024 erfolgreich realisiert werden. Der transaktionsbedingte Liquiditätszufluss trug zur Rückführung der Verschuldung bei. Die vollständige Rückführung der Brückenfinanzierung wurde vorzeitig bereits im Oktober erreicht.

Eine auf Jahressicht wesentliche Transaktion war beispielsweise der Verkauf eines Pakets von 12 Logistikimmobilien an den internationalen Logistik-Immobilienentwickler P3 Logistic Parks. Der Verkauf wurde im Juni 2024 beurkundet. Der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang (BNL) fand im Juli 2024 statt.

Darüber hinaus wurden im Jahresverlauf vier Fachmarktzentren sowie der Gewerbepark „Cologno“ in Form eines Asset-Deals verkauft. Außerdem wurde der Verkauf eines Pakets von vier Logistikimmobilien an den globalen Immobilien-Investmentmanager EQT Exeter durchgeführt. Schließlich fand die Beurkundung des Verkaufs des ehemaligen Kaufhof-Gebäudes in Bremen im November 2024 statt mit Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang Ende Dezember 2024.



Erwartungsgemäß verhalteneres Transaktionsgeschehen im Institutional Business

Im Institutional Business war das Transaktionsvolumen im Geschäftsjahr 2024 planmäßig geringer als im Vorjahr. So fanden im Institutional Business keine Ankäufe im Geschäftsjahr 2024 statt.

Auf der Verkaufsseite summierte sich das Volumen im Institutional Business auf insgesamt 144 Mio. Euro im Jahr 2024. So fand unter anderem der Ende November beurkundete Verkauf eines Logistik-Centers in Hochheim statt. Hier übernahm der Käufer, ein Joint Venture zwischen Pictet Alternative Advisors und Scantum DW, die Immobilie aus dem RLI Logistics Fund Germany I. Dieser wird im Rahmen des Institutional Business von Branicks betreut. Das Closing ist für das erste Quartal 2025 geplant.

Darüber hinaus wurden im Dezember 2024 die Anteile am VIB Retail Balance I Fonds im Rahmen eines Anteilsscheinverkaufs veräußert. Das Asset- und Propertymanagement wurde bis Mitte Februar 2025 weiterhin von der Branicks Group durchgeführt, wohingegen das Fondsmanagement seit der Veräußerung nicht mehr durch die Branicks Group erbracht wird. Als Folge wurden die 31 Objekte des ehemaligen VIB Retail Balance I Fonds im Reporting zum Stichtag 31. Dezember 2024 von den Pool Funds in die Drittmandate umklassifiziert.

Außerdem ging das 2023 beurkundete Objekt aus dem DIC Office Balance II Ende Februar 2024 über.

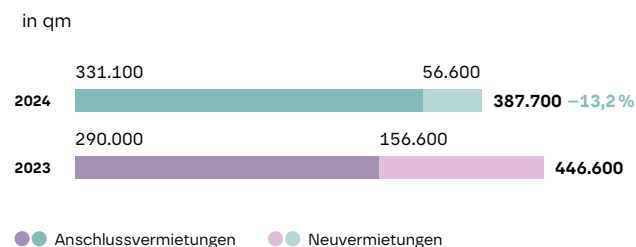
Asset-Klasse Logistik mit positivem Effekt für Vermietungsleistung

Die flächenbezogene Vermietungsleistung der Branicks-Plattform verringerte sich im Geschäftsjahr 2024 um 13,2% auf 387.700 qm (2023: 446.600 qm). Die Entwicklung ist maßgeblich auf die erfolgreich realisierten Transaktionen und die damit verbundene Verringerung der vermietbaren Flächen und die im

Vermietungsleistung nach Nutzungsart

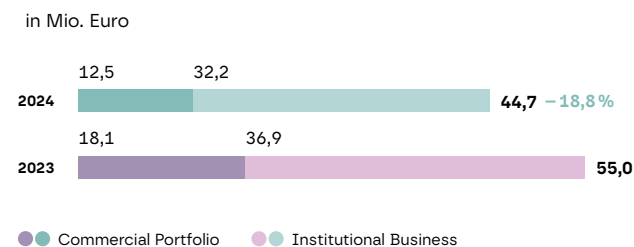
| | in qm | | annualisiert in Mio. Euro | |
|---------------------|----------------|----------------|---------------------------|-------------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Büro | 108.400 | 148.800 | 26,2 | 31,2 |
| Einzelhandel | 25.500 | 40.400 | 3,3 | 4,0 |
| Lager / Logistik | 238.300 | 238.000 | 12,3 | 15,7 |
| Weiteres Gewerbe | 14.900 | 18.900 | 2,7 | 4,0 |
| Wohnen | 600 | 500 | 0,1 | 0,1 |
| Gesamt | 387.700 | 446.600 | 44,6 | 55,0 |
| Stellplätze (Stück) | 1.181 | 2.177 | 1,5 | 1,8 |

Vermietungsleistung nach Vertragsart



Vergleich zum Vorjahr geringere Zahl an Neuvermietungen zurückzuführen. Die weitestgehend stabil bleibende Vermietungsleistung der Asset-Klasse Logistik ist getrieben durch eine starke Entwicklung der Anschlussvermietungen. Hier konnten Vermietungen von einer Fläche von 234.400 qm verlängert werden (Vorjahr: 156.900 qm). Die gesamten Anschlussvermietungen konnten flächenmäßig von 290.000 qm im Vorjahr auf 331.100 qm gesteigert werden. Diese war vor allem von großflächigen Vermietungen getrieben, z. B. der Mietvertragsverlängerung einer rund 69.000-qm-Fläche eines renommierten Modeunternehmens, einer Logistik- und Produktionsanlage in Neuburg mit einer rund 33.200-qm-Fläche

Vermietungsleistung nach Segmenten



und einer in Neuburg liegenden Mietfläche von 30.100 qm eines international tätigen, deutschen Bekleidungsherstellers. Diese Ergebnisse weisen auf den strategischen Fokus und die operative Stärke von Branicks innerhalb der Asset-Klasse Logistik hin.

Bei den Büroflächen konnten 108.400 qm vermietet werden, davon entfielen 36.900 qm auf Neuvermietungen und 71.500 qm auf Mietvertragsverlängerungen. So wurde beispielsweise in Dortmund eine Büroimmobilie mit einer Fläche von 3.000 qm neu vermietet sowie eine weitere Büroimmobilie in Heidelberg mit einer Fläche von rund 2.300 qm.

Bei den Einzelhandelsflächen konnte ein Ergebnis von rund 25.500 qm erzielt werden (Vorjahr: rund 40.400 qm). Auch hier spielten die erfolgreich realisierten Verkäufe bei dem Rückgang der flächenmäßigen Vermietungsleistung eine große Rolle.

Anschlussvermietungen überwiegen

Im Berichtsjahr waren – wie bereits im Vorjahr – viele Nutzer bestrebt, auslaufende Mietverträge zu verlängern, sodass der Anteil der Anschlussvermietungen an der Gesamtvermietungsleistung mit 85 % bzw. rund 331.100 qm (Vorjahr: 65 % mit 290.000 qm) erneut stark überwog. Damit bestätigte sich der bereits in früheren Krisen zu beobachtende Trend, dass Mieter in wirtschaftlich schwierigen Zeiten ein erhöhtes Sicherheitsbedürfnis haben und ihre Wechselbereitschaft sinkt. Entsprechend lag der Anteil der Neuvermietungen 2024 mit rund 56.600 qm bei rund 15 % der gesamten unter Vertrag gebrachten Fläche (Vorjahr: 156.600 qm, rund 35 %).

Annualisierte Vermietungsleistung durch Transaktionen beeinflusst

Die annualisierte Vermietungsleistung lag mit rund 44,7 Mio. Euro um knapp 19 % unter dem Vorjahreswert von 55,0 Mio. Euro, was insbesondere auf die geringere zu vermietende Fläche zurückzuführen ist. Von den unter Vertrag gebrachten Mieten entfielen im Berichtsjahr rund 12,5 Mio. Euro auf das Commercial Portfolio und rund 32,2 Mio. Euro auf das Institutional Business (Vorjahr: 18,1 Mio. Euro und 36,9 Mio. Euro).

Rückgang bei Neuvermietungsvolumen

Auf Neuvermietungen entfiel im Berichtszeitraum ein Vertragsvolumen von 8,8 Mio. Euro (rund 20 % der gesamten annualisierten Vermietungsleistung). Aufgrund des deutlich gesunkenen Anteils der Logistikimmobilien bei den Neuvermietungen, die im Vergleich zu Büroimmobilien eine geringere Miete aufweisen, stieg das Mietniveau 2024 bei den neu vermieteten Flächen über sämtliche Asset-Klassen hinweg um rund 43 % auf 12,93 Euro/qm (2023: 9,07 Euro/qm). Bei Handelsimmobilien stieg die durchschnittliche monatliche

| Top-5-Neuvermietungen | | | |
|-------------------------------------|------------------------|---------------|-------|
| | | | in qm |
| REWE Markt GmbH | Commercial Portfolio | Halle (Saale) | 5.400 |
| Smyths Toys Deutschland SE & Co. KG | Commercial Portfolio | Halle (Saale) | 3.200 |
| Pharmaunternehmen | Commercial Portfolio | Wiesbaden | 3.100 |
| Mobilitäts- und Logistikunternehmen | Institutional Business | Dortmund | 3.000 |
| Technologieunternehmen | Institutional Business | Heidelberg | 2.800 |

| Top-5-Anschlussvermietungen | | | |
|----------------------------------|------------------------|-------------------|--------|
| | | | in qm |
| Modeunternehmen | Institutional Business | Mönchengladbach | 69.000 |
| Industrieunternehmen | Commercial Portfolio | Neuburg | 33.200 |
| Adidas AG | Commercial Portfolio | Uffenheim | 30.100 |
| Finanzinstitution | Institutional Business | Frankfurt am Main | 28.500 |
| Logistik- und Handelsunternehmen | Institutional Business | Mönchengladbach | 24.000 |

Miete der neu abgeschlossenen Verträge um mehr als das Doppelte auf 9,97 Euro/qm (Vorjahr: 4,69 Euro/qm), während sie bei Büroimmobilien um 1 % auf 14,92 Euro/qm (Vorjahr: 15,10 Euro/qm) leicht abnahm und bei Logistikimmobilien mit 6,14 Euro/qm auf dem Vorjahresniveau blieb (Vorjahr: 6,13 Euro/qm).

Drei der fünf größten Neuvermietungen im Berichtsjahr wurden mit Büroimmobilien abgeschlossen, was die weiterhin bedeutende Wertigkeit dieser Asset-Klasse für Branicks unterstreicht. Darüber hinaus zählte zu den wichtigsten Neuvermietungen unter anderem die Einzelhandelsimmobilie „Neustadt Centrum“ in Halle, die den Spielwarenhändler Smyths Toys als Mieter gewann. Nach der bereits im Herbst 2024 erfolgten Neuvermietung von Flächen an den Ankermieter REWE konnte damit die gesamte Fläche des ehemaligen Real-Marktes im Neustadt Centrum mit einem attraktiven Mietermix vermietet werden. Eine weitere Neuvermietung im Geschäftsjahr 2024 stellte der Abschluss eines Mietvertrages über rund 2.800 qm im Bürogebäude „Stadttor Heidelberg“

dar. Hier entstand durch Branicks als Asset-Manager nach einer Wiederherstellung des Objekts ein hochmoderner, energieeffizienter Bürostandort mit attraktiven New-Work-Flächen für flexibles, bedarfsorientiertes Arbeiten.

Annualisierte Anschlussvermietungen leicht rückgängig durch Asset-Klassen-Mix

Bei Anschlussvermietungen erzielte Branicks im Geschäftsjahr 2024 ein Mietvolumen von 35,9 Mio. Euro (Vorjahr: 37,9 Mio. Euro). Der Rückgang von 5 % zum Vorjahr resultierte aus der Verschiebung der Anschlussvermietungen weg von Büro mit den höchsten durchschnittlichen Mieten pro qm hin zu Logistik mit geringeren durchschnittlichen Mieten pro qm. Der starke flächenmäßige Zuwachs bei den Anschlussvermietungen in der Asset-Klasse Logistik konnte diesen Effekt nicht kompensieren. Die größten Einzelabschlüsse waren die vorzeitige Vertragsverlängerung mit einem renommierten Modeunternehmen für eine rund 69.000 qm große Fläche sowie die Vermietung von einer Logistikimmobilie in Neuburg mit rund 33.200 qm.

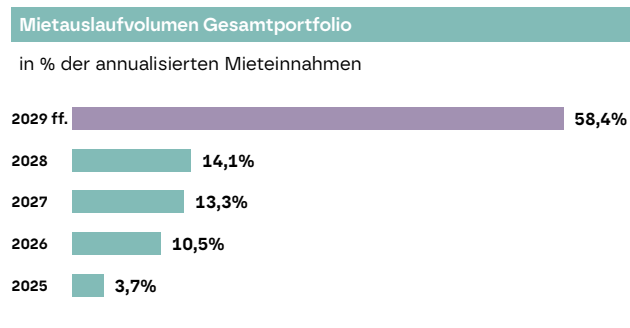
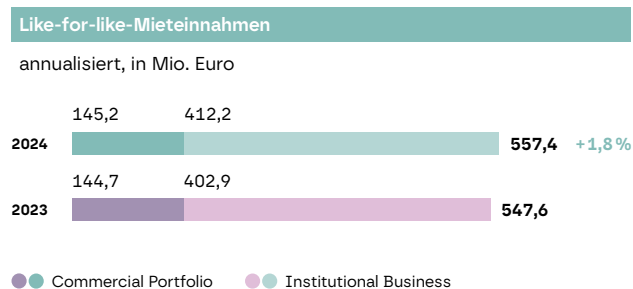


Like-for-like-Mieteinnahmen steigen um 1,8 %

Die Like-for-like-Mieteinnahmen (ohne Berücksichtigung von Ankäufen und Verkäufen in den zwölf Monaten vor dem 31. Dezember 2024) stiegen im Gesamtportfolio um 1,8% auf 557,4 Mio. Euro (2023: 547,6 Mio. Euro). Dieser Zuwachs beruhte einerseits auf Effekten aus dem Abschluss von Neuvermietungen und andererseits auf indexbasierten Mietsteigerungen in vielen Bestandsverträgen infolge der hohen Inflation.

Im Commercial Portfolio stiegen die Like-for-like-Mieteinnahmen um 0,3% auf 145,2 Mio. Euro (2023: 144,7 Mio. Euro). Im Institutional Business konnten die Like-for-like-Mieteinnahmen um 2,3% auf 412,2 Mio. Euro (2023: 402,9 Mio. Euro) gesteigert werden.

Gemessen an den annualisierten Mieteinnahmen laufen im Jahr 2025 3,7% und im Jahr darauf 10,5% der Mietverträge aus. Damit blieb die Restlaufzeiten-Strukturkurve im Jahresvergleich weitestgehend stabil. Zum Vorjahresstichtag hatten 3,7% der befristeten Mietverträge eine Laufzeit von weniger als einem Jahr und 11,4% von weniger als zwei Jahren. Insbesondere bezüglich der größeren Ausläufe sucht Branicks regelmäßig und proaktiv das Gespräch mit den Nutzern. Rund 58% des Mietauslaufvolumens lagen zum Stichtag 31. Dezember 2024 in den Jahren ab 2029.



Commercial Portfolio

Marktwert des Eigenbestands insbesondere durch Verkäufe beeinflusst

Der Marktwert des Commercial Portfolios, das den Immobilieneigenbestand des Branicks Group AG Konzerns umfasst, lag zum Jahresende 2024 bei 2.792,6 Mio. Euro (2023: 3.641,6 Mio. Euro). Der Rückgang um 23,3% ist im Wesentlichen auf die im Jahresverlauf getätigten Abgänge und Verkäufe (jeweils mit BNL im Geschäftsjahr 2024) zurückzuführen, die den Marktwert um insgesamt 718,7 Mio. Euro reduzierten. Zudem wirkte sich das Bewertungsergebnis zum Jahresende 2024 in Höhe von – 178,2 Mio. Euro bzw. rund – 6,0% negativ auf den Marktwert des Portfolios aus. Dem stand lediglich ein bereits im Jahr 2022 beurkundeter Ankauf eines Objekts in Höhe von 47,9 Mio. Euro gegenüber.

Für unseren Eigenbestand und für die von uns betreuten Immobilien ermitteln externe Gutachter regelmäßig den jeweiligen Marktwert. In diesen Wert fließen objektbezogene Faktoren wie der Vermietungsstand, die Höhe der Mieteinnahmen, die Länge der Mietverträge sowie Alter und Qualität der Immobilien ein. Hinzu kommen externe Faktoren wie die Entwicklung des lokalen Umfelds, des allgemeinen Markts und des finanziellen Umfelds. Die Wertveränderung im Berichtsjahr spiegelt somit einerseits die deutlich gesteigerte Vermietungsleistung des Asset-, Property- und Development-Managements wider. Andererseits reflektiert die Wertveränderung das schwierige Marktumfeld für Gewerbeimmobilien und das gestiegene Zinsniveau. Die im aktuellen Marktumfeld vergleichsweise geringe Abwertung belegt die Qualität unseres Bestandportfolios.



Strategischer Fokus auf die Asset-Klassen Büro und Logistik







Im Rahmen der laufenden Portfoliooptimierung hat Branicks im Berichtsjahr seinen Fokus noch stärker auf die Asset-Klassen Büro und Logistik, und in diesem Bereich insbesondere auf jüngere, energie- und klimaefizientere Objekte, ausgerichtet. Nach der Veräußerung einiger nicht mehr strategiekonformer Objekte sind Büroimmobilien zum 31. Dezember 2024 die größte Asset-Klasse. Sie stellten zum Stichtag 49% des Marktwerts dar (2023: 39%) und trugen mit 75,9 Mio. Euro rund 51% zu den Mieteinnahmen bei (2023: 73,8 Mio. Euro bzw. 41%). Die Asset-Klasse Logistik folgte an zweiter Stelle mit einem Anteil von 34% am Portfolio-Marktwert bzw. 31% der Mieten (2023: 40% bzw. 40%). Zusammen entfielen somit rund 83% des Marktwerts des Portfolios auf Büro- und Logistikimmobilien (2023: 79%).

Überleitung Bewertung – Commercial Portfolio

in Mio. Euro

| | |
|--------------------------------|----------------|
| Marktwert am 31.12.2023 | 3.641,6 |
| Ankäufe | 47,9 |
| Verkäufe | - 718,7 |
| Bewertungseffekt (- 6,0%) | -178,2 |
| Marktwert am 31.12.2024 | 2.792,6 |

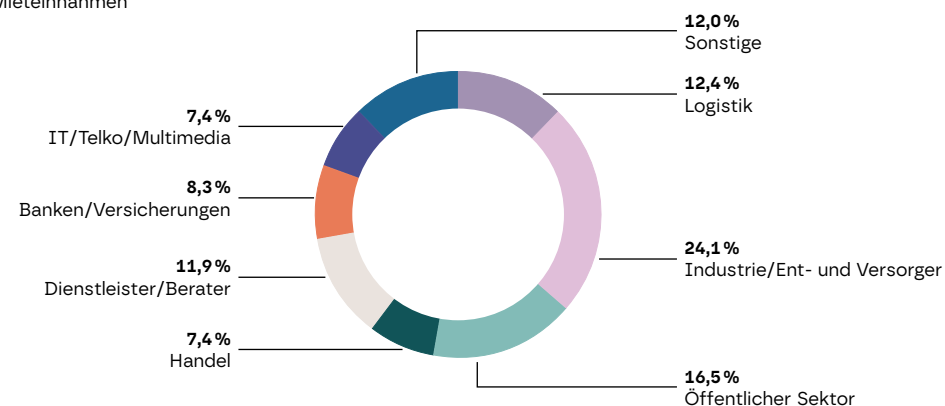
Der ermittelte Marktwert ist die geschätzte Transaktionssumme, zu welcher eine Immobilie am Tag der Bewertung bei Normalbedingungen zwischen Käufer und Verkäufer wechseln würde. Wir bilanzieren unsere Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten, weswegen eine Marktwertveränderung keine unmittelbaren bilanziellen Auswirkungen hat. Weitere Informationen zur Immobilienbilanzierung finden sich im Kapitel „Vermögenslage“. Angaben zur Marktwertermittlung schildern wir im Anhang ab → Seite 130 im Geschäftsbericht.

| 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 | 58 | 1.363,8 | 49% | 75,9 | 51% | 9,6% | 4,8 |
|  Logistik | 48 | 959,6 | 34% | 45,7 | 31% | 2,0% | 4,7 |
|  Mixed Use | 12 | 221,8 | 8% | 11,9 | 8% | 11,4% | 4,5 |
|  Handel | 7 | 184,9 | 7% | 12,7 | 9% | 13,8% | 2,7 |
|  Sonstige | 10 | 28,7 | 1% | 1,5 | 1% | 10,7% | 4,6 |
|  Projektentwicklungen | 3 | 33,8 | 1% | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |

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

Mieteinnahmen nach Branchen im Commercial Portfolio

Basis: annualisierte Mieteinnahmen



Der Anteil von Green Buildings am Marktwert des Commercial Portfolios (Green-Building-Quote) stieg per Ende Dezember 2024 deutlich auf 52,9 % (31. Dezember 2023: 43,6 %).

Im Zuge der Portfoliooptimierung sank die Anzahl der im Commercial Portfolio gehaltenen Immobilien von 168 im Vorjahr auf 138 und die Mietfläche von 1.735.900 qm auf 1.283.100 qm. Trotz der im Berichtsjahr punktuell erzielten Mietpreissteigerungen lagen die annualisierten Mieten mit 147,7 Mio. Euro um 17,5 % unter dem Vorjahreswert (2023: 179,1 Mio. Euro). Auf Basis der annualisierten Mieteinnahmen verbesserte sich die Bruttomietrendite (ohne Berücksichtigung von Projektentwicklungen und Repositionierungsobjekten) auf 5,4 % (2023: 5,2 %).

Die durchschnittliche Monatsmiete je qm lag am 31. Dezember 2024 bei 10,20 Euro, eine Steigerung von rund 14,3 % gegenüber dem Vorjahreswert (8,92 Euro). Die durchschnittliche Monatsmiete je qm für Büroobjekte stieg zum Jahresende 2024 auf 15,00 Euro nach 13,39 Euro im Vorjahr, die durchschnittliche Monatsmiete je qm für Logistikobjekte betrug 6,13 Euro und war damit leicht rückläufig (Vorjahr: 6,31 Euro).

Die durchschnittliche Mietlaufzeit (WALT) lag mit 4,6 Jahren leicht unter dem Vorjahr (4,9 Jahre), aber weiterhin auf einem hohen Niveau.

Die EPRA-Leerstandsquote stieg auf 7,4 % an (31. Dezember 2023: 5,3 %).

Diversifizierte Mieterstruktur

Die zehn größten Mieter im Commercial Portfolio vereinten zum 31. Dezember 2024 insgesamt 33,0 % der annualisierten Mieten auf sich. Auch bei den Top-Mietern zeigt sich der Fokus überwiegend auf der Nutzungsart Büro, gefolgt von Logistik und Mixed Use. Die Nutzungsart Logistik ist mit dem Top-Mieter Volkswagen AG auf Platz 1. Eine solide Diversifizierung der Mieterstruktur und die Gewinnung bonitätsstarker Mieter spielen bei den Transaktions- und Vermietungsaktivitäten von Branicks eine zentrale Rolle.

| Entwicklung Commercial Portfolio ¹ | | |
|---|-----------|-----------|
| | 2024 | 2023 |
| Anzahl Immobilien | 138 | 168 |
| Marktwert in Mio. Euro | 2.792,6 | 3.641,6 |
| Mietfläche in qm | 1.283.100 | 1.735.900 |
| Annualisierte Mieteinnahmen in Mio. Euro | 147,7 | 179,1 |
| Ø-Miete in Euro je qm | 10,20 | 8,92 |
| Ø-Mietlaufzeit in Jahren | 4,6 | 4,9 |
| EPRA-Leerstandsquote in % | 7,4 | 5,3 |
| Bruttomietrendite in % | 5,4 | 5,2 |

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

EPRA-Leerstandsquote

per 31.12.¹



¹ Ohne Projektentwicklungen und Repositionierungsobjekte.

Top-10-Mieter Commercial Portfolio

| Mieter | Asset-Klasse | Anteil an Mieteinnahmen |
|-----------------------------------|--------------|-------------------------|
| Volkswagen AG | Logistik | 4,96 % |
| Deutsche Börse AG | Büro | 4,48 % |
| FHH | Büro | 3,81 % |
| Mercedes Benz AG | Mixed Use | 3,80 % |
| DKB Service GmbH | Büro | 3,50 % |
| NH Hotels Deutschland GmbH | Hotel | 3,16 % |
| Staatl. Vermögens- und Hochbauamt | Büro | 2,85 % |
| SAP Deutschland SE & Co. KG | Büro | 2,14 % |
| AXA Konzern AG | Büro | 2,14 % |
| Stadt Offenbach | Büro | 2,06 % |
| Gesamt Top-10-Mieter | | 33,0 % |

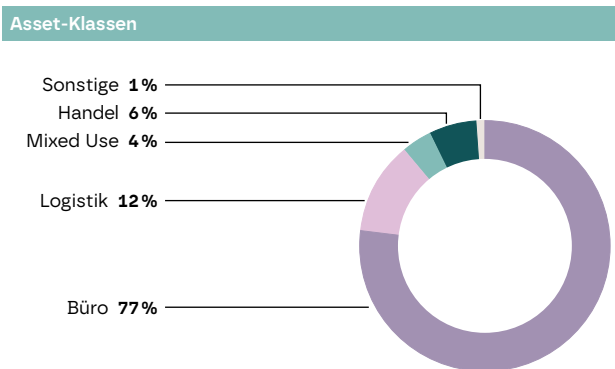
Institutional Business

Assets under Management im Institutional Business bei 8,8 Mrd. Euro

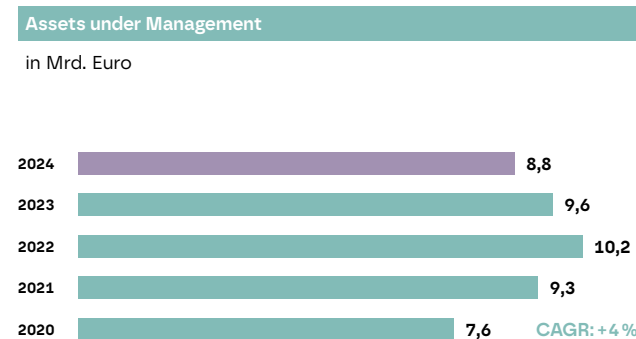
Die Assets under Management (AuM) für institutionelle Investoren verringerten sich zum Stichtag 31. Dezember 2024 um 8,2% auf 8.795,4 Mio. Euro (2023: 9.582,1 Mio. Euro). Der Rückgang spiegelt den Abgang von einem Objekt im Volumen von 47,1 Mio. Euro und einem weiteren Objekt in Höhe von rund 65,3 Mio. Euro wider. Hinzu kommt die Beendigung des Global-Tower-Mandats in Höhe von 340,0 Mio. Euro. Außerdem wirkte sich das Bewertungsergebnis zum Jahresende 2024 in Höhe von – 674,3 Mio. Euro bzw. rund – 7,1% negativ auf den Marktwert des für Dritte gemanagten Immobilienvermögens aus. Durch das Ausbleiben von attraktiven Akquisitionszielen im Institutional Business gab es im Geschäftsjahr 2024 keine Ankäufe.

Zum Jahresende umfassten die Assets under Management 179 Objekte (2023: 183). Der Rückgang der Objektanzahl resultierte aus drei Objektverkäufen und der Beendigung eines Drittmandats. Zum Jahresende 2024 betreute Branicks 29 Vehikel (16 Pool Funds mit 5,4 Mrd. Euro, 8 Club Deals mit 1,6 Mrd. Euro und 5 Individualmandate mit 1,8 Mrd. Euro) für insgesamt 171 institutionelle Investoren. Das investierte Eigenkapital per 31. Dezember 2024 stammte zu 34% von Versorgungswerken, Pensionskassen und Staatsfonds, zu 27% von Sparkassen und weiteren Banken, zu 25% von Versicherungen und zu 14% von Stiftungen und Family Offices. Rund 60% des Eigenkapitals entfiel auf Anleger, die in mehr als einem Anlageprodukt von Branicks investiert sind.

| Überleitung Bewertung – Institutional Business | |
|--|----------------|
| in Mio. Euro | |
| Marktwert am 31.12.2023 | 9.582,1 |
| Ankäufe | 0,0 |
| Verkäufe | - 112,4 |
| Bewertungseffekt (-7,1%) | - 674,3 |
| Marktwert am 31.12.2024 | 8.795,4 |



Basis: Assets under Management in Mio. Euro

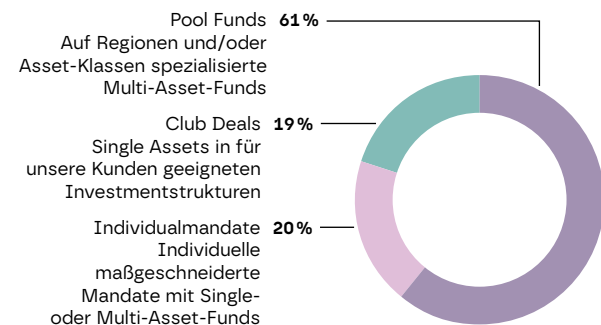


Das Fundraising für die noch zu platzierenden Anteile wird fortgeführt mit dem Ziel, im Jahr 2025 alle Anteile bei institutionellen Investoren zu platzieren. Diese Anteile werden per 31. Dezember 2024 grundsätzlich als „zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ in der Konzernbilanz ausgewiesen.

Projektentwicklungen: Abschluss Global Tower

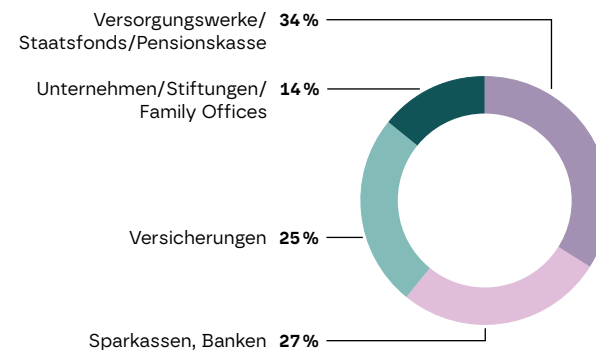
Im Segment Institutional Business konnte im Geschäftsjahr 2024 die Koordination der Komplettsanierung des Global Tower im Frankfurter Bankenviertel und der vollständige Eigentumsübergang der Landmark-Immobilie auf Fonds der Joint-Venture-Partner HANSAINVEST Real Assets und PATRIZIA erfolgreich abgeschlossen werden. Der Global Tower mit seinen 27 Etagen und über 33.000 qm Mietfläche erfüllt höchste energetische Standards und erhielt das Platin-Zertifikat der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB). Zusätzlich wurde der Global Tower als eines der ersten Hochhäuser im Frankfurter Bankenviertel mit dem Wired-Score-Zertifikat Platin ausgezeichnet. Im Mai 2023 war bereits die Vollvermietung in einem äußerst anspruchsvollen und kompetitiven Marktumfeld erreicht worden. Der vollständige Abschluss der Kernsanierung und das Closing der Transaktion fanden am 31. Juli 2024 statt; zum gleichen Zeitpunkt konnte die vollständige Vereinnahmung der Development-/Performance-Fees stattfinden.

Dealstrukturen¹



¹ Prozentwerte bezogen auf Assets under Management am 31. Dezember 2024 in Höhe von 8,8 Mrd. Euro

Investitionspartner¹



¹ Prozentwerte bezogen auf gezeichnetes Eigenkapital am 31. Dezember 2024



Finanzinformationen

Umsatz- und Ertragslage

- Bruttomieteinnahmen gehen verkaufsbedingt um rund 10% auf 168,9 Mio. Euro zurück
- FFO von 52,2 Mio. Euro trotz herausfordernden Marktumfeld über Vorjahr
- Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren aufgrund herausfordernden Transaktionsumfelds bei 48,2 Mio. Euro
- Konzernergebnis von – 365,5 Mio. Euro durch außerplanmäßige Abschreibungen belastet

Im Geschäftsjahr 2024 sind aufgrund des erheblichen Verkaufsvolumens im Commercial Portfolio die Bruttomieteinnahmen auf 168,9 Mio. Euro (Vorjahr: 188,3 Mio. Euro) zurückgegangen. Das entspricht einem Rückgang von 10,3% im Vergleich zum Vorjahr. Die Nettomieteinnahmen gingen um 8,7% auf 150,2 Mio. Euro (Vorjahr: 164,6 Mio. Euro) zurück. Die FFO nach Minderheiten stiegen dagegen auf 52,2 Mio. Euro (Vorjahr: 51,9 Mio. Euro).

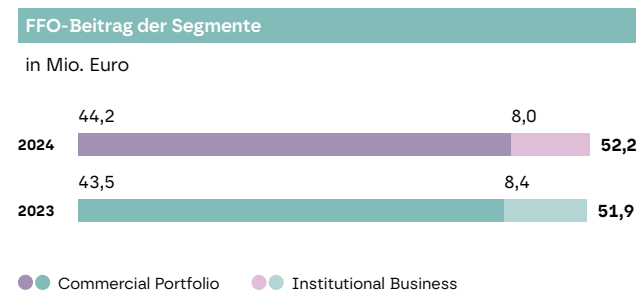
FFO bei 52,2 Mio. Euro über Vorjahr

Trotz der Herausforderungen in diesem Geschäftsjahr durch die angespannte weltpolitische Lage und die immer noch verhaltenen Rahmenbedingungen am Immobilieninvestmentmarkt konnten wir die FFO nach Minderheiten um 0,3 Mio. Euro auf 52,2 Mio. Euro erhöhen (Vorjahr: 51,9 Mio. Euro).

Die FFO waren im Geschäftsjahr 2024 im Wesentlichen durch verkaufsbedingt niedrigere Nettomietträge von 150,2 Mio. Euro (Vorjahr: 164,6 Mio. Euro) sowie durch leicht rückläufige Immobilienmanagementträge von 48,2 Mio. Euro (Vorjahr: 50,9 Mio. Euro) geprägt. Positiven Einfluss hatten die operativen Aufwendungen. Die OPEX-Kosten blieben insgesamt mit 66,9 Mio. Euro (Vorjahr: 67,3 Mio. Euro) weitgehend stabil. Hier stand dem Rückgang der Personalkosten auf 35,6 Mio. Euro (Vorjahr: 40,1 Mio. Euro) ein leichter Anstieg der wiederkehrenden Verwaltungskosten auf 25,9 Mio. Euro (Vorjahr: 25,7 Mio. Euro) gegenüber. Sondereffekte aufgrund hoher Rechts- und Beratungskosten führten zu weiterem einmaligen Verwaltungsaufwand von 5,4 Mio. Euro (Vorjahr: 1,5 Mio. Euro). Zusätzlichen positiven Einfluss hatte das FFO-relevante Zinsergebnis, das im Vergleich zum Vorjahr sich um 8,6 Mio. Euro verbesserte.

Die FFO je Aktie betragen 2024 bei einer um 138.226 Aktien erhöhten durchschnittlichen Aktienanzahl 0,63 Euro, nach 0,62 Euro im Vorjahr.

Die FFO II (die Verkaufseffekte berücksichtigen) betragen im abgelaufenen Geschäftsjahr 56,5 Mio. Euro (Vorjahr: 59,4 Mio. Euro) bzw. 0,68 Euro je Aktie (Vorjahr: 0,71 Euro je Aktie). Der Rückgang spiegelt den Rückgang der Verkaufsgewinne wider.



| Überleitung FFO | | | | | | | | | |
|--|--------|-------|-------|----------------------|-------|-------|------------------------|-------|-------|
| in Mio. Euro | Gesamt | | | Commercial Portfolio | | | Institutional Business | | |
| | 2024 | 2023 | Δ | 2024 | 2023 | Δ | 2024 | 2023 | Δ |
| Nettomieteinnahmen | 150,2 | 164,6 | 9% | 150,2 | 164,6 | 9% | | | |
| Verkaufsergebnis | 4,3 | 8,2 | 48% | 4,3 | 8,2 | 48% | | | |
| Verwaltungsaufwand | -31,3 | -27,2 | 15% | -14,0 | -9,9 | 41% | -17,3 | -17,3 | 0% |
| Personalaufwand | -35,6 | -40,1 | 11% | -12,3 | -14,0 | 12% | -23,3 | -26,1 | 11% |
| Sonstige betriebliche Erträge / Aufwendungen | 5,5 | 1,7 | >100% | 5,2 | 1,8 | >100% | 0,3 | -0,1 | >100% |
| Erträge aus Immobilienmanagement | 48,2 | 50,9 | 5% | | | | 48,2 | 50,9 | 5% |
| Ergebnis aus assoziierten Unternehmen ohne Projektentwicklungen und Verkäufe | 5,9 | 6,4 | 8% | 2,8 | 3,2 | 13% | 3,1 | 3,2 | 3% |
| Zinsergebnis | -104,5 | -92,8 | 13% | -103,5 | -91,9 | 13% | -1,0 | -0,9 | 11% |
| Sonstige Bereinigungen ¹ | 32,6 | 8,2 | >100% | 32,2 | 7,0 | >100% | 0,4 | 1,2 | 67% |
| Funds from Operations | 71,0 | 71,7 | 1% | 60,6 | 60,8 | 0% | 10,4 | 10,9 | 5% |
| Minderheiten | -18,8 | -19,8 | 5% | -16,4 | -17,3 | 5% | -2,4 | -2,5 | 4% |
| Funds from Operations (nach Minderheiten) | 52,2 | 51,9 | 1% | 44,2 | 43,5 | 2% | 8,0 | 8,4 | 5% |
| Funds from Operations II (einschließlich Verkaufsergebnis) | 75,3 | 79,9 | 6% | 64,9 | 69,0 | 6% | 10,4 | 10,9 | 5% |
| Funds from Operations II (einschließlich Verkaufsergebnis / nach Minderheiten) | 56,5 | 59,4 | 5% | 48,5 | 51,0 | 5% | 8,0 | 8,4 | 5% |

¹ Die sonstigen Bereinigungen beinhalten:

- Transaktions-, Rechts- und Beratungskosten in Höhe von TEUR 6.086 (Vorjahr: TEUR 1.899).
- einmalige Refinanzierungsaufwendungen in Höhe von TEUR 26.624 (Vorjahr: TEUR 6.261).

Konzernergebnis durch Zinsaufwand beeinflusst

Das Konzernergebnis liegt mit -365,5 Mio. Euro rund 294,8 Mio. Euro unter dem Vorjahresergebnis (Vorjahr: -70,7 Mio. Euro Konzernergebnis), hauptsächlich aufgrund von außerplanmäßigen Abschreibungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in Höhe von 237,1 Mio. Euro im Geschäftsjahr 2024 sowie des um 12,3 Mio. Euro höheren Zinsaufwands und der um 14,4 Mio. Euro geringeren Nettomieteinnahmen. Je Aktie beträgt das Konzernergebnis 2024 bei einer um 138.226 Aktien erhöhten durchschnittlichen Aktienanzahl -4,37 Euro (Vorjahr: -0,85 Euro). Auf die Konzernaktionäre entfallen hierauf -3,36 Euro je Aktie (Vorjahr: -0,79 Euro).

Ergebnisbeitrag der Segmente

Branicks wird auf Basis der beiden Segmente des Geschäftsmodells gesteuert. Dem folgt auch die Berichterstattung. Das Segment Commercial Portfolio umfasst unseren Immobilien-eigenbestand. Das Segment Institutional Business bildet das Immobilienmanagement für institutionelle Investoren ab.

Im Folgenden stellen wir die Umsatz- und Ertragslage des Geschäftsjahres der einzelnen Segmente dar.



Commercial Portfolio

Nettomieteinnahmen um rund 9 % reduziert

Im Geschäftsjahr gingen die Bruttomieteinnahmen aufgrund erfolgreicher Verkaufsaktivitäten um rund 10 % auf 168,9 Mio. Euro zurück (Vorjahr: 188,3 Mio. Euro). Die Mietsteigerungen durch Indexierungen und Neuvermietungen konnten die Reduktion aufgrund von Verkäufen und Mietvertragsbeendigungen nicht kompensieren. Die annualisierten Mieteinnahmen aus dem Eigenbestand sind zum Bilanzstichtag like-for-like um 0,3 % gestiegen. Die Nettomieteinnahmen verminderten sich im Geschäftsjahr 2024 gleichermaßen um rund 9 % auf 150,2 Mio. Euro (Vorjahr: 164,6 Mio. Euro).

Rückgang der wiederkehrenden operativen Kosten um 10 %

Die Verwaltungskosten, bereinigt um Einmaleffekte, reduzierten sich um 0,6 Mio. Euro auf 8,6 Mio. Euro im Vergleich zum Vorjahr (Vorjahr: 9,2 Mio. Euro), die Personalkosten um 1,7 Mio. Euro auf 12,3 Mio. Euro (Vorjahr: 14,0 Mio. Euro). Die bereinigten operativen Kosten in Höhe von insgesamt 20,9 Mio. Euro sind damit im Vergleich zum Vorjahr um rund 10 % zurückgegangen (Vorjahr: 23,2 Mio. Euro). Die operative Kostenquote im Commercial Portfolio (Verhältnis operative Kosten ohne Einmaleffekte zu Bruttomieteinnahmen und Beteiligungserträgen) ist im Vergleich zum Vorjahr mit 12,2 % nahezu stabil (Vorjahr: 12,1 %).

Zinsergebnis durch finanzielle Konsolidierung beeinflusst

Insbesondere aufgrund der Refinanzierungskosten im Zusammenhang mit der finanziellen Konsolidierung Anfang des Geschäftsjahres hat sich das Zinsergebnis auf – 103,5 Mio. Euro reduziert (Vorjahr: – 91,9 Mio. Euro). Der durchschnittliche Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten

FFO-Beitrag des Commercial Portfolios

| in Mio. Euro | Gesamt | | | Commercial Portfolio | | |
|--|---------|--------|-------|----------------------|--------|-------|
| | 2024 | 2023 | Δ | 2024 | 2023 | Δ |
| Nettomieteinnahmen | 150,2 | 164,6 | 9% | 150,2 | 164,6 | 9% |
| Verkaufsergebnis | 4,3 | 8,2 | 48% | 4,3 | 8,2 | 48% |
| Verwaltungsaufwand | – 31,3 | – 27,2 | 15% | – 14,0 | – 9,9 | 41% |
| Personalaufwand | – 35,6 | – 40,1 | 11% | – 12,3 | – 14,0 | 12% |
| Sonstige betriebliche Erträge / Aufwendungen | 5,5 | 1,7 | >100% | 5,2 | 1,8 | >100% |
| Erträge aus Immobilienmanagement | 48,2 | 50,9 | 5% | | | |
| Ergebnis aus assoziierten Unternehmen ohne Projektentwicklung und Verkäufe | 5,9 | 6,4 | 8% | 2,8 | 3,2 | 13% |
| Zinsergebnis | – 104,5 | – 92,8 | 13% | – 103,5 | – 91,9 | 13% |
| Sonstige Bereinigungen | 32,6 | 8,2 | >100% | 32,2 | 7,0 | >100% |
| Funds from Operations | 71,0 | 71,7 | 1% | 60,6 | 60,8 | 0% |
| Minderheiten | – 18,8 | – 19,8 | 5% | – 16,4 | – 17,3 | 5% |
| Funds from Operations (nach Minderheiten) | 52,2 | 51,9 | 1% | 44,2 | 43,5 | 2% |
| Funds from Operations II (einschließlich Verkaufsergebnis) | 75,3 | 79,9 | 6% | 64,9 | 69,0 | 6% |
| Funds from Operations II (einschließlich Verkaufsergebnis / nach Minderheiten) | 56,5 | 59,4 | 5% | 48,5 | 51,0 | 5% |

(ohne Berücksichtigung der Brückenfinanzierung aus der VIB-Transaktion) lag zum Jahresende unverändert bei 3,0% (Vorjahr: 3,0%).

Beteiligungserträge von 2,8 Mio. Euro

Im Geschäftsjahr lagen die Beteiligungserträge im Segment Commercial Portfolio bei 2,8 Mio. Euro nach 3,2 Mio. Euro im Vorjahr.

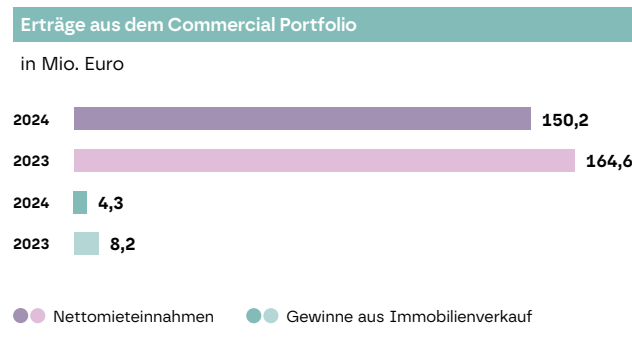
FFO-Beitrag auf 44,2 Mio. Euro gestiegen

Der FFO-Beitrag des Segments nach Minderheiten ist im Vergleich zum Vorjahr auf 44,2 Mio. Euro gestiegen (Vorjahr: 43,5 Mio. Euro). Die FFO-Marge des Segments hat sich im Vergleich zum Vorjahr von 23,1% auf 26,2% erhöht, was insbesondere an den der Verringerung der operativen Kosten im Zusammenhang mit unserem Performance 2024 Programm lag (FFO im Verhältnis zu den Bruttomieteinnahmen). Die FFO II nach Minderheiten, ergänzt um die Verkaufseffekte, betragen 2024 für das Segment Commercial Portfolio 48,5 Mio. Euro (Vorjahr: 51,0 Mio. Euro).



Verkäufe mit hohem Verkaufsvolumen von 543,4 Mio. Euro Nettoerlösen umgesetzt

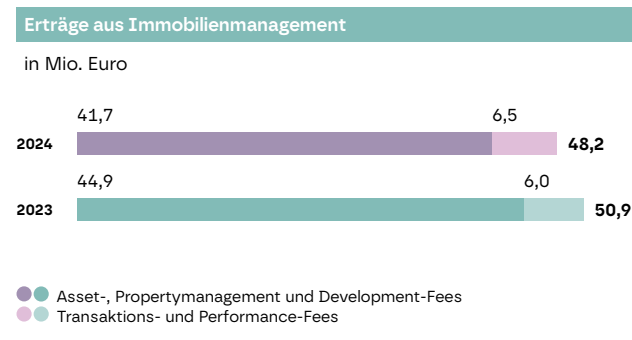
Aufgrund des hohen bilanzwirksamen Verkaufsvolumens im Geschäftsjahr haben wir Nettoerlöse aus Verkäufen in Höhe von 543,4 Mio. Euro erzielt (Vorjahr: 558,6 Mio. Euro). Wesentliche Positionen in den Nettoerlösen waren der bereits in Q3 2024 erfolgte Verkauf eines Logistikportfolios in Höhe von 294,6 Mio. Euro und der in Q4 2024 erfolgte Verkauf eines weiteren Logistikportfolios in Höhe von 110,7 Mio. Euro. Die Verkäufe konnten mit einer Verkaufsrendite (Verkaufsgewinn im Verhältnis zu den Nettoverkaufserlösen) von rund 1% umgesetzt werden (Vorjahr: 1%). Die Verkaufsgewinne beliefen sich auf insgesamt 4,3 Mio. Euro gegenüber 8,2 Mio. Euro im Vorjahr.



Institutional Business

Immobilienmanagementserträge durch herausforderndes Gesamtumfeld geprägt

Im Geschäftsjahr 2024 haben wir angesichts der noch immer schwierigen Rahmenbedingungen im Immobilieninvestmentmarkt und aufgrund von Verzögerungen und Neuplanungen von Transaktionen ein sehr niedriges Transaktionsvolumen und somit geringe transaktionsabhängige Immobilienmanagementserträge erzielt. Trotz des sehr verhaltenen Immobilieninvestmentmarkts konnten wir Immobilienmanagementserträge von 48,2 Mio. Euro erreichen (Vorjahr: 50,9 Mio. Euro). Die Assets under Management im Institutional Business sind im Geschäftsjahr von 9,6 Mrd. Euro auf 8,8 Mrd. Euro zurückgegangen.



Insgesamt haben die Transaktions- und Performance-Fees (Fees für An- und Verkäufe, für das Setup und die Strukturierung von Investmentprodukten sowie für das Übertreffen definierter Zielrenditen durch erfolgreiches Immobilienmanagement) aufgrund des herausfordernden Immobilieninvestmentmarkts ein Volumen von 6,5 Mio. Euro erreicht (Vorjahr: 6,0 Mio. Euro). Hierzu trug insbesondere die in 2024 vereinbarte Performance-Fee aus der Endabrechnung des Global-Tower-Mandats bei. Die Erträge für das wiederkehrende Asset- und Propertymanagement sowie Developments lagen aufgrund der zurückgegangenen Assets under Management bei 41,7 Mio. Euro (Vorjahr: 44,9 Mio. Euro).

Beteiligungserträge bei 3,1 Mio. Euro

Neben den Immobilienmanagementserträgen liefert das Institutional Business Erträge aus Eigenkapitalbeteiligungen an den aufgelegten Investmentprodukten, vor allem aus den Fonds der Office-Balance-Reihe. Diese Erträge lagen im Geschäftsjahr 2024 mit 3,1 Mio. Euro auf dem Niveau des Vorjahres von 3,2 Mio. Euro.



Operative Kosten erneut reduziert

Auch im Segment Institutional Business sind die wiederkehrenden operativen Kosten von 43,4 Mio. Euro im Vorjahr auf 40,6 Mio. Euro im Geschäftsjahr zurückgegangen. Die Personalkosten reduzierten sich auf 23,3 Mio. Euro (Vorjahr: 26,1 Mio. Euro). Die administrativen Kosten blieben stabil bei 17,3 Mio. Euro (Vorjahr: 17,3 Mio. Euro).

Zinsergebnis stabil

Das Zinsergebnis betrug –1,0 Mio. Euro und hat sich somit im Vergleich zum Vorjahr kaum verändert (Vorjahr: –0,9 Mio. Euro).

FFO-Beitrag durch geringes Transaktionsvolumen beeinflusst

Das noch immer geringe Transaktionsvolumen und die damit verbundenen niedrigen transaktionsabhängigen Immobilienmanagementenerträge sind im Wesentlichen für den FFO-Beitrag von 8,0 Mio. Euro verantwortlich, der auf ähnlichem Niveau des Vorjahres ist (Vorjahr: 8,4 Mio. Euro). Die FFO-Marge des Segments betrug rund 15,6 % (Vorjahr: 20,1%) (FFO im Verhältnis zu Erträgen aus Immobilienmanagement und Ergebnis aus assoziierten Unternehmen).

| FFO-Beitrag des Institutional Business | | | | | | |
|--|---------|--------|--------|------------------------|--------|--------|
| in Mio. Euro | Gesamt | | | Institutional Business | | |
| | 2024 | 2023 | Δ | 2024 | 2023 | Δ |
| Nettomieteinnahmen | 150,2 | 164,6 | 9 % | | | |
| Verkaufsergebnis | 4,3 | 8,2 | 48 % | | | |
| Verwaltungsaufwand | – 31,3 | – 27,2 | 15 % | – 17,3 | – 17,3 | 0 % |
| Personalaufwand | – 35,6 | – 40,1 | 11 % | – 23,3 | – 26,1 | 11 % |
| Sonstige betriebliche Erträge / Aufwendungen | 5,5 | 1,7 | >100 % | 0,3 | – 0,1 | >100 % |
| Erträge aus Immobilienmanagement | 48,2 | 50,9 | 5 % | 48,2 | 50,9 | 5 % |
| Ergebnis aus assoziierten Unternehmen ohne Projektentwicklung und Verkäufe | 5,9 | 6,4 | 8 % | 3,1 | 3,2 | 3 % |
| Zinsergebnis | – 104,5 | – 92,8 | 13 % | – 1,0 | – 0,9 | 11 % |
| Sonstige Bereinigungen | 32,6 | 8,2 | >100 % | 0,4 | 1,2 | 67 % |
| Funds from Operations | 71,0 | 71,7 | 1 % | 10,4 | 10,9 | 5 % |
| Minderheiten | – 18,8 | – 19,8 | 5 % | – 2,4 | – 2,5 | 4 % |
| Funds from Operations (nach Minderheiten) | 52,2 | 51,9 | 1 % | 8,0 | 8,4 | 5 % |
| Funds from Operations II (einschließlich Verkaufsergebnis) | 75,3 | 79,9 | 6 % | 10,4 | 10,9 | 5 % |
| Funds from Operations II (einschließlich Verkaufsergebnis / nach Minderheiten) | 56,5 | 59,4 | 5 % | 8,0 | 8,4 | 5 % |



Finanzlage

- Finanzverbindlichkeiten um 667 Mio. Euro auf 2,3 Mrd. Euro reduziert
- Zinsaufwand durch Refinanzierungskosten beeinflusst, Zinssenkungen der EZB kommen verzögert an
- Durchschnittszins aller Finanzverbindlichkeiten zum Jahresende 2024 auf 2,7 % reduziert
- Brückenfinanzierung Anfang Oktober vorzeitig zurückgeführt
- Rückzahlung der prolongierten Schuldscheindarlehen 2024 liegt im Plan, erste Tilgung im Januar 2025 erfolgt

Sicherung und Ausbau der Liquidität

Im Rahmen unseres Finanzmanagements überwachen wir laufend und vorausschauend den Liquiditätsbedarf auf allen Konzernebenen und stellen die Zahlungsfähigkeit von Branicks und ihren Konzerngesellschaften jederzeit sicher. Dabei streben wir eine möglichst hohe Stabilität gegenüber externen Einflüssen bei gleichzeitiger Flexibilität für das laufende Geschäft an und gewährleisten so den Fortbestand und die Weiterentwicklung des Konzerns.

Unseren Finanzierungsbedarf decken wir sowohl über klassische Bankfinanzierungen als auch über die Kapitalmärkte und den Schuldscheinmarkt ab.

Fälligkeiten aus Brückenfinanzierung und Schuldscheindarlehen

Die per Bilanzstichtag 31. Dezember 2023 planmäßigen Fälligkeiten im Geschäftsjahr 2024, im Wesentlichen die verbliebenen 200 Mio. Euro aus der im Jahr 2022 aufgenommenen Brückenfinanzierung zum Erwerb der Anteile an der VIB Vermögen AG und Schuldscheindarlehen in Höhe von 225 Mio. Euro, waren zum 31. Dezember 2023 nicht komplett mit Liquidität und fest vereinbarten Finanzierungs- oder Verkaufserlösen gedeckt. Wir haben auf Basis eines Businessplans für

die Jahre 2024 bis 2026, der von unabhängigen Beratern geprüft und bestätigt wurde, Verhandlungen mit den Finanzierern des Brückenkredits als auch den Schuldscheindarlehengebern der im Jahr 2024 fälligen Schuldscheine geführt und eine Verlängerung der Laufzeiten vereinbart.

Im Rahmen der Verhandlungen mit den Schuldscheindarlehengebern haben wir das sog. StaRUG-Verfahren genutzt. Das zuständige Gericht hat den Restrukturierungsplan am 26. März 2024 bestätigt. Damit wurden die im Jahr 2024 fälligen Schuldscheindarlehen bis zum 30. Juni 2025 verlängert. Gleichzeitig wurde die Brückenfinanzierung bis zum 31. Dezember 2024 verlängert.

Die Brückenfinanzierung wurde in mehreren Tranchen bis Anfang Oktober 2024 vollständig und damit früher als vereinbart zurückgeführt. Für die Schuldscheindarlehen erfolgte die erste Tilgung nach dem Bilanzstichtag im Januar 2025.

Bewährtes Mittel in unruhigen Zeiten: Hypothekenfinanzierungen

Auslaufende Immobilienfinanzierungen konnten im abgelaufenen Geschäftsjahr mit bestehenden Banken prolongiert oder bei neuen Banken refinanziert werden. Zudem wurde eine Ankaufsfinanzierung, die bereits in der Vergangenheit im Zuge eines Forward-Deals vereinbart wurde, im Berichtszeitraum valutiert.

Langfristige Ausrichtung und Planungssicherheit

Um unsere Finanzierungsstruktur stabil zu gestalten, schließen wir unsere Finanzierungen in der Regel langfristig über mindestens fünf Jahre ab. Diese Finanzierungen erfolgten in der Regel auf Non-Recourse-Basis, die keinen Zugriff außerhalb der zu finanzierenden Objektgesellschaft auf die Unternehmensgruppe erlaubt.

| Finanzierungsaktivitäten | |
|---|------|
| in Mio. Euro | 2024 |
| Neuaufnahme von objektbezogenen Darlehen | 115 |
| Rückführungen (Anleihe/Schuldscheindarlehen/Objektfinanzierung/Brückenfinanzierung) | 771 |

Insgesamt haben wir im Geschäftsjahr 2024 in der Gruppe ein Finanzierungsvolumen (Neuaufnahmen und Rückführungen) von rund 0,9 Mrd. Euro realisiert.

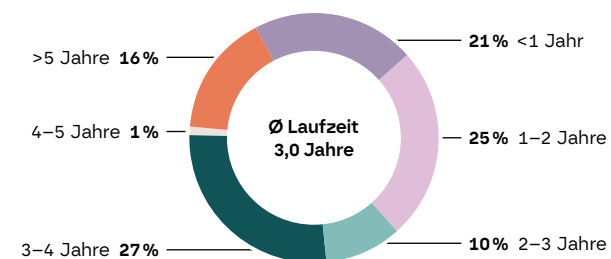
Die bilanziellen Finanzschulden lagen per 31. Dezember 2024 nach Neuaufnahmen und Rückführungen mit 2.307,7 Mio. Euro um 666,3 Mio. Euro unter dem Niveau des Vorjahres (Vorjahr: 2.974,2 Mio. Euro). Die Finanzschulden umfassen mit großer Mehrheit (60 %) Darlehen bei Kreditinstituten, Mittel aus unseren Anleihen (17 %) und Schuldscheindarlehen (23 %).

Restlaufzeit beträgt 3,0 Jahre

Die durchschnittliche Restlaufzeit aller Finanzverbindlichkeiten beträgt 3,0 Jahre zum Jahresende 2024, nach 3,7 Jahren Ende 2023.

Laufzeit Schulden

per 31.12.2024



Absicherung gegen Zinsschwankungen

Mit rund 82% ist die große Mehrheit der Finanzschulden festverzinslich oder gegen Zinsschwankungen abgesichert. Dies verschafft uns langfristige Planungssicherheit und hält die Zinsrisiken stabil. Knapp 18% unserer finanziellen Verbindlichkeiten – vor allem kurzfristiger Natur – sind variabel vereinbart und nicht gegen Zinsänderungsrisiken abgesichert.

Durchschnittszins über alle Finanzverbindlichkeiten liegt bei 2,7%

Der durchschnittliche Zinssatz über alle Finanzverbindlichkeiten hat sich zum 31. Dezember 2024 auf 2,7% reduziert, Ende Dezember 2023 lag dieser Wert bei 3,1%. Diese Verbesserung reflektiert die Rückführung hochverzinsten Finanzierungen wie dem Brückenkredit und die Zinsersparnis bei variabel verzinsten Finanzierungen durch die Zinssenkungen der EZB. Auslaufende Finanzierungen, die in der Regel über fünf Jahre vereinbart worden sind, sind hingegen auf einem höheren Zinsniveau verlängert oder refinanziert worden.

| Loan-To-Value (LTV) | | |
|--|------------------|------------------|
| in TEUR | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
| Vermögenswerte | | |
| Marktwert Immobilien gesamt | 2.792.633 | 3.641.609 |
| Marktwert Beteiligungen (indirekte Immobilien) ¹ | 221.544 | 345.773 |
| Geschäfts- oder Firmenwert | 190.243 | 190.243 |
| Dienstleistungsverträge | 25.821 | 45.345 |
| Buchwert Ausleihungen / Forderungen nahestehende Unternehmen | 129.196 | 134.106 |
| Marktwert Vermögen (Value) | 3.359.437 | 4.357.076 |
| Verbindlichkeiten | | |
| Langfristige verzinsliche Finanzschulden ² | 1.426.728 | 1.906.816 |
| Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden | 444.759 | 618.917 |
| Verbindlichkeiten in Verbindung mit IFRS 5 - Objekte | 38.988 | 39.151 |
| Verbindlichkeiten nahestehende Unternehmen | 7.229 | 6.649 |
| Unternehmensanleihen | 382.570 | 394.654 |
| Abzgl. Kassenbestand / Bankguthaben | - 250.720 | - 345.550 |
| Netto-Verbindlichkeiten (Loan) | 2.049.554 | 2.620.637 |
| LTV² | 61,0% | 60,1% |
| Adjusted LTV² | 57,5% | 57,6% |

¹ Enthält Anteile assoziierte Unternehmen, Beteiligungen und Beteiligungen unter IFRS 5.

² Bereinigt um Warehousing.

Der Zinsdeckungsgrad (ICR, Interest Coverage Ratio, das Verhältnis von EBITDA zu bereinigtem Zinsergebnis) liegt bei 199% (Vorjahr: 216%).

Anstieg des LTV im Jahr 2024

Im Geschäftsjahr 2024 sind der LTV auf 61,0% (Vorjahr: 60,1%) gestiegen und der Adjusted LTV auf 57,5% stabil geblieben (Vorjahr: 57,6%). Nach den Tilgungen im Jahr 2024 streben wir mittelfristig weiterhin einen LTV im Zielkorridor von 45% bis 50% durch eine Reduzierung der Verbindlichkeiten in der Bilanz an.

Finanzierungsverpflichtungen vollständig erfüllt

Alle Finanzierungsverpflichtungen, einschließlich der Kreditklauseln mit Auflagen zu Finanzkennzahlen (Financial Covenants), hielten wir im gesamten Jahr und zum Stichtag ein. Branicks hat im üblichen Maß Kredite mit Financial Covenants vereinbart. Bei Nichteinhaltung der Klauseln könnten Banken Kreditkonditionen anpassen oder Kredite teilweise kurzfristig zurückfordern. Im Wesentlichen sind folgende Covenants vereinbart:

- DSCR (Debt Service Coverage Ratio, Kapitaldienstdeckungsgrad): gibt an, zu wie viel Prozent der zu erwartende Zinssatz plus Tilgung (Kapitaldienst) durch die Mieteinnahmen gedeckt ist
- ICR (Interest Coverage Ratio, Zinsdeckungsgrad) gibt den Cashflow 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 Marktwert der Immobilie an



Keine außerbilanziellen Finanzierungsformen

Es bestehen keine wesentlichen außerbilanziellen Finanzierungsformen. Der Konzernabschluss bildet alle Finanzierungsarten der Gesellschaft ab. Weitere detaillierte Informationen wie Laufzeiten, Fair Value von Darlehen oder Informationen zu derivativen Finanzinstrumenten sind im Anhang auf [Seite 140](#) im Geschäftsbericht zu finden.

Herausfordernde Liquiditätslage

Die Liquiditätsplanung hat im Rahmen des Finanzmanagements für uns höchste Priorität, auch vor dem Hintergrund weiterhin anstehender Fälligkeiten von Finanzverbindlichkeiten und strenger Kreditvergabebedingungen der Banken.

Deshalb sind wir bestrebt, für den laufenden Betrieb nicht auf zusätzliche Finanzierungen angewiesen zu sein. Dazu leiten wir aus unserem Budgetprozess eine Liquiditätsplanung ab, die laufend aktualisiert wird. Die Stetigkeit unserer Cashflows erlaubt uns eine detaillierte Liquiditätsprognose, an der wir unseren Mitteleinsatz und -bedarf mit hoher Genauigkeit planen und ausrichten können. Branicks war 2024 jederzeit in der Lage ihre Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen. Per 31. Dezember 2024 betrug die freie Liquidität des Konzerns 167,4 Mio. Euro (Vorjahr: 158,6 Mio. Euro). Der Konzern verfügt über bislang nicht genutzte Kredit- und Avallinien von insgesamt 1.664 TEUR (Vorjahr: 57.158 TEUR).

Cashflow geprägt durch finanzielle Konsolidierung

Der Mittelabfluss des Geschäftsjahres ist im Wesentlichen durch die Tilgung der Brückenfinanzierung und weiterer Verbindlichkeiten geprägt. Der Mittelzufluss aus Investitionstätigkeit und laufender Geschäftstätigkeit konnte den negativen Cashflow aus Finanzierungstätigkeit nicht kompensieren. Insgesamt ist ein Mittelabfluss von 94,8 Mio. Euro zu verzeichnen (Vorjahr: Mittelzufluss 157,2 Mio. Euro).

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit betrug im Geschäftsjahr 54,8 Mio. Euro (Vorjahr: 97,1 Mio. Euro). Der Rückgang im Vergleich zum Vorjahr ist vor allem auf den verkaufsbedingt niedrigeren Mittelzufluss aus dem Vermietungsgeschäft sowie die geringen transaktionsbedingten Fees zurückzuführen.

Der positive Cashflow aus Investitionstätigkeit spiegelt unsere Fähigkeit wider, trotz schwierigen Marktumfelds Zahlungseingänge in signifikanter Höhe durch Verkäufe zu erwirtschaften. Im Rahmen unseres Verkaufsprogramms haben wir Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien von 543,4 Mio. Euro (Vorjahr: 558,6 Mio. Euro) realisiert. In unsere Bestandsimmobilien haben wir 34,1 Mio. Euro investiert (Vorjahr: 47,1 Mio. Euro). Insgesamt weisen wir einen Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von +553,8 Mio. Euro aus (Vorjahr: 306,2 Mio. Euro).

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit war 2024 im Wesentlichen durch die transaktionsbedingte Rückzahlung von Immobilienfinanzierungen in Höhe von 465,7 Mio. Euro und durch die Rückzahlung des verbliebenen Teils der Brückenfinanzierung in Höhe von 200,0 Mio. Euro geprägt. Dem standen Einzahlungen von 115,1 Mio. Euro aus der Neuaufnahme von Darlehen gegenüber (Vorjahr: 582,8 Mio. Euro). Insgesamt war der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit mit 703,4 Mio. Euro negativ (Vorjahr: – 246,1 Mio. Euro) und unterstreicht unsere Strategie zur Reduzierung der Verschuldung.

Gegenüber dem Vorjahr verringerte sich der Finanzmittelbestand um 94,8 Mio. Euro auf 250,7 Mio. Euro (Vorjahr: 345,6 Mio. Euro).

| Cashflow | | |
|---|---------|---------|
| in Mio. Euro | 2024 | 2023 |
| Konzernergebnis | – 393,2 | – 70,7 |
| Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit | 54,8 | 97,1 |
| Cashflow aus Investitionstätigkeit | 553,8 | 306,2 |
| Cashflow aus Finanzierungstätigkeit | – 703,4 | – 246,1 |
| Zahlungswirksame Veränderungen | – 94,8 | 157,2 |
| Finanzmittelfonds zum 31. Dezember | 250,7 | 345,6 |

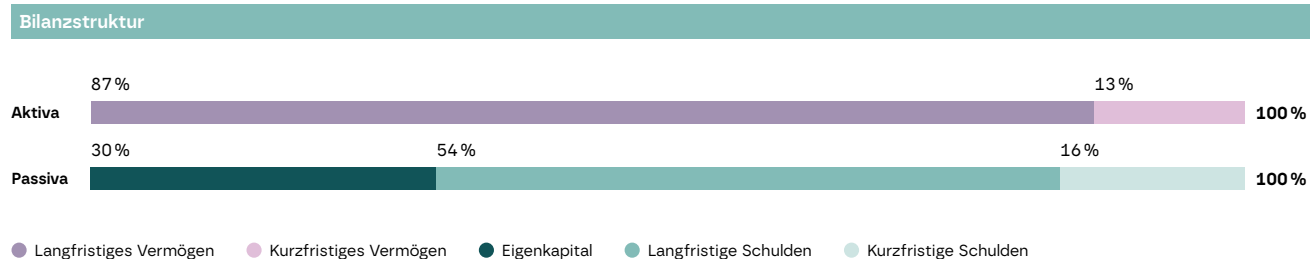


Vermögenslage

- Deutlicher Rückgang der Bilanzsumme um rund 23% auf 3.741,6 Mio. Euro
- Immobilienvermögen durch Verkäufe verringert um rund 22% auf 2.663,6 Mio. Euro
- Bewertungseffekt des Commercial Portfolios von –6,0% zeigt Qualität des Portfolios
- NAV transaktionsbedingt auf 857,9 Mio. Euro verringert
- Wert des Segments Institutional Business stabil bei 421,1 Mio. Euro
- Adjusted NAV transaktionsbedingt verringert bei 12,55 Euro je Aktie
- Eigenkapitalquote weitgehend stabil bei 30,2%

Die Vermögenslage war im Geschäftsjahr 2024 durch erfolgreich durchgeführte Verkäufe geprägt. Dies führte zu einer niedrigeren Bilanzsumme von 3.741,6 Mio. Euro (Vorjahr: 4.846,2 Mio. Euro). Das langfristige Vermögen reduzierte sich um 771,8 Mio. Euro. Auch das kurzfristige Vermögen ohne IFRS 5-Vermögenswerte ging um 215,5 Mio. Euro zurück ebenso wie die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte mit einem Rückgang von 117,3 Mio. Euro.

Das negative Konzernergebnis von –365,5 Mio. Euro trug wesentlich zum Rückgang des Eigenkapitals auf 1.128,5 Mio. Euro (Vorjahr: 1.527,1 Mio. Euro) bei. Die Eigenkapitalquote blieb mit 30,2% (Vorjahr: 31,5%) weitgehend stabil.



Bilanzierung zu Anschaffungskosten

Wir bilanzieren unsere Immobilien zu fortgeführten Anschaffungskosten. Unsere Buchwerte werden jährlich im Rahmen des Impairment-Tests nach IFRS auf außerplanmäßigen Abschreibungsbedarf überprüft. Als Vergleichskriterium für die bilanzielle Bewertung legen wir den höheren Wert aus beizulegendem Zeitwert und Value-in-Use zugrunde, der den Wert einer Immobilie abhängig von ihrer Verwendungsabsicht wiedergibt. Im Rahmen des Impairment-Tests 2024 wurden 32,9 Mio. Euro (Vorjahr: 16,4 Mio. Euro) außerplanmäßige Abschreibungen auf das Immobilienvermögen vorgenommen.

Langfristige Vermögenswerte aufgrund von Verkäufen zurückgegangen

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (unsere Bestandsimmobilien im Segment Commercial Portfolio) hatten am 31. Dezember 2024 einen Buchwert von 2.663,6 Mio. Euro gegenüber 3.398,6 Mio. Euro im Vorjahr. Hier schlugen außerplanmäßige Abschreibungen sowie Abgänge aus Verkäufen zu Buche.

Das Sachanlagevermögen verringerte sich aufgrund der planmäßigen Abschreibungen auf 42,3 Mio. Euro (Vorjahr: 45,4 Mio. Euro); aus dem gleichen Grund gingen die immateriellen Vermögenswerte auf 27,6 Mio. Euro zurück (Vorjahr: 33,5 Mio. Euro). Ein weiterer Rückgang um 11,0 Mio. Euro auf 88,0 Mio. Euro (Vorjahr: 99,0 Mio. Euro) ergab sich bei den Beteiligungen.

Der Geschäfts- oder Firmenwert bleibt nach dem jährlichen Impairment-Test mit 190,2 Mio. Euro unverändert auf Vorjahresniveau (31. Dezember 2023: 190,2 Mio. Euro).



Kurzfristiges Vermögen ebenfalls verringert

Das kurzfristige Vermögen hat sich um 332,8 Mio. Euro auf 472,8 Mio. Euro (Vorjahr: 805,6 Mio. Euro) verringert. Die sonstigen Forderungen sind aufgrund der Tilgung eines Darlehens auf 29,7 Mio. Euro (Vorjahr: 119,1 Mio. Euro) zurückgegangen. Die liquiden Mittel reduzierten sich um 94,8 Mio. Euro auf 250,7 Mio. Euro. Hier schlagen unter anderem die Rückzahlung der verbliebenen Tranche der Brückenfinanzierung in Höhe von 200 Mio. Euro zu Buche. Zur Liquiditätslage verweisen wir auf die Ausführungen im Abschnitt „Finanzlage“ auf → [Seite 38](#).

Jahresergebnis belastet Eigenkapital

Das Eigenkapital ist insbesondere aufgrund des Jahresergebnisses von – 365,5 Mio. Euro (Vorjahr: – 70,7 Mio. Euro) zurückgegangen. Das den Konzernaktionären zustehende Eigenkapital hat sich im Jahresvergleich um 292,1 Mio. Euro auf 752,6 Mio. Euro verringert (Vorjahr: 1.044,7 Mio. Euro). Das auf die Konzernaktionäre entfallende negative Konzernjahresergebnis liegt bei – 281,1 Mio. Euro (Vorjahr: – 66,0 Mio. Euro). Im Jahr 2024 wurde keine Dividende ausgeschüttet.

Die bilanzielle Eigenkapitalquote liegt mit 30,2% auf einem Niveau ähnlich dem des Vorjahres von 31,5%. Der Verschuldungsgrad (LTV) hat sich auf 61,0% erhöht (Vorjahr: 60,1%).

Überblick Bilanz

| in Mio. Euro | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|-------------------------------------|------------|------------|
| Bilanzsumme | 3.741,6 | 4.846,2 |
| Langfristiges Vermögen | 3.268,8 | 4.040,6 |
| Kurzfristiges Vermögen | 472,8 | 805,6 |
| Eigenkapital | 1.128,5 | 1.527,1 |
| Langfristige Finanzschulden | 1.824,0 | 2.316,1 |
| Kurzfristige Finanzschulden | 444,8 | 618,9 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 344,3 | 384,1 |
| Summe Schulden | 2.613,1 | 3.319,1 |
| Bilanzielles Eigenkapital | 30,2% | 31,5% |
| Loan-To-Value ¹ | 61,0% | 60,1% |
| Adjusted Loan-To-Value ¹ | 57,5% | 57,6% |
| NAV | 857,9 | 1.298,4 |
| Adjusted NAV | 1.048,9 | 1.473,5 |

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

Bewertungseffekt des Commercial Portfolios von – 6,0%

Der Bewertungseffekt, bereinigt um An- und Verkäufe, beläuft sich im Commercial Portfolio auf – 6,0% (Vorjahr: – 6,8%). Die vergleichsweise geringe Abwertung zeigt die Qualität unseres Portfolios.

Adjusted Net Asset Value bei 12,55 Euro je Aktie

Die Kennzahl NAV gibt den Substanzwert aller materiellen und immateriellen Vermögenswerte abzüglich der Verbindlichkeiten an. Dieser Nettovermögenswert betrug zum Ende des Jahres 2024 857,9 Mio. Euro (Vorjahr: 1.298,4 Mio. Euro). Der Wert der Immobilienmanagement-Dienstleistungen des Institutional Business ist nur teilweise über den bilanzierten Geschäfts- oder Firmenwert im NAV reflektiert. Aus diesem Grund wird der NAV um diesen Wertbeitrag ergänzt. Zum Bilanzstichtag ergibt sich ein Gesamtwert für den Adjusted NAV von 1.048,9 Mio. Euro (Vorjahr: 1.473,5 Mio. Euro). Die Aktualisierung der Bewertungsparameter im Geschäftsjahr 2024 hat zu einem im Vergleich zum Vorjahr nahezu unveränderten Wert des Segments Institutional Business von 421,1 Mio. Euro geführt (Vorjahr: 427,4 Mio. Euro). Die Anzahl der Aktien blieb im Vergleich zum Vorjahr unverändert bei 83.565.510 Aktien. Je Aktie betrug der NAV 10,27 Euro, nach 15,54 Euro im Vorjahr. Der Adjusted NAV je Aktie belief sich zum 31. Dezember 2024 auf 12,55 Euro (Vorjahr: 17,63 Euro).



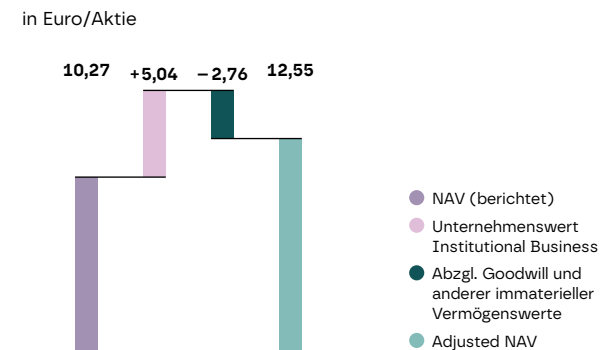
| Net Asset Value | | |
|--|------------|------------|
| in Mio. Euro | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
| Buchwert der Immobilien | 2.663,6 | 3.398,6 |
| Wertdifferenz zum Marktwert | 41,5 | 142,5 |
| Marktwert Bestandsportfolio | 2.705,1 | 3.541,1 |
| Immobilienvermögen gemäß IFRS 5 | 87,5 | 100,5 |
| Marktwert der Immobilien | 2.792,6 | 3.641,6 |
| Buchwert Anteile assoziierte Unternehmen | 118,8 | 129,3 |
| Marktwerte Beteiligungen | 118,8 | 129,3 |
| +/- Sonstige Aktiva / Passiva (ohne Goodwill) | 384,8 | 682,2 |
| Anpassungen Sonstige Aktiva / Passiva ¹ | - 0,3 | 8,0 |
| Nettokreditverbindlichkeiten zum Buchwert | - 2.268,7 | - 2.935,0 |
| Nettokreditverbindlichkeiten gemäß IFRS 5 | - 39,0 | - 39,2 |
| Minderheitenanteile | - 360,4 | - 440,7 |
| Goodwill einschließlich sonstiger Aktiva / Passiva | 230,1 | 252,2 |
| Net Asset Value (NAV) | 857,9 | 1.298,4 |
| Anzahl Aktien (Tsd.) | 83.566 | 83.566 |
| NAV je Aktie in Euro | 10,27 | 15,54 |
| Adjusted NAV je Aktie in Euro ² | 12,55 | 17,63 |

¹ Anpassung um latente Steuern (TEUR +48.252; Vorjahr: TEUR +69.343), Finanzinstrumente (TEUR 0; Vorjahr: TEUR 0) und IFRS 5 Vermögenswerte und Schulden (TEUR -48.252; Vorjahr: TEUR -61.344).

² Inkl. Institutional Business.



Adjusted NAV-Überleitung inklusive Wert des Institutional Business



Weitere Angaben

Auswirkung von Bilanzpolitik und Bilanzierungsänderungen auf die Darstellung der wirtschaftlichen Lage

2024 sind keine Wahlrechte neu ausgeübt, keine bilanziellen Sachverhaltsgestaltungen vorgenommen oder Änderungen bei Ermessensentscheidungen durchgeführt worden, die – falls anders gehandhabt – im Geschäftsjahr einen wesentlichen Einfluss auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage gehabt hätten.



Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Mit Ausnahme des Abschnitts „Green Bond Impact Reporting“ wurden die Inhalte des Kapitels „Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren“ des zusammengefassten Lageberichts nicht inhaltlich geprüft. Weitergehende Informationen zu nichtfinanziellen Themen finden sich inhaltlich durch den Wirtschaftsprüfer geprüft in unseren Nachhaltigkeitsberichten. Der Nachhaltigkeitsbericht für das Geschäftsjahr 2024 wird am 14. Mai 2025 veröffentlicht. Darüber hinaus finden sich auch auf unserer Website viele weitere Informationen und aktuelle News zu Nachhaltigkeits- und ESG-Themen („Environmental, Social, Governance“).

Nichtfinanzielle Vermögenswerte haben einen großen Anteil am langfristigen Erfolg der Branicks Group AG. Sie stellen Alleinstellungsmerkmale und Wettbewerbsvorteile dar, die auf unserer langjährigen unternehmerischen Tätigkeit, den Kompetenzen unserer Mitarbeitenden und unserer tiefen Vernetzung im Markt basieren. Diese Vermögenswerte sind nur schwer quantifizierbar und nicht bilanzierungsfähig, lassen sich aber mithilfe nichtfinanzieller Leistungsindikatoren messen.

Zu den wichtigsten immateriellen Vermögenswerten gehört die Marke Branicks. Für den neuen Markenauftritt und das Corporate Design erhielt Branicks gleich zwei Auszeichnungen: den German Design Award 2024 in der Kategorie „Excellent Communications Design – Corporate Identity“ sowie den Corporate Design Preis in der Kategorie „Corporate Design – Redesign“.

ESG und Digitalisierung

ESG-Strategie

Als eines der führenden deutschen börsennotierten Immobilienunternehmen hat sich die Branicks Group AG einer nachhaltigen Entwicklung verpflichtet. ESG ist grundlegender und integraler Bestandteil unserer Unternehmensstrategie und unserer Geschäftsaktivitäten. Branicks hat sowohl kurz- als auch mittelfristige Ziele definiert, über deren Erreichung regelmäßig berichtet wird. Diese Ziele werden entlang der folgenden vier Leitplanken definiert:

- Wir liefern einen positiven Beitrag zum Klimaschutz.
- Wir gestalten mit den Menschen und für die Menschen.
- Wir sind ein zuverlässiger Partner und führen unsere Geschäfte transparent und verantwortungsbewusst.
- Wir nutzen die Digitalisierung für ESG als weiteren Baustein.

Wir wollen unseren aktiven Beitrag zur Dekarbonisierung des Gebäudesektors leisten. Die Reduzierung von CO₂-Emissionen und der Umweltbelastungen sowie die Senkung des Ressourcenverbrauchs haben für Branicks Priorität – sowohl für die eigene Geschäftstätigkeit und unseren eigenen Immobilienbestand als auch für die für Dritte betreuten Immobilien.

Als Arbeitgeber stehen wir in der Verantwortung, eine positive Unternehmenskultur und eine sichere, soziale und gesundheitsfördernde Arbeitsumgebung anzubieten. Die Zusammenarbeit soll geprägt sein von Motivation und Vielfaltigkeit sowie von unternehmerischem Denken und Handeln, Eigenverantwortung, Flexibilität und Fachkenntnis. Als Immobilienmanager und Spezialist für Gewerbeimmobilien haben wir die heutigen und zukünftigen Stakeholder-Interessen und gesellschaftlichen Herausforderungen zukunftsgerichtet im Blick. Als Mitglied der Gesellschaft (Corporate Citizen) engagieren wir uns gemeinnützig und aktiv in der Branche.

Wir messen der Corporate Governance im Sinne einer transparenten und verantwortungsbewussten Unternehmensführung einen hohen Stellenwert bei. Wir verpflichten uns zur Wahrung der Grundsätze der Ethik und Integrität im Unternehmen sowie zur Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen und unternehmensinterner Werte. Unserem Anspruch folgend wollen wir ESG in alle Organisationsebenen konsequent und vernetzt integrieren.

Wir wollen digitale Tools für unsere Managementprozesse nutzen und unser Geschäftsmodell weiterentwickeln, um neue digitale Services und Produkte anzubieten, die Mehrwert für unsere Investoren, für unsere Mieter und für unsere Immobilien bieten, z.B. durch Nutzung effizienter Datenstrukturen zur Steuerung und Optimierung von Energieverbräuchen, Emissionen und Ressourcen.



Klimaschutz wichtigstes ESG-Ziel

Im Jahr 2022 haben wir erstmals quantifizierbare Ziele für sämtliche ESG-Aspekte definiert. Eine Übersicht über unsere ESG-Ziele und -KPIs befindet sich in unserem → [Nachhaltigkeitsbericht 2023](#) auf den Seiten 10, 35, 58, 72.

Besondere Bedeutung nimmt unser Klimaziel ein, mit dem wir uns zu unserer Verantwortung im Hinblick auf den Klimaschutz bekennen. Die Branicks Group AG hat sich das Ziel gesetzt, die Treibhausgasemissionen (THG) je qm Commercial Portfolio um durchschnittlich 40% bis 2030 gegenüber dem Basisjahr 2018 zu senken. Damit haben wir ein transparentes und messbares Klimaziel definiert, das auf dem heutigen Kenntnisstand der global verfügbaren Umweltparameter, wissenschaftlichen Auswertungen und unseren eigenen Markterkenntnissen beruht.

Zur Erreichung unseres Klimaziels haben wir in engem Austausch mit externen Nachhaltigkeitsexperten einen Klimapfad für das Commercial Portfolio aufgestellt. Dieser Klimapfad dient als Richtschnur für die notwendige Priorisierung der verschiedenen Aktivitäten. Dabei kommen eine ganze Reihe an organisatorischen und technischen Maßnahmen zum Einsatz: von der Mitarbeiterschulung, Einbindung der Mieter, der Energieeinsparung durch den effizienteren Einsatz vorhandener Anlagen, der Erhöhung des Grünstromanteils und dem Einkauf von Ökogas zur weiteren CO₂-Einsparung über die Nutzung fernauslesbarer Zählleinrichtungen bis hin zur gezielten Nutzung von Fernwärme, Kraft-Wärme-Pumpen und Photovoltaik. Hinzu kommen auch strategische Initiativen: eine zielgerichtete Portfoliostrategie unter Ausnutzung von passgenauen An- und Verkaufsmaßnahmen.

Nachhaltige Entwicklung unseres Portfolios und Investment in Green Buildings

Gebäude mit Nachhaltigkeitszertifikaten machen bereits heute einen großen Anteil unseres Immobilienportfolios aus. Entsprechend der Definition in unserem Green Bond Framework verstehen wir unter Green Buildings Gebäude mit hohem Energieeffizienzstandard (mindestens ENEC 2009) oder mit einem Mindestzertifizierungslevel wie „LEED Gold“, „BREEAM Very Good“ oder „DGNB Gold“. Durch die Zertifizierung der Objekte Neustadt Centrum Halle, Gate 9 Leinfelden-Echterdingen und Central Park Offices Düsseldorf und durch gezielte Verkäufe von Low-Performing Assets konnte der Anteil der Green Buildings am Marktwert im Jahr 2024 auf 52,9% gesteigert werden (Vorjahr: 43,6%). Durch unsere zielgerichtete Zertifizierungs- und Portfoliostrategie konnten wir die Green-Building-Quote seit 2021 von 11,6% auf 52,9% erhöhen.

In unserem Green Bond Framework (GBF) hatten wir uns zum Ziel gesetzt, unseren Green-Building-Anteil im Commercial Portfolio bis Ende 2023 auf mindestens 20% zu steigern. Nach der Zielerreichung im Jahr 2023 haben wir deshalb ein neues Ziel zur Steigerung der Green-Building-Quote für die Branicks Group AG gesetzt. Bis Ende 2027 soll der Green-Building-Anteil gemessen am Marktwert des Commercial Portfolios auf 60% steigen.

Mittels Klimapfad auf dem Weg zum nachhaltigen Portfolio

Portfolio-Strategie
Green Buildings

Organisation von Energiemanagement
und Betriebsoptimierung

Einbeziehung von Mietern und
Facility-Management

Technisch-bauliche Maßnahmen zur
Reduktion des Energieverbrauchs und
Umstellung auf erneuerbare Energien



| Green Buildings | 31.12.2024 ¹ | | | | | 31.12.2023 | | | | |
|-----------------------------|-------------------------|-----------|------------------|-----------|--------|------------|-----------|------------------|-----------|--------|
| | DGNB Gold | LEED Gold | BREEAM Very Good | ENEV 2009 | Gesamt | DGNB Gold | LEED Gold | BREEAM Very Good | ENEV 2009 | Gesamt |
| Anzahl | 8 | 1 | 8 | 14 | 31 | 8 | 1 | 6 | 21 | 36 |
| in % der Mietflächen | 9,4% | 0,7% | 18,1% | 12,1% | 40,3% | 6,9% | 0,5% | 12,3% | 17,7% | 37,4% |
| – davon Neubau & Sanierung | 9,4% | 0,7% | 0,0% | 0,0% | 10,1% | 6,9% | 0,5% | 0,0% | 0,0% | 7,4% |
| – davon Bestand | 0,0% | 0,0% | 18,1% | 12,1% | 30,2% | 0,0% | 0,0% | 12,3% | 17,7% | 30,0% |
| in % der Marktwerte | 12,2% | 2,2% | 26,4% | 12,1% | 52,9% | 9,8% | 1,9% | 16,4% | 15,5% | 43,6% |
| – davon Neubau & Sanierung | 12,2% | 2,2% | 0,0% | 0,0% | 14,4% | 9,8% | 1,9% | 0,0% | 0,0% | 11,7% |
| – davon Bestand | 0,0% | 0,0% | 26,4% | 12,1% | 38,5% | 0,0% | 0,0% | 16,4% | 15,5% | 31,9% |

| Impact Reporting Green Bond 2021/2026 | 31.12.2024 | | 31.12.2023 | |
|--|--------------|--------------------------|--------------|--------------------------|
| | in Mio. Euro | in % von Gesamtmarktwert | in Mio. Euro | in % von Gesamtmarktwert |
| Marktwert Green Buildings im Commercial Portfolio ¹ | 1.381,4 | 52,9 | 1.508,4 | 43,6 |

¹ Alle Werte berechnet ohne Projektentwicklung und Repositionierungsobjekte/ohne Vorzertifikate.

| Allocation Reporting Green Bond 2021/2026 | 31.12.2024 | | 31.12.2023 | |
|--|--------------|------|--------------|------|
| | in Mio. Euro | in % | in Mio. Euro | in % |
| Bruttoerlöse aus Green Bond 2021/2026 | 400,0 | 100 | 400,0 | 100 |
| Eingesetzte Mittel für förderfähige grüne Projekte/Immobilien | 400,0 | 100 | 400,0 | 100 |
| Noch nicht zugeteilte Mittel für förderfähige grüne Projekte/Immobilien | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Verteilung eingesetzter Mittel nach förderfähigen Kategorien | | | | |
| Green Buildings | 400,0 | 100 | 400,0 | 100 |
| Verteilung eingesetzter Mittel nach Projektstandort | | | | |
| Deutschland | 400,0 | 100 | 400,0 | 100 |
| Verteilung eingesetzter Mittel nach Art der Finanzierung | | | | |
| Refinanzierte grüne Projekte/Immobilien | 234,6 | 59 | 234,6 | 59 |
| Neu finanzierte grüne Projekte/Immobilien | 165,4 | 41 | 165,4 | 41 |

Green Bond – Impact Reporting

Im Rahmen der erstmaligen Emission eines Green Bonds und der Veröffentlichung eines Green Bond Frameworks (GBF) im Jahr 2021 hat sich die Branicks Group AG verpflichtet, jährlich über die Entwicklung und den Einsatz der verwendeten Mittel zur Finanzierung von grünen Projekten und Immobilien zu berichten. Das GBF legt damit Parameter fest, zu denen die Branicks Group AG Green Bonds ausgeben kann. Das Rahmenwerk wurde einer unabhängigen externen Prüfung unterzogen (Second Party Opinion), welche bestätigt, dass es im Einklang mit den ICMA Green Bond Principles (GBP) 2021 sowie den Nachhaltigkeitsentwicklungszielen (Sustainable Development Goals, SDGs) 9 und 11 der Vereinten Nationen steht. SDG 9 „Industrie, Innovation und Infrastruktur“ will den Aufbau einer hochwertigen, nachhaltigen und widerstandsfähigen Infrastruktur fördern, SDG 11 „Nachhaltige Städte und Gemeinden“ fördert die inklusive und nachhaltige Stadtplanung.



Durch das Investment in energieeffiziente und nachhaltige Gebäude bei Neuakquisitionen leisten wir einen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung und zur CO₂-Reduktion im Immobilienbestand. (Details siehe GBF unter → <https://branicks.com/download/publikationen/Branicks-Green-Bond-Framework.pdf>).

Digitalisierung

Konzern & Asset Management

Wir nutzen digitale Tools zur Verbesserung unserer Managementprozesse. Zur Effizienz- und Qualitätssteigerung im Immobilienmanagement arbeiten wir mit modernsten Dokumentenmanagementsystemen sowie einer neu eingeführten Assetmanagement-Software. Die unterschiedlichen Systeme der Tochtergesellschaften im Konzern wurden im vergangenen Berichtsjahr weiter vereinheitlicht. Zudem werden bestehende HR-Prozesse durch die Nutzung und Weiterentwicklung eines vollumfänglichen HR-Systems digitalisiert und effizienter umgesetzt.

Smart Buildings

Branicks legt den strategischen Schwerpunkt auf die Erschließung von Effizienzpotenzialen durch die Einführung „smarter“ Gebäudetechnologie in den Objekten. Zu unserem „Smart Building“-Konzept gehört die Datenerfassung, -analyse und energetische Feinsteuerung der Gebäudekomponenten. Hierzu zählen beispielsweise die Installation von schnell nachrüstbaren Messgeräten zur automatisierten Erfassung von Verbrauchsdaten und die Einführung von Energiemanagementsystemen. Dazu setzen wir stark auf die Zusammenarbeit mit unseren strategischen Partnern im Facility-Management. Damit schaffen wir die Grundlage zur Optimierung des Gebäudebetriebs und des Ressourcenverbrauchs, um die Emissionen unseres Portfolios entsprechend unseren Zielen weiter zu reduzieren.

Cybersecurity

Ein wesentlicher Teil unserer Geschäftstätigkeit findet inzwischen digital statt. Daher kommt dem zuverlässigen Schutz aller IT-Systeme eine hohe Bedeutung zu. Neben Richtlinien für IT- und Cybersecurity haben wir ein geeignetes Sicherheitsmanagement etabliert. In den Bereichen Netzwerksicherheit und Endpoint Protection setzen wir stets aktuelle Technologien ein und halten alle Systeme und Tools auf dem neuesten Sicherheitsstand. Dies ermöglicht uns die Minimierung von Risiken und Auswirkungen auf bzw. für unsere IT-Landschaft. Darüber hinaus wurden alle Mitarbeitenden des Konzerns 2024 verpflichtet, an einem Cybersecurity-Awareness-Training teilzunehmen. Zusätzlich zu den regelmäßigen Sicherheitsaudits führen wir sowohl interne Security-Assessments als auch externe Penetrationstests auf System-, Daten- und Netzwerkebene durch.

Unsere Performance im Bereich Human Resources

Zuverlässigkeit, Schnelligkeit, Kreativität – das sind unsere Werte, die wir in unserem Unternehmen verankert haben, um jeden Tag Höchstleistungen zu erreichen und uns gegenseitig zu motivieren. Dies ist nur mit Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern möglich, die diese Werte verinnerlicht haben und in der gemeinsamen Zusammenarbeit täglich leben.

Im HR-Controlling werden steuerungsrelevante Reportings sowie Ad-hoc-Auswertungen und Statistiken für datenbasierte Entscheidungen erstellt. Zudem werden bestehende HR-Prozesse durch die Nutzung und Weiterentwicklung eines vollumfänglichen HR-Systems digitalisiert und effizienter umgesetzt.

Beschäftigtenzahl

Die Anzahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sank zum Jahresende 2024 auf 266 Personen (31. Dezember 2023: 300). Die Reduktion im Geschäftsjahr 2024 ist insbesondere auf die Umstrukturierung in den Bereichen Administration sowie Asset- und Propertymanagement zurückzuführen. Zum Jahresende lag die Anzahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Portfoliomanagement, Investment und Fonds bei 28, im Bereich Assetmanagement bei 163 und im Bereich Administration bei 75.

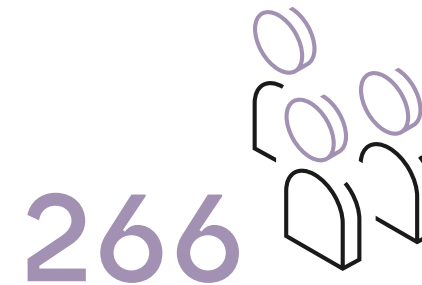
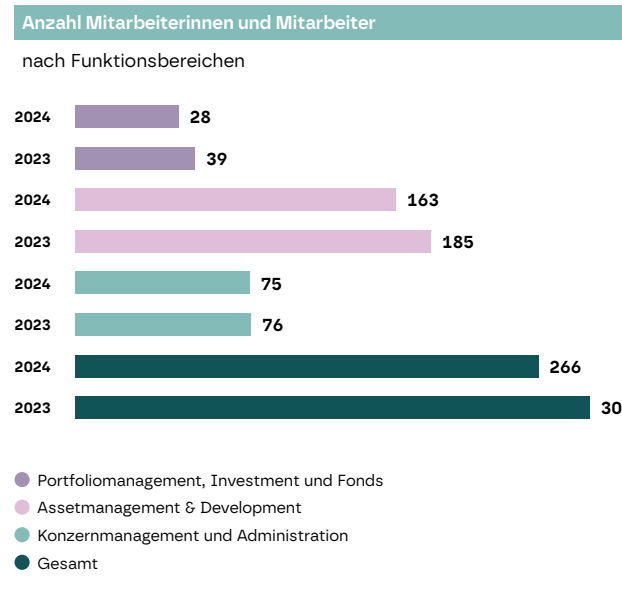


Die Fluktuationsrate (ohne Probezeitabgänge) bei Branicks lag im Jahr 2024 bei 27% und liegt damit auf dem Niveau der Mitarbeiterfluktuation in der deutschen Immobilienbranche im Jahr 2022 von 27,8%¹. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr (23%) resultiert aus der zuvor beschriebenen Umstrukturierung und der allgemeinen Wechselbereitschaft in einer weiterhin dynamischen Arbeitnehmer-Arbeitsmarktlage, nicht nur bei Branicks.

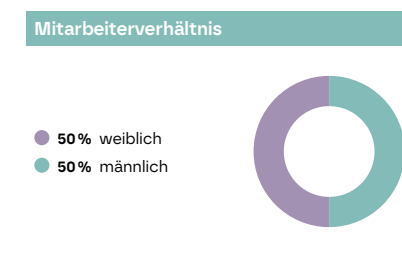
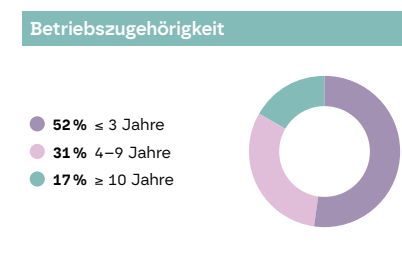
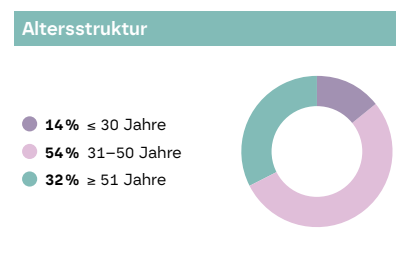
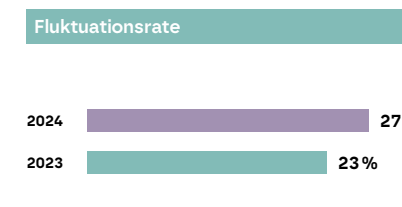
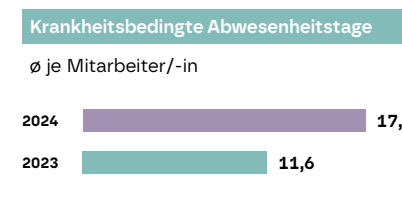
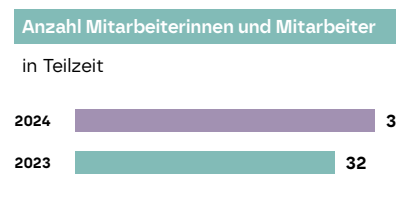
Dynamisches Vergütungssystem

Die Gehälter bei Branicks setzen sich aus Grundeinkommen, Zusatzleistungen und leistungsabhängigen Bausteinen zusammen. Bei der Gehaltshöhe orientieren wir uns an Branchen- und Wettbewerbsstandards. Der leistungsorientierte Bestandteil richtet sich nach Erreichen individueller sowie strategischer und operativer Unternehmensziele, die jährlich gemeinsam mit den Vorgesetzten festgelegt werden. So wurden im Jahr 2024 insgesamt 32,7 Mio. Euro für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aufgewendet (Vorjahr: 35,6 Mio. Euro). Darin enthalten sind leistungsorientierte Vergütungen von 3,5 Mio. Euro (Vorjahr: 1,8 Mio. Euro). Die Sozialabgaben, Altersvorsorge und sonstige Leistungen summierten sich auf 4,1 Mio. Euro (Vorjahr: 4,7 Mio. Euro).

Der Vorstand der Branicks Group AG hat ein Mitarbeiteraktienprogramm ins Leben gerufen, mit dem die Branicks Group AG die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit einer langfristigen Honorierungskomponente zusätzlich vergüten möchte. Hierfür kauft die Branicks Group AG eigene Aktien am Markt für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die in einem Depot verwaltet werden. Die Auszahlung erfolgt nach vierjähriger Betriebszugehörigkeit. Die Höhe der Auszahlung entspricht der Aktienkursentwicklung in diesem Zeitraum.



hoch qualifizierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind zum 31. Dezember 2024 bei der Branicks Group AG angestellt



¹ <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/664601/umfrage/fluktuation-dersozialversicherungspflichtigen-beschaefigung-in-deutschland-nach-wirtschaftszweigen/>



Recruiting: Fokus auf Talente von morgen

Unsere HR-Generalisten betreuen sowohl den gesamten internen Employee Life Circle als auch das Recruiting.

Um weiterhin qualifizierten Nachwuchs in unserem Unternehmen aufzubauen, haben wir im Jahr 2024 zwei neue Auszubildende eingestellt. Insgesamt absolvieren derzeit 17 Mitarbeitende ihre Ausbildung in unterschiedlichen Berufen wie z. B. Immobilienkaufmann/-frau oder Fachinformatiker/-in für Systemintegration. Ein Trainee war im abgelaufenen Geschäftsjahr im Bereich Business Development im Institutional Business angestellt.

Die Vergabe der Stipendien in Kooperation mit der Frankfurt School of Applied Sciences wurde im Jahr 2024 weitergeführt. Unser Engagement im Bereich der Hochschulen hat Erfolg: Im Berichtsjahr waren insgesamt 20 Werkstudenten und drei Praktikanten beschäftigt, die im Rahmen ihres Studiums erste Praxiserfahrungen bei Branicks sammeln konnten. Davon wurden drei Werkstudenten in reguläre Arbeitsverhältnisse übernommen.

Diversität fördern und leben

Die Branicks Group AG fördert die Diversität in der gesamten Unternehmensgruppe, insbesondere im Hinblick auf gleichberechtigte Teilhabe von Frauen und Männern an Führungspositionen. Zum 31. Dezember 2024 waren 49,6% der Positionen mit Mitarbeiterinnen besetzt (Vorjahr: 52%). Die Quote von Frauen in Führungspositionen unterhalb des Vorstands lag im Berichtsjahr bei 27,03%.

Wir sind überzeugt, dass heterogene Teams, die sich in ihren individuellen Fähigkeiten, ihrer Expertise und in ihren Lösungsansätzen unterscheiden, komplexe Sachverhalte vielfach besser lösen können und sich hierdurch gleichzeitig ein höheres Innovationspotenzial umsetzen lässt. Zu diesem Zweck pflegen wir eine Unternehmenskultur, die sich den Grundsätzen von Ethik und Integrität verpflichtet und gegenseitige Wertschätzung, Verantwortung und Respekt innerhalb der Belegschaft fördert. Unsere Compliance-Richtlinie definiert einen umfassenden Diskriminierungsschutz, vor allem in Bezug auf die ethnische Identität, das Geschlecht, die Religion oder Weltanschauung, eine Behinderung, das Alter und die sexuelle Identität. Dabei setzen wir uns zum Ziel, Diskriminierungen, Benachteiligungen oder unerwünschten Verhaltensweisen aktiv entgegenzuwirken.

Hinsichtlich flexibler Arbeitszeiten bieten wir den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Teilzeitmodelle an. Im Jahr 2024 arbeiteten insgesamt 37 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (13,9%) in Teilzeit, 2023 waren es 32 (11%). Zum Jahresende 2024 beschäftigte der Konzern Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus 21 Nationen inkl. doppelter Staatsbürgerschaft (Vorjahr: 20).

Corporate Governance – Wertekodex und Richtlinien

Die Branicks Group AG pflegt eine Unternehmenskultur, die sich den Grundsätzen von Ethik und Integrität verpflichtet und gegenseitige Wertschätzung, Verantwortung und Respekt innerhalb der Belegschaft fördert. Den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodexes wird nach Maßgabe der jährlichen Entsprechenserklärung entsprochen (siehe → [Seite 76](#) im Geschäftsbericht). Weitere Informationen zu den Unternehmensführungspraktiken bei Branicks finden sich in der Erklärung zur Unternehmensführung (ab → [Seite 75](#) im Geschäftsbericht).

Die Branicks Group AG hat zudem ihren Wertekodex in mehreren Richtlinien, insbesondere dem Code of Conduct, formuliert, die auf der Website dauerhaft öffentlich zur Verfügung gestellt werden (→ <https://branicks.com/unternehmen/werte-compliance/>).

Des Weiteren ist Branicks Unterzeichner des United Nations Global Compact („UNGC“). Mit diesem Schritt bekennt sich Branicks zur Unterstützung der zehn Prinzipien des UNGC in den Bereichen Menschenrechte, Arbeitsnormen, Umweltschutz sowie Korruptionsbekämpfung und berichtet regelmäßig zum Fortschritt. Gleichzeitig verpflichten wir uns, den UNGC und die Prinzipien in unsere Unternehmensstrategie, Unternehmenskultur und das Tagesgeschäft zu integrieren und uns an Kooperationsprojekten zu beteiligen, die die allgemeinen Ziele der Vereinten Nationen, insbesondere die Sustainable Development Goals, fördern. Mit dem Beitritt zum UNGC bekräftigen wir unser Bekenntnis zu einer ganzheitlichen Unternehmensführung.



Parallel dazu ist Branicks im Jahr 2024 der Investoreninitiative „Principles for Responsible Investment“ (PRI) beigetreten, die in Partnerschaft mit dem UN Global Compact ins Leben gerufen wurde. Die Mitglieder der Initiative widmen sich der praktischen Umsetzung der sogenannten sechs Prinzipien für verantwortliches Investieren. Ziel sind ein besseres Verständnis der Auswirkungen von Investitionsaktivitäten auf Umwelt-, Sozial- und Unternehmensführungsthemen sowie die Unterstützung der Unterzeichner bei der Integration dieser Fragestellungen in ihre Investitionsentscheidungen. Branicks verspricht sich aus dem Beitritt zum PRI neue Impulse für das eigene Fondsgeschäft und ein vielfältigeres Berichtswesen durch die Aufnahme neuer Berichtsperspektiven.

Am 26. Februar 2025 wurden im Zuge der sog. „Omnibus“-Vorschläge zwei Richtlinienentwürfe zur Änderung der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) veröffentlicht, mit dem Ziel die Nachhaltigkeitsberichterstattung zu erleichtern. Die Entwürfe sind weitreichend und hätten zur Folge, dass die Branicks Group AG voraussichtlich nicht mehr in den Anwendungsbereich der CSRD fallen würde. Für Branicks ist Nachhaltigkeit integraler Bestandteil unseres Geschäftsmodells, weshalb wir – wie in der Vergangenheit – auch in Zukunft auf hohem Niveau über unsere Nachhaltigkeitsaktivitäten berichten werden.

ESG-Ratings der Branicks Group AG

ESG-Aspekte finden zunehmend Einzug in die Investitionsentscheidungen von Kapitalmarktteilnehmern. Diese greifen neben eigenen Analysen verstärkt auch auf Nachhaltigkeitsratings und -benchmarks etablierter Anbieter zurück. Die Branicks Group AG begleitet diese externen Analysen proaktiv, um auch hier zu einer verbesserten Transparenz und Vergleichbarkeit im Wettbewerb beizutragen.

- Im Jahr 2022 hat Branicks erstmals den ESG-Rating-Prozess beim international renommierten Anbieter Morningstar Sustainalytics mit einem sehr guten Ergebnis in der Branche abgeschlossen. Mit einem Gesamtergebnis von 5,7 konnte sich Branicks am 1. Oktober 2024 im Vergleich zum Vorjahr sogar noch verbessern. Neben der Auszeichnung „ESG Industry Top rated“ und „Regional Top rated“ erhielt Branicks im Januar 2025 erneut die Auszeichnung „Global 50 Top rated“ und gehört damit zu den 50 besten Unternehmen weltweit (Stand Januar 2025: Platz 20), die bewertet wurden. Im Bereich Real Estate Management belegt Branicks den zweiten Platz von 149 bewerteten Unternehmen. Sustainalytics misst die wichtigsten branchenspezifischen ESG-Risiken und wie gut ein Unternehmen diese Risiken managt.
- Anfang Februar 2024 haben wir das Ergebnis für die Teilnahme am Carbon Disclosure Project (CDP) im Jahr 2023 erhalten. Hier konnten wir unseren Score von C auf B deutlich verbessern. Mit den CDP-Ergebnissen aus Februar 2025 wurde der Rating-Score von B auch für das Jahr 2024 bestätigt.
- Zudem konnten wir uns im ISS ESG Rating im Dezember 2024 von D+ auf C verbessern.

- Auch im CSA-Rating (Corporate Sustainable Assessment) von S&P hat sich Branicks im März 2024 um 13 Punkte auf 51 Punkte deutlich verbessert.
- Der Nachhaltigkeitsbericht 2023 wurde erneut vom europäischen Branchenverband EPRA mit einem Gold Award bei der jährlichen Bewertung der ESG-Berichterstattung der börsennotierten Immobilienunternehmen unter Berücksichtigung der EPRA Sustainability Best Practices Recommendations ausgezeichnet, der höchsten erreichbaren Kategorie.

In der nachfolgenden Tabelle sind die wichtigsten Ratings zum Bilanzstichtag der beiden letzten Geschäftsjahre zusammengefasst.

| | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|--|------------|------------|
| Sustainalytics | 5,7 | 6,8 |
| Carbon Disclosure Project (CDP) – Climate Change | B | C |
| ISS ESG | C | D+ |
| S&P CSA | 51 | 38 |
| EPRA sBPR | Gold | Gold |
| MSCI – ESG Research | A | AA |



Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

Risiko- und Chancenbericht der Branicks Group AG

Unsere Risiko- und Chancenkultur

Im Interesse ihrer Mitarbeiter und Investoren sucht die Branicks Group AG kontinuierlich nach Möglichkeiten, um ihre Ertragskraft nachhaltig und zukunftsorientiert zu steigern. Unsere Innovations- und Chancenkultur bildet die Grundlage unseres Handelns. Sie wird durch eine vertrauensvolle und transparente Kommunikation auf allen Ebenen des Unternehmens aktiv gefördert.

Das bewusste Eingehen unternehmerischer Risiken, das sogenannte Risk-Taking, erfolgt dabei stets im Einklang mit unserem Code of Conduct und unserem Verständnis für verantwortungsbewusstes Handeln.

Dank unserer langjährig etablierten und bewährten Risikokultur schaffen wir es, innovative Ansätze in einem kontrollierten Umfeld zu verwirklichen und gleichzeitig die Eintrittswahrscheinlichkeit negativer Folgen auf ein Minimum zu reduzieren.

Grundlagen des Risiko- und Chancenmanagements

Das zentrale Ziel des Risiko- und Chancenmanagements liegt in der Förderung einer ausgewogenen Risiko- und Chancenkultur. Dadurch wird sichergestellt, dass chancenorientiertes und risikobewusstes Handeln in der gewünschten Form gelebt

wird. Dieses Handeln bildet die Basis für nachhaltigen Geschäftserfolg und die langfristige Sicherung der Unternehmensfortführung.

Das Risiko- und Chancenmanagementsystem ermöglicht es, identifizierte Risiken und Chancen systematisch zu erfassen, kontinuierlich zu bewerten und in einem umfassenden Gesamtkontext zu berücksichtigen.

Insgesamt trägt ein effektives Risiko- und Chancenmanagement maßgeblich dazu bei, die Stabilität und Nachhaltigkeit einer Organisation zu stärken. Es minimiert Risiken, maximiert Chancen und ist ein unverzichtbarer Bestandteil des modernen Geschäftsmanagements über Branchen und Organisationen hinweg.

Das Risiko- und Chancenmanagementsystem der Branicks Group AG

Verantwortung und Anwendung

Das Risiko- und Chancenmanagement ist organisatorisch dem Vorstand zugeordnet, welcher ebenfalls die Gesamtverantwortung für das Risiko- und Chancenmanagementsystem trägt. Durch diese Zuordnung stellen wir sicher, dass sämtliche Unternehmensbereiche einbezogen werden und somit ein umfassendes und homogenes Management der Risiken und Chancen erfolgt.

Die zentrale Steuerung des Risiko- und Chancenmanagementsystems befindet sich im Verantwortungsbereich des Risikomanagers, welcher vom Vorstand bestimmt wird.

Die Überwachung der Wirksamkeit des Risiko- und Chancenmanagementsystems obliegt dem Risikokomitee. Zur retro- und prospektiven Risiko- und Chancenbetrachtung tagt das Risikokomitee quartalsweise sowie im Bedarfsfall.

Das Risikokomitee setzt sich dabei aus den folgenden Personen zusammen:

- Vorsitzende des Vorstands (CEO)
- Risikomanager
- zwei zusätzlich ernannte Risikoverantwortliche

Das Risiko- und Chancenmanagementsystem findet dabei in sämtlichen Unternehmensbereichen Anwendung. Neben den benannten Risikoverantwortlichen im Unternehmen, welchen durch ihre Stellung als Führungskräfte die kontinuierliche Überwachung der Risiken und Chancen ihres Zuständigkeitsresorts obliegt, sind grundsätzlich alle Mitarbeiter ein integraler Bestandteil unseres Risiko- und Chancenmanagementsystems und auch dazu aufgefordert, Risiken und Chancen eigenverantwortlich und frühzeitig zu identifizieren, einer objektiven Bewertung zuzuführen und an den zuständigen Risikoverantwortlichen zu melden.

Chancenmanagement

Allgemein

Unser Chancenmanagement umfasst die Identifikation, Kommunikation sowie fortlaufende Evaluation von potenziellen Ereignissen, Entwicklungen oder Trends, die eine positive Zielabweichung im Rahmen der geplanten Geschäftsentwicklung bewirken können.



Identifikation von Chancen

Wir verfolgen eine fortlaufende Prüfung und Analyse möglicher Opportunitäten nach dem Bottom-up-Prinzip. Chancen, welche sich beispielsweise aus veränderten Marktentwicklungen oder technologischen Fortschritten ergeben, identifizieren wir im Zuge unserer strategischen Planung, der fortlaufenden Marktanalysen und mittels des stetigen Ideenaustauschs über alle Unternehmensebenen hinweg.

Bewertung von Chancen

Nach der Identifikation bewerten wir die Chancen unter verschiedenen Kriterien, um ihre Tragfähigkeit, die Risiken und ihren potenziellen Nutzen für unser Unternehmen zu verstehen. Unser Code of Conduct ist dabei integraler Bestandteil des Bewertungsvorgangs.

Priorisierung der Chancen

Erachten wir eine identifizierte Chance als vielversprechende Opportunität, um von der geplanten Geschäftsentwicklung positiv abzuweichen, so erfolgt durch die zuständige Führungskraft eine Priorisierung, um sicherzustellen, dass Ressourcen auf diejenigen Chancen konzentriert werden, welche den größten Nutzen für unser Unternehmen, unsere Mitarbeiter und Investoren bieten.

Chancen als Bestandteil der Unternehmensstrategie

Wir betrachten Chancen nicht isoliert, sondern als Teil eines umfassenderen Ansatzes zur Wertschöpfung und nachhaltigen Steigerung unserer Ertragskraft. Deshalb prüfen wir ebenfalls die Integration von Chancen in die gesamtstrategische Ausrichtung unseres Unternehmens.

Umsetzung und Monitoring von Chancen

Die operative Umsetzung der Chance erfolgt in enger Zusammenarbeit zwischen den zuständigen Abteilungen. Unsere Mitarbeiter werden dabei in den Umsetzungsprozess eingebunden. Mittels einer offenen Kommunikation schaffen wir ein Bewusstsein für die Chance auf allen Ebenen des Umsetzungsprozesses. Ein fortlaufendes Monitoring durch Führungskräfte stellt dabei sicher, dass die Chancen unter Einhaltung unserer Unternehmensstrategie und unseres Wertekodex realisiert werden.

Unser fakultativer Ansatz, im Rahmen des Chancenmanagements weitestgehend auf ein starres System zur Erfassung der Chancen zu verzichten, gibt uns die notwendige Flexibilität, um auf geänderte Rahmenbedingungen unverzüglich und zielgerichtet reagieren zu können. Pläne und strategische Entscheidungen zur Nutzung der identifizierten Chancen werden im Einzelfall fortlaufend angepasst.

Risikomanagement

Unser Risikomanagement umfasst die Identifikation, Kommunikation sowie fortlaufende Evaluation von unternehmerischen Risiken und somit sämtlichen Ereignissen, Entwicklungen oder Trends, die eine negative Zielabweichung im Rahmen der geplanten Geschäftsentwicklung bewirken können.

Risikofrüherkennungssystem

Das Risikofrüherkennungssystem ist ein entscheidendes Instrument für unser Unternehmen, um negative Risiken frühzeitig zu identifizieren und mittels entsprechender Maßnahmen proaktiv darauf zu reagieren. Dieses System basiert auf benannten und geschulten Risikoverantwortlichen, welche für die frühzeitige Identifikation, Meldung, Dokumentierung, Bewertung und Kontrolle von Risiken verantwortlich sind.

Risiken werden dabei unter Beachtung unserer Risikosystematik erfasst und bewertet. Unsere Risikosystematik beinhaltet fünf Risikokategorien:

1. Strategische Risiken
2. Compliance-Risiken
3. Operative Risiken
4. Politische, gesellschaftliche, rechtliche, regulatorische und Umweltrisiken (ESG)
5. Finanzielle Risiken.

Das Risikofrüherkennungssystem wird vom Abschlussprüfer im Rahmen der Jahresabschlussprüfung hinsichtlich der aktienrechtlichen Anforderungen gemäß § 317 Abs. 4 HGB untersucht und beurteilt.

Risikoidentifikation

Zur Identifikation von Risiken nutzen wir eine Vielzahl von Instrumenten. So kommen beispielsweise bei strategischen Entscheidungen detaillierte Szenarioanalysen zur Anwendung. Im Rahmen unserer internen Routineüberprüfungen verwenden wir hingegen zumeist klassische Kollektionsmethoden. Ergänzend haben wir vereinzelt Kreativitätsmethoden zur Risikoidentifikation implementiert. Außerdem erfolgt jährlich eine umfassende Inventur sämtlicher Risikopositionen, die Risikoinventur. Im Rahmen dieses standardisierten Prozesses werden auf Basis der Risikomanagement-Datenbank die bereits dokumentierten Risiken evaluiert und mögliche Risiken besprochen.



Mit den beschriebenen Methoden zur Risikoidentifizierung erzeugen wir ein tiefgreifendes Verständnis für die Wichtigkeit des Risikomanagements in all seinen Facetten. Dies ermöglicht es uns, ein dem Risiko entsprechend realistisches Risikoszenario zu entwerfen und somit ein angemessenes Verhältnis zur verknüpften Chance zu bestimmen. Die Risikoidentifikation stellt somit die Grundlage für den verantwortungsvollen und effektiven Umgang mit Risiken und auch Chancen dar.

Risikobewertung

An die Risikoidentifikation anschließend erfolgt die Risikobewertung in Form einer Bruttobetrachtung. Im Rahmen der Risikobewertung analysieren und bewerten unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ein identifiziertes Risiko hinsichtlich der Eintrittswahrscheinlichkeit sowie des Grads der Auswirkung (potenzielles Schadensausmaß). Diese Bewertung erfolgt, sofern nicht direkt von zuständigen Risikoverantwortlichen durchgeführt, in enger Abstimmung mit diesen und falls erforderlich mit Vertretern des Risikokomitees.

Der Transfer der Risikobewertung in die Risikomanagement-Tools erfolgt ausschließlich durch den zuständigen Risikoverantwortlichen. Im Zuge des Transfers passt der Risikoverantwortliche die Bewertung an die vordefinierten Kriterien an. Dadurch stellen wir sicher, dass auch potenzielle kumulative Effekte analysiert werden. Im Rahmen der Adaption werden Risiken wie folgt klassifiziert:

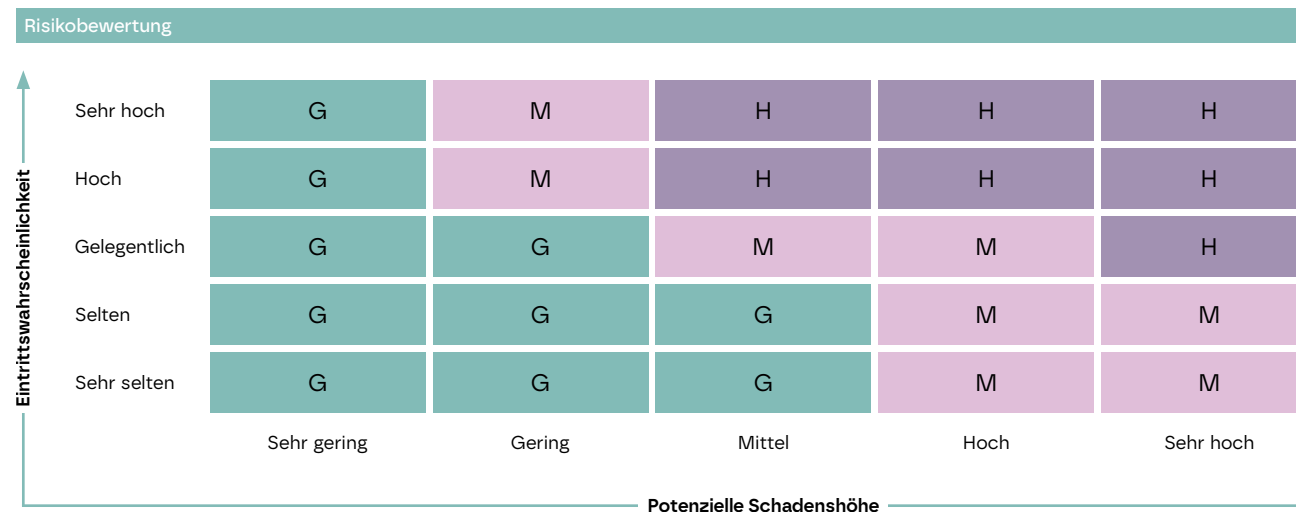
Aus der Gesamtschau der erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit und der potenziellen Schadenshöhe erfolgt die Einstufung der Risiken nach der nebenstehenden Risikomatrix in die Klassifizierung „Hoch“ (H), „Mittel“ (M) und „Gering“ (G).

Die Eintrittswahrscheinlichkeit der Risiken wird wie folgt klassifiziert:

| Erhebung der Eintrittswahrscheinlichkeit: Wie häufig tritt das Risikoszenario ein? | | | | | |
|--|-------------|-------------|--------------|-------------|--------------|
| Eintrittswahrscheinlichkeit (qualitative Betrachtung) | Sehr selten | Selten | Gelegentlich | Hoch | Sehr hoch |
| Eintrittswahrscheinlichkeit (quantitative Betrachtung) | 0% bis 20% | 20% bis 40% | 40% bis 60% | 60% bis 80% | 80% bis 100% |

Der Grad der Auswirkungen der Risiken wird wie folgt klassifiziert:

| Erhebung der potenziellen Schadenshöhe: Welche Schadenshöhe ist mit einem Risikoszenario verbunden? | | | | | |
|---|-------------|---------------|-----------------|------------------|-----------|
| Potenzielle Schadenshöhe (qualitative Betrachtung) | Sehr gering | Gering | Mittel | Hoch | Sehr hoch |
| Potenzielle Schadenshöhe in TEUR (monetäre Betrachtung) | 0 bis 500 | 501 bis 3.000 | 3.001 bis 7.000 | 7.001 bis 10.000 | >10.000 |



Risikosteuerung und -reporting

Die Risikosteuerung und insbesondere das Risikoreporting sind integrale Bestandteile unseres Berichtswesens, welche dem Vorstand des Unternehmens die Erkenntnisse aus den einzelnen Risikobewertungen zusammenführen. Außerdem bietet es dem Vorstand einen Überblick über eingeleitete Steuerungsmaßnahmen und deren Wirksamkeit. Ihre zentrale Aufgabe ist es somit, die Transparenz über die Risikolage sicherzustellen. Das Risikoreporting erfolgt im Regelfall „bottom-up“ über unterschiedlich abgestufte Informationswege. Über ein Ad-hoc-Meldewesen wird sichergestellt, dass akute Risiken jederzeit direkt an den Vorstand berichtet werden können, sodass ggf. unmittelbar mit der Umsetzung von Gegensteuerungsmaßnahmen begonnen werden kann. Ad-hoc-Risikomeldungen kann jede Mitarbeiterin und jeder Mitarbeiter machen. Der Vorstand berichtet regelmäßig über die aktuelle Entwicklung der materiellen Konzernrisiken im Aufsichtsrat.

Überwachung und Optimierung des Risikomanagementsystems

Die Überwachung des Risikomanagementsystems erfolgt systematisch mittels prozessabhängiger, d.h. laufender (in die normalen betrieblichen Abläufe integrierter) Maßnahmen sowie mittels prozessunabhängiger Überwachungsmaßnahmen. Die Funktionsfähigkeit des Risikomanagementsystems wird mindestens einmal jährlich überprüft. Der Vorstand entscheidet in Abhängigkeit vom Ergebnis der Analyse über zu ergreifende Maßnahmen zur Änderung und Anpassung des Risikomanagementsystems.

Darüber hinaus ist ein Risikokomitee als bereichsübergreifendes Beratungsgremium installiert. Das Komitee stellt die einheitliche Handhabung des Risikomanagements sicher und übt zusätzlich eine beratende Funktion aus.

Risikomanagementdokumentation

Die bestehenden Richtlinien, Verfahren, Instrumente und Zuständigkeiten sind schriftlich dokumentiert und werden laufend weiterentwickelt. Eine zusammenfassende Dokumentation enthält die wesentlichen Elemente des eingeführten Regelkreislaufs des Risikomanagementsystems. Alle wichtigen Informationen zu der Erfassung sowie dem Management und der Kontrolle sämtlicher Risiken werden mithilfe der Risikomanagementsoftware dokumentiert und mindestens zweimal pro Jahr historisiert.

Das Risikomanagementsystem der VIB

Grundprinzipien des Risikomanagements

Die Risikopolitik der VIB unterstützt das Unternehmensziel, den Fortbestand der Gesellschaft zu sichern sowie den Unternehmenswert durch nachhaltiges Wachstum zu steigern. Dabei definieren wir Risiken sowohl als die Gefahr möglicher Verluste als auch die Gefahr, dass Gewinnpotenziale nicht oder nur unzureichend ausgeschöpft werden können.

Die Risikopolitik bei der VIB ist integraler Bestandteil der Geschäftsstrategie und wird vom Vorstand vorgegeben. Um mögliche Risiken frühzeitig zu identifizieren, zu steuern und ihnen entgegenzuwirken, ist ein Risikomanagementsystem implementiert, das bei allen Tochtergesellschaften im Konzernverbund der VIB im Einsatz ist. Dieses RMS ist eng in die betrieblichen Abläufe und Prozesse der VIB eingebunden – insbesondere im operativen Immobiliengeschäft, in die Controlling- und Planungsprozesse, den Rechnungslegungsprozess sowie in die Berichterstattung an den Vorstand und den Aufsichtsrat.

Die Risikoberichterstattung erfolgt in regelmäßigem Turnus, mindestens jedoch zweimal im Jahr. Darüber hinaus wird der Vorstand unverzüglich in Form von Ad-hoc-Berichten über alle neuen Risiken informiert, die als wesentlich eingestuft werden.

Der VIB-Konzern unterteilt potenzielle Risiken in vier Kategorien, die in allen Tochtergesellschaften Anwendung finden: Umfeld- und Branchenrisiken, leistungswirtschaftliche Risiken, finanzwirtschaftliche Risiken und sonstige Risiken.

Nach der Identifizierung und Erfassung der Einzelrisiken werden diese hinsichtlich der möglichen Schadenshöhe sowie der Eintrittswahrscheinlichkeit analysiert und klassifiziert. Dies soll Rückschlüsse auf das konkrete Gefährdungspotenzial für die VIB ermöglichen:

1. Die Eintrittswahrscheinlichkeit eines Risikos wird in die Klassen „sehr selten“, „selten“, „gelegentlich“, „hoch“ und „sehr hoch“ unterteilt. Dabei stehen die Klassen für die prozentuale Wahrscheinlichkeit, mit der ein Schadensereignis in einem Zeitraum von zwölf Monaten erwartet wird.
2. Die mögliche Auswirkung (Schadenshöhe) gibt an, mit welchem Schadensausmaß bei Eintreten des Schadensereignisses maximal zu rechnen ist. Dabei wird das Schadensausmaß zwischen „sehr gering“, „gering“, „mittel“, „hoch“ und „sehr hoch“ unterschieden.
3. Durch die Kombination der maximalen Auswirkung (Schadenshöhe) mit der Eintrittswahrscheinlichkeit ergibt sich das Gefährdungspotenzial bzw. der gewichtete potenzielle Schadenswert des entsprechenden Risikos. Das Gefährdungspotenzial eines Risikos wird in die drei Kategorien „gering“, „mittel“ und „hoch“ eingestuft.



Die so auf Ebene der VIB identifizierten und quantifizierten Risiken werden anschließend in die Risikobewertung der Branicks Group AG überführt.

Rechnungslegungsbezogenes internes Kontroll- und Risikomanagementsystem

Ziel des rechnungslegungsbezogenen internen Kontroll- und Risikomanagementsystems ist es sicherzustellen, dass die Rechnungslegung einheitlich und in Einklang mit den gesetzlichen Vorgaben, den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung nach HGB und den International Financial Reporting Standards (IFRS) sowie gesellschaftsrechtlichen Vorschriften und internen Unternehmensrichtlinien und -prozessen erstellt wird.

Die Aufstellung des Jahres- und Konzernabschlusses und des Lage- und zusammengefassten Konzernlageberichts liegt im Verantwortungsbereich des Vorstands. Dazu gehören auch die Einrichtung und Aufrechterhaltung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontroll- und Risikomanagementsystems.

Das rechnungslegungsbezogene interne Kontroll- und Risikomanagementsystem ist Bestandteil des Risikomanagements des VIB-Konzerns. Alle rechnungslegungsbezogenen Risiken werden vom Risikobeauftragten des VIB-Konzerns überwacht und sind Bestandteil der regelmäßigen Risikoberichterstattung an den Vorstand und den Aufsichtsrat.

Die Abschlusserstellung erfolgt zentral durch die Abteilung Finanz- und Rechnungswesen unter Verantwortung des Vorstands. Dadurch wird eine einheitliche und konsistente Vorgehensweise bei der Aufstellung der Abschlüsse sichergestellt. Die Verarbeitung des Buchungsstoffes erfolgt mittels einer Buchhaltungssoftware nach einem einheitlichen Kontenplan und einheitlichen Kontierungsvorgaben sowie vordefinierten Prozessen und Prozesskontrollen.

Mithilfe der hierfür eingesetzten Software finden automatisierte Plausibilitätsprüfungen statt. Rechnungslegungsrelevante Informationen werden laufend zwischen dem Leiter des Rechnungswesens und dem Vorstand ausgetauscht. Um mögliche Fehler und Abweichungen bei der Abschlusserstellung zu identifizieren und abzuwehren, wird bei allen wichtigen Vorgängen und Prozessen das Vier-Augen-Prinzip angewandt. Danach darf keine einzelne Person für einen wichtigen Vorgang und Prozess allein verantwortlich sein. Durch die Verwendung von IT-Systemen mit automatisierten Zugriffskontrollen und integrierten Plausibilitätsprüfungen ist zudem eine automatisierte Kontrollstruktur etabliert, die zu jedem Zeitpunkt größtmögliche Datensicherheit gewährleisten soll. Alle internen Prozesse und Richtlinien im Rahmen der Abschlusserstellung werden regelmäßig auf ihre Effektivität geprüft und bei Bedarf an neue Anforderungen angepasst.

Einschränkende Hinweise

Selbst erprobte und etablierte Systeme wie das IKS und das RMS der Branicks und der VIB können Fehler und Zuwiderhandlungen nicht gänzlich ausschließen, sodass eine absolute Sicherheit hinsichtlich der richtigen, vollständigen und zeitnahen Erfassung von Sachverhalten in der Rechnungslegung bzw. Konzernrechnungslegung nicht immer vollumfänglich gewährleistet werden kann. Einmalige Geschäftsvorfälle außerhalb jeglicher Routine oder mit hoher zeitlicher Priorität bergen ein gewisses Risikopotenzial. Darüber hinaus können aus den Ermessensspielräumen, die die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beim Ansatz und bei der Bewertung von Vermögenswerten und Schulden haben, Risiken entstehen. Ebenso entsteht durch den Einsatz von Dienstleistern bei der Bearbeitung von Sachverhalten ein gewisses Kontrollrisiko. Rechnungslegungsbezogene Risiken aus Finanzinstrumenten sind im Konzernanhang erläutert.

Internes Kontrollsystem

Allgemein

Das interne Kontrollsystem (IKS) und das Risikomanagementsystem umfassen Leitlinien, Verfahren und Maßnahmen im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess der Branicks Unternehmensgruppe. Wesentliche Ziele sind die Sicherheit und Effizienz der Geschäftsabwicklung, die Zuverlässigkeit und Ordnungsmäßigkeit der Finanzberichterstattung in Übereinstimmung mit Gesetzen und Richtlinien sowie die Einhaltung der maßgeblichen rechtlichen Bestimmungen. Das interne Kontrollsystem besteht aus den Bereichen Steuerung und Überwachung. Organisatorisch verantwortlich für die Steuerung sind die Bereiche Corporate Finance, Controlling und Accounting. Die Überwachungsmaßnahmen setzen sich aus den in den Prozess integrierten Elementen und unabhängigen externen Elementen zusammen. Zu den integrierten Maßnahmen zählen unter anderem manuelle Kontrollen wie das durchgängig angewandte „Vier-Augen-Prinzip“ sowie technische, durch Software gesteuerte Prüfmechanismen. Darüber hinaus erfüllen qualifizierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit entsprechenden Kompetenzen (z. B. Geschäftsführer/-innen von Portfoliogesellschaften oder Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der ersten und zweiten Führungsebene) sowie spezialisierte Konzernabteilungen wie Controlling die prozessintegrierten Überwachungs- und Kontrollfunktionen.

IT-Einsatz

Die Steuerung und Überwachung unserer relevanten IT-Systeme erfolgen auf zentraler Ebene. Neben der physischen Infrastruktur ist die Systemlandschaft von besonderer Bedeutung. Beide sind weitreichend mit geeigneten Mechanismen gegen Ausfälle gesichert, um stets eine hohe Verfügbarkeit aller notwendigen Systeme und Komponenten zu gewährleisten. Im Rahmen der Notfallplanung für den IT-Bereich werden auch die externen Dienstleister und deren Notfallvorsorge



berücksichtigt. In diesem Zusammenhang wurden SLAs (Service-Level-Agreements) formuliert, mit den wichtigsten IT-Dienstleistern abgestimmt und vertraglich festgehalten. Dazu gehört auch, die Anforderungen der Branicks Unternehmensgruppe zur IT-Notfallvorsorge mit dem Leistungsspektrum der externen Dienstleister zu koordinieren. Der ordnungsgemäße Betrieb der von uns verwendeten Programme und Schnittstellen wird regelmäßig überwacht. Die Ergebnisse des Monitorings werden zur laufenden Optimierung der Abläufe eingesetzt. Unser komplettes IT-System ist mit einem mehrstufigen Konzept gegen unbefugte Zugriffe und Schadprogramme, z. B. Viren und Trojaner, gesichert. Das interne Netzwerk der Branicks Unternehmensgruppe wird gegen externe Zugriffe von außen mit Firewalls geschützt. Die Zugriffe auf die internen Systeme werden aktiv durch ein IDS (Intrusion Detection System) überwacht. Darüber hinaus führen wir regelmäßig Penetrationstests durch, um die getroffenen Maßnahmen zu verifizieren und weiter zu optimieren.

Sicherstellung der Ordnungsmäßigkeit und Verlässlichkeit der Rechnungslegung

Die Kontrollaktivitäten zur Sicherstellung der Ordnungsmäßigkeit und Verlässlichkeit der Rechnungslegung umfassen unter anderem die Analyse von Sachverhalten und Entwicklungen anhand spezifischer Kennzahlen und die Anwendung von Checklisten zur Sicherstellung der Vollständigkeit und gleichgerichteter Vorgehensweisen. Die Erfassung buchhalterischer Vorgänge erfolgt für die Einzelabschlüsse der Branicks Unternehmensgruppe und ihrer Tochterunternehmen in unserem speziell auf die Bedürfnisse von Immobiliengesellschaften zugeschnittenen ERP-System (Enterprise-Resource-Planning-System).

Der Freigabe- und Buchungsprozess für die Eingangsrechnungen wird konzernweit (mit Ausnahme der VIB und ihrer Tochtergesellschaften) durch ein digitales Rechnungsworkflowsystem unterstützt. Ergänzend kommt zur Sicherstellung des korrekten Zahlungsverkehrs und der korrekten Buchung eine Zahlsoftware zum Einsatz, die eng mit dem ERP-System verknüpft ist. Zur Aufstellung des Konzernabschlusses werden die jeweiligen Einzelabschlüsse um weitere Informationen zu standardisierten Berichtspaketen ergänzt und in einer Konsolidierungssoftware verarbeitet.

Die Regelungen, Kontrollaktivitäten und Maßnahmen des IKS stellen sicher, dass Geschäftsvorfälle in Übereinstimmung mit gesetzlichen und internen Vorschriften zeitnah und vollständig erfasst werden und Vermögenswerte und Schulden sowie Aufwendungen und Erträge im Jahres- und Konzernabschluss zutreffend angesetzt, bewertet und ausgewiesen werden. Durch die Buchungsunterlagen wird eine verlässliche und nachvollziehbare Informationsbasis geschaffen.

Die Regelungen der International Financial Reporting Standards (IFRS) werden durch Branchenstandards, beispielsweise die Empfehlungen der EPRA (European Public Real Estate Association), ergänzt und von der Branicks Unternehmensgruppe als einheitliche Bewertungs- und Bilanzierungsgrundsätze in der gesamten Branicks Unternehmensgruppe angewandt. Die Rechnungslegungsvorschriften regeln im Detail formale Anforderungen an den Konzernabschluss, unter anderem die Festlegung des Konsolidierungskreises und den Inhalt der durch die einzelnen Gesellschaften zu erstellen den Berichte. Ebenso sind interne Regelungen, beispielsweise

für die Konzernverrechnungspraxis, getroffen. Darüber hinaus existiert eine Bilanzierungsrichtlinie, die sicherstellt, dass Bilanzierungssachverhalte konzernweit einheitlich behandelt werden.

Auf Konzernebene umfasst die Kontrolle vor allem die Analyse und ggf. Anpassung der einbezogenen Einzelabschlüsse unter Beachtung der vom Abschlussprüfer getroffenen Feststellungen und Empfehlungen. Die Konsolidierung sämtlicher Abschlüsse erfolgt am Hauptsitz in Frankfurt am Main. Zentral durchgeführte Werthaltigkeitstests, insbesondere die jährlichen externen Marktwertuntersuchungen aller Immobilien durch unabhängige Gutachter, sichern die einheitliche und standardisierte Anwendung der Bewertungskriterien. Auch die Aggregation und Aufbereitung erforderlicher Daten für Angaben im zusammengefassten Lagebericht und Konzernanhang erfolgt auf Konzernebene.

Einschränkende Hinweise

Selbst erprobte und etablierte Systeme wie das IKS und das RMS der Branicks Unternehmensgruppe können Fehler und Zuwiderhandlungen nicht gänzlich ausschließen, sodass eine absolute Sicherheit hinsichtlich der richtigen, vollständigen und zeitnahen Erfassung von Sachverhalten in der Konzernrechnungslegung nicht immer vollumfänglich gewährleistet werden kann. Einmalige Geschäftsvorfälle außerhalb jeglicher Routine oder mit hoher zeitlicher Priorität bergen ein gewisses Risikopotenzial. Darüber hinaus können aus den Ermessensspielräumen, die die Mitarbeiter beim Ansatz und der Bewertung von Vermögenswerten und Schulden haben, Risiken entstehen. Ebenso entsteht durch den Einsatz von Dienstleistern bei der Bearbeitung von Sachverhalten ein gewisses Kontrollrisiko. Rechnungslegungsbezogene Risiken aus Finanzinstrumenten sind im Konzernanhang erläutert.



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 31.12.2024

| 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 Immobilienmanagementenerträgen | 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 |



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 31.12.2023: (G) GERING

Risikoeinstufung per 31.12.2024: (G) GERING

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.

Obwohl die Zinsen im Jahr 2024 gesunken sind, bleibt das wirtschaftliche Marktumfeld herausfordernd. Die zuvor hohen Zinsen haben in den vergangenen Jahren deutliche Spuren hinterlassen und zu einer merklichen Abkühlung des Immobilienmarkts geführt. Zwar sorgten die jüngsten Zinssenkungen für erste Impulse, doch die Erholung verläuft nur zögerlich. Viele Marktteilnehmer erwarten, dass sich die Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern erst im Laufe der nächsten Monate weiter angleichen werden.

Die Marktdynamik bleibt somit auch 2025 gedämpft, mit einem eher passiven Immobilienmarkt, der sich über alle Asset-Klassen hinweg fortsetzen dürfte. Allerdings berücksichtigt dieser Ausblick keine möglichen Political Risks, die in einem sich wandelnden wirtschaftlichen und geopolitischen Umfeld zusätzliche Unsicherheiten schaffen könnten.

Risikoeinstufung per 31.12.2023: (H) HOCH

Risikoeinstufung per 31.12.2024: (H) HOCH

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 November 2023 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 Vorteilsgebarung 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 31.12.2023: (G) GERING

Risikoeinstufung per 31.12.2024: (G) GERING

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.

Wesentliche Rechtsstreitigkeiten, die ein erhebliches Rechtsrisiko darstellen könnten, sind derzeit weder anhängig noch absehbar.

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

Risikoeinstufung per 31.12.2023: (G) GERING

Risikoeinstufung per 31.12.2024: (G) GERING



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 2024 entfielen rund 33,0% 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 31.12.2023: (M) MITTEL

Risikoeinstufung per 31.12.2024: (M) MITTEL

Vermietungsrisiko

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

Für die Vermietungsmärkte, allen voran für die Bürovermietungsmärkte, gehen wir für das Geschäftsjahr 2025 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 Neuvermietungen im Commercial Portfolio von ca. 8.600 qm in der Einzelhandelsimmobilie „Neustadt Centrum“ in Halle an ein Unternehmen der REWE Group und an einen Spielwarenhändler sowie von ca. 3.100 qm im Wiesbadener Zircon Tower an ein börsennotiertes US-amerikanisches Unternehmen, aber auch mehrere großvolumige Vertragsverlängerungen von Logistikimmobilien in beiden Segmenten und von einer Büroimmobilie in Frankfurt als Teil des Institutional Business.

Zwar liegt mit 60% der Großteil unseres Mietauslaufvolumens im Eigenbestand in den Jahren ab 2028, dennoch stehen wir bereits in fortgeschrittenen Gesprächen zu größeren Renewals oder Neuvermietungen für 2025 und 2026.

Ferner ist es aufgrund der hohen Werthaltigkeit des Portfolios gelungen, das Like-for-like-Wachstum der Mieteinnahmen (ohne Berücksichtigung von Portfoliozugängen und -abgängen) um 1,8% im Gesamtportfolio zu erhöhen.

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

Risikoeinstufung per 31.12.2023: (G) GERING

Risikoeinstufung per 31.12.2024: (G) GERING

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 2025 als mittel ein. Hintergrund ist die Abhängigkeit der Immobilienmanagementenerträge von Transaktionen und dem weiterhin schwierigen bzw. statischen Transaktionsmarkt.

Risikoeinstufung per 31.12.2023: (M) MITTEL

Risikoeinstufung per 31.12.2024: (M) MITTEL

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 zwei Projektentwicklungen in Erding und Ingolstadt.



Im Rahmen der Risikominimierung haben wir die Realisierung grundsätzlich erst nach geeigneter Vorabvermarktung gestartet. Wir sind dabei frühzeitig langfristige Finanzierungen eingegangen und haben ein enges Projekt- und Kostencontrolling implementiert. Mittels Beteiligungen von Projektpartnern sowie vertraglicher Vereinbarungen wurde bei Projektentwicklungen eine angemessene Risikoverteilung erreicht.

Bei der Projektentwicklung in Erding, die verschiedene Bauabschnitte beinhaltet, sind Teile noch in der Vermarktung und somit noch nicht in der Bauphase. Bei sämtlichen anderen bestehenden Projektentwicklungen befinden wir uns derzeit in der Finalisierung der jeweiligen Bauprojekte und konnten dabei teilweise deutliche Budgetunterschreitung realisieren.

Im Segment Institutional Business hat die Branicks Group AG die Projektentwicklung des „Global Tower“ in Frankfurt erfolgreich abgeschlossen. Das ehemalige Commerzbank-Hochhaus mit 33.000 qm im Herzen des Frankfurter Bankenviertels wird seit August 2018 umfassend revitalisiert und unter dem Namen „Global Tower“ neu positioniert. Im vierten Quartal 2021 wurden an die ersten Mieter Flächen übergeben. Im Mai 2023 wurden alle Büroflächen in einem äußerst anspruchsvollen Marktumfeld vollständig vermietet. Am 31. Juli 2024 erfolgte der vollständige Eigentumsübergang der Immobilie an externe Geschäftspartner.

Aufgrund der anhaltenden konjunkturellen Schwankungen kam die Nachfrage nach neuen Projektentwicklungen zum Erliegen. Neue, wesentliche Projektentwicklungen als Co-Investor oder im Eigenbestand sind derzeit nicht zu verzeichnen.

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 31.12.2023: (M) MITTEL

Risikoeinstufung per 31.12.2024: (M) MITTEL

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 2025 enthält auch Einnahmen und Gewinne, die durch An- und 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 2023 und 2024 ergeben können, stufen wir die Wahrscheinlichkeit, von unseren Planungen für 2025 aufgrund des herausfordernden Marktumfelds und des statischen Transaktionsmarkts stärker abweichen zu müssen, als hoch ein.

Risikoeinstufung per 31.12.2023: (H) HOCH

Risikoeinstufung per 31.12.2024: (H) HOCH

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 Objekt- risiken weiterhin als gering ein.

Risikoeinstufung per 31.12.2023: (G) GERING

Risikoeinstufung per 31.12.2024: (G) GERING

Technologische Risiken (unter anderem IT)

Ein Verlust des Datenbestands oder der längere Ausfall der genutzten Systeme in den Regionen oder der Zentrale kann zu erheblichen Störungen des Geschäftsbetriebs führen. Wir haben uns gegen IT-Risiken durch ein eigenes Netzwerk, moderne Hard- und Softwarelösungen sowie Maßnahmen gegen Angriffe abgesichert. Sämtliche Daten werden täglich in einem zweiten Rechenzentrum redundant gesichert. Wir haben Datenwiederherstellungs- und Kontinuitätspläne entwickelt, um Störungen rasch beheben zu können. Mitarbeiter erhalten über detaillierte Zugriffsrechtsregelungen ausschließlich Zugriff auf die für ihre Arbeit notwendigen Systeme und Dokumente. Wir arbeiten mit einer aktuellen IT-Plattform, welche isolierte Systeme durch eine integrierte Software ablöst und die Effizienz und Sicherheit in der Kontrolle des Immobilienmanagements erhöht.

Zusätzlich wurden im Jahr 2024 weitreichende Projekte zur Erhöhung der IT-Security eingeführt. So wurde die Firewall-Umgebung an allen Standorten modernisiert, Netzwerksegmentierung eingeführt sowie ein neues Backup- und Cyber-Security-Tool installiert. Die Implementierung von weiteren Sicherheitsfeatures ist geplant.

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

Risikoeinstufung per 31.12.2023: (M) MITTEL

Risikoeinstufung per 31.12.2024: (M) MITTEL

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 weiterhin als gering ein.

Risikoeinstufung per 31.12.2023: (G) GERING

Risikoeinstufung per 31.12.2024: (G) GERING

Politische, gesellschaftliche, regulatorische und Umweltrisiken (ESG)

Im Berichtsjahr 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 Risiken und Chancen für das Unternehmen (Outside-In). Ziel ist es, die wesentlichen Themen für die Nachhaltigkeitsbericht- erstattung zu identifizieren.

Die in diesem Prozess identifizierten Einzelrisiken wurden in das Risikomanagementsystem des Konzerns übernommen.

Regulatorische Risiken

Regulatorische Risiken entstehen aus der nachteiligen Veränderung von Rahmenbedingungen und Vorschriften. Insbesondere Veränderungen der politischen Machtverhältnisse, verbunden mit einer weiter zunehmenden Polarisierung der Gesellschaft und einem möglichen Trend zu mehr Protektionismus 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. Ausnahmesituationen wie die Finanzkrise, die Corona-Pandemie oder der Ukraine-Krieg haben jedoch bewiesen, dass solche Veränderungen rasch geschehen können und so die Anpassung 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 Deutschland in der Vergangenheit jedoch als Volkswirtschaft mit hoher regulatorischer, gesellschaftlicher und politischer Stabilität erwiesen.

Insgesamt stufen wir die Risiken aus der kurzfristigen Veränderung des regulatorischen Umfelds als gering ein.

Risikoeinstufung per 31.12.2023: (G) GERING

Risikoeinstufung per 31.12.2024: (G) GERING

Klima- und Umweltrisiken

Klima- und Umweltrisiken in der Immobilienbranche sind aufgrund 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 Unternehmensgruppe folgende Klima- und Umweltrisiken:

▪ Physikalische Risiken

Für Branicks zählen zu den physischen Risiken akute Wetterereignisse und Naturgefahren wie Stürme, Starkregen, Erdbeben, Überflutungen oder Waldbrände. Unser Portfolio konzentriert sich räumlich auf die Gewerbe- und Logistikimmobilienmärkte in Deutschland und den Niederlanden. Deutliche und nachhaltige Veränderungen des Klimas erhöhen die direkten und indirekten Risiken für die Gebäudesubstanz des Immobilienportfolios. Extreme Wetterereignisse können zu physischen Schäden z. B. an der Konstruktion 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 Gebäudes infolge von Schäden ergeben können. Außerdem kann es zu Kostensteigerungen oder Haftungsausschlüssen bei den Gebäudeversicherungen kommen. Zur Ermittlung des bestehenden und zukünftigen Risikopotenzials wurde im Berichtsjahr eine systematische Klimarisiko- und Vulnerabilitätsanalyse inkl. Zukunftsszenarien SSP1-2.6, SSP2-4.5 und SSP5-8.5 in Vorbereitung auf die Reporting-Anforderungen aus der EU-Taxonomie durchgeführt. Sämtliche Immobilien verfügen bereits über einen entsprechenden Versicherungsschutz, der die genannten Risiken abdeckt. Physischen Risiken begegnen wir durch ein kontinuierliches Update unseres Physical Risk Assessment, durch adäquaten Versicherungsschutz für die Immobilien gegen Klima- und Naturgefahren und falls erforderlich durch geeignete bauliche oder organisatorische Maßnahmen in den Gebäuden.

▪ Transitionsrisiken

Transitorische Risiken ergeben sich für Branicks aus dem Übergang zu einer dekarbonisierten Wirtschaft, der aus den Änderungen in Politik, Regulierung, Technologie und Verbraucherpräferenzen resultiert. 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)). Künftige Novellen beispielsweise des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) durch den Gesetzgeber könnten wesentliche Änderungen beim Bau oder Umbau von Immobilien erforderlich machen sowie den Aufwand für die Umsetzung der Energieeffizienzanforderungen in den Bereichen Asset- und Propertymanagement erhöhen. Durch die Erderwärmung und Veränderung des Klimas kann es mittel- bis langfristig zu einer Veränderung des Nutzer-

verhaltens 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 nachhaltigkeitszertifizierte bzw. energieeffiziente Flächen und Gebäude. Bei Objekten, die diesen gesteigerten 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.

▪ Regulatorische Risiken

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 31.12.2023: (G) GERING

Risikoeinstufung per 31.12.2024: (G) GERING



Finanzielle Risiken

Finanzierungsrisiko

Das Finanzierungsrisiko beurteilt die Gefahren, die aus Unsicherheiten und Schwankungen am Kapitalmarkt, einem sich erhöhenden Zinsniveau, nicht eingehaltenen Kreditklauseln wie Covenant-Brüchen oder dem Timing von Refinanzierungen oder Prolongationen entstehen können und folglich zu höheren Kosten, finanziellen Schäden durch geringeres Finanzierungsvolumen als erwartet oder gar keine Finanzierung und einem Liquiditätsrisiko führen können. Das Liquiditätsrisiko besteht insbesondere darin, dass aufgrund unzureichender Verfügbarkeit von Zahlungsmitteln bestehende oder zukünftige Zahlungsverpflichtungen nicht rechtzeitig erfüllt werden können oder bei Engpässen unvorteilhafte Finanzierungsbedingungen akzeptiert werden müssen.

Die Finanzierung des Immobilienbestands der Branicks Unternehmensgruppe erfolgt objekt- bzw. portfoliobasiert. Dabei haben wir im üblichen Maß Kredite mit Financial Covenants (Kreditklauseln mit Auflagen zu Finanzkennzahlen) vereinbart. Bei Nichteinhaltung der Klauseln könnten Kapitalgeber Kreditkonditionen anpassen, zusätzliche Sicherheiten fordern oder Kredite kurzfristig fälligstellen, was negative finanzielle Auswirkungen haben könnte. Im Wesentlichen sind folgende Covenants wirksam:

- DSCR (Debt Service Coverage Ratio, Kapaldienstdeckungsgrad): gibt an, zu wie viel Prozent der zu erwartende Zinssatz plus Tilgung (Kapaldienst) durch die Mieteinnahmen gedeckt ist
- ICR (Interest Coverage Ratio, Zinsdeckungsgrad) gibt den Cashflow 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. So wurden für das Jahr 2024 alle Covenants jederzeit eingehalten.

Das Liquiditätsrisiko wird auf Basis einer mehrjährigen Finanzplanung sowie einer monatlich rollierenden Liquiditätsplanung unter Betrachtung langfristiger 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 Tages- und Termingeldanlagen vorgehalten.

Trotz des umfassenden Risikomanagements im Bereich Corporate Finance bestehen aktuell eingeschränkte Refinanzierungsmöglichkeiten insbesondere im Bereich der unbesicherten Kapitalmarktfinanzierung. Gründe sind neben dem im externen Rating reflektierten StaRUG-Verfahren auch externe Faktoren wie die länger als erwartet andauernde Stagnation am Transaktionsmarkt sowie das weiterhin herausfordernde Finanzierungsumfeld.

Die per Bilanzstichtag planmäßigen Fälligkeiten im Jahr 2025, im Wesentlichen Schuldscheindarlehen in Höhe von insgesamt rd. 293 Mio. Euro, waren zum Stichtag noch nicht komplett mit fest vereinbarten Finanzierungs- oder Verkaufserlösen gedeckt.

Die Verhandlungen mit den Darlehensgebern der Brückenfinanzierung als auch mit den Schuldscheinnehmern mit Fälligkeit im Jahr 2024 konnten wir am 26. März 2024 mit dem

Abschluss des StaRUG-Verfahrens mit einer Anpassung der Fristigkeiten der Schuldscheindarlehen sowie über eine Laufzeitverlängerung der Brückenfinanzierung erfolgreich beenden.

Für die Brückenfinanzierung wurden mit den finanzierenden Banken eine Fälligkeit zum 31. Dezember 2024 vereinbart. Die letzte Tranche der Brückenfinanzierung wurde am 2. Oktober 2024 vorzeitig getilgt. Für die ursprünglich 2024 fälligen Schuldscheindarlehen wurde eine Fälligkeit am 30. Juni 2025 vereinbart.

Der Geschäftsplan für die Jahre 2025 und 2026 geht von verschiedenen Maßnahmen zur Liquiditätsbeschaffung aus, deren Plausibilität und Realisierbarkeit im Rahmen eines Independent Business Review (IBR) sowohl durch eine unabhängige Beratungsgesellschaft geprüft und bestätigt wurden. Wir haben die Umsetzung des Geschäftsplans im Rahmen unseres Aktionsplans „Performance 2024“ im Jahr 2024 konsequent vorangetrieben und konnten im Jahresverlauf zahlreiche Erfolge erzielen. Aufgrund der seitdem gemachten Fortschritte halten wir die Umsetzung des Geschäftsplans für überwiegend wahrscheinlich. Dennoch stellt das Finanzierungsrisiko nach wie vor eine Hochrisiko-Position dar. Der Geschäftsplan geht von einem detaillierten Portfolio-, Refinanzierungs- und Liquiditätsszenario aus, dessen Umsetzung wir für überwiegend wahrscheinlich halten, das aber mit Unsicherheit verbunden ist. Insgesamt bewerten wir das Finanzierungsrisiko weiterhin mit hoch.

Weitere Erläuterungen zur Finanzlage sind im zusammengefassten Konzernlagebericht sowie Ausführungen zu Finanz- und Liquiditätsrisiken im Anhang zu finden.

Risikoeinstufung per 31.12.2023: (H) HOCH

Risikoeinstufung per 31.12.2024: (H) HOCH



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 55,9 Mio. Euro. Bei gleichzeitiger Erhöhung des Kapitalisierungssatzes um 25 Basispunkte ergibt sich ein Rückgang 149,3 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 31.12.2023: (H) HOCH

Risikoeinstufung per 31.12.2024: (H) HOCH

Sensitivitätsbetrachtung

Veränderung der Immobilien-Marktwerte des Commercial Portfolios

| | | Szenarien Veränderung Kapitalisierungssatz | | |
|--|---------|--|--------------------|---------------------|
| | | +0,25 % | 0 % | -0,25 % |
| Szenarien Veränderung Diskontierungssatz | +0,25 % | -149,3 Mio. Euro | -55,9 Mio. Euro | +47,2 Mio. Euro |
| | 0 % | -94,0 Mio. Euro | +/- 0,0 | +130,4 Mio. Euro |
| | -0,25 % | -39,9 Mio. Euro | +58,3 Mio. Euro | +166,0 Mio. Euro |

Gesamtaussage zur Risiko- und Chancensituation

Aus Sicht des Risikomanagements zeichnete sich das Geschäftsjahr 2024 durch eine weiterhin verhaltene Entwicklung des Immobilienmarkts aus. Geopolitische Unsicherheiten, die weiterhin hohe Inflation und das damit verbundene hohe Zinsniveau wurden dabei als die wesentlichen Faktoren ausgemacht. Die hohen Zinskosten in Kombination mit der ausgebliebenen Normalisierung der Transaktionsaktivitäten bedeuteten für weite Teile der Immobilienbranche ein herausforderndes Marktumfeld.

Auch die Branicks Unternehmensgruppe kann sich diesem herausfordernden Marktumfeld nicht entziehen. Dennoch wurde die Prognose 2024 vollständig erreicht. Unsere wichtigste Kennzahl, die Funds from Operations (FFO I, nach Minderheiten, vor Steuern), wurden mit 40 bis 55 Mio. Euro prognostiziert und lagen zum 31. Dezember 2024 bei 52,2 Mio. Euro. Das gleiche gilt für die anderen prognostizierten Geschäftsziele.

Die gesamte Risiko- und Chancensituation der Branicks Unternehmensgruppe wird aktuell von Risiken dominiert und zeigt sich, trotz positiver Resultate des Aktionsplans „Performance 2024“, weiterhin sehr herausfordernd. Insbesondere die Finanzrisiken stellen Hochrisiko-Positionen dar, welche die Ergebnisprognose negativ beeinflussen oder gefährden könnten. Voraussetzungen für eine Entspannung der gesamten Risiko- und Chancensituation der Branicks Unternehmensgruppe sind eine weiterhin konsequente Einhaltung des Aktionsplans „Performance 2024“ und die Umsetzung des im Rahmen des StaRUG-Verfahrens vorgelegten Geschäftsplans. Insbesondere der mit dem Geschäftsplan verbundene Abbau der Verbindlichkeiten, die Stärkung der Liquidität sowie die Senkung von operativen Kosten sind wichtige Schritte für eine weitere Verbesserung der gesamten Risiko- und Chancensituation. Wir gehen mit überwiegender Wahrscheinlichkeit davon aus, die im Geschäftsplan enthaltenen Maßnahmen erfolgreich umzusetzen und damit eine mittelfristige Verbesserung der Liquiditätslage zu erreichen.

Chancen ergeben sich derzeit aus einer frühzeitigen Aufhellung des Immobilienmarkts, einer unerwartet schnellen Absenkung des Zinsniveaus sowie der Umsetzung weiterer angeschobener Geschäftsideen. Eintrittswahrscheinlichkeit sowie potenzielle Auswirkungen sind aufgrund der globalen Verkettung, ihrer Komplexität sowie Vielschichtigkeit derzeit weder vorhersehbar noch kalkulierbar.



Prognosebericht

Gesamtaussage 2025

Wir rechnen für das Geschäftsjahr 2025 mit einer fortschreitenden Erholung im Marktumfeld und entsprechend ansteigenden Aktivitäten auf dem Transaktionsmarkt. Im Vermietungsmarkt erwarten wir insgesamt stabile bis positive Rahmenbedingungen für Branicks.

Bedingt durch weiterhin spürbare, wenn auch leicht rückläufige Inflationsraten ergeben sich auch für 2025 noch Mietwachstumspotenziale durch die Indexierung von Mietverträgen. Zum Jahresende 2024 sind rund 88% der annualisierten Mieteinnahmen im Commercial Portfolio an den Verbraucherpreisindex gekoppelt.

Wir planen, die im Rahmen des Aktionsplans „Performance 2024“ identifizierten Maßnahmen zur Konsolidierung unserer Konzernfinanzierungen weiter voranzutreiben. Dies schließt auch die konsequente Umsetzung des Verkaufsplans ein, der zu einer Reduzierung der Verschuldung und damit einer Verringerung des LTV führen soll. Auf Jahressicht werden sich dadurch unsere Assets under Management insbesondere im Bereich Commercial Portfolio deutlich reduzieren.

Mit der weiteren erwarteten Erholung am Immobilien- und Transaktionsmarkt gehen wir davon aus, dass wir im Bereich Institutional Business neben stabilen Erträgen aus Asset- und Propertymanagement-Gebühren auch transaktionsbedingte Erträge aus An- und Verkäufen von Immobilien für unsere verschiedenen Investmentvehikel realisieren werden.

Im Rahmen unserer ESG-Strategie setzen wir weiter auf die Umsetzung unserer Ziele und Weiterentwicklung in den täglichen Arbeitsprozessen. Im Fokus unserer ESG-Aktivitäten 2025 liegen die Umsetzung der Maßnahmen zur weiteren

Reduzierung unseres CO₂-Verbrauchs je qm um 40% bis zum Jahr 2030 und die Steigerung der Green-Building-Quote auf 60% bis zum Jahr 2027.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen 2025

Unsere Erwartungen bezüglich der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen basieren auf den Prognosen einschlägiger Wirtschaftsforschungsinstitute und Organisationen. Zur Einschätzung der Branchensituation ziehen wir öffentlich verfügbare Analysen der renommierten Maklerhäuser heran. Die im Folgenden getroffenen Aussagen spiegeln deren Erwartungen zum Zeitpunkt der Aufstellung des zusammengefassten Lageberichts 2024 wider.

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Ein Aufschwung der deutschen Wirtschaft ist nach Einschätzung des ifw Kiel derzeit nicht in Sicht. In seiner Winterprognose vom Dezember 2024 reduzierte das Institut seine Prognose für das Jahr 2025 und erwartet nun nur noch eine Stagnation des Bruttoinlandsprodukts. Im Herbst 2024 hatte die Schätzung des ifw Kiel noch bei einem Wirtschaftswachstum von 0,5% gelegen. Aus Sicht der Forscher mehren sich die Zeichen, dass die wirtschaftliche Schwäche Deutschlands eher struktureller Natur und weniger konjunkturell bedingt ist. Dies gilt insbesondere für das Verarbeitende Gewerbe, das einerseits unter der zunehmenden internationalen Konkurrenz und andererseits unter standortspezifischen Wettbewerbsnachteilen leidet. Zusätzlicher Gegenwind droht der exportabhängigen deutschen Wirtschaft im Jahr 2025, sofern die neue US-Regierung ihre protektionistischen Ankündigungen umsetzt. Vor diesem Hintergrund erwartet das ifw Kiel, dass die Stagnation der Wirtschaft sich zunehmend auch auf dem

Arbeitsmarkt bemerkbar machen wird. Für 2025 rechnen die Experten mit einem Rückgang der Erwerbstätigkeit und einem weiteren Anstieg der Arbeitslosenquote.

Auch die Entwicklung des ifo Geschäftsklimaindex deutet nicht auf eine nachhaltige Erholung der deutschen Wirtschaft in den kommenden Monaten hin. Zwar hat sich der Index im Januar 2025 auf 85,1 Punkte (Dezember 2024: 84,7 Punkte) verbessert, der Anstieg resultierte allerdings ausschließlich aus einer günstigeren Bewertung der aktuellen Situation. Die Erwartungskomponente des Index fiel dagegen schlechter aus und unterstreicht die Skepsis der Unternehmen für den weiteren Jahresverlauf.

Die EZB ist zuversichtlich, dass sich die Inflation nachhaltig im Bereich ihres mittelfristigen Zielwerts von 2% einpendeln wird. Gemäß ihren Projektionen vom Dezember 2024 rechnet die EZB im Jahresdurchschnitt 2025 mit einer Inflationsrate im Euroraum von 2,1%. Für das Jahr 2026 geht die Notenbank von einem weiteren Rückgang auf 1,9% aus. Entsprechend erwarten die Kapitalmarktteilnehmer, dass die EZB ihre Geldpolitik in Jahresverlauf 2025 weiter lockern wird. Nach einer Umfrage im Dezember 2024 unter Finanzmarktteilnehmern (ECB Survey of Monetary Analysts) erwarten diese im Durchschnitt, dass die EZB den Zinssatz für die Einlagefazilität von derzeit 3,0% bis zum Jahresende 2025 auf 2,0% senken wird.

Branchenentwicklung

Trotz der nur verhaltenen gesamtwirtschaftlichen Aussichten ist das Immobilienberatungsunternehmen JLL für den deutschen Büovermietungsmarkt im Jahr 2025 relativ optimistisch gestimmt. Der Flächenumsatz an den Top-7-Bürostandorten soll den Prognosen zufolge 3,0 Mio. qm erreichen, was einem Anstieg von rund 10% gegenüber 2024 entspricht. Als Indiz für eine steigende Nachfrage nach Büroflächen betrachtet JLL vor allem die wieder zunehmende Anzahl großflächiger Gesuche im Markt. Dies unterstreicht die strategische Bedeutung des Büros für Unternehmen und den Bedarf an



attraktiven, modernen und nachhaltigen Flächen. Gleichzeitig beobachtet JLL, dass der Trend zu qualitativ hochwertigen Büroflächen oft auch mit dem Trend zu „kleinen, aber feinen“ Flächen einhergeht. Entsprechend wird ein weiterer Anstieg der Leerstände erwartet. Zum Jahresende 2025 könnte die Leerstandsquote an den Top-7-Bürostandorten im Durchschnitt bei über 7% liegen (Ende 2024: 6,8%). Die Pipeline des Neubauvolumens für 2025 beziffert JLL auf 1,3 Mio. qm (2024: 1,6 Mio. qm). Der Rückgang erklärt sich mit der anhaltenden Verschiebung von Projekten. Bei den Spitzenmieten rechnet JLL mit einer Abschwächung des Anstiegs auf etwas mehr als 2% nach noch 5,7% im Jahr 2024. In Randlagen und in Objekten mit unterdurchschnittlicher Ausstattungqualität werden dagegen keine Mietsteigerungen durchsetzbar sein. Dies unterstreicht erneut deutlich die Wichtigkeit einer zeitgemäßen Ausstattung und einer nachhaltigen und energieeffizienten Immobilie.

Für den bundesweiten Logistikvermietungsmarkt erwarten die Experten von BNPPRE im Jahr 2025 zunächst eine stabile Entwicklung. Nur im Zuge einer spürbaren wirtschaftlichen Belebung ist nach ihrer Einschätzung wieder mit einem deutlich anziehenden Flächenumsatz zu rechnen. In den Top-Märkten rechnet BNPPRE 2025 dennoch mit einem weiteren leichten Anstieg sowohl der Spitzen- als auch der Durchschnittsmieten.

BNPPRE sieht für den deutschen Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien zwar eine Reihe von Belastungsfaktoren im Jahr 2025, dennoch erwarten die Experten, dass die positiven Markteinflüsse – vor allem die verbesserte Stimmung der Investoren, das wachsende Interesse ausländischer Anleger und die Aussicht auf weitere Leitzinssenkungen – überwiegen werden. In der Summe rechnet BNPPRE mit einem sichtbaren

Zuwachs des Transaktionsvolumens gegenüber 2024. Gleichwohl ist nicht damit zu rechnen, dass die langfristigen Durchschnittswerte bereits wieder erreicht werden. Nach dem erneuten Rückgang im Jahr 2024 rechnet BNPPRE im laufenden Jahr mit einer Erholung der Büromärkte. Ein Indiz für das wieder stärkere Interesse der Investoren sieht BNPPRE in einer Reihe größerer Landmark-Deals, deren Umsetzung positive Signale senden sollte. Insbesondere im internationalen Vergleich zeichnen sich die großen deutschen Standorte durch niedrige Leerstandsquoten, ein geringes Flächenangebot und weiter steigende Mieten aus. Auch für die Logistikmärkte zeigt sich BNPPRE optimistisch. Grundlage dafür ist vor allem das große Interesse international agierender Investoren am deutschen Logistikmarkt. Gleichzeitig wird mit steigenden Preisen und in der Folge mit rückläufigen Renditen gerechnet.

Erwartete Entwicklung der Leistungsindikatoren

Erholung des Transaktionsmarkts

Mit steigender Marktaktivität im Geschäftsjahr 2025 sehen wir Chancen, die Potenziale der Immobilien in beiden Segmenten weiter auszuschöpfen und den Aktionsplan „Performance 2024“, insbesondere den Verkaufsplan, erfolgreich umzusetzen.

Ausgehend von einem zum Jahresende verwalteten Immobilienvermögen von rund 11,6 Mrd. Euro rechnen wir für das Jahr 2025 segmentübergreifend mit Transaktionen im Volumen zwischen 0,6 und 0,8 Mrd. Euro.

Im Jahr 2025 sind Ankäufe in einer Gesamthöhe von rund 100 bis 200 Mio. Euro ausschließlich für das Segment Institutional Business geplant, die wir sowohl für bestehende Mandate als auch im Rahmen von neuen Mandaten und Investmentvehikeln planen. Für den Eigenbestand (Commercial Portfolio) sind keine Akquisitionen geplant.

Für 2025 planen wir gezielte Verkäufe über alle Segmente in einem Volumen von rund 600 bis 800 Mio. Euro. Davon entfallen rund 500 bis 600 Mio. Euro auf das Commercial Portfolio und rund 100 bis 200 Mio. Euro auf das Institutional Business.

Entwicklung des Commercial Portfolios

Mit dem gezielten Verkauf von Immobilien aus dem Commercial Portfolio, das zum Bilanzstichtag einen Wert von rund 2,7 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 2025 rechnen wir mit Bruttomieteinnahmen aus dem Commercial Portfolio in einer Spanne von 125 bis 135 Mio. Euro.

Entwicklung des Institutional Business

Die Immobilienmanagementerträge 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. Aufgrund der erwarteten weiteren Erholung des Marktumfelds erwarten wir steigende transaktionsabhängige Managementgebühren im Vergleich zum Vorjahr. Für das Geschäftsjahr 2025 planen wir insgesamt Erträge aus dem Immobilienmanagement in Höhe von 50 bis 60 Mio. Euro.



Stabile FFO im Rahmen des Aktionsplans „Performance 2024“

Für das Geschäftsjahr 2025 wird unser Fokus auf der weiteren Konsolidierung unserer Finanzierung, der damit zusammenhängenden Portfolio- und Cashflow-Optimierung und der Umsetzung des Aktionsplans „Performance 2024“ liegen, sodass wir insgesamt FFO (nach Minderheiten, vor Steuern) in einer Spanne von 40 bis 55 Mio. Euro erwarten. Wesentliche Gründe dafür sind vor allem das geplante Verkaufsprogramm im Segment COP sowie die Erwartung des sich im Geschäftsjahr 2025 wieder belebenden Transaktionsmarkts im Segment IBU.

Unser Ziel ist außerdem der Ausbau wiederkehrender Cashflows aus beiden Geschäftsbereichen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr lag die Summe aus Nettomieteinnahmen und laufenden Managementgebühren bei rund 97 % der Summe aus Nettomieteinnahmen und allen Gebühren. Dies war bedingt durch vergleichsweise geringe transaktionsabhängige Gebühren im Berichtsjahr. Für 2025 erwarten wir einen Anteil wiederkehrender Cashflows in der Spanne von 85 % bis 95 %.

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 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 2024 sehen keine signifikante Verschlechterung gegenüber dem Vorjahr.
- Es tritt kein weiterer unerwarteter 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.



Sonstige Angaben

Jahresabschluss der Branicks Group AG (Einzelabschluss)

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Branicks Group AG ist die Holding- und Managementgesellschaft des Branicks-Konzerns. Die operativen Immobilienaktivitäten sowie das Management des Institutional Business werden im Wesentlichen über Tochtergesellschaften (Objektgesellschaften) organisiert.

Die Vermögens- und Ertragslage der Branicks Group AG wird daher vor allem durch ihr Engagement bei den Beteiligungsgesellschaften bestimmt. Die Werthaltigkeit des Beteiligungsengagements ergibt sich aus der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Tochtergesellschaften (Objektgesellschaften) und ist insbesondere durch deren Immobilienvermögen bzw. Dienstleistungsvereinbarungen gesichert. Die Branicks Group AG erstellt ihren Jahresabschluss nach den Vorschriften des HGB.

Insgesamt beurteilen wir die Geschäftslage der Branicks Group AG zum Bilanzstichtag als herausfordernd. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Branicks Group AG im Jahr 2024 im Jahr war im Wesentlichen geprägt durch die Verkäufe im Segment Commercial Portfolio sowie das geringe Transaktionsvolumen mit entsprechend niedrigen transaktionsabhängigen Gebühreneinnahmen im Segment Institutional

Business. Die Beteiligungserträge der Beteiligungsgesellschaften des Commercial Portfolios resultierten im Geschäftsjahr 2024 im Wesentlichen aus Mieteinnahmen und Verkaufsergebnissen, während sich die Beteiligungserträge der Beteiligungsgesellschaften des Institutional Business überwiegend aus transaktionsunabhängigen Immobilienmanagementerträgen zusammensetzen. Insgesamt haben wir im Geschäftsjahr Beteiligungserträge in Höhe von 96,5 Mio. Euro erzielt (Vorjahr: 50,8 Mio. Euro).

Die Umsatzerlöse lagen mit 11,0 Mio. Euro über dem Niveau des Vorjahres (Vorjahr: 6,1 Mio. Euro). Hier sind im Wesentlichen Erlöse aus der Strukturierung von Transaktionen für das Segment Institutional Business enthalten, für die Branicks unmittelbar die Leistung erbracht hatte. Daneben sind in den Umsatzerlösen im Wesentlichen Erlöse aus Beratungs- und Dienstleistungen an Tochtergesellschaften enthalten. Der Personalaufwand des abgelaufenen Geschäftsjahres ist mit 13,5 Mio. Euro im Vergleich zum Vorjahr rückläufig (Vorjahr: 14,6 Mio. Euro). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen von 46,1 Mio. Euro liegen ungefähr auf dem Niveau des Vorjahres (Vorjahr: 46,0 Mio. Euro). Hier sind als größter Einzelposten Rechts- und Beratungskosten enthalten. Das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Beteiligungsergebnis ist mit – 45,7 Mio. Euro leicht niedriger als im Vorjahr (Vorjahr: – 41,5 Mio. Euro). Die Zinsaufwendungen, resultierend aus unseren Anleihen und Schuldscheindarlehen sowie der Brückenfinanzierung für den Erwerb der Anteile an der VIB, betragen 72,6 Mio. Euro (Vorjahr: 64,7 Mio. Euro). Insbesondere die Schuldscheindarlehen sind aufgrund des im Geschäftsjahr 2024 gestiegenen Zinsniveaus für den Anstieg der Zinsaufwendungen verantwortlich.

Die Zinserträge sind im Vergleich zum Vorjahr um 3,7 Mio. Euro auf 20,4 Mio. Euro zurückgegangen (Vorjahr: 24,1 Mio. Euro). Dagegen sind die Abschreibungen auf Finanzanlagen von 11,3 Mio. Euro im Vorjahr auf 27,9 Mio. Euro gestiegen.

Insgesamt erzielte die Branicks Group AG einen Jahresfehlbetrag in Höhe von – 39,4 Mio. Euro (Vorjahr: – 41,3 Mio. Euro).

Die Finanzanlagen erreichten zum Bilanzstichtag ein Volumen von 2.022,6 Mio. Euro und erhöhten sich somit um 90,2 Mio. Euro (Vorjahr: 1.932,4 Mio. Euro). Hierfür war insbesondere die Ausgabe von Darlehen an verbundenen Unternehmen ursächlich.

Die Forderungen im Verbundbereich verringerten sich um 91,7 Mio. Euro auf 310,0 Mio. Euro. Gleichzeitig stiegen die entsprechenden Verbindlichkeiten um 244,3 Mio. Euro auf 608,8 Mio. Euro, im Wesentlichen aufgrund eines konzerninternen Darlehens. Insgesamt ist das Engagement in nahestehenden Unternehmen, bestehend aus Finanzanlagen sowie Forderungen und Verbindlichkeiten im Verbund- und Beteiligungsbereich, zum 31. Dezember 2024 von 1.959,6 Mio. Euro um 245,7 Mio. Euro auf 1.713,9 Mio. Euro zurückgegangen (– 12,5%), was im Wesentlichen auf den Rückgang der konzerninternen Darlehen zurückzuführen ist.



Das Eigenkapital der Gesellschaft verringerte sich im Wesentlichen aufgrund des Jahresfehlbetrags von 977,6 Mio. Euro auf 938,2 Mio. Euro (−4,0%). Das Fremdkapital hat sich von insgesamt 1.478,2 Mio. Euro auf 1.497,8 Mio. Euro um 19,6 Mio. Euro erhöht. Die bilanzielle Eigenkapitalquote ist mit 38,5% robust auf einem ähnlichen Niveau wie im Vorjahr (Vorjahr: 39,8%).

Zu Chancen und Risiken der Branicks Group AG, insbesondere zu den Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken, verweisen wir auf den Risiko- und Chancenbericht des Konzerns. Die Branicks Group AG ist mittelbar von diesen Chancen und Risiken betroffen.

Prognose für den Einzelabschluss der Branicks Group AG

Für 2024 erwarteten wir ein Jahresergebnis leicht über dem Niveau des Vorjahres von −41,3 Mio. Euro. Diese Prognose wurde mit einem aktuellen Jahresergebnis von −39,4 Mio. Euro erfüllt.

Für 2025 erwarten wir unter sich langsam erholenden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Immobilienwirtschaft, bei einer im Geschäftsjahr 2025 sich erholenden Transaktionsstätigkeit und einem leicht steigenden Ergebnisbeitrag aufgrund anziehender Transaktionstätigkeit im Institutional Business ein Jahresergebnis leicht über dem Niveau des Vorjahres. Vor dem Hintergrund der im Rahmen des Aktionsplans „Performance 2024“ geplanten Restrukturierungsmaßnahmen bei den Finanzierungen erwarten wir mittelfristig eine Weiterführung unserer Dividendenpolitik wie in der Vergangenheit. Für weitere Angaben verweisen wir auf den Prognosebericht des Konzerns ab [Seite 66](#).

Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Der Vorstand hat einen gesonderten Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 AktG erstellt, der mit folgender Erklärung abschließt:

„Wir erklären hiermit, dass nach den Umständen, die uns in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, unsere Gesellschaft bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhielt oder vergütete. Maßnahmen auf Veranlassung oder im Interesse des herrschenden Unternehmens wurden nicht getroffen oder unterlassen.“

Informationen zu nahestehenden Unternehmen und Personen nach den Vorschriften des IAS 24 finden sich im Anhang zum Konzernabschluss.

Übernahmerechtliche Angaben und Erläuterungen

Die nachfolgenden Angaben nach §§ 289a, 315a HGB geben die Verhältnisse wieder, wie sie am Bilanzstichtag bestanden. Mit der nachfolgenden Erläuterung dieser Angaben wird gleichzeitig den Anforderungen eines erläuternden Berichts gemäß § 176 Abs. 1 Satz 1 AktG entsprochen.

Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Das gezeichnete Kapital in Höhe von 83.565.510,00 Euro besteht aus 83.565.510 auf den Namen lautenden nennbetragslosen Stammaktien (Stückaktien). Unterschiedliche Aktiegattungen bestehen nicht. Gemäß § 67 Abs. 2 AktG bestehen im Verhältnis zur Gesellschaft Rechte und Pflichten aus Aktien nur für und gegen den im Aktienregister Eingetragenen. Mit allen Aktien sind die gleichen Rechte und Pflichten verbunden. Jede Stückaktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme. Hiervon ausgenommen sind etwaige von der Gesellschaft gehaltene eigene Aktien, aus denen der Gesellschaft keine Rechte zustehen. Das Stimmrecht beginnt, wenn auf die Aktien die gesetzliche Mindesteinlage geleistet ist. Die mit den Aktien verbundenen Rechte und Pflichten ergeben sich im Einzelnen aus den Regelungen des Aktiengesetzes, insbesondere aus den §§ 12, 53a ff., 118 ff. und 186 AktG.



Direkte und indirekte Beteiligungen am Kapital, die 10 % der Stimmrechte überschreiten

Hinsichtlich der direkten und indirekten Beteiligungen am Kapital der Branicks Group AG, die 10 % der Stimmrechte überschreiten, wird auf die Angaben im Anhang zum Jahres- und Konzernabschluss verwiesen.

Gesetzliche Vorschriften und Bestimmungen der Satzung über die Ernennung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern und die Änderung der Satzung

Die Bestellung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands richtet sich nach den §§ 84, 85 AktG sowie § 7 der Satzung. Gemäß § 7 Abs. 1 der Satzung besteht der Vorstand aus mindestens einer Person. Für die Bestellung und Abberufung einzelner oder sämtlicher Mitglieder des Vorstands sieht die Satzung keine Sonderregelungen vor. Die Bestellung und Abberufung liegen in der Zuständigkeit des Aufsichtsrats. Dieser bestellt Vorstandsmitglieder für eine maximale Amtszeit von fünf Jahren. Eine wiederholte Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit, jeweils für höchstens fünf Jahre, ist – vorbehaltlich § 84 Abs. 1 Satz 3 AktG – zulässig. Satzungsänderungen erfolgen nach den §§ 119 Abs. 1 Nr. 6, 179, 133 AktG sowie §§ 9 Abs. 6 und 14 der Satzung. Die Satzung stellt keine weiteren Erfordernisse für Satzungsänderungen auf. Die Beschlüsse der Hauptversammlung werden, soweit nicht zwingend gesetzliche Vorschriften entgegenstehen, mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen und, sofern das Gesetz außer der Stimmenmehrheit eine Kapitalmehrheit vorschreibt, mit der einfachen Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals gefasst. Der Aufsichtsrat ist zu Satzungsänderungen ermächtigt, die nur die Fassung betreffen.

Befugnisse des Vorstands zur Ausgabe und zum Rückkauf von Aktien

Die Befugnisse des Vorstands der Gesellschaft, Aktien auszugeben oder zurückzukaufen, beruhen sämtlich auf entsprechenden Ermächtigungsbeschlüssen der Hauptversammlung, deren wesentlicher Inhalt nachfolgend dargestellt wird. Weitere Einzelheiten ergeben sich aus dem jeweiligen Ermächtigungsbeschluss.

Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien

Der Vorstand ist durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 24. März 2022 ermächtigt, mit vorheriger Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 23. März 2027 eigene Aktien bis zu insgesamt 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung oder – falls dieser Wert geringer ist – des zum Zeitpunkt der Ausnutzung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals der Gesellschaft zu erwerben. Auf die erworbenen Aktien dürfen zusammen mit anderen eigenen Aktien, die sich im Besitz der Gesellschaft befinden oder ihr nach den §§ 71a ff. AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10 % des Grundkapitals entfallen. Die Ermächtigung darf nicht zum Zwecke des Handels in eigenen Aktien ausgenutzt werden. Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals, in Verfolgung eines oder mehrerer Zwecke durch die Gesellschaft oder von ihr abhängige oder in Mehrheitsbesitz der Gesellschaft stehende Unternehmen oder durch auf deren Rechnung oder auf Rechnung der Gesellschaft handelnde Dritte ausgeübt werden. Der Erwerb darf nach Wahl des Vorstands mit vorheriger Zustimmung des Aufsichtsrats über die Börse oder aufgrund eines an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Kaufangebots bzw. aufgrund einer an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten erfolgen. Das Volumen des an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Kaufangebots bzw. der an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten kann begrenzt werden. Sofern bei einem öffentlichen Kaufangebot oder einer öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten das

Volumen der angedienten Aktien das vorgesehene Rückkaufvolumen überschreitet, kann der Erwerb im Verhältnis der jeweils gezeichneten bzw. angebotenen Aktien erfolgen; das Recht der Aktionäre, ihre Aktien im Verhältnis ihrer Beteiligungsquoten anzudienen, ist insoweit ausgeschlossen. Eine bevorrechtigte Annahme geringer Stückzahlen bis zu 100 Stück angedienter Aktien je Aktionär sowie eine kaufmännische Rundung zur Vermeidung rechnerischer Bruchteile von Aktien können vorgesehen werden. Ein etwaiges weitergehendes Andienungsrecht der Aktionäre ist insoweit ausgeschlossen. Das an alle Aktionäre gerichtete öffentliche Kaufangebot bzw. die an alle Aktionäre gerichtete öffentliche Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten kann weitere Bedingungen vorsehen.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit vorheriger Zustimmung des Aufsichtsrats die aufgrund dieser Ermächtigung erworbenen eigenen Aktien zu allen gesetzlich zugelassenen Zwecken, insbesondere auch zu den folgenden Zwecken, zu verwenden:

- (i) Die Aktien können eingezogen werden, ohne dass die Einziehung oder ihre Durchführung eines weiteren Hauptversammlungsbeschlusses bedarf. Sie können auch im vereinfachten Verfahren ohne Kapitalherabsetzung durch Anpassung des anteiligen rechnerischen Betrags der übrigen Stückaktien am Grundkapital der Gesellschaft eingezogen werden. Erfolgt die Einziehung im vereinfachten Verfahren, ist der Vorstand zur Anpassung der Zahl der Stückaktien in der Satzung ermächtigt.
- (ii) Die Aktien können auch in anderer Weise als über die Börse oder aufgrund eines Angebots an alle Aktionäre veräußert werden, wenn der bar zu zahlende Kaufpreis den Börsenpreis der im Wesentlichen gleich ausgestatteten, bereits börsennotierten Aktien nicht wesentlich unterschreitet. Die Anzahl der in dieser Weise unter Ausschluss des Bezugsrechts veräußerten Aktien darf 10 % des Grundkapitals nicht überschreiten, und zwar weder



im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung. Auf die Höchstgrenze von 10% des Grundkapitals sind andere Aktien anzurechnen, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts in direkter oder entsprechender Anwendung des §186 Abs.3 Satz 4 AktG ausgegeben oder veräußert werden. Ebenfalls anzurechnen sind Aktien, die zur Bedienung von Options- und/oder Wandlungsrechten bzw. -pflichten aus Options- und/oder Wandlungsschuldverschreibungen und/oder -genussrechten auszugeben sind, sofern diese Schuldverschreibungen oder Genussrechte während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts in entsprechender Anwendung des §186 Abs.3 Satz 4 AktG ausgegeben werden.

(iii) Die Aktien können gegen Sachleistung, insbesondere im Zusammenhang von Zusammenschlüssen von Unternehmen, zum Zwecke des Erwerbs von Unternehmen, Teilen von Unternehmen, Unternehmensbeteiligungen oder von sonstigen Vermögensgegenständen oder von Ansprüchen auf den Erwerb von sonstigen Vermögensgegenständen einschließlich Forderungen gegen die Gesellschaft, veräußert werden.

(iv) Die Aktien können zur Durchführung einer sogenannten Aktiendividende (Scrip Dividend) verwendet werden, im Rahmen derer Aktien der Gesellschaft (auch teil- und wahlweise) zur Erfüllung von Dividendenansprüchen der Aktionäre eingesetzt werden.

(v) Die Aktien können verwendet werden, um Bezugs- und Umtauschrechte zu erfüllen, die aufgrund der Ausübung von Wandlungs- und/oder Optionsrechten oder der Erfüllung von Wandlungs- und/oder Optionspflichten aus Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen entstehen, die von der Gesellschaft oder einer ihrer Konzerngesellschaften, an denen die Branicks Group AG unmittelbar oder mittelbar zu 100% beteiligt ist, ausgegeben werden.

(vi) Die Aktien können verwendet werden, um im Rahmen von Aktienbeteiligungs- oder anderen aktienbasierten Programmen an Arbeitnehmer der Gesellschaft oder Arbeitnehmer eines mit der Gesellschaft verbundenen Unternehmens oder Mitglieder der Geschäftsführung eines mit der Gesellschaft verbundenen Unternehmens ausgegeben zu werden, wobei das Arbeitsverhältnis zur Gesellschaft bzw. das Organverhältnis oder Arbeitsverhältnis zu einem mit ihr verbundenen Unternehmen im Zeitpunkt der Zusage der Aktienausgabe bestehen muss. Die Anzahl der in dieser Weise unter Ausschluss des Bezugsrechts ausgegebenen Aktien darf insgesamt 3% des Grundkapitals nicht überschreiten, und zwar weder des Grundkapitals zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch zum Zeitpunkt der Ausnutzung dieser Ermächtigung.

Zum 31. Dezember 2024 verfügt die Gesellschaft über keine eigenen Aktien. Sie hat von der vorstehend dargestellten Ermächtigung keinen Gebrauch gemacht.

Genehmigtes Kapital

Der Vorstand ist durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 22. August 2024 ermächtigt, das Grundkapital bis zum 21. August 2029 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch einmalige oder mehrmalige Ausgabe neuer, auf den Namen lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage um bis zu insgesamt 16.713.102,00 Euro zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2024).

Den Aktionären ist bei Ausnutzung des genehmigten Kapitals grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Die Aktien können auch von einem oder mehreren durch den Vorstand bestimmten Kreditinstituten oder Unternehmen im Sinne von §186 Abs.5 Satz1 AktG mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht). Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen,

- um Spitzenbeträge vom Bezugsrecht der Aktionäre auszunehmen;
- wenn die neuen Aktien gegen Bareinlage ausgegeben werden und der Ausgabepreis der neuen Aktien den Börsenpreis der im Wesentlichen gleich ausgestatteten bereits börsennotierten Aktien nicht wesentlich unterschreitet. Die Anzahl der in dieser Weise unter Ausschluss des Bezugsrechts ausgegebenen Aktien darf 20% des Grundkapitals nicht überschreiten, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung. Auf die Höchstgrenze von 20% des Grundkapitals sind andere Aktien anzurechnen, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts in direkter oder entsprechender Anwendung des §186 Abs.3 Satz 4 AktG ausgegeben oder veräußert werden. Ebenfalls anzurechnen sind Aktien, die zur Bedienung von Options- und/oder Wandlungsrechten



bzw. -pflichten aus Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen und/oder -genussrechten auszugeben sind, sofern diese Schuldverschreibungen oder Genussrechte während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts in entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben werden;

- wenn die Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage, insbesondere zum Zwecke des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen, Beteiligungen an Unternehmen oder von sonstigen mit einem Akquisitionsvorhaben in Zusammenhang stehenden Vermögensgegenständen oder im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen erfolgt;
- soweit es erforderlich ist, um Inhabern bzw. Gläubigern von Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen mit Options- bzw. Wandlungsrechten oder Options- bzw. Wandlungspflichten, die zuvor von der Gesellschaft oder Gesellschaften ausgegeben wurden, an denen die Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar zu 100 % beteiligt ist, ein Bezugsrecht auf Schuldverschreibungen in dem Umfang zu gewähren, wie es ihnen nach Ausübung der Options- bzw. Wandlungsrechte bzw. nach Erfüllung von Options- bzw. Wandlungspflichten zustehen würde.

Der Vorstand hat von der vorstehend dargestellten Ermächtigung zum 31. Dezember 2024 keinen Gebrauch gemacht.

Bedingtes Kapital

Der Vorstand ist durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 24. März 2022 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 23. März 2027 einmalig oder mehrmals auf den Namen oder auf den Inhaber lautende Wandelschuldverschreibungen und/oder Optionsschuldverschreibungen (zusammen „Schuldverschreibungen“) mit oder ohne Laufzeitbegrenzung im Gesamtnennbetrag von bis zu

600.000.000,00 Euro zu begeben und den Inhabern bzw. Gläubigern von Schuldverschreibungen Wandlungs- bzw. Optionsrechte (auch mit Wandlungs- bzw. Optionspflicht) auf auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu 16.372.232,00 Euro nach näherer Maßgabe der Wandel- bzw. Optionsanleihebedingungen (zusammen auch „Anleihebedingungen“) zu gewähren. Die Ausgabe der Schuldverschreibungen ist nur gegen Barzahlung möglich. Den Aktionären steht grundsätzlich ein Bezugsrecht zu. Die Schuldverschreibungen können auch von einem oder mehreren durch den Vorstand bestimmten Kreditinstituten oder Unternehmen im Sinne von § 186 Abs. 5 Satz 1 AktG mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht).

Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre auf Schuldverschreibungen auszuschließen,

- für Spitzenbeträge, die sich aufgrund des Bezugsverhältnisses ergeben;
- sofern der Vorstand nach pflichtgemäßer Prüfung zu der Auffassung gelangt, dass der Ausgabepreis der Schuldverschreibungen den nach anerkannten finanzmathematischen Methoden ermittelten theoretischen Marktwert der Schuldverschreibungen nicht wesentlich unterschreitet. Diese Ermächtigung zum Ausschluss des Bezugsrechts gilt jedoch nur für Schuldverschreibungen mit einem Wandlungs- oder Optionsrecht (auch mit einer Wandlungspflicht) auf Aktien, auf die insgesamt ein anteiliger Betrag von höchstens 10 % des zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens oder – falls dieser Wert geringer ist – des zum Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung bestehenden Grundkapitals entfällt. Auf diese Höchstgrenze von 10 % des Grundkapitals sind Aktien anzurechnen, die

während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Bezugsrechtsausschluss in direkter oder entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben oder veräußert worden sind. Ebenfalls anzurechnen sind Aktien, die zur Bedienung von Options- und/oder Wandlungsrechten bzw. Options- und/oder Wandlungspflichten aus Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder -genussrechten auszugeben sind, sofern diese Schuldverschreibungen oder Genussrechte während der Laufzeit dieser Ermächtigung auf der Grundlage einer anderen Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts entsprechend § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben werden;

- soweit es erforderlich ist, um Inhabern bzw. Gläubigern von Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen mit Options- bzw. Wandlungsrechten oder Options- bzw. Wandlungspflichten, die zuvor von der Gesellschaft oder Gesellschaften ausgegeben wurden, an denen die Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar zu 100 % beteiligt ist, ein Bezugsrecht auf Schuldverschreibungen in dem Umfang zu gewähren, wie es ihnen nach Ausübung der Options- bzw. Wandlungsrechte bzw. nach Erfüllung von Options- bzw. Wandlungspflichten zustehen würde.

Die Anleiheemissionen können in Teilschuldverschreibungen eingeteilt werden.

Im Falle der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen erhalten die Inhaber bzw. Gläubiger das Recht, ihre Teilschuldverschreibungen nach näherer Maßgabe der vom Vorstand festzulegenden Wandelanleihebedingungen in auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft umzutauschen. Das Wandlungsverhältnis ergibt sich aus der Division des Nennbetrags oder des unter dem Nennbetrag liegenden Ausgabebetrags einer Teilschuldverschreibung durch den festgesetzten Wandlungspreis für eine auf den Namen lautende Stückaktie der Gesellschaft. Es kann vorgesehen werden, dass das Umtauschverhältnis variabel ist. Das Umtauschverhältnis kann



auf eine volle Zahl auf- oder abgerundet werden; ferner kann gegebenenfalls eine in bar zu leistende Zuzahlung festgesetzt werden. Im Übrigen kann vorgesehen werden, dass Spitzen zusammengelegt und/oder in Geld ausgeglichen werden.

Im Falle der Ausgabe von Optionsschuldverschreibungen werden jeder Teilschuldverschreibung ein oder mehrere Optionsscheine beigelegt, die den Inhaber bzw. Gläubiger berechtigen, nach Maßgabe der vom Vorstand festzulegenden Optionsbedingungen auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft zu beziehen. Die Optionsbedingungen können vorsehen, dass der Optionspreis ganz oder teilweise auch durch Übertragung von Teilschuldverschreibungen und ggf. eine bare Zuzahlung erfüllt werden kann. Im Übrigen kann vorgesehen werden, dass Spitzen zusammengelegt und/oder in Geld ausgeglichen werden.

Die Wandel- bzw. Optionsanleihebedingungen können auch eine Wandlungs- bzw. Optionspflicht zum Ende der Laufzeit (oder zu einem früheren Zeitpunkt) vorsehen. Die Wandel- bzw. Optionsanleihebedingungen können das Recht der Gesellschaft bzw. des die Schuldverschreibung begebenden Konzernunternehmens vorsehen, den Inhabern bzw. Gläubigern der Schuldverschreibungen ganz oder teilweise anstelle der Zahlung eines fälligen Geldbetrags neue Aktien oder eigene

Aktien der Gesellschaft oder Aktien einer anderen börsennotierten Gesellschaft zu gewähren. Die Wandel- bzw. Optionsanleihebedingungen können ferner jeweils festlegen, dass im Falle der Wandlung bzw. Optionsausübung nach Wahl der Gesellschaft bzw. des die Schuldverschreibung begebenden Konzernunternehmens auch eigene Aktien der Gesellschaft oder Aktien einer anderen börsennotierten Gesellschaft gewährt werden können. Ferner kann vorgesehen werden, dass die Gesellschaft bzw. das die Schuldverschreibung begebende Konzernunternehmen den Wandlungs- bzw. Optionsberechtigten nicht Aktien der Gesellschaft gewährt, sondern (auch teilweise) einen Geldbetrag zahlt.

Zur Bedienung von Wandlungs- und Optionsrechten bzw. -pflichten aus Schuldverschreibungen, die aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 24. März 2022 bis zum 23. März 2027 begeben werden, wurde das Grundkapital durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 24. März 2022 um bis zu 16.372.232,00 Euro durch Ausgabe von bis zu 16.372.232 neuen auf den Namen lautenden Aktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2022).

Der Vorstand hat von der vorstehend dargestellten Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen zum 31. Dezember 2024 keinen Gebrauch gemacht.

Wesentliche Vereinbarungen, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots stehen

Die Branicks Group AG hat die im Folgenden aufgeführten wesentlichen Vereinbarungen abgeschlossen, die Regelungen für den Fall eines Kontrollwechsels (Change-of-Control-Klauseln) beinhalten.

Der überwiegende Teil der bestehenden Fremdkapitalfinanzierungsverträge (unter anderem die Grüne Unternehmensanleihe 2021 (ISIN XS2388910270) mit einem Volumen von 400 Mio. Euro) sieht im Fall eines Kontrollwechsels bei den betroffenen Konzerngesellschaften ein außerordentliches Kündigungsrecht der Gläubiger vor.

Weitere Angaben

Die übrigen nach den §§ 289a, 315a HGB geforderten Angaben betreffen Verhältnisse, die bei der Branicks Group AG nicht vorliegen. Weder gibt es Inhaber von Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, noch Stimmrechtskontrollen durch am Kapital der Gesellschaft beteiligte Arbeitnehmer oder Entschädigungsvereinbarungen, die für den Fall eines Übernahmeangebots mit Vorstandsmitgliedern oder Arbeitnehmern getroffen sind. Auch sind dem Vorstand keine angabepflichtigen Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen, bekannt.



Erklärung zur Unternehmensführung

Die Erklärung zur Unternehmensführung nach §§ 289f, 315d HGB für die Gesellschaft und den Konzern ist Bestandteil des zusammengefassten Lageberichts. Aufsichtsrat und Vorstand berichten in dieser Erklärung auch über die Corporate Governance der Gesellschaft nach Grundsatz 22 des Deutschen Corporate Governance Kodexes („DCGK“).

Angaben zu Unternehmensführungspraktiken

Die Branicks Group AG misst der Corporate Governance im Unternehmen und im Konzern einen hohen Stellenwert bei. Vorstand und Aufsichtsrat sehen sich in der Verpflichtung, durch eine verantwortungsbewusste und langfristig ausgerichtete Unternehmensführung für den Bestand des Unternehmens und eine nachhaltige Wertschöpfung zu sorgen. Zu einer guten Corporate Governance gehört für die Branicks Group AG auch der verantwortungsbewusste Umgang mit Risiken. Der Vorstand stellt daher ein angemessenes und wirksames internes Kontrollsystem, Risikomanagement und Risikocontrolling im Unternehmen sicher (siehe dazu auch nachfolgend den Abschnitt „Risikomanagement“ → Seite 51) und sorgt durch ein angemessenes, an der Risikolage des Unternehmens ausgerichtete Compliance-Management-System für die Einhaltung von Recht und Gesetz. Den Empfehlungen des DCGK wird nach Maßgabe der jährlichen Entsprechenserklärung entsprochen. Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat regelmäßig über bestehende Risiken und deren Entwicklung. Unternehmensinterne Kontroll-, Berichts- und Compliance-Strukturen werden kontinuierlich überprüft, weiterentwickelt und veränderten Rahmenbedingungen angepasst.

Nachhaltigkeit ist ein wesentlicher Bestandteil der Unternehmensführung. Um langfristig wirtschaftlich erfolgreich sein zu können, misst die Branicks Group AG neben ökonomischen Themen auch ESG-Aspekten eine wesentliche Bedeutung bei. Nachhaltigkeit erfasst die gesamte Organisation und beinhaltet ein weites Spektrum an Themen. Weitere Informationen, insbesondere zu den bei der Branicks Group AG definierten quantifizierbaren ESG-Zielen, finden sich unter → www.branicks.com/nachhaltigkeit und in dem dort veröffentlichten → [Nachhaltigkeitsbericht](#).

Zuverlässigkeit und Vertrauenswürdigkeit sind Kernwerte der Unternehmenskultur. Sie basieren nicht nur auf der strikten Einhaltung gesetzlicher und vertraglicher Regeln, sondern auch auf einem Grundverständnis für ethisches Handeln. Dazu gehören Offenheit, Fairness und Toleranz, Schonung von Ressourcen, die Gleichberechtigung der Geschlechter und die Förderung von Vielfalt ebenso wie klare Leitlinien und Hilfestellungen für den Umgang mit Risiken und möglichen Konflikten.

Für den Konzern der Branicks Group AG besteht eine Compliance-Richtlinie, ein Compliance-Beauftragter überwacht die Einhaltung wesentlicher Compliance-Vorgaben und zusätzlich ist ein Hinweisgebersystem für die Meldung von Fehlverhalten und Verstößen eingerichtet. Nach Maßgabe der Compliance-Richtlinie werden die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Branicks Group AG und ihrer Tochtergesellschaften zu einem verantwortungsbewussten und rechtmäßigen Handeln verpflichtet. Dazu zählt die Wahrung der Grundsätze von Ethik und Integrität im Unternehmen, insbesondere die Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen, unternehmensinterner Richtlinien und selbst verordneter Wertvorstellungen. Im aktuellen

Risiko- und Chancenbericht im zusammengefassten Lagebericht der Branicks Group AG sind die Eckpunkte der Compliance-Richtlinie beschrieben. Zudem verfügt der Konzern der Branicks Group AG mit einem Code of Conduct über einen Leitfaden, nach dessen Maßgabe die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Branicks Group AG und ihrer Tochtergesellschaften ihre Handlungen und Entscheidungen vornehmen. So stellen wir sicher, dass das Leitbild und die Werte des Konzerns der Branicks Group AG im täglichen Handeln stets reflektiert werden.

Die gleichen hohen rechtlichen und ethischen Standards, die der Konzern der Branicks Group AG sich selbst auferlegt hat, fordert er auch von seinen Geschäftspartnern. Hierzu wurde ein Geschäftspartnerkodex eingeführt, der das Fundament einer jeden Zusammenarbeit zwischen dem Konzern der Branicks Group AG und seinen Geschäftspartnern bildet und die rechtlichen und ethischen Anforderungen der Zusammenarbeit beschreibt.

Als weitere Grundlage für verantwortungsbewusstes und rechtmäßiges Handeln wurden für den Konzern der Branicks Group AG zudem eine Lobbyismus-Richtlinie und eine Antikorruptionsrichtlinie eingeführt. Die Verantwortung des Konzerns der Branicks Group AG für seine Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ist in einer Arbeitsschutzrichtlinie festgeschrieben, die der Umsetzung eines effizienten Arbeitsschutzes und einer wirksamen Unfallvermeidung dient. Der Konzern der Branicks Group AG hat sich darüber hinaus in einer Grundsatzerklärung zur Achtung von Menschenrechten im Unternehmen und in jedem Schritt der Wertschöpfungskette bekannt.



Die hier genannten Dokumente stehen auf der Website der Branicks Group AG unter [→www.branicks.com/unternehmen/werte-compliance](https://www.branicks.com/unternehmen/werte-compliance) zum Download bereit.

Sofern weitere Unternehmensführungsinstrumente erforderlich werden sollten, werden Vorstand und Aufsichtsrat umgehend handeln und diese implementieren.

Aktuelle Entsprechenserklärung

Vorstand und Aufsichtsrat haben sich auch im Geschäftsjahr 2024 mit der Erfüllung der Empfehlungen des DCGK befasst. Die Beratungen mündeten in der Verabschiedung der jährlichen Entsprechenserklärung vom 12. Dezember 2024. Die Erklärung wurde auf der Website der Gesellschaft dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht.

Entsprechenserklärung nach § 161 AktG

Vorstand und Aufsichtsrat erklären, dass die Branicks Group AG den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 28. April 2022 seit Abgabe ihrer letzten Entsprechenserklärung vom 19. Dezember 2023 mit Aktualisierungen vom 19. März 2024, 29. April 2024 und 18. Juli 2024 entsprochen hat und entsprechen wird. Hiervon galten bzw. gelten künftig die folgenden Ausnahmen:

- Der Kodex empfiehlt in Ziffer C.10 Satz 1, dass der Aufsichtsratsvorsitzende unabhängig von der Gesellschaft und vom Vorstand sein soll. Dieser Empfehlung wurde bis zum 13. April 2024 nicht entsprochen. Ungeachtet des Umstands, dass der bis zum 13. April 2024 amtierende Aufsichtsratsvorsitzende Herr Dr. Gerhard Schmidt aufgrund der formalen Indikatoren gemäß Ziffer C.7 des Kodexes als nicht unabhängig von der Gesellschaft und vom Vorstand

einestufen war, hatte der Aufsichtsrat keine Zweifel, dass er seinen Beratungs- und Überwachungsaufgaben uneingeschränkt nachgekommen ist. Seit der Übernahme des Aufsichtsratsvorsitzes durch Frau Dr. Angela Geerling wird der Empfehlung entsprochen.

- Abweichend von Ziffer D.4 des Kodexes wird kein Nominierungsausschuss des Aufsichtsrats gebildet. Da dem aus sechs Mitgliedern bestehenden Aufsichtsrat nur Vertreter der Anteilseigner angehören und sich die bisherige Praxis der Ausarbeitung von Wahlvorschlägen im Gesamtaufsichtsrat als effizient erwiesen hat, sieht der Aufsichtsrat keine Notwendigkeit, einen Nominierungsausschuss zu bilden.
- Der Kodex empfiehlt in Ziffer 2, dass der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht binnen 90 Tagen nach Geschäftsjahresende, die verpflichtenden unterjährigen Finanzinformationen binnen 45 Tagen nach Ende des Berichtszeitraums öffentlich zugänglich sein sollen. Bezüglich der öffentlichen Zugänglichmachung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts für das Geschäftsjahr 2023 sowie des Halbjahresfinanzberichts 2024 hat die Branicks Group AG der Empfehlung nicht entsprochen. Der spätere Zeitpunkt der Veröffentlichung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts für das Geschäftsjahr 2023 stand im Zusammenhang mit der Dauer des von der Gesellschaft Anfang März 2024 präventiv eingeleiteten StaRUG-Verfahrens mit dem Ziel der Verlängerung der Laufzeiten der 2024 fällig gewordenen Schuldscheindarlehen. Grund für die spätere Veröffentlichung des Halbjahresfinanzberichts 2024 war der Termin der ordentlichen Hauptversammlung vom 22. August 2024, in der der Prüfer für die prüferische Durchsicht des Halbjahresfinanzberichts 2024 gewählt wurde. Künftig wird die Branicks Group AG der Empfehlung F.2 des Kodexes wieder vollumfänglich entsprechen.

- Abweichend von Ziffer G.1 erster und zweiter Spiegelstrich des Kodexes trifft das Vergütungssystem für die Vorstandsmitglieder keine Festlegungen zur Bestimmung einer sogenannten „Ziel-Gesamtvergütung“, die der Gesamtvergütung für den Fall einer hundertprozentigen Zielerreichung (bezogen auf variable Vergütungsbestandteile) entspricht, und legt die relativen Anteile einzelner Vergütungsbestandteile an der Gesamtvergütung nicht in Bezug auf eine solche „Ziel-Gesamtvergütung“ fest. Nach dem am 24. März 2021 von der Hauptversammlung gebilligten Vergütungssystem für die Vorstandsmitglieder setzt sich deren variable Vergütung aus einer erfolgsabhängigen Jahrestantieme (STI) sowie aus Optionen auf virtuelle Aktien der Gesellschaft als aktienbasiertem Vergütungselement mit langfristiger Anreizwirkung (LTI) zusammen. Hinsichtlich des STI legt der Aufsichtsrat im Rahmen der Erstellung des Jahresbudgets unternehmensbezogene und persönliche Jahresziele fest. Die konkrete Höhe der Zahlungen aus dem STI bei Erreichen der Jahresziele liegt im Ermessen des Aufsichtsrats und wird ex post im Zusammenhang mit der Feststellung der Zielerreichung durch den Aufsichtsrat festgelegt. Zahlungen aus dem LTI hängen allein vom Aktienkurs ab; ein ex ante vereinbarter „Zielbeitrag“ ist somit auch für den LTI nicht vorgesehen. Der Aufsichtsrat ist der Auffassung, dass die variable Vergütungsstruktur für die Vorstandsmitglieder klar auf eine Verknüpfung von Leistung der Vorstandsmitglieder und Vergütungshöhe (Pay for Performance) ausgerichtet ist und die Ausgestaltung des aktienbasierten Vergütungselements zu einer verstärkten Angleichung der Interessen von Vorstandsmitgliedern und Aktionären beiträgt. Das strategische Ziel der langfristigen Wertsteigerung des Unternehmens wird durch diese Struktur gefördert.



- Nach der Empfehlung in Ziffer G.2 des Kodexes soll für jedes Vorstandsmitglied jährlich dessen konkrete „Ziel-Gesamtvergütung“ festgelegt werden, die in einem angemessenen Verhältnis zu den Aufgaben und Leistungen des Vorstandsmitglieds sowie zur Lage des Unternehmens steht und die übliche Vergütung nicht ohne besondere Gründe übersteigt. Entsprechend den aktienrechtlichen Vorgaben wird die Angemessenheit der Gesamtvergütung der Vorstandsmitglieder regelmäßig und bei Bedarf auch anlassbezogen (z.B. bei der Entscheidung über eine Vertragsverlängerung) überprüft. Wie erläutert, sieht das Vergütungssystem keine „Ziel-Gesamtvergütung“ im Sinne des Kodexes vor, sodass auch deren jährliche konkrete Festlegung entfällt. Nach Auffassung des Aufsichtsrats geben die Festlegung der Vergütungskonditionen im Vorstandsdienstvertrag und die nachträgliche Festlegung der Höhe der Zahlung aus dem STI hinreichend Raum, die Angemessenheit der Vorstandsvergütung durchgängig zu gewährleisten.
 - Nach der Empfehlung in Ziffer G.6 des Kodexes soll die langfristig orientierte variable Vergütung (LTI) den Anteil der Vergütung aus kurzfristig orientierten Zielen (STI) übersteigen, wobei der Kodex auf eine hundertprozentige Zielerreichung als Vergleichsbasis abstellt. Mit den gewährten Optionen auf virtuelle Aktien der Gesellschaft (LTI) ist eine langfristig orientierte Vergütungskomponente vorgesehen, die – eine entsprechende Aktienkursentwicklung vorausgesetzt – den überwiegenden Anteil der insgesamt gewährten variablen Vergütung ausmachen kann, ohne dass ein Überwiegen gegenüber der kurzfristig orientierten variablen Vergütung zwingend vorgegeben ist. Da weder im STI noch im LTI „Zielvergütungen“ vorgesehen sind, wird vorsorglich eine Abweichung von der Empfehlung in Ziffer G.6 des Kodexes erklärt. Unter Berücksichtigung der durch das Vergütungssystem vorgegebenen Anteile des STI (bis zu 35%) bzw. des LTI (bis zu 55%) an der Gesamtver-
- gütung als dem voraussichtlichen jährlichen Aufwandsbetrag erachtet der Aufsichtsrat den langfristig orientierten Teil der variablen Vergütung als im Regelfall überwiegend und in jedem Fall hinreichend gewichtet.
- Der Empfehlung in Ziffer 7 Satz 1 des Kodexes, wonach der Aufsichtsrat für das bevorstehende Geschäftsjahr für jedes Vorstandsmitglied für alle variablen Vergütungsbestandteile die Leistungskriterien festlegen soll, die sich neben operativen vor allem an strategischen Zielsetzungen orientieren, wird insoweit nicht gefolgt, als im Rahmen der langfristig orientierten aktienkursorientierten Vergütungskomponente (LTI) neben der Abhängigkeit des Auszahlungsbetrags vom Börsenkurs keine weiteren Leistungskriterien festgelegt werden. Die Anknüpfung an den Börsenkurs trägt zu einer verstärkten Angleichung der Interessen von Vorstandsmitgliedern und Aktionären bei und das strategische Ziel der langfristigen Wertsteigerung des Unternehmens wird hierdurch gefördert.
 - Nach der Empfehlung in Ziffer G.10 Satz 1 des Kodexes soll die gewährte variable Vergütung überwiegend aktienbasiert gewährt oder in Aktien angelegt werden. Mit den gewährten Optionen auf virtuelle Aktien der Gesellschaft (LTI) ist eine aktienbasierte Vergütungskomponente vorgesehen. Wie bereits erläutert, ist es jedoch nicht zwingend vorgegeben, dass die aktienbasierte Vergütungskomponente den überwiegenden Anteil der variablen Vergütung ausgemacht. Daher wird vorsorglich eine Abweichung von der Empfehlung in Ziffer G.10 Satz 1 des Kodexes erklärt. Unter Berücksichtigung der durch das Vergütungssystem vorgegebenen Anteile des STI an der Gesamtvergütung (bis zu 35%) bzw. des LTI (bis zu 55%) sieht der Aufsichtsrat eine hinreichende Aktienkursorientierung der variablen Vergütung gewährleistet.
- Ziffer 10 Satz 2 des Kodex empfiehlt, dass die Vorstandsmitglieder über die langfristige variable Vergütung erst nach vier Jahren verfügen können. Die als LTI gewährten Optionen auf virtuelle Aktien der Gesellschaft sehen eine an der Laufzeit des jeweiligen Vorstandsdienstvertrags orientierte Vesting-Periode vor, die im Regelfall drei bis fünf Jahre umfasst und nach deren Ablauf frühestens eine Optionsausübung möglich ist. Unter Berücksichtigung der Laufzeit des jeweiligen Vorstandsdienstvertrags kann die vom Kodex empfohlene Vier-Jahres-Frist daher auch unterschritten werden. Nach Auffassung des Aufsichtsrats trägt die grundsätzliche Orientierung der Vesting-Periode an der jeweiligen Bestelldauer hinreichend zur Anreizwirkung der aktienorientierten Vergütung bei.
 - Abweichend von Ziffer G.11 des Kodexes sehen das Vergütungssystem und die bestehenden Vorstandsverträge keine im Vorhinein vereinbarte Möglichkeit vor, außergewöhnlichen Entwicklungen Rechnung zu tragen und eine variable Vergütung in begründeten Fällen einbehalten oder zurückfordern zu können (sogenannte Malus- und Clawback-Regelungen). Unter anderem die im Ermessen des Aufsichtsrats stehende nachträgliche Festlegung der Höhe der erfolgsabhängigen Jahrestantieme (STI) sowie die Begrenzung durch die im Vergütungssystem vorgesehene Maximalvergütung stellen nach Auffassung des Aufsichtsrats hinreichend wirksame Mittel dar, um etwaig aufgetretene außergewöhnliche Entwicklungen berücksichtigen zu können. Vertragliche Malus- und Clawback-Regelungen hält der Aufsichtsrat angesichts der im Fall einer Pflichtverletzung bestehenden gesetzlichen Ansprüche für nicht erforderlich.



- Den Mitgliedern des Aufsichtsrats ist gemäß der Satzung eine erfolgsorientierte Vergütung zugesagt, die aus der jährlichen Dividendenzahlung abgeleitet ist und damit möglicherweise von Ziffer G.18 des Kodexes abweicht, die eine Ausrichtung auf eine langfristige Unternehmensentwicklung empfiehlt. Die Dividendenzahlung ist eine wesentliche Erfolgsgröße für die Aktionäre. Wir sehen es als sachgerecht an, die Mitglieder des Aufsichtsrats nach Kriterien zu vergüten, die auch für die Aktionäre von Bedeutung sind.

Frankfurt am Main, den 12. Dezember 2024

Vorstand und Aufsichtsrat der Branicks Group AG

Arbeitsweise und Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat

Duale Führungsstruktur

Die duale Führungsstruktur der Branicks Group AG als börsennotierte Aktiengesellschaft besteht aus Vorstand und Aufsichtsrat. Beide Gremien sind personell und funktional streng voneinander getrennt und können so ihren unterschiedlichen Aufgaben unabhängig nachkommen. Dem Vorstand obliegt die eigenverantwortliche Leitung des Unternehmens, dem Aufsichtsrat die Überwachung.

Enge Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat

Im Interesse des Unternehmens und des Konzerns arbeiten Vorstand und Aufsichtsrat eng zusammen. Dies garantiert die optimale Nutzung der fachlichen Kompetenz der Gremienmitglieder und beschleunigt Abstimmungsprozesse. Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über Strategie, Planung, Risikolage und Risikomanagement, internes Kontrollsystem und Compliance sowie aktuelle Geschäftsentwicklungen. Auch zwischen den Sitzungen wird die Aufsichtsratsvorsitzende vom Vorstand über wesentliche Entwicklungen und Entscheidungen in Kenntnis gesetzt.

Der Vorstand nimmt die Leitungsaufgabe als Kollegialorgan wahr. Er bestimmt die unternehmerischen Ziele, die strategische Ausrichtung, die Unternehmenspolitik sowie die Konzernorganisation und stimmt diese mit dem Aufsichtsrat ab und sorgt für ihre Umsetzung. Dabei berücksichtigt der Vorstand neben den langfristigen wirtschaftlichen Zielen auch ökologische und soziale Ziele. Er ist dabei an das konzernweite Unternehmensinteresse gebunden und der nachhaltigen Steigerung des Unternehmenswerts sowie den Belangen von Aktionären, Kunden, Mitarbeitern und sonstigen dem Unter-

nehmen verbundenen Gruppen verpflichtet. Die Vorstandsmitglieder tragen gemeinsam die Verantwortung für die gesamte Geschäftsführung. Ungeachtet der Gesamtverantwortung führen die einzelnen Vorstandsmitglieder die ihnen zugewiesenen Ressorts im Rahmen der Vorstandsbeschlüsse in eigener Verantwortung. Die Geschäftsverteilung zwischen den Vorstandsmitgliedern ergibt sich aus dem Geschäftsverteilungsplan. Im Berichtsjahr verfügte der Vorstand über keinen Ausschuss. Der Vorstand ist beschlussfähig, wenn mindestens die Mehrheit seiner Mitglieder an der Beschlussfassung teilnimmt, und fasst seine Beschlüsse mit einfacher Mehrheit. Für den Fall, dass der Vorstand aus mehr als zwei Mitgliedern besteht, gibt die Stimme der Vorsitzenden bei Stimmgleichheit den Ausschlag.

Der Aufsichtsrat bestellt die Mitglieder des Vorstands und beruft sie ab. Der Aufsichtsrat überwacht und berät den Vorstand bei der Leitung und Geschäftsführung des Unternehmens. Die Überwachung und Beratung des Vorstands umfasst insbesondere auch Nachhaltigkeitsfragen. Bei im Einzelnen definierten Maßnahmen von wesentlicher Bedeutung wie beispielsweise umfangreicheren Investitionen ist nach der vom Aufsichtsrat erlassenen Geschäftsordnung für den Vorstand die Zustimmung des Aufsichtsrats notwendig. Der Aufsichtsrat hat sich ebenfalls eine Geschäftsordnung gegeben. Die Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat steht auf unserer Website im Abschnitt Unternehmen/Corporate Governance zur Verfügung. Beschlüsse des Aufsichtsrats werden grundsätzlich in Sitzungen sowie mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Auf Anordnung der Aufsichtsratsvorsitzenden können Beschlüsse auch außerhalb von Sitzungen gefasst werden, wenn kein Mitglied diesem Verfahren widerspricht. Die Aufsichtsratsvorsitzende koordiniert die Arbeit im Aufsichtsrat, leitet dessen Sitzungen und nimmt die Belange des Gremiums nach außen wahr. Sie führt bei Bedarf mit Investoren Gespräche über aufsichtsratsspezifische Themen.



Einen Überblick über die Tätigkeit des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2024 liefert der Bericht des Aufsichtsrats.

Zusammensetzung der Gremien

Der Vorstand der Branicks Group AG bestand am 31. Dezember 2024 und besteht auch aktuell aus vier Mitgliedern. Die personelle Zusammensetzung des Vorstands im Geschäftsjahr 2024 sowie weitere Angaben zu den Vorstandsmitgliedern sind im Anhang bzw. Konzernanhang unter Sonstigen Angaben aufgeführt. Aktuell gehören dem Vorstand Sonja Wäntges als Vorsitzende (Chief Executive Officer, CEO und CFO), auch zuständig für Strategie, Human Resources, IT, Corporate Finance & Controlling, Corporate Communications, Investor Relations und M&A, Johannes von Mutius, zuständig für das Transaktionsgeschäft (Chief Investment Officer, CIO), Torsten Doyen (Chief Institutional Business Officer, CIBO) und Christian Fritzsche (Chief Operating Officer, COO) an.

Dem Aufsichtsrat gehören satzungsgemäß sechs Mitglieder an, die sämtlich von der Hauptversammlung gewählt werden. Der Aufsichtsrat hat eine Vorsitzende und einen stellvertretenden Vorsitzenden gewählt. Die Mitglieder des Aufsichtsrats werden für eine Amtszeit bis zur Beendigung der Hauptversammlung gewählt, die über die Entlastung für das vierte Geschäftsjahr nach dem Beginn der Amtszeit beschließt. Das Geschäftsjahr, in dem die Amtszeit beginnt, wird dabei nicht mitgerechnet. Die laufenden Amtszeiten enden aufgrund abweichender Bestellungsstermine zu unterschiedlichen Zeitpunkten. Die konkrete personelle Zusammensetzung des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2024 sowie weitere Angaben zu den Aufsichtsratsmitgliedern sind im Anhang bzw. Konzernanhang unter Sonstigen Angaben aufgeführt.

Nachfolgeplanung für den Vorstand, Diversitätskonzept

Der Aufsichtsrat sorgt gemeinsam mit dem Vorstand für eine langfristige Nachfolgeplanung. Bei der langfristigen Nachfolgeplanung werden neben den Anforderungen des Aktiengesetzes, des DCGK und der Geschäftsordnung auch die vom Aufsichtsrat festgelegte Zielgröße für den Anteil von Frauen im Vorstand sowie das Diversitätskonzept für den Vorstand und ein Anforderungsprofil berücksichtigt. Unter Berücksichtigung der konkreten Qualifikationsanforderungen und der genannten Vorgaben wird ein Idealprofil erarbeitet, auf dessen Basis der Aufsichtsrat eine engere Auswahl von verfügbaren Kandidaten vornimmt, mit denen strukturierte Gespräche geführt werden. Bei Bedarf wird der Aufsichtsrat bei der Entwicklung der Anforderungsprofile und/oder der Auswahl der Kandidaten von externen Beratern unterstützt. Bei der Entscheidung über die Besetzung von Vorstandspositionen stellen die fachliche Qualifikation für das zu übernehmende Ressort, die Führungsqualitäten, die bisherigen Leistungen und erworbenen Fähigkeiten sowie Kenntnisse über das Unternehmen Branicks Group AG wesentliche Eignungskriterien dar.

Der Aufsichtsrat verfolgt im Hinblick auf die Zusammensetzung des Vorstands ein Diversitätskonzept, im Wesentlichen bezogen auf folgende Aspekte:

- Die Mitglieder des Vorstands sollen insgesamt über die zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung ihrer Aufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen verfügen.

- Die Mitglieder des Vorstands müssen mit der Branche der Gewerbeimmobilien vertraut sein. Zumindest einzelne Mitglieder des Vorstands sollen zudem über Kenntnisse bzw. Erfahrungen im Geschäftsfeld Funds/Asset- und Propertymanagement und im Bereich Kapitalmarkt und Finanzierung verfügen. Zumindest das das Ressort Finanzen verantwortende Vorstandsmitglied muss über Sachverstand auf den Gebieten Rechnungslegung oder Abschlussprüfung verfügen und einzelne Mitglieder des Vorstands sollen Erfahrung in der Führung eines mittelständischen Unternehmens mitbringen.
- Bei der Suche nach qualifizierten Persönlichkeiten für den Vorstand soll auch auf Vielfalt (Diversity) geachtet werden. Es soll auch gewürdigt werden, inwiefern unterschiedliche, sich gegenseitig ergänzende fachliche Profile, Berufs- und Lebenserfahrungen sowie eine angemessene Vertretung beider Geschlechter der Vorstandsarbeit zugutekommen.
- Mitglied des Vorstands soll in der Regel nur derjenige sein, der das 65. Lebensjahr noch nicht vollendet hat. Das Lebensalter der Vorstandsmitglieder soll daher bei der Bestellung ebenfalls berücksichtigt werden.
- Für den Anteil von Frauen im Vorstand hat der Aufsichtsrat nach § 111 Abs. 5 AktG Zielgrößen und Fristen zu deren Erreichung festgelegt, die nachfolgend dargestellt werden.

Das Diversitätskonzept soll der Vorstandsarbeit insgesamt zugutekommen. Mit welcher Persönlichkeit eine konkrete Vorstandsposition besetzt werden soll, entscheidet der Aufsichtsrat im besten Unternehmensinteresse und unter Würdigung aller Umstände des Einzelfalls.



Aktuell gehören dem Vorstand der Branicks Group AG vier fachlich und persönlich in unterschiedlichen Bereichen qualifizierte Mitglieder an, unter ihnen ein weibliches Mitglied, Sonja Wärrtges, als CEO. Dem Diversitätskonzept wurde nach Auffassung des Aufsichtsrats sowohl im Berichtszeitraum genügt als auch aktuell.

Ziele des Aufsichtsrats hinsichtlich seiner Zusammensetzung, Kompetenzprofil, Diversitätskonzept

Der Aufsichtsrat hat zuletzt am 14. Dezember 2022 die Ziele für seine Zusammensetzung festgelegt. Die Ziele, die nach Maßgabe der Entsprechenserklärung die Empfehlungen des DCGK (insbesondere auch zur Nachhaltigkeitsexpertise) berücksichtigen, beinhalten zugleich das Kompetenzprofil für das Gesamtgremium sowie das vom Aufsichtsrat für seine Zusammensetzung verfolgte Diversitätskonzept.

- Der Aufsichtsrat soll insgesamt über die zur Wahrnehmung seiner Aufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen verfügen. Die Mitglieder des Aufsichtsrats müssen in ihrer Gesamtheit mit der Branche, in der die Gesellschaft tätig ist, vertraut sein.
- Es soll gewährleistet sein, dass folgende Kenntnisse bzw. Erfahrungen zumindest bei einzelnen Mitgliedern im Aufsichtsrat vorhanden sind: (i) Vertrautheit mit der Branche der Gewerbeimmobilien, (ii) Kenntnisse im Geschäftsfeld Funds/Asset- und Propertymanagement, (iii) Kenntnisse im Bereich Kapitalmarkt und Finanzierung, (iv) Sachverstand auf dem Gebiet der Rechnungslegung bei mindestens einem Aufsichtsratsmitglied und der Abschlussprüfung bei mindestens einem weiteren Aufsichtsratsmitglied, (v) Expertise zu den für das Unternehmen bedeutsamen Nachhaltigkeitsfragen, (vi) Erfahrung in der Führung eines mittelständischen oder größeren Unternehmens. Dabei können sich individuelle Qualifikationen der einzelnen Mitglieder untereinander zur Erreichung dieser Ziele ergän-

zen. Der Sachverstand auf dem Gebiet der Rechnungslegung soll in besonderen Kenntnissen und Erfahrungen in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und interner Kontroll- und Risikomanagementsysteme bestehen und der Sachverstand auf dem Gebiet Abschlussprüfung in besonderen Kenntnissen und Erfahrungen in der Abschlussprüfung.

- Auch die Unabhängigkeit und die Vermeidung von Interessenkonflikten sind wichtige Zielsetzungen: Dem Aufsichtsrat soll auf Anteilseignerseite eine angemessene Anzahl an unabhängigen Mitgliedern im Sinne von Ziffer C.6 des DCGK angehören. Mehr als die Hälfte der Anteilseignervertreter soll unabhängig von der Gesellschaft und vom Vorstand im Sinne von Ziffer C.7 des DCGK sein. Mindestens die Hälfte der Anteilseignervertreter soll unabhängig von einem kontrollierenden Aktionär im Sinne von Ziffer C.9 des DCGK sein. Auch in Bezug auf Interessenkonflikte folgt der Aufsichtsrat den Empfehlungen des DCGK. Dem Aufsichtsrat soll kein Mitglied angehören, das eine Organfunktion oder Beratungsfunktion bei wesentlichen dritten Wettbewerbern der Gesellschaft oder des Konzerns ausübt. Dem Aufsichtsrat sollen nicht mehr als zwei ehemalige Vorstandsmitglieder angehören.
- Anforderungen an einzelne Aufsichtsratsmitglieder beinhalten Folgendes: Zur Wahl in den Aufsichtsrat sollen in der Regel nur Personen vorgeschlagen werden, die das 70. Lebensjahr noch nicht vollendet haben. Aufsichtsratsmitglieder sollen über unternehmerische bzw. betriebliche Erfahrung verfügen. Sie sollen in der Lage sein, die Wirtschaftlichkeit, Zweckmäßigkeit und Rechtmäßigkeit der im Rahmen der Aufsichtsratsarbeit zu bewertenden Geschäftsentscheidungen sowie die wesentlichen Rechnungslegungsunterlagen, ggf. mit Unterstützung des Abschlussprüfers, zu beurteilen. Sie sollen die Bereitschaft zu ausreichendem inhaltlichen Engagement haben.

- Jedes Aufsichtsratsmitglied stellt sicher, dass es den zu erwartenden Zeitaufwand zur ordnungsgemäßen Ausübung des Aufsichtsratsmandats aufbringen kann.
- Darüber hinaus können dem Aufsichtsrat Mitglieder angehören, die für internationale Anforderungen besonders qualifiziert sind. Angesichts der primären Fokussierung der Branicks Group AG auf den deutschen Immobilienmarkt wurde jedoch darauf verzichtet, den Aspekt der Internationalität als Zielvorgabe zu benennen.
- Bei der Suche nach qualifizierten Persönlichkeiten für den Aufsichtsrat soll auch auf Diversität geachtet werden. Es soll auch gewürdigt werden, inwiefern unterschiedliche, sich gegenseitig ergänzende fachliche Profile, Berufs- und Lebenserfahrungen sowie eine angemessene Vertretung beider Geschlechter im Gremium der Aufsichtsratsarbeit zugutekommen. Für den Anteil von Frauen im Aufsichtsrat hat der Aufsichtsrat nach § 111 Abs.5 AktG Zielgrößen und Fristen zu deren Erreichung festgelegt, die nachfolgend dargestellt werden.

Die vorstehenden Ziele sollen der Aufsichtsratsarbeit insgesamt zugutekommen. Die Ziele für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats werden bei Vorschlägen des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung zur Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern berücksichtigt. Bei der Vorbereitung und Verabschiedung von Kandidatenvorschlägen an die Hauptversammlung zur Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern wird sich der Aufsichtsrat jeweils vom besten Unternehmensinteresse leiten lassen, an den gesetzlichen Vorgaben orientieren und hierbei die fachliche und persönliche Qualifikation des Kandidaten bzw. der Kandidatin in den Vordergrund stellen.



Qualifikationsmatrix für den Aufsichtsrat der Branicks Group AG

Auf der Grundlage der Ziele für seine Zusammensetzung und des Kompetenzprofils hat der Aufsichtsrat der Branicks Group AG folgende Übersicht über die Qualifikationen seiner Mitglieder („Qualifikationsmatrix“) erstellt.

Die Zielvorgaben für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats einschließlich des Diversitätskonzepts und das Kom-

petenzprofil sind nach Einschätzung des Aufsichtsrats in der zum 31. Dezember 2024 bestehenden und aktuellen Besetzung des Aufsichtsrats vollumfänglich erfüllt.

Bei der Beurteilung der Unabhängigkeit von Frau Dr. Angela Geerling hat der Aufsichtsrat berücksichtigt, dass ein naher Familienangehöriger von Frau Dr. Geerling Partner der Rechtsanwaltssozietät Weil, Gotshal & Manges LLP ist, mit der im Geschäftsjahr 2024 Beratungsmandate bestanden.

Weder aus der Sicht der Branicks Group AG noch aus der Sicht von Frau Dr. Geerling liegt jedoch eine im Sinne der Empfehlung in Ziffer C.7 DCGK wesentliche geschäftliche Beziehung vor. Erst recht ist diese nach Auffassung des Aufsichtsrats nicht geeignet, für Frau Dr. Geerling das Risiko eines wesentlichen und dauerhaften Interessenkonflikts zu begründen, sodass keine Zweifel an ihrer unabhängigen Aufgabenwahrnehmung im Aufsichtsrat bestehen.

| | | Dr. Angela Geerling Vorsitzende (seit 13.04.2024) | Michael Zahn Stellv. Vorsitzender | Prof. Dr. Gerhard Schmidt (Vorsitzender bis 13.04.2024) | Eberhard Vetter | René Zahnd | Jürgen Josef Overath |
|---|--|---|---|---|---|----------------------------|---|
| Zugehörigkeitsdauer | Mitglied seit | 2022 | 2020 | 2002 | 2018 | 2020 | 2024 |
| | Gewählt bis | 2027 | 2025 | 2027 | 2027 | 2025 | 2025 |
| Persönliche Voraussetzungen | Unabhängigkeit | | | | | | |
| | von Gesellschaft und Vorstand ¹ | x | x | | x | x | x |
| | vom kontrollierenden Aktionär ² | x | x | x | x | x | x |
| | Kein Overboarding ³ | x | x | x | x | x | x |
| Diversität | Geschlecht | weiblich | männlich | männlich | männlich | männlich | männlich |
| | Geburtsjahr | 1970 | 1963 | 1957 | 1962 | 1966 | 1963 |
| | Nationalität | deutsch | deutsch | deutsch | deutsch | schweizerisch | deutsch |
| | Ausbildungshintergrund | Rechtsanwältin | Volkswirt | Rechtsanwalt, Steuerberater | Theologe/Germanist/ Controller | Rechtsanwalt | Mechaniker, Bürokaufmann, Betriebswirt (IHK) |
| | Ausgeübter Beruf | Partner und Managing Director, BLUE Real Estate Advisors GmbH | Managing Partner Hystake Investment Partners GmbH | Rechtsanwalt/ Partner Weil, Gotshal & Manges LLP | Leiter Kapitalanlagen der RAG-Stiftung | CEO Swiss Prime Site AG | Geschäftsführer und Gesellschafter OIC-HUB GmbH |
| Kenntnisse | Geschäftsfelder | | | | | | |
| | Gewerbeimmobilien | x | x | x | x | x | x |
| | Funds/Asset- und Propertymanagement | x | | x | | x | x |
| | Kapitalmarkt und Finanzierung | x | x | x | x | | |
| | Sachverstand Rechnungslegung | | | x | x | x | |
| | Sachverstand Abschlussprüfung | | | x | | | |
| | Nachhaltigkeit | x | | | | x | |
| Führung eines mittelständischen oder größeren Unternehmens | | x | | | x | x | |

¹ Im Sinne von C.7 DCGK.

² Im Sinne von C.9 DCGK.

³ Im Sinne von C.4 und C.5 DCGK.



Festlegungen zu Zielgrößen für den Anteil weiblicher Mitglieder im Aufsichtsrat, im Vorstand und in der Führungsebene unterhalb des Vorstands

Die Branicks Group AG ist als börsennotierte und nicht mitbestimmte Gesellschaft gesetzlich verpflichtet, Zielgrößen für den Anteil von Frauen im Aufsichtsrat, im Vorstand und – soweit vorhanden – in den beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstands festzulegen.

Mit Wirkung vom 1. Juli 2022 hat der Aufsichtsrat für den Frauenanteil im Aufsichtsrat eine Zielgröße von 1/6 (entsprechend rund 16,66%) und im Vorstand von 25% (1/4) beschlossen. Zur Erreichung dieser Zielgrößen wurde eine Frist bis 30. Juni 2027 bestimmt. Zum Berichtszeitpunkt wird die Zielgröße für den Vorstand mit einer Quote von 1/4 (25%) erreicht. Die Zielgröße für den Frauenanteil im Aufsichtsrat wird zum Berichtszeitpunkt mit einer Quote von 16,66% (1/6) ebenfalls erreicht.

Mit Wirkung vom 1. Juli 2022 hat der Vorstand beschlossen, die Zielgröße für den Anteil von Frauen in der Führungsebene unterhalb des Vorstands (erweiterter Führungskreis inkl. Regionalleitern) auf 28,125% (9/32) festzulegen. Zur Erreichung dieser Zielgröße wurde eine Frist bis zum 30. Juni 2027 bestimmt. Zum Berichtszeitpunkt wird diese Zielgröße mit 27,03% (10/37) erreicht.

Offenlegung von Interessenkonflikten

Jedes Vorstands- und Aufsichtsratsmitglied legt Interessenkonflikte, die entstehen können, unter Beachtung des DCGK offen. Über etwaige dem Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2024 offengelegte Interessenkonflikte im Aufsichtsrat und deren Behandlung wird im Bericht des Aufsichtsrats berichtet.

Einrichtung Prüfungsausschuss

Der Aufsichtsrat hat einen Prüfungsausschuss (Audit Committee) eingerichtet, der das Gremium bei der Wahrnehmung seiner Aufgaben unterstützt und diesem regelmäßig berichtet. Der Prüfungsausschuss befasst sich mit den in §107 Abs. 3 Satz 2 AktG genannten Aufgaben, vor allem also mit der Überwachung der Rechnungslegung, des Rechnungslegungsprozesses, der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, des Risikomanagementsystems und des internen Revisionssystems, der konzernweiten Compliance und schließlich der Abschlussprüfung: Er bewertet und überwacht die Unabhängigkeit des Abschlussprüfers (auch unter Berücksichtigung der vom Abschlussprüfer zusätzlich erbrachten Leistungen), beurteilt regelmäßig die Qualität der Abschlussprüfung und legt in Abstimmung mit dem Abschlussprüfer die Prüfungsschwerpunkte fest. Der Prüfungsausschuss tagt vor allem anlassbezogen. Der Prüfungsausschuss diskutiert mit dem Abschlussprüfer die Einschätzung des Prüfungsrisikos, die Prüfungsstrategie und Prüfungsplanung sowie die Prüfungsergebnisse. Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses tauscht sich regelmäßig mit dem Abschlussprüfer über den Fortgang der Prüfung aus und berichtet dem Ausschuss hierüber.

Der Prüfungsausschuss berät regelmäßig mit dem Abschlussprüfer auch ohne den Vorstand.

Dem Prüfungsausschuss gehörten zum 31. Dezember 2024 und gehören im Berichtszeitpunkt folgende drei Mitglieder an:

- René Zahnd
(Vorsitzender des Prüfungsausschusses)
- Prof. Dr. Gerhard Schmidt
- Dr. Angela Geerling

René Zahnd (Vorsitzender des Prüfungsausschusses) verfügt als langjähriger Chief Executive Officer der Swiss Prime Site AG (kотиert) und langjähriges Mitglied des Prüfungsausschusses der Branicks Group AG über besonderen Sachverstand auf dem Gebiet der Rechnungslegung einschließlich der Nachhaltigkeitsberichterstattung und der für die Branicks Group AG bedeutenden Nachhaltigkeitsziele und deren Umsetzung.

Prof. Dr. Gerhard Schmidt verfügt aufgrund seiner Qualifikation als Steuerberater sowie seiner langjährigen Tätigkeit als Vorsitzender des Aufsichtsrats und Mitglied des Prüfungsausschusses der Branicks Group AG, aber auch zahlreicher weiterer börsennotierter und nicht börsennotierter Unternehmen wie ehemals der Grohe AG oder aktuell der TTL Beteiligungs- und Grundbesitz-AG über besonderen Sachverstand sowohl auf dem Gebiet der Rechnungslegung als auch auf dem Gebiet der Abschlussprüfung.

Selbstbeurteilung der Arbeit des Aufsichtsrats und des Prüfungsausschusses

Der Aufsichtsrat beurteilt jährlich, wie wirksam der Aufsichtsrat insgesamt und der Prüfungsausschuss ihre Aufgaben erfüllen. Es werden extern erstellte, strukturierte Fragebögen genutzt, in deren Rahmen die Aufsichtsrats- und Ausschussmitglieder um Beantwortung von Fragen gebeten werden. Die Fragebögen beinhalten Themen der organisatorischen, persönlichen und inhaltlichen Leistungsfähigkeit des Gremiums und seines Ausschusses sowie zu der Struktur und den Abläufen der Zusammenarbeit im Gremium und zur Informationsversorgung, insbesondere durch den Vorstand. Die Ergebnisse werden sodann gemeinsam im Aufsichtsrat erörtert.



D&O-Versicherung

Es besteht für die Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat eine Directors & Officers-Versicherung (D&O-Versicherung). In diesem Rahmen sind Schadensersatzansprüche der Gesellschaft, der Aktionäre oder Dritter versichert, die aufgrund von Sorgfaltspflichtverletzungen der Organe geltend gemacht werden können. Die Kosten für die Versicherung trägt die Branicks Group AG. Die Mitglieder des Vorstands sind im Versicherungsfall mit einem Selbstbehalt beteiligt.

Vergütungsbericht und Vergütungssystem

Der Vergütungsbericht nach §162 AktG für das Geschäftsjahr 2024, der Vermerk des Abschlussprüfers über die Prüfung des Vergütungsberichts, das geltende Vergütungssystem für die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats und die letzten Beschlussfassungen der Hauptversammlung über die Vergütungssysteme von Vorstand und Aufsichtsrat bzw. die Vergütung des Aufsichtsrats sind auf der Website der Branicks Group AG im Bereich Corporate Governance zugänglich.

Directors' Dealings

Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats sind gemäß Art. 19 Verordnung (EU) Nr. 596/2014 des Europäischen Parlaments und des Rats über Marktmissbrauch (Marktmissbrauchsverordnung) verpflichtet, Eigengeschäfte mit Anteilen oder Schuldtiteln der Branicks Group AG oder damit verbundenen Derivaten oder anderen damit verbundenen Finanzinstrumenten der Branicks Group AG mitzuteilen (Directors' Dealings). Die Verpflichtung obliegt auch Personen, die mit Organmitgliedern in einer engen Beziehung stehen. Eine Mitteilungspflicht bestand jedoch nicht, solange die Gesamtsumme der Geschäfte eines Organmitglieds oder der mit einem Organmitglied in einer engen Beziehung stehenden Personen insgesamt einen Betrag von 20.000,00 Euro bis zum Ende des Kalenderjahres 2024 nicht erreichte.

Aktienbesitz der Vorstandsmitglieder

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2024 hielt die Vorstandsvorsitzende Sonja Wärntges insgesamt 22.255 Aktien (Vorjahr: 22.255 Aktien), der Investment-Vorstand Johannes von Mutius 7.888 Aktien (Vorjahr: 7.888 Aktien), der COO Christian Fritzsche 10.694 Aktien (Vorjahr: 10.694 Aktien) und der CIBO Torsten Doyen 19.068 Aktien (Vorjahr: 0 Aktien).

Im Geschäftsjahr 2024 wurden folgende Wertpapiertransaktionen nach Art. 19 Marktmissbrauchsverordnung gemeldet:

| Datum | Emittent (ISIN) | Meldepflichtige Person | Geschäftsart | Volumen |
|------------|---|---|--------------|-----------------|
| 28.05.2024 | Branicks Group AG (Aktie) DE000A1X3XX4 | Torsten Doyen Vorstand | Kauf | 35.707,18 Euro |
| 25.07.2024 | Branicks Group AG (Aktie) DE000A1X3XX4 | DIC Opportunistic GmbH Person steht in enger Beziehung zu Prof. Dr. Gerhard Schmidt, Aufsichtsrat | Verkauf | 210.000,00 Euro |
| 13.09.2024 | Branicks Group AG (Aktie) DE000A1X3XX4 | Torsten Doyen Vorstand | Kauf | 10.450,00 Euro |

Sonstige Angaben

Aktionäre und Hauptversammlung

In der Hauptversammlung nehmen die Aktionäre der Branicks Group AG ihre Rechte wahr. Die ordentliche Hauptversammlung findet einmal jährlich statt. Jeder Aktionär, der im Aktienregister eingetragen ist und sich rechtzeitig anmeldet, ist berechtigt, an der Hauptversammlung teilzunehmen, mit seinen im Aktienregister eingetragenen und angemeldeten Aktien abzustimmen und Fragen an den Vorstand zu stellen. Bei den Abstimmungen gewährt jede Aktie eine Stimme.

Aktionäre, die nicht persönlich teilnehmen können, haben die Möglichkeit, ihr Stimmrecht in der Hauptversammlung durch einen Intermediär (z. B. ein Kreditinstitut), eine Aktionärsvereinigung, den oder die von der Branicks Group AG eingesetzten weisungsgebundenen Stimmrechtsvertreter oder einen sonstigen Bevollmächtigten ihrer Wahl ausüben zu lassen. Die Gesellschaft ermöglicht die Verfolgung der Hauptversammlung oder Teilen davon über das Internet.

Der Vorstand kann vorsehen, dass Aktionäre ihre Stimmen schriftlich oder im Wege elektronischer Kommunikation (Briefwahl) abgeben und dass Aktionäre an der Hauptversammlung auch ohne Anwesenheit vor Ort teilnehmen und sämtliche oder einzelne ihrer Rechte ganz oder teilweise im Wege elektronischer Kommunikation ausüben können. Die ordentliche Hauptversammlung im Jahr 2024 wurde im August 2024 als virtuelle Hauptversammlung ohne physische Präsenz der Aktionäre oder ihrer Bevollmächtigten in Frankfurt am Main durchgeführt.



Transparente Kommunikation

Wir berichten in jedem Quartal über den Geschäftsverlauf und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und informieren unsere Aktionäre offen, zeitnah und transparent über das Geschäftsmodell der Branicks Group AG sowie über Neuigkeiten und Veränderungen. Die Kommunikation mit unseren Aktionären und Geschäftspartnern schildern wir detailliert im Kapitel „Investor Relations und Kapitalmarkt“.

Rechnungslegung und Abschlussprüfung

Die Branicks Group AG erstellt ihren Konzernabschluss nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften sowie unter Berücksichtigung der Empfehlungen der EPRA, der Einzelabschluss wird gemäß den Regelungen des HGB aufgestellt. Die Abschlüsse des Gesamtjahres werden vom Vorstand aufgestellt und vom Abschlussprüfer (derzeit: BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg) sowie vom Aufsichtsrat geprüft. Prüfungsrelevante Teile des zusammengefassten Lageberichts werden auch vom Abschlussprüfer beurteilt. Die Quartalsfinanzinformationen und der vom Abschlussprüfer prüferisch durchgesehene Halbjahresfinanzbericht werden vor ihrer Veröffentlichung mit dem Aufsichtsrat erörtert. Der Aufsichtsrat macht auf Empfehlung des Prüfungsausschusses einen Vorschlag zur Wahl des Abschlussprüfers durch die Hauptversammlung.

Zuvor erklärt der Abschlussprüfer gegenüber dem Aufsichtsrat seine Unabhängigkeit. Mit dem Abschlussprüfer wurde zudem vereinbart, dass er den Aufsichtsrat umgehend über während der Prüfung auftretende mögliche Ausschluss- oder Befangenheitsgründe unterrichtet. Der Abschlussprüfer führt auch eine formelle Prüfung des Vergütungsberichts nach §162 Abs. 3 AktG durch. Die BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, wurde von der Hauptversammlung am 22. August 2024 zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2024 und zum Prüfer für die prüferische Durchsicht des Halbjahresfinanzberichts und eine gegebenenfalls erfolgende prüferische Durchsicht zusätzlicher unterjähriger Finanzinformationen gewählt. Die BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ist seit dem Geschäftsjahr 2022 Abschlussprüfer des Jahres- und Konzernabschlusses der Branicks Group AG. Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer ist Christian Rücker. Neben Christian Rücker ist Tobias Haerle für die Unterzeichnung des Bestätigungsvermerks in Bezug auf den Jahresabschluss und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024 vorgesehen. Die gesetzlichen Vorgaben und Rotationsverpflichtungen werden erfüllt.

Risikomanagement

Zu einer guten Corporate Governance gehört auch der verantwortungsbewusste Umgang mit Risiken. Der Vorstand sorgt für ein angemessenes Risikomanagement und Risikocontrolling im Unternehmen. Die Branicks Group AG hat deshalb ein systematisches Risikomanagement eingerichtet, welches dafür sorgt, dass Risiken frühzeitig erkannt und bewertet und vorhandene Risikopositionen optimiert werden. Das interne Kontrollsystem und das Risikomanagementsystem, das ein an der Risikolage des Unternehmens ausgerichtetes Compliance-Management-System umfasst, decken auch nachhaltigkeitsbezogene Ziele ab, was Prozesse und Systeme zur Erfassung und Verarbeitung nachhaltigkeitsbezogener Daten einschließt. Risikomanagement und Risikocontrolling werden kontinuierlich überwacht, weiterentwickelt und den sich ändernden Rahmenbedingungen angepasst (Steuerungsrahmen der Branicks Group AG). Wesentliche Merkmale des gesamten internen Kontroll- und Risikomanagementsystems werden im Risiko- und Chancenbericht dargestellt. Vorstand und Aufsichtsrat der Branicks Group AG haben im Geschäftsjahr 2024 das Risikomanagementsystem und das interne Kontrollsystem auf Angemessenheit und Wirksamkeit überprüft. Im Kontext des Steuerungsrahmens der Branicks Group AG und der gesetzlichen Rahmenbedingungen finden zugleich unabhängige Überwachungen und Prüfungen statt. Es sind keine Umstände bekannt, die gegen die Angemessenheit und Wirksamkeit der Systeme sprechen.



Jahresabschluss

- 86 Bilanz
- 87 Gewinn- und Verlustrechnung
- 88 Anhang
- 108 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers



Bilanz

zum 31. Dezember

| Aktiva in Euro | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|---|-------------------------|-------------------------|
| A. Anlagevermögen | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | |
| Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten | 515.289,68 | 776.500,73 |
| | 515.289,68 | 776.500,73 |
| II. Sachanlagen | | |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 262.639,55 | 410.304,86 |
| | 262.639,55 | 410.304,86 |
| III. Finanzanlagen | | |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 2.011.476.928,49 | 1.920.933.449,54 |
| 2. Beteiligungen | 740.320,78 | 1.145.678,92 |
| 3. Wertpapiere des Anlagevermögens | 10.334.949,11 | 10.334.949,11 |
| | 2.022.552.198,38 | 1.932.414.077,57 |
| | 2.023.330.127,61 | 1.933.600.883,16 |
| B. Umlaufvermögen | | |
| I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 525.341,27 | 407.727,35 |
| 2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 309.918.685,90 | 401.627.517,76 |
| 3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | 534.260,00 | 406.447,50 |
| 4. Sonstige Vermögensgegenstände | 2.213.280,97 | 16.972.186,95 |
| | 313.191.568,14 | 419.413.879,56 |
| II. Wertpapiere | | |
| Sonstige Wertpapiere | 14.613.864,01 | 16.397.520,01 |
| | 14.613.864,01 | 16.397.520,01 |
| III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | 83.930.000,60 | 84.787.908,72 |
| | 411.735.432,75 | 520.599.308,29 |
| C. Rechnungsabgrenzungsposten | 3.009.392,81 | 3.051.007,65 |
| Summe Aktiva | 2.438.074.953,17 | 2.457.251.199,10 |

| Passiva in Euro | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|--|-------------------------|-------------------------|
| A. Eigenkapital | | |
| I. Gezeichnetes Kapital | 83.565.510,00 | 83.565.510,00 |
| – Bedingtes Kapital EUR 16.372.232,00 (Vorjahr: EUR 16.372.232,00) | | |
| II. Kapitalrücklage | 854.410.850,06 | 933.092.903,64 |
| III. Gewinnrücklagen | 186.190,82 | 186.190,82 |
| IV. Bilanzverlust | 0,00 | – 39.278.994,62 |
| | 938.162.550,88 | 977.565.609,84 |
| B. Rückstellungen | | |
| 1. Steuerrückstellungen | 0,00 | 104.376,30 |
| 2. Sonstige Rückstellungen | 8.245.846,57 | 7.435.441,04 |
| | 8.245.846,57 | 7.539.817,34 |
| C. Verbindlichkeiten | | |
| 1. Anleihen | 402.465.753,42 | 402.465.753,42 |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 476.951.477,53 | 702.910.864,91 |
| 3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 612.707,93 | 212.784,40 |
| 4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 608.809.968,55 | 364.481.219,48 |
| 5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | 4.000,00 | 49.290,35 |
| 6. Sonstige Verbindlichkeiten | 722.523,22 | 540.539,01 |
| – davon aus Steuern: EUR 244.462,02 (Vorjahr: EUR 274.596,35) | | |
| – davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 116,39 (Vorjahr: EUR 4.239,73) | | |
| | 1.489.566.430,65 | 1.470.660.451,57 |
| D. Rechnungsabgrenzungsposten | 2.100.125,07 | 1.485.320,35 |
| Summe Passiva | 2.438.074.953,17 | 2.457.251.199,10 |



Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember

| in Euro | 2024 | 2023 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| 1. Umsatzerlöse | 11.044.580,88 | 6.134.126,71 |
| 2. Sonstige betriebliche Erträge | 3.322.476,82 | 13.453.695,85 |
| 3. Rohergebnis | 14.367.057,70 | 19.587.822,56 |
| 4. Personalaufwand | | |
| a) Löhne und Gehälter | -12.292.588,87 | -13.213.301,96 |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung | -1.249.627,43 | -1.361.629,77 |
| – davon für Altersvorsorge EUR 72.098,23 (Vorjahr: EUR 60.616,21) | | |
| | -13.542.216,30 | -14.574.931,73 |
| 5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | -414.113,79 | -478.480,84 |
| 6. Sonstige betriebliche Aufwendungen | -46.100.490,15 | -46.038.076,61 |
| 7. Betriebsergebnis | -45.689.762,54 | -41.503.666,62 |
| 8. Erträge aus Beteiligungen | 96.520.844,43 | 50.851.308,97 |
| – davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 96.298.048,51 (Vorjahr: EUR 50.546.520,26) | | |
| 9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 20.373.097,81 | 24.103.691,82 |
| – davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 25.954.587,00 (Vorjahr: EUR 22.173.461,10) | | |
| 10. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens | -27.930.104,00 | -11.252.455,00 |
| – davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 25.954.587,00 (Vorjahr: EUR 537.110,80) | | |
| 11. Aufwendungen aus Verlustübernahme | -8.028.909,17 | -32.468,45 |
| 12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | -72.636.612,03 | -64.678.992,55 |
| – davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 479.221,32 (Vorjahr: EUR 537.110,80) | | |
| 13. Finanzergebnis | 8.298.317,04 | -1.008.915,21 |
| 14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | -2.002.710,16 | 1.173.005,34 |
| 15. Ergebnis nach Steuern | -39.394.155,66 | -41.339.576,49 |
| 16. Sonstige Steuern | -8.903,30 | 20,18 |
| 17. Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss | -39.403.058,96 | -41.339.556,31 |
| 18. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr | -39.278.994,62 | 64.424.836,19 |
| 19. Gewinnausschüttung | 0,00 | -62.364.274,50 |
| 20. Entnahme aus Kapitalrücklage | 78.682.053,58 | 0,00 |
| 21. Bilanzgewinn/Bilanzverlust | 0,00 | -39.278.994,62 |



Anhang

für das Geschäftsjahr 2024

Allgemeine Angaben

Die Branicks Group AG (nachfolgend kurz: Branicks) hat Ihren Sitz in Frankfurt am Main und ist eingetragen in das Handelsregister B beim Amtsgericht Frankfurt am Main (Reg. Nr. 57679).

Dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 liegen die Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) für große Kapitalgesellschaften sowie die einschlägigen Vorschriften des Aktiengesetzes (AktG) zu Grunde.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde unverändert nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Der Jahresabschluss wurde unter der Annahme der Unternehmensfortführung nach § 252 Abs. 4 Nr. 2 HGB aufgestellt. Im Rahmen des am 26. März 2024 erfolgreich abgeschlossenen StaRUG-Verfahrens wurden Fälligkeiten von ursprünglich im Geschäftsjahr 2024 fällig werdenden Schuldscheindarlehen auf den 30. Juni 2025 verschoben. Parallel zum StaRUG-Verfahren wurde die Fälligkeit der Brückenfinanzierung auf den 31. Dezember 2024 verlängert. Die Brückenfinanzierung wurde im Laufe des Geschäftsjahres vollständig getilgt. Der Bedienung der Verbindlichkeiten aus den Schuldscheindarlehen und der Brückenfinanzierung liegt ein Liquiditäts- und Geschäftsplan der Geschäftsjahre 2024 bis 2026 mit verschiedenen Maßnahmen zur Liquiditätsbeschaffung zugrunde, deren Plausibilität und Realisierbarkeit im Rahmen eines Independent Business Review (IBR) sowohl durch eine unabhängige Beratungsgesellschaft geprüft und bestätigt wurden als auch das Gericht im Rahmen des StaRUG-Verfahrens überzeugt haben. Wir gehen mit überwiegender Wahrscheinlichkeit davon aus, dass der Geschäftsplan umgesetzt werden kann.

Angewandte Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die auf den vorhergehenden Jahresabschluss angewandten Ansatz- und Bewertungsmethoden wurden unverändert beibehalten.

Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände sowie das Sachanlagevermögen sind zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer bilanziert.

Geringwertige Vermögensgegenstände im Sinne von § 6 Abs. 2 EStG werden im Zugangsjahr voll abgeschrieben und als Abgang im Anlagespiegel gezeigt. Geringwertige Vermögensgegenstände im Sinne von § 6 Abs. 2 a EStG werden in den Sammelposten eingestellt und über 5 Jahre linear abgeschrieben.

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten oder mit dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Abschreibungen auf Finanzanlagen auf den niedrigeren beizulegenden Wert werden bei voraussichtlich dauernder Wertminderung gemäß § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB vorgenommen.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips bewertet. Erkennbare Einzelrisiken wurden durch Wertberichtigungen berücksichtigt.

Die sonstigen Wertpapiere des Umlaufvermögens sind mit den Anschaffungskosten oder den niedrigeren beizulegenden Zeitwerten angesetzt, sowie nach Vorsichtsprinzip mit der LIFO-Methode bewertet.

Die Guthaben bei Kreditinstituten und in Kassen sind zum Nennwert angesetzt.

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten betreffen Ausgaben vor dem Abschlussstichtag, die Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.



Das gezeichnete Kapital ist zum Nennbetrag angesetzt.

Rückstellungen sind in Höhe des Erfüllungsbetrages angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen angesetzt.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten werden gebildet für im Geschäftsjahr erhaltene Zahlungen, die Erträge im Folgejahr darstellen.

Die Summe der aktiven latenten Steuern übersteigt die Summe der passiven latenten Steuern, die auf Grund des Aktivierungswahrechts nicht angesetzt werden.

Die Realisierung der Beteiligungserträge erfolgt durch Ausschüttungen bei entsprechendem Gesellschafterbeschluss oder, soweit die Voraussetzungen erfüllt sind, durch phasengleiche Vereinnahmung des Jahresergebnisses.

Erläuterungen zur Bilanz

1. Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens nach § 284 Abs.3 HGB ist in der Anlage zu diesem Anhang dargestellt.

2. Finanzanlagen

Im Anlagevermögen sind Anteile an der GEG Deutschland Value I, einem Spezial-AIF Sondervermögen i. S. d. KAG, enthalten. Der Fonds investiert in Immobilien und in Beteiligungen an Immobiliengesellschaften. Die Gesellschaft ist mit einem Kapitalanteil von 0,78 % beteiligt. Der Marktwert der Anteile beträgt TEUR 1.349 und die Differenz zum Buchwert beläuft sich auf TEUR 18. Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die Gesellschaft Ausschüttungen in Höhe von TEUR 30 erhalten.

Im Anlagevermögen sind Anteile an der GEG Public Infrastructure I, einem Spezial-AIF Sondervermögen i. S. d. KAG, enthalten. Der Fonds investiert in Immobilien und in Beteiligungen an Immobiliengesellschaften. Die Gesellschaft ist mit einem Kapitalanteil von 1,46 %

beteiligt. Der Marktwert der Anteile beträgt TEUR 4.237 und die Differenz zum Buchwert beläuft sich auf TEUR 2. Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die Gesellschaft Ausschüttungen in Höhe von TEUR 72 erhalten.

Im Anlagevermögen sind Anteile an der GEG Public Infrastructure II, einem Spezial-AIF Sondervermögen i. S. d. KAG, enthalten. Der Fonds investiert in Immobilien und in Beteiligungen an Immobiliengesellschaften. Die Gesellschaft ist mit einem Kapitalanteil von 1,5 % beteiligt. Der Marktwert der Anteile beträgt TEUR 3.953 und die Differenz zum Buchwert beläuft sich auf TEUR – 817. Eine Abwertung wurde nicht vorgenommen, da aufgrund stabiler Ausschüttungen des Fonds und erwarteter positiver Wertentwicklung der im Fonds gehaltenen Immobilien keine Anzeichen für eine dauerhafte Wertminderung vorliegen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die Gesellschaft Ausschüttungen in Höhe von TEUR 93 erhalten.

3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Unter den Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 18.081 (Vorjahr TEUR 170.384) ausgewiesen. Unter den Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, sind Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 534 (Vorjahr TEUR 315) ausgewiesen. Sämtliche Forderungen haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten Rückforderungen aus Körperschaftsteuer inkl. Solidaritätszuschlag des Geschäftsjahres in Höhe von TEUR 453 und Vorjahren in Höhe von TEUR 539. Unter den sonstigen Vermögensgegenständen haben TEUR 63 eine Restlaufzeit von über 5 Jahren. Sämtliche restlichen sonstigen Vermögensgegenstände haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

4. Wertpapiere im Umlaufvermögen

Im Umlaufvermögen sind Anteile an der DIC Office Balance VI, einem Spezial-AIF Sondervermögen i. S. d. KAGB, enthalten. DIC Office Balance VI investiert in Immobilien und in Beteiligungen an Immobiliengesellschaften. Die Gesellschaft ist mit einem Kapitalanteil von 22,4 % beteiligt. Der Marktwert der Anteile beträgt TEUR 14.614. Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die Gesellschaft Ausschüttungen in Höhe von TEUR 1 erhalten. Für die Rückgabe der Anteile gilt eine Rücknahmefrist von 6 Monaten.



5. Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten enthält die Kosten für das Disagio der Anleihe Green Bond, die über die Laufzeit der Anleihe von 5 Jahre aufgelöst werden, in Höhe von TEUR 733. Die Laufzeit beträgt 1 bis zu 5 Jahren.

6. Grundkapital

Das gezeichnete Kapital in Höhe von 83.565.510,00 Euro (Vorjahr: 83.565.510,00 Euro) besteht aus 83.565.510 (Vorjahr: 83.565.510) auf den Namen lautenden nennbetragslosen Stammaktien (Stückaktien). Unterschiedliche Aktiegattungen bestehen nicht. Gemäß § 67 Abs. 2 AktG gilt im Verhältnis zur Gesellschaft als Aktionär nur, wer als solcher im Aktienregister eingetragen ist. Mit allen Aktien sind die gleichen Rechte und Pflichten verbunden. Jede Stückaktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme. Hiervon ausgenommen sind etwaige von der Gesellschaft gehaltene eigene Aktien, aus denen der Gesellschaft keine Rechte zustehen. Das Stimmrecht beginnt, wenn auf die Aktien die gesetzliche Mindesteinlage geleistet ist. Die mit den Aktien verbundenen Rechte und Pflichten ergeben sich im Einzelnen aus den Regelungen des Aktiengesetzes, insbesondere aus den §§ 12, 53a ff., 118 ff. und 186 AktG.

7. Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien

Der Vorstand ist durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 24. März 2022 ermächtigt, mit vorheriger Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 23. März 2027 eigene Aktien bis zu insgesamt 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung oder – falls dieser Wert geringer ist – des zum Zeitpunkt der Ausnutzung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals der Gesellschaft zu erwerben. Auf die erworbenen Aktien dürfen zusammen mit anderen eigenen Aktien, die sich im Besitz der Gesellschaft befinden oder ihr nach den §§ 71a ff. AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10 % des Grundkapitals entfallen. Die Ermächtigung darf nicht zum Zwecke des Handels in eigenen Aktien ausgenutzt werden. Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals, in Verfolgung eines oder mehrerer Zwecke durch die Gesellschaft oder von ihr abhängiger oder in Mehrheitsbesitz der Gesellschaft stehender Unternehmen oder durch auf deren Rechnung oder auf Rechnung der Gesellschaft handelnde Dritte ausgeübt werden.

Der Erwerb darf nach Wahl des Vorstands mit vorheriger Zustimmung des Aufsichtsrats über die Börse oder aufgrund eines an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Kaufangebots bzw. aufgrund einer an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten erfolgen.

Das Volumen des an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Kaufangebots bzw. der an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten kann begrenzt werden. Sofern bei einem öffentlichen Kaufangebot oder einer öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten das Volumen der angedienten Aktien das vorgesehene Rückkaufvolumen überschreitet, kann der Erwerb im Verhältnis der jeweils gezeichneten bzw. angebotenen Aktien erfolgen; das Recht der Aktionäre, ihre Aktien im Verhältnis ihrer Beteiligungsquoten anzudienen, ist insoweit ausgeschlossen. Eine bevorrechtigte Annahme geringer Stückzahlen bis zu 100 Stück angedienter Aktien je Aktionär sowie eine kaufmännische Rundung zur Vermeidung rechnerischer Bruchteile von Aktien können vorgesehen werden. Ein etwaiges weitergehendes Andienungsrecht der Aktionäre ist insoweit ausgeschlossen. Das an alle Aktionäre gerichtete öffentliche Kaufangebot bzw. die an alle Aktionäre gerichtete öffentliche Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten kann weitere Bedingungen vorsehen.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit vorheriger Zustimmung des Aufsichtsrats die aufgrund dieser Ermächtigung erworbenen eigenen Aktien zu allen gesetzlich zugelassenen Zwecken, insbesondere auch zu den folgenden Zwecken zu verwenden:

- (i) Die Aktien können eingezogen werden, ohne dass die Einziehung oder ihre Durchführung eines weiteren Hauptversammlungsbeschlusses bedarf. Sie können auch im vereinfachten Verfahren ohne Kapitalherabsetzung durch Anpassung des anteiligen rechnerischen Betrags der übrigen Stückaktien am Grundkapital der Gesellschaft eingezogen werden. Erfolgt die Einziehung im vereinfachten Verfahren, ist der Vorstand zur Anpassung der Zahl der Stückaktien in der Satzung ermächtigt.
- (ii) Die Aktien können auch in anderer Weise als über die Börse oder aufgrund eines Angebots an alle Aktionäre veräußert werden, wenn der bar zu zahlende Kaufpreis den Börsenpreis der im Wesentlichen gleich ausgestatteten, bereits börsennotierten Aktien nicht wesentlich unterschreitet. Die Anzahl der in dieser Weise unter Ausschluss des Bezugsrechts veräußerten Aktien darf 10 % des Grundkapitals nicht überschreiten, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung. Auf die Höchstgrenze von 10 % des Grundkapitals sind andere Aktien anzurechnen, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts in direkter oder entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben oder veräußert werden. Eben-



falls anzurechnen sind Aktien, die zur Bedienung von Options- und/oder Wandlungsrechten bzw. -pflichten aus Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen und/oder -genussrechten auszugeben sind, sofern diese Schuldverschreibungen oder Genussrechte während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts in entsprechender Anwendung des §186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben werden.

- (iii) Die Aktien können gegen Sachleistung, insbesondere im Zusammenhang von Zusammenschlüssen von Unternehmen, zum Zwecke des Erwerbs von Unternehmen, Teilen von Unternehmen, Unternehmensbeteiligungen oder von sonstigen Vermögensgegenständen oder von Ansprüchen auf den Erwerb von sonstigen Vermögensgegenständen einschließlich Forderungen gegen die Gesellschaft veräußert werden.
- (iv) Die Aktien können zur Durchführung einer sogenannten Aktiendividende (Scrip Dividend) verwendet werden, im Rahmen derer Aktien der Gesellschaft (auch teil- und wahlweise) zur Erfüllung von Dividendenansprüchen der Aktionäre eingesetzt werden.
- (v) Die Aktien können verwendet werden, um Bezugs- und Umtauschrechte zu erfüllen, die aufgrund der Ausübung von Wandlungs- und/oder Optionsrechten oder der Erfüllung von Wandlungspflichten aus Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen entstehen, die von der Gesellschaft oder einer der Konzerngesellschaften, an denen die DIC Asset AG (jetzt: Branicks Group AG) unmittelbar oder mittelbar zu 100% beteiligt ist, ausgegeben werden.
- (vi) Die Aktien können verwendet werden, um im Rahmen von Aktienbeteiligungs- oder anderen aktienbasierten Programmen an Arbeitnehmer der Gesellschaft oder Arbeitnehmer eines mit der Gesellschaft verbundenen Unternehmens oder Mitglieder der Geschäftsführung eines mit der Gesellschaft verbundenen Unternehmens ausgegeben zu werden, wobei das Arbeitsverhältnis zur Gesellschaft bzw. das Organverhältnis oder Arbeitsverhältnis zu einem mit ihr verbundenen Unternehmen im Zeitpunkt der Zusage der Aktienaussgabe bestehen muss. Die Anzahl der in dieser Weise unter Ausschluss des Bezugsrechts ausgegebenen Aktien darf insgesamt 3% des Grundkapitals nicht überschreiten, und zwar weder des Grundkapitals zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch zum Zeitpunkt der Ausnutzung dieser Ermächtigung.

Zum 31. Dezember 2024 verfügt die Gesellschaft über keine eigenen Aktien. Sie hat von der vorstehend dargestellten Ermächtigung keinen Gebrauch gemacht.

8. Genehmigtes Kapital

Der Vorstand ist durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 22. August 2024 ermächtigt, das Grundkapital bis zum 21. August 2029 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch einmalige oder mehrmalige Ausgabe neuer, auf den Namen lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage um bis zu insgesamt 16.713.102,00 Euro zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2024). Den Aktionären ist bei Ausnutzung des genehmigten Kapitals grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Die Aktien können auch von einem oder mehreren durch den Vorstand bestimmten Kreditinstituten oder Unternehmen im Sinne von §186 Abs. 5 Satz 1 AktG mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht).

Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen,

- um Spitzenbeträge vom Bezugsrecht der Aktionäre auszunehmen;
- wenn die neuen Aktien gegen Bareinlage ausgegeben werden und der Ausgabepreis der neuen Aktien den Börsenpreis der im Wesentlichen gleich ausgestatteten bereits börsennotierten Aktien nicht wesentlich unterschreitet. Die Anzahl der in dieser Weise unter Ausschluss des Bezugsrechts ausgegebenen Aktien darf 20% des Grundkapitals nicht überschreiten, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung. Auf die Höchstgrenze von 20% des Grundkapitals sind andere Aktien anzurechnen, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts in direkter oder entsprechender Anwendung des §186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben oder veräußert werden. Ebenfalls anzurechnen sind Aktien, die zur Bedienung von Options- und/oder Wandlungsrechten bzw. -pflichten aus Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen und/oder -genussrechten auszugeben sind, sofern diese Schuldverschreibungen oder Genussrechte während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts in entsprechender Anwendung des §186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben werden;
- wenn die Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage, insbesondere zum Zwecke des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen, Beteiligungen an Unternehmen oder von sonstigen mit einem Akquisitionsvorhaben in Zusammenhang stehenden Vermögensgegenständen oder im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen erfolgt;



- soweit es erforderlich ist, um Inhabern bzw. Gläubigern von Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen mit Options- bzw. Wandlungsrechten oder Options- bzw. Wandlungspflichten, die von der Gesellschaft oder Konzerngesellschaften, an denen die Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar zu 100 % beteiligt ist, ausgegeben wurden oder noch werden, ein Bezugsrecht auf neue Aktien in dem Umfang zu gewähren, wie es ihnen nach Ausübung der Options- bzw. Wandlungsrechte bzw. nach Erfüllung von Options- bzw. Wandlungspflichten als Aktionär zustehen würde.

Der Vorstand hat von der vorstehend dargestellten Ermächtigung zum 31. Dezember 2024 keinen Gebrauch gemacht.

9. Bedingtes Kapital

Der Vorstand ist durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 24. März 2022 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 23. März 2027 einmalig oder mehrmals auf den Namen oder auf den Inhaber lautende Wandelschuldverschreibungen und/oder Optionschuldverschreibungen (zusammen „Schuldverschreibungen“) mit oder ohne Laufzeitbegrenzung im Gesamtnennbetrag von bis zu 600.000.000,00 Euro zu begeben und den Inhabern bzw. Gläubigern von Schuldverschreibungen Wandlungs- bzw. Optionsrechte (auch mit Wandlungs- bzw. Optionspflicht) auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu 16.372.232,00 Euro nach näherer Maßgabe der Wandel- bzw. Optionsanleihebedingungen (zusammen auch „Anleihebedingungen“) zu gewähren. Die Ausgabe der Schuldverschreibungen ist nur gegen Barzahlung möglich. Den Aktionären steht grundsätzlich ein Bezugsrecht zu. Die Schuldverschreibungen können auch von einem oder mehreren durch den Vorstand bestimmten Kreditinstituten oder Unternehmen im Sinne von § 186 Abs. 5 Satz 1 AktG mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht).

Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre auf Schuldverschreibungen auszuschließen,

- für Spitzenbeträge, die sich aufgrund des Bezugsverhältnisses ergeben;
- sofern der Vorstand nach pflichtgemäßer Prüfung zu der Auffassung gelangt, dass der Ausgabepreis der Schuldverschreibungen den nach anerkannten finanzmathematischen Methoden ermittelten theoretischen Marktwert der Schuldverschreibungen nicht wesentlich unterschreitet. Diese Ermächtigung zum Ausschluss des Bezugsrechts gilt jedoch nur für Schuldverschreibungen mit einem Wandlungs- oder Optionsrecht (auch mit einer

Wandlungs- bzw. Optionspflicht) auf Aktien, auf die insgesamt ein anteiliger Betrag von höchstens 10 % des zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens oder – falls dieser Wert geringer ist – des zum Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung bestehenden Grundkapitals entfällt. Auf diese Höchstgrenze von 10 % des Grundkapitals sind Aktien anzurechnen, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Bezugsrechtsausschluss in direkter oder entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben oder veräußert worden sind. Ebenfalls anzurechnen sind Aktien, die zur Bedienung von Options- und/oder Wandlungsrechten bzw. Options- und/oder Wandlungspflichten aus Wandel- und/oder Optionschuldverschreibungen und/oder -genussrechten auszugeben sind, sofern diese Schuldverschreibungen oder Genussrechte während der Laufzeit dieser Ermächtigung auf der Grundlage einer anderen Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts entsprechend § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben werden, oder

- soweit es erforderlich ist, um Inhabern bzw. Gläubigern von Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen mit Options- bzw. Wandlungsrechten oder Options- bzw. Wandlungspflichten, die zuvor von der Gesellschaft oder von Gesellschaften ausgegeben wurden, an denen die Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar zu 100 % beteiligt ist, ein Bezugsrecht auf Schuldverschreibungen in dem Umfang zu gewähren, wie es ihnen nach Ausübung der Options- bzw. Wandlungsrechte bzw. nach Erfüllung von Options- bzw. Wandlungspflichten zustehen würde.

Die Anleiheemissionen können in Teilschuldverschreibungen eingeteilt werden.

Im Falle der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen erhalten die Inhaber bzw. Gläubiger das Recht, ihre Teilschuldverschreibungen nach näherer Maßgabe der vom Vorstand festzulegenden Wandelanleihebedingungen in auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft umzutauschen. Das Wandlungsverhältnis ergibt sich aus der Division des Nennbetrags oder des unter dem Nennbetrag liegenden Ausgabebetrags einer Teilschuldverschreibung durch den festgesetzten Wandlungspreis für eine auf den Namen lautende Stückaktie der Gesellschaft. Es kann vorgesehen werden, dass das Umtauschverhältnis variabel ist. Das Umtauschverhältnis kann auf eine volle Zahl auf- oder abgerundet werden; ferner kann gegebenenfalls eine in bar zu leistende Zuzahlung festgesetzt werden. Im Übrigen kann vorgesehen werden, dass Spitzen zusammgelegt und/oder in Geld ausgeglichen werden.



Im Falle der Ausgabe von Optionsschuldverschreibungen werden jeder Teilschuldverschreibung ein oder mehrere Optionsscheine beigelegt, die den Inhaber bzw. Gläubiger berechtigen, nach Maßgabe der vom Vorstand festzulegenden Optionsbedingungen auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft zu beziehen. Die Optionsbedingungen können vorsehen, dass der Optionspreis ganz oder teilweise auch durch Übertragung von Teilschuldverschreibungen und ggf. eine bare Zuzahlung erfüllt werden kann. Im Übrigen kann vorgesehen werden, dass Spitzen zusammengelegt und/oder in Geld ausgeglichen werden.

Die Wandelanleihebedingungen können auch eine Wandlungs- bzw. Optionspflicht zum Ende der Laufzeit (oder zu einem früheren Zeitpunkt) vorsehen. Die Anleihebedingungen können das Recht der Gesellschaft bzw. des die Schuldverschreibung begebenden Konzernunternehmens vorsehen, den Inhabern bzw. Gläubigern der Schuldverschreibungen ganz oder teilweise anstelle der Zahlung eines fälligen Geldbetrags neue Aktien oder eigene Aktien der Gesellschaft oder Aktien einer anderen börsennotierten Gesellschaft zu gewähren. Die Anleihebedingungen können ferner jeweils festlegen, dass im Falle der Wandlung bzw. Optionsausübung nach Wahl der Gesellschaft bzw. des die Schuldverschreibung begebenden Konzernunternehmens auch eigene Aktien der Gesellschaft oder Aktien einer anderen börsennotierten Gesellschaft gewährt werden können. Ferner kann vorgesehen werden, dass die Gesellschaft bzw. das die Schuldverschreibung begebende Konzernunternehmen den Wandlungs- bzw. Optionsberechtigten nicht Aktien der Gesellschaft gewährt, sondern (auch teilweise) einen Geldbetrag zahlt.

Zur Bedienung von Wandlungs- und Optionsrechten bzw. -pflichten aus Schuldverschreibungen, die aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 24. März 2022 bis zum 23. März 2027 begeben werden, wurde das Grundkapital durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 24. März 2022 um bis zu 16.372.232,00 Euro durch Ausgabe von bis zu 16.372.232 neuen auf den Namen lautenden Aktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2022).

Der Vorstand hat von der vorstehend dargestellten Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen zum 31. Dezember 2024 keinen Gebrauch gemacht.

10. Rücklagen und Bilanzgewinn

Bei der Kapitalrücklage handelt es sich um Beträge im Sinne des § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB in Höhe von TEUR 853.410 (Vorjahr: TEUR 933.093).

Die Gewinnrücklagen setzen sich aus der gesetzlichen Rücklage in Höhe von TEUR 157 (Vorjahr: TEUR 157) und aus anderen Gewinnrücklagen in Höhe von TEUR 29 (Vorjahr: TEUR 29) zusammen.

Der Bilanzverlust in Höhe von TEUR 78.682 enthält einen Verlustvortrag in Höhe von TEUR 39.279. Zum Ausgleich des Bilanzverlustes wurde eine Entnahme aus der Kapitalrücklage in Höhe von TEUR 78.682 nach § 150 Abs. 4 AktG durchgeführt. Es verbleibt ein Bilanzgewinn von EUR 0,00.

11. Rückstellungen

Der Posten sonstige Rückstellungen setzt sich wie folgt zusammen:

| in TEUR | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|---|--------------|--------------|
| Ausstehende Rechnungen | 2.975 | 3.208 |
| Tantieme | 2.829 | 1.566 |
| Urlaub | 919 | 881 |
| Aufsichtsratsvergütung (inkl. Prüfungsausschuss) | 828 | 898 |
| Steuerberatungskosten | 449 | 430 |
| Prüfung/Veröffentlichung Jahres- und Konzernabschluss | 139 | 204 |
| Virtuelle Stock Options | 5 | 194 |
| Sonstige Rückstellungen | 102 | 54 |
| Sonstige Rückstellungen | 8.246 | 7.435 |



12. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten setzten sich zum 31. Dezember 2024 wie folgt zusammen:

| in TEUR | Gesamt | Restlaufzeit | | |
|---|--|--|--|--------------------------------------|
| | | bis 1 Jahr | 1 bis 5 Jahre | über 5 Jahre |
| Anleihen | 402.466 (Vj. 402.466) | 2.466 (Vj. 2.466) | 400.000 (Vj. 400.000) | 0 (Vj. 0) |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 476.951 (Vj. 702.911) | 297.451 (Vj. 455.411) | 153.000 (Vj. 207.500) | 26.500 (Vj. 40.000) |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 613 (Vj. 213) | 613 (Vj. 213) | 0 (Vj. 0) | 0 (Vj. 0) |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 608.810 (Vj. 364.481) | 608.810 (Vj. 114.481) | 0 (Vj. 0) | 0 (Vj. 0) |
| Davon aus Lieferungen und Leistungen | 219.890 (Vj. 139) | 219.890 (Vj. 139) | 0 (Vj. 0) | 0 (Vj. 0) |
| Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | 4 (Vj. 49) | 4 (Vj. 49) | 0 (Vj. 0) | 0 (Vj. 0) |
| Davon aus Lieferungen und Leistungen | 0 (Vj. 45) | 0 (Vj. 45) | 0 (Vj. 0) | 0 (Vj. 0) |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 722 (Vj. 540) | 659 (Vj. 540) | 0 (Vj. 0) | 63 (Vj. 0) |
| | 1.489.566 (Vj. 1.470.660) | 910.003 (Vj. 573.160) | 553.000 (Vj. 857.500) | 26.563 (Vj. 40.000) |

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ist eine Summe von TEUR 52.475 und von den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen ist eine Summe von TEUR 283.958 jeweils durch die Verpfändung von Anteilen an Tochterunternehmen besichert.

13. Latente Steuern

Die Gesellschaft weist zum 31. Dezember 2024 wie im Vorjahr keine latenten Steuern aus. Die passiven latenten Steuern i. H. v. TEUR 812 sowie aktive latente Steuern i. H. v. TEUR 8.505 beruhen auf Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen von Immobilien und Beteiligungen auf Ebene von Tochter-Personengesellschaften. Des Weiteren bestehen aktive latente Steuern auf Verlustvorträge i. H. v. TEUR 20.335. Hieraus ergibt sich ein Aktivüberhang, welcher nicht aktiviert wird. Die Bewertung erfolgt mit einem Steuersatz von 15,825 % bei Immobilien bzw. 31,925 % bei Beteiligungen.

| in EUR | Stand zum 01.01.2024 | Veränderung | Stand zum 31.12.2024 |
|-------------------------|----------------------|--------------|----------------------|
| Aktive latente Steuern | 19.574.197,70 | 9.267.446,56 | 28.841.644,26 |
| Passive latente Steuern | 1.383.394,22 | - 571.512,58 | 811.881,64 |



Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die ausschließlich im Inland erzielten Umsatzerlöse betreffen im Wesentlichen Erlöse aus konzerninternen Dienstleistungen, wie z.B. Accounting und Administration, Strukturierungen und Finanzierungen, sowie Personalgestellungsfees in Höhe von TEUR 11.045 (Vorjahr: TEUR 6.134). Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten im Wesentlichen weiterbelastete Rechts- und Beratungskosten sowie Finanzierungskosten und sonstige Verwaltungskosten TEUR 2.456 (Vorjahr: TEUR 12.528), davon TEUR 1.890 (Vorjahr: TEUR 6.220) an Konzerngesellschaften und TEUR 566 (Vorjahr: TEUR 6.309) an konzernfremde Gesellschaften.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Wesentlichen Rechts- und Beratungskosten TEUR 18.556 (Vorjahr: TEUR 4.961), Finanzierungskosten TEUR 9.557 (Vorjahr: TEUR 4.729), Verluste aus Anlageverkäufen TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 11.694) sowie sonstige Verwaltungskosten TEUR 17.987 (Vorjahr: TEUR 18.452) enthalten. Im aktuellen Geschäftsjahr sind Kosten für die Anleiheemission in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 384) enthalten.

Die sonstigen Verwaltungskosten beinhalten u.a. Honorare für die Jahresabschlussprüfung inkl. Zwischenbericht sowie für die Steuerberatung von TEUR 1.805 (Vorjahr: TEUR 1.441), Werbe- und Repräsentationskosten TEUR 883 (Vorjahr: TEUR 1.321), Aufsichtsratsvergütungen TEUR 729 (Vorjahr: TEUR 790) und Kosten für Personalsuche TEUR 528 (Vorjahr: TEUR 877), Kosten für Zeit- und Fremdarbeiter TEUR 2.205 (Vorjahr: TEUR 1.808), Versicherungen TEUR 1.534 (Vorjahr: TEUR 1.293), IT und Telekommunikation TEUR 2.694 (Vorjahr: TEUR 3.378), periodenfremde Aufwendungen TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 70), Nebenkosten des Geldverkehrs TEUR 424 (Vorjahr: TEUR 1.355). Für die Anmietung der Räumlichkeiten am Global Tower ergeben sich Büroraumkosten von TEUR 4.700 (Vorjahr: TEUR 2.910). Auf zweifelhafte Forderungen wurden Einzelwertberichtigungen von TEUR 440 (Vorjahr: 6.203) gebildet.

Es wurden Unternehmensanteile im Finanzanlagevermögen in Höhe von TEUR 26.146 (Vorjahr TEUR 8.562) aufgrund von voraussichtlich dauerhafter Wertminderung abgeschrieben. Des Weiteren wurden sonstige Wertpapiere des Umlaufvermögens in Höhe von TEUR 1.784 (Vorjahr TEUR 2.963) aufgrund von voraussichtlich dauerhafter Wertminderung abgeschrieben.

Sonstige Angaben

1. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Für die Mietverhältnisse der Branicks Group AG mit der Global Tower Projekt GmbH & Co. KG ergeben sich finanzielle Verpflichtungen in Höhe von jährlich TEUR 3.562 zzgl. Umsatzsteuer aus Mietaufwendungen inkl. Nebenkosten. Die Verträge haben eine Laufzeit bis einschließlich 2033.

Die Branicks Group AG hat für Firmenfahrzeuge KFZ-Leasingverträge abgeschlossen. Hieraus ergeben sich finanzielle Verpflichtungen der Branicks Group AG in Höhe von TEUR 173 für das Jahr 2025 und TEUR 125 für das Jahr 2026. Für Drucker-, Telefon- und Kaffeemaschinen-Leasingverträge ergeben sich finanzielle Verpflichtungen der Branicks Group AG in Höhe von TEUR 228 für 2025 und TEUR 228 TEUR für 2026.

2. Angaben gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG

Gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG sind Angaben über das Bestehen von Beteiligungen zu machen, die der Gesellschaft nach § 21 Abs. 1 oder Abs. 1a WpHG (in der Fassung bis 2. Januar 2018) bzw. nach § 33 Abs. 1 oder Abs. 2 WpHG (in der Fassung ab 3. Januar 2018) mitgeteilt worden sind. Die nachfolgenden Angaben wurden jeweils der zeitlich letzten Mitteilung eines Meldepflichtigen entnommen. Die Gesellschaft hat ihre Firma in BRANICKS Group AG geändert (die entsprechende Satzungsänderung wurde am 2. Oktober 2023 in das Handelsregister eingetragen). Die letzte Änderung der Gesamtzahl der Stimmrechte ist seit dem 26. April 2023 wirksam.

- a. Herr Prof. Dr. Gerhard Schmidt hat uns im Wege einer freiwilligen Konzernstimmrechtsmeldung mit Schwellenberührung nur auf Ebene von Tochterunternehmen gemäß § 33 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der BRANICKS Group AG, Frankfurt am Main, am 1. August 2024 28,23% (23.594.163 Stimmrechte) beträgt. Davon sind Prof. Dr. Gerhard Schmidt 28,23% (23.594.163 Stimmrechte) nach § 34 WpHG zuzurechnen. Die Namen der Aktionäre mit 3% oder mehr Stimmrechten lauten: DIC Opportunistic GmbH und TTL Real Estate GmbH.



- b. The Goldman Sachs Group, Inc., Wilmington, Delaware, Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns gemäß § 33 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der BRANICKS Group AG, Frankfurt am Main, am 23. Mai 2024 0,01% (4.758 Stimmrechte) beträgt. Davon sind The Goldman Sachs Group, Inc. 0,01% (4.758 Stimmrechte) nach § 34 WpHG zuzurechnen.
- c. Die DWS Investment GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland, hat uns gemäß § 33 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der BRANICKS Group AG, Frankfurt am Main, am 2. April 2024 die Schwelle von 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 1,81% (1.514.583 Stimmrechte) beträgt. Davon sind der DWS Investment GmbH 1,81% (1.514.583 Stimmrechte) nach § 34 WpHG zuzurechnen.
- d. Die FMR LLC, Wilmington, Delaware, Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns gemäß § 33 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der BRANICKS Group AG, Frankfurt am Main, am 30. November 2023 die Schwelle von 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 2,91% (2.427.790 Stimmrechte) beträgt. Davon sind der FMR LLC 2,91% (2.427.790 Stimmrechte) nach § 34 WpHG zuzurechnen.
- e. Die Fidelity Securities Fund, Boston, Massachusetts, Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns gemäß § 33 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 5. Mai 2023 die Schwelle von 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 2,99% (2.495.462 Stimmrechte) beträgt.
- f. Herr Yannick Patrick Heller hat uns gemäß § 33 WpHG mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 17. Februar 2021 die Schwelle von 10% überschritten hat und zu diesem Tag 10,10% (8.140.000 Stimmrechte) beträgt.
- g. Die Fidelity Investment Trust, Boston, Massachusetts, Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns gemäß § 33 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 7. April 2020 die Schwelle von 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 2,87% (2.266.955 Stimmrechte) beträgt. Davon sind der Fidelity Investment Trust 2,87% (2.266.955 Stimmrechte) nach § 34 WpHG zuzurechnen.
- h. Die DWS Investment S.A., Luxemburg, Luxemburg, hat uns gemäß § 33 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 18. Oktober 2019 die Schwelle von 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 2,97% (2.142.314 Stimmrechte) beträgt. Davon sind der DWS Investment S.A. 2,97% (2.142.314 Stimmrechte) nach § 34 WpHG zuzurechnen.
- i. Die BlackRock, Inc., Wilmington, Delaware, Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns gemäß § 33 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 16. August 2019 die Schwelle von 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 2,99% (2.160.321 Stimmrechte) beträgt. Davon sind der BlackRock, Inc. 2,99% (2.160.321 Stimmrechte) nach § 34 WpHG zuzurechnen.
- j. Die Makuria Fund Ltd, Grand Cayman, Kaimaninseln, hat uns gemäß § 33 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 29. Januar 2019 die Schwelle von 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 2,96% (2.084.321 Stimmrechte) beträgt. Davon sind der Makuria Fund Ltd 2,96% (2.084.321 Stimmrechte) nach § 34 WpHG zuzurechnen.
- k. Die Makuria Investment Management (UK) LLP, London, Großbritannien, hat uns gemäß § 33 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 29. Januar 2019 die Schwelle von 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 2,96% (2.084.321 Stimmrechte) beträgt. Davon sind der Makuria Investment Management (UK) LLP 2,96% (2.084.321 Stimmrechte) nach § 34 WpHG zuzurechnen.
- l. Die Deka Investment GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 6. Juli 2017 die Schwellen von 5% und 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 0,31% (213.000 Stimmrechte) beträgt. Davon sind der Deka Investment GmbH 0,31% (213.000 Stimmrechte) gemäß § 22 WpHG zuzurechnen.



- m. Die RAG-Stiftung, Essen, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 6. Juli 2017 die Schwelle von 10% überschritten hat und zu diesem Tag 10,01% (6.867.520 Stimmrechte) beträgt.
- n. Die ASSET VALUE INVESTORS LIMITED, London, Großbritannien, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 19. Mai 2017 die Schwellen von 5% und 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 2,98% (2.044.526 Stimmrechte) beträgt. Davon sind der ASSET VALUE INVESTORS LIMITED 2,98% (2.044.526 Stimmrechte) gemäß § 22 WpHG zuzurechnen.
- o. Die BRITISH EMPIRE TRUST PLC, Exeter, Großbritannien, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 18. Mai 2017 die Schwelle von 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 2,98% (2.042.218 Stimmrechte) beträgt. Davon sind der BRITISH EMPIRE TRUST PLC 2,98% (2.042.218 Stimmrechte) nach § 22 WpHG zuzurechnen.
- p. Die GMO Credit Opportunities Fund, L.P., Boston, MA, Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 4. August 2016 die Schwelle von 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 2,99498% (2.053.891 Stimmrechte) beträgt.
- q. Die Grantham, Mayo, Van Otterloo & Co. LLC, Boston, MA, Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns als Manager/Investmentberater der GMO Credit Opportunities Fund, L.P. mit eigenen Entscheidungsbefugnissen hinsichtlich der Investition und Reinvestition des Fondsvermögens gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 4. August 2016 die Schwelle von 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 2,99498% (2.053.891 Stimmrechte) beträgt. Davon sind der Grant-ham, Mayo, Van Otterloo & Co. LLC 2,99498% (2.053.891 Stimmrechte) nach § 22 WpHG zuzurechnen. Der Name des Aktionärs mit 3% oder mehr Stimmrechten ist GMO Credit Opportunities Fund, L.P.
- r. Die APG Asset Management N.V., Amsterdam, Niederlande, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, Deutschland, am 2. März 2015 die Schwelle von 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 2,68% (1.838.377 Stimmrechte) beträgt.
- s. Die APG Groep NV, Amsterdam, Niederlande, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, Deutschland, am 2. März 2015 die Schwelle von 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 2,68% (1.838.377 Stimmrechte) beträgt. Davon sind der APG Groep NV 2,68% (1.838.377 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.
- t. Die Stichting Pensioenfonds ABP, Heerlen, Niederlande, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, Deutschland, am 2. März 2015 die Schwelle von 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 2,68% (1.838.377 Stimmrechte) beträgt. Davon sind der Stichting Pensioenfonds ABP 2,68% (1.838.377 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.
- u. EII Capital Management, Inc., New York City, Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 1. August 2014 die Schwelle von 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 2,79% (entsprechend 1.914.860 Stimmen) beträgt. Davon sind EII Capital Management, Inc. 2,79% (entsprechend 1.914.860 Stimmen) gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG zuzurechnen.
- v. EII Capital Holding, Inc., New York City, Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 1. August 2014 die Schwelle von 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 2,79% (entsprechend 1.914.860 Stimmen) beträgt. Davon sind EII Capital Holding, Inc. 2,79% (entsprechend 1.914.860 Stimmen) gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 i. V. m. § 22 Abs. 1 Satz 2 WpHG zuzurechnen.



- w. Morgan Stanley, Wilmington, Delaware, Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 9. Juni 2014 die Schwelle von 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag 0,01 % (entsprechend 8.000 Stimmen) beträgt. Davon sind der Morgan Stanley 0,01 % (entsprechend 8.000 Stimmen) gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.
- x. Die Commerzbank Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 27. November 2013 die Schwellen von 10 %, 5 % und 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag 0,02 % (entsprechend 15.000 Stimmen) beträgt. Davon sind der Commerzbank Aktiengesellschaft 0,02 % der Stimmrechte (entsprechend 15.000 Stimmen) gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG zuzurechnen.
- y. Die BNP Paribas Investment Partners S.A., Paris, Frankreich, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 24. Januar 2012 die Schwelle von 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag 2,93 % (entsprechend 1.338.422 Stimmen) beträgt. Davon sind ihr 2,41 % (entsprechend 1.099.682 Stimmen) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG zuzurechnen.

- z. Die Massachusetts Mutual Life Insurance Company, USA, hat uns gemäß §§ 21 Abs. 1, 24 WpHG mitgeteilt:

Korrektur der Stimmrechtsmitteilung nach § 21 Abs. 1, 24 WpHG:

Die OppenheimerFunds Inc., Centennial, Colorado, USA, hat am 9. Januar 2008 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main (ISIN: DE0005098404, WKN: 509840) unterschritten. Die Höhe des Stimmrechtsanteils betrug an diesem Tag 2,91 % (911.303 Stimmrechte), die der OppenheimerFunds Inc. gemäß § 22 Abs. 1 S. 1 Nr. 6 WpHG zuzurechnen sind.

Stimmrechtsmitteilung nach § 21 Abs. 1, 24 WpHG:

Die Oppenheimer Acquisition Corp., Centennial, Colorado, USA, hat am 9. Januar 2008 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main (ISIN: DE0005098404, WKN: 509840) unterschritten. Die Höhe des Stimmrechtsanteils betrug an diesem Tag 2,91 % (911.303 Stimmrechte), die der Oppenheimer Acquisition Corp. gemäß § 22 Abs. 1 S. 1 Nr. 6 S. 2 WpHG zuzurechnen sind.

Stimmrechtsmitteilung nach § 21 Abs. 1, 24 WpHG:

Die MassMutual Holding LLC, Springfield, Massachusetts, USA, hat am 9. Januar 2008 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main (ISIN: DE0005098404, WKN: 509840) unterschritten. Die Höhe des Stimmrechtsanteils betrug an diesem Tag 2,91 % (911.303 Stimmrechte), die der MassMutual Holding LLC gemäß § 22 Abs. 1 S. 1 Nr. 6 S. 2 WpHG zuzurechnen sind.

Korrektur der Stimmrechtsmitteilung nach § 21 Abs. 1, 24 WpHG:

Die Massachusetts Mutual Life Insurance Company, Springfield, Massachusetts, USA, hat am 9. Januar 2008 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main (ISIN: DE0005098404, WKN: 509840) unterschritten. Die Höhe des Stimmrechtsanteils betrug an diesem Tag 2,91 % (911.303 Stimmrechte), die der Massachusetts Mutual Life Insurance Company gemäß § 22 Abs. 1 S. 1 Nr. 6 S. 2 WpHG zuzurechnen sind.

- aa. Die FMR Corp., Boston, Massachusetts, USA, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG am 1. Februar 2007 die Schwelle von 3 % unterschritten hat und nun 1,71 % beträgt. Die Stimmrechte werden der FMR Corp. gemäß § 22 Abs. 1 Satz 2 WpHG i. V. m. § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG zugerechnet.



3. Haftungsverhältnisse

| Gesellschaft/Bauvorhaben | Art der Garantie/Sicherheit | Garantiegeber/Bürge | Begünstigte | Betrag in TEUR | Anteil Branicks Group AG in TEUR |
|--|---------------------------------|--|---|-------------------|--|
| DIC MainTor WinX GmbH | Zahlungsbürgschaft | Branicks Group AG (40%) DIC KGaA ¹ (60%) | BAM Deutschland AG | 14.000 | 5.600 |
| DIC MainTor WinX GmbH | Zahlungsbürgschaft | Branicks Group AG (40%) DIC KGaA ¹ (60%) | BAM Deutschland AG | 7.088 | 2.835 |
| DIC MainTor WinX GmbH | Zahlungsbürgschaft | Branicks Group AG (40%) DIC KGaA ¹ (60%) | BAM Deutschland AG | 7.000 | 2.800 |
| DIC MainTor Porta GmbH | selbstschuldnerische Bürgschaft | Branicks Group AG (40%) DIC KGaA ¹ (60%) | Union Investment Real Estate GmbH | 1.500 | 600 |
| DIC MainTor Panorama GmbH | Zahlungsbürgschaft | Branicks Group AG (40%) DIC KGaA ¹ (60%) | ED.Züblin AG | 595 | 238 |
| DIC MainTor Patio GmbH | Gewährleistungsbürgschaft | Branicks Group AG (40%) DIC KGaA ¹ (60%) | PATRIZIA WohnInvest Kapitalverwaltungs- gesellschaft mbH | 1.000 | 400 |
| Branicks Institutional GmbH | Mietbürgschaft | Branicks Group AG (100%) | Triuva Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH | 285 | 285 |
| Branicks Onsite GmbH | Mietbürgschaft | Branicks Group AG (100%) | Ideal Lebensversicherung | 34 | 34 |
| Branicks Onsite GmbH | Mietbürgschaft | Branicks Group AG (100%) | Hermann Wendelstadt | 12 | 12 |
| Branicks Group AG | Mietbürgschaft | Branicks Group AG (100%) | Global Tower Projekt GmbH & Co. KG | 1.272 | 1.272 |
| Branicks Group AG | Mietbürgschaft | Branicks Group AG (100%) | Burda GmbH | 38 | 38 |
| Branicks Group AG | Mietbürgschaft | Branicks Group AG (100%) | Artamax Germany S.a.r.l. | 80 | 80 |
| DIC Objekt Düsseldorf Schwannstraße GmbH | Patronatserklärung | Branicks Group AG (100%) | BNP Paribas + Hansainvest | 16.000 | 16.000 |
| DIC Objekt Halle GmbH & Co. KG | Patronatserklärung | Branicks Group AG (100%) | DZ HYP AG | 2.000 | 2.000 |
| DIC Objekt MBC Köln GmbH | Kreditbesicherungsgarantie | Branicks Group AG (100%) | Sparkasse KölnBonn | 8.000 | 8.000 |

¹ Deutsche Immobilien Chancen AG & Co, KGaA

Aus den von der Branicks Group AG übernommenen Haftungsverhältnissen wird derzeit kein Risiko der Inanspruchnahme gesehen, da aufgrund der wirtschaftlichen Lage der jeweiligen Unternehmen davon ausgegangen wird, dass die Unternehmen die zugrunde liegenden Verbindlichkeiten erfüllen werden.



4. Mitarbeiter/-innen

Im Geschäftsjahr 2024 wurden in der Gesellschaft durchschnittlich 85 FTE, davon 82 angestellte Vollzeitmitarbeiter/-innen und 3 Teilzeitmitarbeiter/-innen beschäftigt.

5. Corporate Governance

Die nach § 161 des Aktiengesetzes vorgeschriebene Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex ist abgegeben und den Aktionären dauerhaft auf der Internetseite → <https://branicks.com/investor-relations/corporate-governance/entsprechenserklaerung/> zugänglich gemacht worden.

6. Aufsichtsrat

Dem Aufsichtsrat gehörten im Berichtsjahr und zum Zeitpunkt der Berichtsveröffentlichung im März 2025 folgende Personen an:

- Frau Dr. Angela Geerling (Vorsitzende ab 13. April 2024), Partner und Managing Director der BLUE Real Estate Advisor GmbH, München
- Herr Prof. Dr. Gerhard Schmidt (Vorsitzender bis 13. April 2024), Rechtsanwalt, Steuerberater und Partner der Rechtsanwaltssozietät Weil, Gotshal & Manges LLP, Glattbach
- Herr Michael Zahn (stellvertretender Vorsitzender), Managing Partner, Hystake Investment Partners GmbH, Potsdam
- Herr Eberhard Vetter, Leiter Kapitalanlagen der RAG-Stiftung, Nauheim
- Herr René Zahnd, Chief Executive Officer der Swiss Prime Site AG, Bern
- Herr Jürgen Overath, (Mitglied ab 22. August 2024) Geschäftsführer und Gesellschafter OIC-HUB GmbH, Hennef

Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben gleichzeitig Mitgliedschaften in folgenden anderen Aufsichtsräten und Kontrollgremien:

Mitgliedschaften in anderen Aufsichtsräten und Kontrollgremien

Dr. Angela Geerling

(erstmalig in den Aufsichtsrat gewählt: 2022, gewählt bis: 2027)

- keine

Prof. Dr. Gerhard Schmidt

(erstmalig in den Aufsichtsrat gewählt: 2002, gewählt bis: 2027)

- Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG, Frankfurt am Main: Vorsitzender des Aufsichtsrats ¹
- Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA, Frankfurt am Main: Vorsitzender des Aufsichtsrats ¹
- DICP Erste Family Office Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KGaA, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats ¹
- DICP Asset Management Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KGaA, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats ¹
- TTL Beteiligungs- und Grundbesitz AG, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats ^{1,2}
- VIB Vermögen AG, Neuburg a. d. Donau: Vorsitzender des Aufsichtsrats ²
- DICP Capital SE, München: Vorsitzender des Verwaltungsrats / Geschäftsführender Direktor
- BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG ² (bis 7. Oktober 2024)

Michael Zahn

(erstmalig in den Aufsichtsrat gewählt: 2020, gewählt bis: 2025)

- Peach Property Group, Zürich: Verwaltungsratspräsident ²
- Cofinimmo S.A., Brüssel, Belgien: Independent Director im Board of Directors ²
- WBV Weisenburger Bau + Verwaltung GmbH, Karlsruhe: Vorsitzender des Beirats
- Fuchse Berlin Handball GmbH, Berlin: Mitglied des Beirats

Eberhard Vetter

(erstmalig in den Aufsichtsrat gewählt: 2018, gewählt bis: 2027)

- Scope SE & Co. KGaA, Berlin: Mitglied des Aufsichtsrates
- RSGB SE, Essen: Mitglied des Verwaltungsrats
- KINEO Finance AG, Basel, Schweiz: Mitglied des Verwaltungsrats
- Vertical Topco S.à.r.l., Luxemburg, Luxemburg: Mitglied des Aufsichtsrats
- HQ Capital (Deutschland) GmbH, Bad Homburg: Mitglied des Beirats

¹ Mandate im Sinne des § 100 Abs. 2 AktG

² Börsennotiert

³ Gruppengesellschaften von Swiss Prime Site



René Zahnd

(erstmalig in den Aufsichtsrat gewählt: 2020, gewählt bis: 2025)

- Jelmoli AG, Zürich, Schweiz: Präsident des Verwaltungsrats³
- Swiss Prime Site Finance AG, Zug, Schweiz: Präsident des Verwaltungsrats³
- Swiss Prime Site Immobilien AG, Zürich, Schweiz: Präsident des Verwaltungsrats³
- Swiss Prime Site Management AG, Zug, Schweiz: Präsident des Verwaltungsrats³
- Zimmermann Vins SA, Carouge, Schweiz: Präsident des Verwaltungsrats³

Jürgen Josef Overath

(erstmalig in den Aufsichtsrat gewählt: 2024, gewählt bis: 2025)

- keine

¹ Mandate im Sinne des § 100 Abs. 2 Satz 2 AktG² Börsennotiert³ Gruppengesellschaften von Swiss Prime Site

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2024 Vergütungen von insgesamt TEUR 729 an die Mitglieder des Aufsichtsrats gewährt.

7. Vorstand

Dem Vorstand gehören im Berichtsjahr und zum Zeitpunkt der Berichtsveröffentlichung im März 2025 folgende Personen an:

- Frau Sonja Wärntges (Vorsitzende), Chief Executive Officer (CEO), Diplom-Ökonomin, Frankfurt am Main

Frau Sonja Wärntges ist bei den folgenden Gesellschaften in den Organen/Aufsichtsgremien tätig:

- DIC Real Estate Investments GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main: Vorsitzende des Aufsichtsrats
- Fraport AG, Frankfurt am Main: Mitglied des Aufsichtsrats
- VIB Vermögen AG, Neuburg an der Donau: stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats (seit 16. August 2024; davor: Mitglied des Aufsichtsrats)
- BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG, Ingolstadt: Mitglied des Aufsichtsrats (bis 7. Oktober 2024)

- Herr Torsten Doyen, Chief Institutional Business Officer (CIBO), Diplomimmobilienökonom und Sparkassenkaufmann, Frankfurt am Main

- Herr Christian Fritzsche, Chief Operating Officer (COO), Diplom-Kaufmann, Dreieich

Herr Christian Fritzsche ist bei den folgenden Gesellschaften in den Organen/Aufsichtsgremien tätig:

- DIC Real Estate Investments GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main: Mitglied des Aufsichtsrats

- Herr Johannes von Mutius, Chief Investment Officer (CIO), Diplom-Kaufmann, Königstein im Taunus

Herr Johannes von Mutius ist bei den folgenden Gesellschaften in den Organen/Aufsichtsgremien tätig:

- DIC Real Estate Investments GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main: Mitglied des Aufsichtsrats
- VIB Vermögen AG, Neuburg an der Donau: Mitglied des Aufsichtsrats
- BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG, Ingolstadt: Mitglied des Aufsichtsrats bis 7. Oktober 2024

Im Geschäftsjahr 2024 wurden an den Vorstand Vergütungen von insgesamt TEUR 3.046 gewährt. Zudem halten aktuelle und ehemalige Vorstandsmitglieder Optionen auf 440.000 sogenannte „virtuelle Aktien“ der Gesellschaft (Frau Wärntges 200.000, Herr von Mutius 100.000, Herr Torsten Doyen 70.000 und Herr Christian Fritzsche 70.000) aufgrund ihrer Vorstandstätigkeit bei der Branicks Group AG.



8. Aufstellung des Anteilsbesitzes zum 31. Dezember 2024

| Name und Sitz der Gesellschaft | Kapitalanteil (%) | Eigenkapital zum 31.12.2024 in TEUR | Ergebnis lfd. Geschäftsjahr 2024 in TEUR |
|--|-------------------|-------------------------------------|--|
| BCP Düsseldorf Holding GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main ¹⁴ | 100 | 8.621 | 463 |
| BCP Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main ¹⁴ | 100 | 36 | - 8 |
| Deutsche Immobilien Chancen Objektbeteiligungs GmbH, Frankfurt am Main | 90 | 884 | - 155 |
| Diamond BVO GmbH, Frankfurt am Main ¹⁴ | 100 | 34 | 0 |
| Diamond Holding 1 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main ¹⁴ | 100 | 156 | 52 |
| Diamond Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main ¹⁴ | 100 | 17 | 2 |
| DIC 25 Betriebsvorrichtung GmbH, Frankfurt am Main ²⁵ | 100 | 432 | 157 |
| DIC 25 Objekt Bremen GmbH, Frankfurt am Main ^{1,6,26} | 100 | 183 | 0 |
| DIC 25 Objekt Chemnitz GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main ⁵⁹ | 100 | 940 | 386 |
| DIC 25 Portfolio GmbH, Frankfurt am Main ^{14,1} | 100 | 3.200 | 0 |
| DIC 26 Erfurt GmbH, Frankfurt am Main ⁵⁸ | 100 | 2.338 | 153 |
| DIC 26 Frankfurt Taunusstraße GmbH, Frankfurt am Main ⁵⁸ | 100 | 20.029 | 489 |
| DIC 26 Portfolio GmbH, Frankfurt am Main | 100 | 18.286 | 6.602 |
| DIC 26 Wiesbaden GmbH, Frankfurt am Main ^{7,1} | 100 | 2.425 | 0 |
| DIC 27 Portfolio GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main | 100 | 295.946 | 6.844 |
| DIC AP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main ^{11,1} | 100 | 25 | 0 |
| DIC AP Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main ⁴⁹ | 100 | 10.697 | 83 |
| DIC AP Objekt 6 GmbH, Frankfurt am Main ⁴⁹ | 100 | 5.839 | 311 |
| DIC AP Objekt 7 GmbH, Frankfurt am Main ^{11,1} | 100 | 25 | 0 |
| DIC AP Objekt 8 GmbH, Frankfurt am Main ¹¹ | 100 | 4.471 | 170 |
| DIC AP Objekt 9 GmbH, Frankfurt am Main ¹¹ | 100 | 1.456 | 65 |
| DIC AP Objekt Hans-Thoma-Straße GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main ⁵⁵ | 100 | 3.143 | 92 |
| DIC AP Objekt Augustaanlage GmbH, Frankfurt am Main ⁴⁹ | 100 | 423 | - 50 |
| DIC AP Objekt Coblenzweg GmbH, Frankfurt am Main ⁴⁹ | 100 | 3.775 | 572 |
| DIC AP Objekt Düsseldorf GmbH, Frankfurt am Main ⁴⁹ | 100 | 31.194 | 2.571 |
| DIC AP Objekt Insterburger Str. 5 GmbH, Frankfurt am Main ⁴⁹ | 100 | 2.316 | 491 |
| DIC AP Objekt Insterburger Str. 7 GmbH, Frankfurt am Main ⁴⁹ | 100 | 39.254 | - 582 |
| DIC AP Objekt Königsberger Str. 29 GmbH, Frankfurt am Main ⁴⁹ | 100 | 22.542 | - 15 |
| DIC AP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main ⁸ | 100 | 226.012 | 36.449 |
| DIC Asset AP GmbH, Frankfurt am Main | 100 | 33.974 | 5.251 |

| Name und Sitz der Gesellschaft | Kapitalanteil (%) | Eigenkapital zum 31.12.2024 in TEUR | Ergebnis lfd. Geschäftsjahr 2024 in TEUR |
|--|-------------------|-------------------------------------|--|
| DIC Asset Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main | 100 | 124 | 31 |
| DIC Asset DP GmbH, Frankfurt am Main | 100 | 1.439 | - 105 |
| DIC Asset OP GmbH, Frankfurt am Main | 100 | 2.569 | - 388 |
| DIC Asset Portfolio GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main | 100 | 615.587 | - 10.068 |
| DIC Berlin Portfolio Objekt Bundesallee GmbH, Frankfurt am Main ¹⁴ | 100 | 1.182 | 57 |
| DIC BW Portfolio GmbH, Frankfurt am Main ³⁴ | 20 | 397 | 19 |
| DIC Development GmbH, Frankfurt am Main ¹⁵ | 20 | 190 | - 30 |
| DIC DP Mönchengladbach Stresemannstraße GmbH, Frankfurt am Main ^{1,12} | 100 | 7.525 | 0 |
| DIC DP Objekt 1 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main ¹² | 100 | 23.005 | 328 |
| DIC DP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main ¹⁶ | 100 | 2.879 | 154 |
| DIC DP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main ⁹ | 100 | 96.436 | 6.568 |
| Dolphin Beteiligungs GbR, Frankfurt am Main ²² | 100 | 34.365 | 328 |
| DIC Finance Verwaltungs GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main | 100 | 636.526 | - 7.997 |
| Branicks Institutional Property Management GmbH, Frankfurt am Main ^{1,21} | 100 | 25 | 0 |
| DIC Finance Management GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main | 100 | 21 | 33 |
| DIC Frankfurt Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main ^{1,20} | 100 | 25 | 0 |
| Branicks Institutional Fund Advisory GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main | 99,99 | 25 | 137 |
| DIC Fund Balance 1. Beteiligungs GbR, Frankfurt am Main ^{24,36} | 100 | 87.010 | 11.686 |
| DIC Fund Balance 2. Beteiligungs GbR, Frankfurt am Main ^{24,31} | 100 | 87.010 | 11.730 |
| DIC Fund Balance GmbH, Frankfurt am Main ³⁶ | 100 | 38.783 | 0 |
| DIC GMG GmbH, Frankfurt am Main | 20 | - 6 | - 7 |
| DIC Hamburg Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main ^{1,22} | 100 | 183 | 0 |
| DIC Hamburg Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main ⁶⁰ | 100 | 73 | 48 |
| DIC Hamburg Objekt Großmannstrasse GmbH, Frankfurt am Main ²² | 100 | 4.286 | 0 |
| DIC Hamburg Objekt Marckmannstraße GmbH, Frankfurt am Main ²² | 100 | 3.716 | 167 |
| DIC Hamburg Portfolio GmbH, Frankfurt am Main | 92,5 | 45.015 | 22.346 |
| DIC HI Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main ^{1,23} | 100 | 1.791 | 0 |
| DIC HI Objekt 10 GmbH, Frankfurt am Main ²³ | 100 | 1.091 | 89 |
| DIC HI Objekt 11 GmbH, Frankfurt am Main ²³ | 100 | 1.657 | 125 |
| DIC HI Objekt 12 GmbH, Frankfurt am Main ²³ | 100 | 3.913 | 238 |
| DIC HI Objekt 13 GmbH, Frankfurt am Main ²³ | 100 | 2.488 | 725 |



| Name und Sitz der Gesellschaft | Kapitalanteil (%) | Eigenkapital zum 31.12.2024 in TEUR | Ergebnis lfd. Geschäftsjahr 2024 in TEUR |
|---|-------------------|-------------------------------------|--|
| DIC HI Objekt 14 GmbH, Frankfurt am Main ²³ | 100 | 256 | 96 |
| DIC HI Objekt 15 GmbH, Frankfurt am Main ²³ | 100 | 882 | - 264 |
| DIC HI Objekt 2 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main ²³ | 100 | 2.035 | 51 |
| DIC HI Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main ²³ | 100 | 1.386 | 7 |
| DIC HI Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main ²³ | 100 | 3.397 | - 425 |
| DIC HI Objekt 6 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main ⁶¹ | 100 | 1.527 | 160 |
| DIC HI Objekt 7 GmbH, Frankfurt am Main ²³ | 100 | 9.978 | 569 |
| DIC HI Objekt 9 GmbH, Frankfurt am Main ²³ | 100 | 10.267 | 0 |
| DIC HI Objekt Frankfurt Theodor-Heuss-Allee GmbH, Frankfurt am Main ²³ | 100 | 4.170 | - 1.154 |
| DIC HI Objekt Hamburg Kurt-Schumacher-Allee GmbH, Frankfurt am Main ²³ | 100 | 14.778 | 34 |
| DIC HI Objekt Köln GmbH, Frankfurt am Main ²³ | 100 | 12.578 | 597 |
| DIC HI Objekt Neu-Isenburg GmbH, Frankfurt am Main ²³ | 100 | 1.610 | - 312 |
| DIC HI Portfolio GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main | 92,5 | 68.467 | - 1.255 |
| DIC High Street Balance GmbH, Frankfurt am Main ^{1, 21} | 100 | 965 | 0 |
| DIC Main Palais GmbH, Frankfurt am Main ²⁵ | 100 | 21 | - 545 |
| DIC MainTor Palazzi GmbH, Frankfurt am Main ^{18, 42} | 40 | 25 | 0 |
| DIC MainTor Panorama GmbH, Frankfurt am Main ^{1, 18, 45} | 40 | 25 | 0 |
| DIC MainTor Patio GmbH, Frankfurt am Main ^{1, 18, 45} | 40 | 25 | 0 |
| DIC MainTor Porta GmbH, Frankfurt am Main ^{1, 18, 46} | 40 | 25 | 0 |
| MainTor GmbH, Frankfurt am Main ^{29, 33} | 40 | 35.980 | 3.880 |
| DIC MainTor Real Estate 1 GmbH, Frankfurt am Main ¹⁵ | 100 | 2.480 | 304 |
| DIC MainTor Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main ¹⁵ | 40 | 3 | - 3 |
| DIC MainTor Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main ¹⁵ | 40 | 9.304 | - 1.694 |
| DIC Management Holding GmbH, Frankfurt am Main | 94,9 | 376 | 5 |
| DIC Objekt Alsbach GmbH, Frankfurt am Main ² | 100 | 78 | - 153 |
| DIC Objekt Berlin Taubenstraße GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main ²⁵ | 100 | 50.746 | - 4 |
| DIC Objekt Bremen GmbH, Frankfurt am Main ²⁵ | 100 | 43.289 | 0 |
| DIC Objekt Bremen Grazer Straße GmbH, Frankfurt am Main ¹⁴ | 100 | 312 | 198 |
| DIC Objekt Duisburg Stadtfenster GmbH, Frankfurt am Main ⁵⁰ | 100 | 2.747 | 122 |
| DIC Objekt Düsseldorf Schwannstraße GmbH, Frankfurt am Main ²⁵ | 100 | 95.873 | 0 |
| DIC Objekt Eschborn Frankfurter Straße GmbH, Frankfurt am Main ²⁵ | 100 | 6.877 | 588 |

| Name und Sitz der Gesellschaft | Kapitalanteil (%) | Eigenkapital zum 31.12.2024 in TEUR | Ergebnis lfd. Geschäftsjahr 2024 in TEUR |
|---|-------------------|-------------------------------------|--|
| DIC Objekt Halle BV GmbH, Frankfurt am Main ^{1, 21} | 100 | 105 | 0 |
| DIC Objekt Halle GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main ³² | 100 | 35.589 | 0 |
| DIC Objekt Hannover Podbie GmbH, Frankfurt am Main ²⁵ | 100 | 20.356 | 331 |
| DIC Objekt Hemsbach GmbH, Frankfurt am Main ¹⁴ | 100 | 351 | 126 |
| DIC Objekt Karlsruhe Bahnhofplatz GmbH, Frankfurt am Main ²⁵ | 100 | 8.965 | 0 |
| DIC Objekt Köln Butzweilerhof GmbH, Frankfurt am Main ²⁵ | 100 | 20 | - 2 |
| DIC Objekt Köln MBC GmbH, Frankfurt am Main ⁵⁰ | 100 | 34.777 | - 2.059 |
| DIC Objekt Kronberg GmbH, Frankfurt am Main ¹⁴ | 100 | 16.048 | 145 |
| DIC Objekt Leinfelden-Echterdingen GmbH, Frankfurt am Main ²⁵ | 100 | 23.692 | 170 |
| DIC Objekt Leverkusen GmbH, Frankfurt am Main ¹⁴ | 94,9 | 1.797 | 121 |
| DIC Objekt Mettmann GmbH, Frankfurt am Main ²⁵ | 100 | 9.317 | 292 |
| DIC Objekt München Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main ²⁵ | 100 | 143.931 | 108 |
| DIC Objekt München Campus GmbH, Frankfurt am Main ²⁵ | 100 | 28.133 | 943 |
| DIC Objekt Offenbach Kaiserleistraße GmbH, Frankfurt am Main ²⁵ | 100 | 38 | 9 |
| GEG Offenbach Unite GmbH & Co. Geschl. Inv. KG, Frankfurt am Main ²⁵ | 80,51 | 47.342 | 1.418 |
| DIC Objekt Stadthaus Offenbach GmbH, Frankfurt am Main ⁶² | 100 | 39 | - 136 |
| DIC Objekt Stockstadt GmbH, Frankfurt am Main ²⁵ | 100 | 12.212 | - 1.313 |
| DIC Objekt Velbert GmbH, Frankfurt am Main ² | 100 | 5.326 | 32 |
| DIC Objekt Zeppelinheim GmbH, Frankfurt am Main ⁵⁷ | 100 | 1.334 | 587 |
| DIC Objektsteuerung GmbH, Frankfurt am Main | 94,8 | 43 | - 36 |
| DIC OF REIT 1 GmbH, Frankfurt am Main | 100 | 29 | - 21.877 |
| DIC Office Balance I GmbH, Frankfurt am Main ²¹ | 100 | 1.646 | - 679 |
| DIC Office Balance II GmbH, Frankfurt am Main ^{1, 21} | 100 | 225 | 0 |
| DIC Office Balance III GmbH, Frankfurt am Main ²¹ | 100 | 79 | 54 |
| DIC Office Balance IV GmbH, Frankfurt am Main ^{1, 21} | 100 | 4.515 | 0 |
| Branicks Onsite GmbH, Frankfurt am Main | 100 | 3.132 | 97 |
| DIC OP Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main ⁶³ | 100 | 11.973 | 352 |
| DIC OP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main ¹³ | 100 | 3.521 | 415 |
| DIC OP Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main ⁶³ | 100 | 12.579 | 365 |
| DIC OP Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main ⁶³ | 100 | 2.599 | 287 |
| DIC OP Objekt Düsseldorf GmbH, Frankfurt am Main ^{1, 13} | 100 | 24.735 | 0 |
| DIC OP Objekt Leverkusen GmbH, Frankfurt am Main ¹³ | 100 | 27 | - 213 |
| DIC OP Objekt Marl GmbH, Frankfurt am Main ¹³ | 100 | 5.505 | - 368 |



| Name und Sitz der Gesellschaft | Kapitalanteil (%) | Eigenkapital zum 31.12.2024 in TEUR | Ergebnis lfd. Geschäftsjahr 2024 in TEUR |
|--|-------------------|-------------------------------------|--|
| DIC OP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main ¹⁰ | 100 | 84.776 | 2.967 |
| DIC Opportunistic GmbH, Frankfurt am Main ^{15, 28} | 20 | 201.634 | -102.239 |
| DIC Projekt Berlin Taubenstraße GmbH, Frankfurt am Main ^{1, 25, 35} | 100 | 50.770 | 0 |
| DIC Real Estate Investments Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main | 100 | 22 | -5 |
| DIC Real Estate Investments GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main | 100 | 3.637 | -4.306 |
| DIC Retail Balance I Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main ²¹ | 100 | 2.321 | 76 |
| DIC Retail Balance I Funding GmbH, Frankfurt am Main ^{1, 21} | 100 | 55 | 0 |
| DIC Retail Balance I GmbH, Frankfurt am Main ^{1, 21} | 100 | 45.674 | 0 |
| DIC RMN-Portfolio GmbH, Frankfurt am Main | 100 | 18.339 | 16.218 |
| DIC RP Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main ³ | 100 | 3.025 | 0 |
| DIC RP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main ³ | 100 | 5.480 | 234 |
| DIC RP Objekt Bochum GmbH, Frankfurt am Main ³ | 100 | 2.438 | 101 |
| DIC RP Objekt Essen GmbH, Frankfurt am Main ³ | 100 | 1.381 | 38 |
| DIC Ruhr Portfolio GmbH, Frankfurt am Main | 100 | 15.031 | 196 |
| DIC VP Objekt Köln SILO GmbH, Frankfurt am Main ⁵ | 100 | 3.049 | 260 |
| DIC VP Objekt Köln ECR GmbH, Frankfurt am Main ⁵ | 100 | 5.678 | 306 |
| DIC VP Objekt Moers GmbH, Frankfurt am Main ⁵ | 100 | 10.551 | 759 |
| DIC VP Objekt Neubrandenburg GmbH, Frankfurt am Main ⁵ | 100 | 1.426 | 203 |
| DIC VP Objekt Saalfeld GmbH, Frankfurt am Main ^{1, 5} | 100 | 725 | 0 |
| DIC VP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main | 100 | 16.437 | -34 |
| DIC Zeil Portfolio GmbH, Frankfurt am Main ²⁶ | 100 | 243 | -405 |
| GEG Betriebsvorrichtungen GmbH, Frankfurt am Main ¹⁴ | 100 | 0 | -18 |
| GEG Emittent GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main ¹⁴ | 100 | 15 | -8 |
| GEG Emittent Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main ¹⁴ | 100 | 37 | -6 |
| Branicks Institutional GmbH, Frankfurt am Main ^{1, 14} | 100 | 46.180 | 0 |
| GEG HA Holding GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main ¹⁴ | 100 | 26 | 300 |
| GEG HA Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main ¹⁴ | 100 | 14 | -8 |
| GEG Infinity Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main ¹⁴ | 100 | 39 | -7 |
| Branicks Institutional Investment Advisory GmbH, Frankfurt am Main ³⁸ | 100 | 25 | -320 |
| GEG Merlion FF & E GmbH, Frankfurt am Main ¹⁴ | 100 | 7 | -10 |
| GEG Merlion GmbH, Frankfurt am Main ¹⁴ | 100 | 152 | 125 |
| Branicks Institutional Portfolio Advisory GmbH, Frankfurt am Main ^{1, 38} | 100 | 25 | 0 |

| Name und Sitz der Gesellschaft | Kapitalanteil (%) | Eigenkapital zum 31.12.2024 in TEUR | Ergebnis lfd. Geschäftsjahr 2024 in TEUR |
|--|-------------------|-------------------------------------|--|
| GEG Real Estate Beteiligungs- und Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main ¹⁴ | 100 | 36 | -43 |
| GEG Real Estate Fund Management GmbH, Frankfurt am Main ¹⁴ | 100 | 79 | -1 |
| GEG Real Estate Fund Management VK GmbH, Frankfurt am Main ¹⁴ | 100 | 17 | -75 |
| Branicks Institutional Real Estate Management GmbH, Frankfurt am Main ^{1, 37} | 100 | 15.026 | 0 |
| GEG Riverpark GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main ⁴⁰ | 100 | 1.408 | 69 |
| GEG Sapporobogen Holding GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main ⁴⁰ | 100 | 7.918 | 123 |
| GEG Triforum BVO GmbH, Frankfurt am Main ³⁹ | 100 | 3 | -9 |
| GEG Triforum FinCo GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main ¹⁴ | 100 | 101 | -7 |
| GEG Triforum Holding GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main ¹⁴ | 100 | 655 | 59 |
| GEG Triforum Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main ¹⁴ | 100 | 6 | -9 |
| GEG UT Fondsverwaltung GmbH, Frankfurt am Main ²⁵ | 100 | 11 | -1 |
| GEG Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main ¹⁴ | 100 | 1.356 | 47 |
| German Estate Group GmbH, Frankfurt am Main | 94,9 | 16.166 | 0 |
| Gewerbepark Langenfeld West 3 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main ^{17, 27} | 99,5 | 1.918 | -577 |
| Global Tower GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main ^{43, 44} | 100 | 3.989 | 4.672 |
| Global Tower Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main ¹⁴ | 100 | 23 | -7 |
| HCC Dortmund Holding GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main ⁴⁰ | 100 | 6.075 | 169 |
| OB III Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main ³⁰ | 100 | 209 | 134 |
| VIB Vermögen AG, Neuburg a. d. Donau ¹⁹ | 68,8 | 936.921 | 17.316 |
| Merkur GmbH, Neuburg a. d. Donau ⁵² | 100 | 6.570 | 627 |
| VIMA Grundverkehr GmbH, Neuburg a. d. Donau ⁵² | 100 | 3.752 | -2.452 |
| KIP Verwaltung GmbH, Neuburg a. d. Donau ⁵² | 100 | 17.588 | 3.409 |
| BK Immobilien Verwaltung GmbH, Neuburg a. d. Donau ⁵² | 100 | 113 | -24 |
| VIB Fund Management GmbH, Neuburg a. d. Donau ⁵² | 100 | 41.140 | 9.981 |
| VIB Fund Balance GmbH, Neuburg a. d. Donau ⁵² | 100 | 14.485 | 1 |
| IPF 1 GmbH, Neuburg a. d. Donau ⁵² | 94,98 | 25.124 | 25.028 |
| IPF 2 GmbH, Neuburg a. d. Donau ⁵² | 94,98 | 20.387 | 20.310 |
| VST Immobilien GmbH, Neuburg a. d. Donau ⁵² | 89,9 | 10.830 | 10.672 |
| ISG Infrastrukturelle Gewerbeimmobilien GmbH, Ingolstadt ⁵⁰ | 89,9 | 9.252 | 380 |
| Interpark Immobilien GmbH, Neuburg a. d. Donau ⁵² | 100 | 55.525 | 45.492 |
| VIPA Immobilien GmbH, Neuburg a. d. Donau ⁵² | 74 | 8.021 | -53 |



| Name und Sitz der Gesellschaft | Kapitalanteil (%) | Eigenkapital zum 31.12.2024 in TEUR | Ergebnis lfd. Geschäftsjahr 2024 in TEUR |
|---|-------------------|-------------------------------------|--|
| VSI GmbH, Neuburg a. d. Donau ⁵² | 74 | 5.759 | 800 |
| IVM Verwaltung GmbH, Neuburg a. d. Donau ⁵² | 60 | 1.250 | 370 |
| KHI Immobilien GmbH, Neuburg a. d. Donau ⁵⁴ | 41,67 | 46.777 | 1.312 |
| VIB Objekt Ratingen GmbH, Neuburg a. d. Donau ⁵¹ | 100 | 3.140 | 132 |
| VIB Objekt Gottmadingen GmbH, Neuburg a. d. Donau ⁵⁰ | 100 | 10.830 | -3.016 |
| VIB Objekt Halle Weststraße GmbH, Neuburg a. d. Donau ⁵⁰ | 100 | 1.547 | 688 |
| VIB Objekt Filderstadt GmbH, Neuburg a. d. Donau ⁵¹ | 100 | 1.018 | 64 |
| VIB Objekt Langenselbold GmbH, Neuburg a. d. Donau ¹⁶ | 100 | 4.136 | 208 |
| VIB Objekt Mannheim GmbH, Neuburg a. d. Donau ⁴⁹ | 100 | 2.586 | 61 |
| DIC Objekt Langenhagen GmbH, Frankfurt am Main ⁵⁰ | 100 | 11.533 | -448 |
| VIB Immobilien Verwaltungs GmbH, Neuburg a. d. Donau ⁵² | 100 | 28 | 9 |
| VIB Finance Management GmbH, Neuburg a. d. Donau ⁵² | 100 | 911 | 747 |
| VIB Immobilien GmbH & Co. KG, Neuburg a. d. Donau ⁵² | 100 | 199.147 | -62.958 |
| DIC Objekt Hamburg-Harburg GmbH, Frankfurt am Main ⁵⁰ | 100 | 10.223 | -281 |
| Hamburg Primo Beteiligungs GbR, Frankfurt am Main ⁶⁴ | 100 | 25.410 | 0 |
| Branicks Renewables I S.a.r.l., Grevenmacher, Luxemburg ¹⁴ | 100 | 12 | 0 |

¹ Ergebnisabführungsvertrag

² mittelbar über die DIC RMN-Portfolio GmbH

³ mittelbar über die DIC Ruhr Portfolio GmbH

⁴ davon 94 % mittelbar über die DIC 27 Portfolio GmbH & Co. KG

⁵ mittelbar über die DIC VP Portfolio GmbH

⁶ davon 94 % mittelbar über die DIC 25 Portfolio GmbH

⁷ mittelbar über die DIC 26 Portfolio GmbH

⁸ davon 15 % mittelbar über die DIC Asset AP GmbH

⁹ davon 15 % mittelbar über die DIC Asset DP GmbH

¹⁰ davon 15 % mittelbar über die DIC Asset OP GmbH

¹¹ mittelbar über die DIC AP Portfolio GmbH

¹² mittelbar über die DIC DP Portfolio GmbH

¹³ mittelbar über die DIC OP Portfolio GmbH

¹⁴ mittelbar über die DIC 27 Portfolio GmbH & Co. KG

¹⁵ mittelbar über die DIC OF REIT 1 GmbH

¹⁶ davon 10,1 % mittelbar über die DIC DP Portfolio GmbH und 89,9 % mittelbar über die VIB Vermögen AG

¹⁷ davon 6 % mittelbar über die DIC Objektsteuerung GmbH

¹⁸ mittelbar über die MainTor GmbH

¹⁹ mittelbar über die DIC Real Estate Investments GmbH & Co. KGaA

²⁰ mittelbar über die DIC Zeil Portfolio GmbH

²¹ mittelbar über die DIC Fund Balance GmbH

²² mittelbar über die DIC Hamburg Portfolio GmbH

²³ mittelbar über die DIC HI Portfolio GmbH & Co. KG

²⁴ davon 0,1 % mittelbar über die DIC Asset Beteiligungs GmbH

²⁵ mittelbar über die DIC Asset Portfolio GmbH & Co. KG

²⁶ davon 6 % mittelbar über die Deutsche Immobilien Chancen Objektbeteiligungs GmbH

²⁷ davon 88 % mittelbar über die DIC 27 Portfolio GmbH & Co. KG

²⁹ 20 % mittelbar über die DIC MainTor Real Estate 1 GmbH

³⁰ mittelbar über die DIC Office Balance III GmbH

³¹ davon 99,9 % mittelbar über die DIC Fund Balance 1. Beteiligungs GbR

³² mittelbar über die DIC Retail Balance I GmbH

³³ 30 % mittelbar über die DIC MainTor Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG

³⁴ mittelbar über die DIC Development GmbH

³⁵ mittelbar über die DIC Objekt Berlin Taubenstraße GmbH & Co. KG

³⁶ davon 94,9 % mittelbar über die BRANICKS Institutional GmbH

³⁷ mittelbar über die BRANICKS Institutional GmbH

³⁸ mittelbar über die BRANICKS Institutional Real Estate Management GmbH

³⁹ mittelbar über die GEG Triforum Holding GmbH & Co. KG

⁴⁰ mittelbar über die German Estate Group GmbH

⁴¹ mittelbar über die DIC GMG GmbH

⁴² zum 31.10.2023 aufgrund abweichendem Wirtschaftsjahr

⁴³ davon 99,9 % mittelbar über die DIC 27 Portfolio GmbH & Co. KG

⁴⁴ davon 0,1 % mittelbar über GEG Emittent GmbH & Co. KG

⁴⁵ zum 01.06.2024 aufgrund abweichendem Wirtschaftsjahr

⁴⁶ zum 31.05.2024 aufgrund abweichendem Wirtschaftsjahr

⁴⁷ mittelbar über die GEG Real Estate Beteiligungs- und Verwaltungs GmbH

⁴⁸ davon 25 % mittelbar über die DIC Fund Balance GmbH

⁴⁹ davon 10,1 % mittelbar über die DIC AP Portfolio GmbH und 89,9 % mittelbar über die VIB Vermögen AG

⁵⁰ davon 10,1 % mittelbar über die DIC Asset Portfolio GmbH & Co. KG und 89,9 % mittelbar über die VIB Vermögen AG

⁵¹ davon 10,1 % mittelbar über die DIC HI Portfolio GmbH & Co. KG und 89,9 % mittelbar über die VIB Vermögen AG

⁵² mittelbar über die VIB Vermögen AG

⁵³ entfällt

⁵⁴ davon 33,33 % mittelbar über die VIB Vermögen AG und mittelbar 8,33 % von der Merkur GmbH

⁵⁵ mittelbar über DIC AP Objekt 2 GmbH

⁵⁶ entfällt

⁵⁷ davon 10,1 % mittelbar über die DIC 27 Portfolio GmbH & Co. KG und 89,9 % mittelbar über die VIB Vermögen AG

⁵⁸ davon 10,1 % mittelbar über die DIC 26 Portfolio GmbH und 89,9 % mittelbar über die VIB Vermögen AG

⁵⁹ davon 99,996 % mittelbar über die DIC 25 Portfolio GmbH und 0,004 % mittelbar über die DIC Asset Beteiligungs GmbH

⁶⁰ davon 10,3 % mittelbar über die DIC Hamburg Portfolio GmbH und 89,7 % mittelbar über die VIB Vermögen AG

⁶¹ davon 10,3 % mittelbar über die DIC HI Portfolio GmbH & Co. KG und 89,7 % mittelbar über die VIB Vermögen AG

⁶² davon 10,1 % mittelbar über die DIC RMN-Portfolio GmbH und 89,9 % mittelbar über die VIB Vermögen AG

⁶³ davon 10,1 % mittelbar über die DIC OP Portfolio GmbH und 89,9 % mittelbar über die VIB Vermögen AG

⁶⁴ davon 99,9 % mittelbar über die DIC 27 Portfolio GmbH & Co. KG und 0,1 % mittelbar über die DIC Asset Beteiligungs GmbH



9. Honoraraufteilung des Abschlussprüfers

Das im Geschäftsjahr für den Abschlussprüfer (inkl. Konzernabschluss) als Aufwand erfasste Honorar von TEUR 658 teilt sich wie folgt auf:

| | |
|--------------------------------|----------|
| Abschlussprüfungsleistungen: | TEUR 454 |
| Andere Bestätigungsleistungen: | TEUR 150 |
| Sonstige Leistungen: | TEUR 54 |

10. Konzernzugehörigkeit

Für den Kreis der verbundenen Unternehmen im Sinne von § 271 Abs. 2 HGB bei denen die Branicks Group AG Mutterunternehmen im Sinne von § 290 HGB ist, erstellt die Branicks Group AG einen Konzernabschluss nach IFRS. Die Branicks Group AG ist gemäß § 290 HGB zur Aufstellung eines Konzernabschlusses verpflichtet. Als börsennotiertes Unternehmen ist dieser Konzernabschluss nach den Vorschriften der IFRS aufzustellen. Der Konzernabschluss wird beim Betreiber des Unternehmensregisters elektronisch offengelegt. Bezüglich der Transaktionen mit nahestehenden Personen verweisen wir auf den Abhängigkeitsbericht der Branicks Group AG.

11. Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss 2024 der Branicks Group AG, Frankfurt am Main ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht, der mit dem Konzernlagebericht zusammengefasst ist, der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft und des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.

12. Unterzeichnung des Jahresabschlusses und Vorschlag für die Verwendung des Bilanzergebnisses

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 und der mit dem Konzernlagebericht zusammengefasste Lagebericht wurden vom Vorstand nach den deutschen Handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 weist einen Jahresfehlbetrag in Höhe von EUR 39.403.058,96 aus. Der Bilanzgewinn von EUR 0,00 wird auf neue Rechnung vorgetragen.

13. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im März 2025 fand die notarielle Beurkundung eines Verkaufs einer Immobilie aus dem Segment Commercial Portfolio mit einem Volumen von rund 40 Mio. Euro statt.

Frankfurt am Main, den 11. März 2025

Der Vorstand



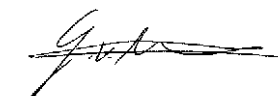
Sonja Wärtnges



Torsten Doyen



Christian Fritzsche



Johannes von Mutius



Entwicklung des Anlagevermögens

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

| in Euro | Anschaffungskosten | | | Abschreibungen | | | | Buchwerte | | |
|---|-------------------------|-----------------------|-------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|-------------|----------------------|-------------------------|-------------------------|
| | Stand 01.01.2024 | Zugänge | Abgänge | Stand 31.12.2024 | Stand 01.01.2024 | Zugänge | Abgänge | Stand 31.12.2024 | Stand 31.12.2024 | Stand 31.12.2022 |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | | | | | | | | | |
| Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten | 1.568.557,72 | 0,00 | 0,00 | 1.568.557,72 | 792.056,99 | 261.211,05 | 0,00 | 1.053.268,04 | 515.289,68 | 776.500,73 |
| II. Sachanlagen | | | | | | | | | | |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 1.909.667,18 | 5.237,43 | 0,00 | 1.914.904,61 | 1.499.362,32 | 152.902,74 | 0,00 | 1.652.265,06 | 262.639,55 | 410.304,86 |
| III. Finanzanlagen | | | | | | | | | | |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 1.942.575.717,57 | 116.542.075,95 | 44.010,00 | 2.059.073.783,52 | 21.642.268,03 | 25.954.587,00 | 0,00 | 47.596.855,03 | 2.011.476.928,49 | 1.920.933.449,54 |
| 2. Beteiligungen | 1.180.277,92 | 0,00 | 213.496,14 | 966.781,78 | 34.599,00 | 191.862,00 | 0,00 | 226.461,00 | 740.320,78 | 1.145.678,92 |
| 3. Wertpapiere des Anlagevermögens | 10.334.949,11 | 0,00 | 0,00 | 10.334.949,11 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 10.334.949,11 | 10.334.949,11 |
| | 1.954.090.944,60 | 116.542.075,95 | 257.506,14 | 2.070.375.514,41 | 21.676.867,03 | 26.146.449,00 | 0,00 | 47.823.316,03 | 2.022.552.198,38 | 1.932.414.077,57 |
| | 1.957.569.169,50 | 116.547.313,38 | 257.506,14 | 2.073.858.976,74 | 23.968.286,34 | 26.560.562,79 | 0,00 | 50.528.849,13 | 2.023.330.127,61 | 1.933.600.883,16 |



Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Branicks Group AG, Frankfurt am Main

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Branicks Group AG, Frankfurt am Main – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft.

Darüber hinaus haben wir den zusammengefassten Lagebericht (Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns) der Branicks Group AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 geprüft. Die unter „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft. Der zusammengefasste Lagebericht enthält nicht vom Gesetz vorgesehene Querverweise auf den Nachhaltigkeitsbericht 2023, weitere Informationen und aktuelle News zu Nachhaltigkeits- und ESG-Themen, das Green Bond Framework und den Wertkodex auf der Website der Branicks Group AG. Diese Querverweise sowie die Informationen, auf die sich die Querverweise beziehen, haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024 und

- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum zusammengefassten Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der unter „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts. Der zusammengefasste Lagebericht enthält nicht vom Gesetz vorgesehene Querverweise auf den Nachhaltigkeitsbericht 2023, weitere Informationen und aktuelle News zu Nachhaltigkeits- und ESG-Themen, das Green Bond Framework und den Wertkodex auf der Website der Branicks Group AG. Unser Prüfungsurteil erstreckt sich nicht auf diese Querverweise sowie auf die Informationen, auf die sich die Querverweise beziehen.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.



Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Jahresabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Wir haben die folgenden Sachverhalte als die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte bestimmt, die in unserem Bestätigungsvermerk mitzuteilen sind:

- Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen und der Forderungen gegen verbundene Unternehmen

Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen und der Forderungen gegen verbundene Unternehmen

Sachverhalt

Die Branicks Group AG hält Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen an Immobilienobjektgesellschaften. Zum 31. Dezember 2024 werden entsprechende Finanzanlagen in Höhe von EUR 2.012 Mio. sowie Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 310 Mio. ausgewiesen.

Die Beurteilung der Werthaltigkeit der Finanzanlagen und der Forderungen gegen verbundene Unternehmen verlangt eine Vielzahl von Ermessensentscheidungen und Schätzungen der gesetzlichen Vertreter. Grundlage der Beurteilung, ob Anhaltspunkte für eine Wertminderung der Immobilienobjektgesellschaften bestehen, sowie auch für die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen und der Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind die künftigen Zahlungsströme, die sich aus den von den gesetzlichen Vertretern erstellten Planungsrechnungen für die jeweiligen Immobilien ergeben.

Aufgrund der mit den Ermessensentscheidungen und Schätzungen der gesetzlichen Vertreter verbundenen Unsicherheit und der betragsmäßigen Höhe der Bilanzposten war die Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen und der Forderungen gegen verbundene Unternehmen im Rahmen unserer Prüfung ein besonders wichtiger Prüfungssachverhalt.

Die Angaben der Branicks Group AG zu den Finanzanlagen und den Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind im Abschnitt „Angewandte Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“, „Sonstige Angaben, Aufstellung des Anteilsbesitzes zum 31. Dezember 2024“ und „dem Anlagepiegel als Anlage zum Anhang“ enthalten.

Prüferische Reaktion

Wir haben die Annahmen der gesetzlichen Vertreter in Bezug auf die Fähigkeit der verbundenen Unternehmen zur Rückzahlung fälliger Verbindlichkeiten gewürdigt und uns anhand der Jahresabschlüsse und aktueller Planungsrechnungen mit den wirtschaftlichen Verhältnissen der verbundenen Unternehmen befasst.

Darüber hinaus haben wir die von der Branicks Group AG ermittelten beizulegenden Zeitwerte der Immobilienobjektgesellschaften u. a. anhand von Verkehrswertgutachten des durch die Branicks Group AG beauftragten externen Gutachters für die von den Gesellschaften gehaltenen Immobilien nachvollzogen.

Wir haben uns von der beruflichen und fachlichen Qualifikation sowie der Unabhängigkeit des beauftragten externen Gutachters überzeugt. Darüber hinaus haben wir ein Verständnis erlangt über die Auswahl und Anwendung der Methoden, bedeutsamen Annahmen und Daten, die der Bewertung zugrunde lagen, und die in die Bewertung eingeflossenen prognostizierten Werte und Parameter (Mieteinnahmen, zukünftige Leerstandsquoten, Bewirtschaftungs-, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten und verwendete Zinssätze) nachvollzogen.



Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter bzw. der Aufsichtsrat sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- die in Abschnitt „Erklärung zur Unternehmensführung“ des zusammengefassten Lageberichts enthaltene Erklärung zur Unternehmensführung
- die in Abschnitt „Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren“ des zusammengefassten Lageberichts enthaltenen Angaben mit Ausnahme des Abschnitts „Green Bond Impact Reporting“.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zusammengefassten Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den zusammengefassten Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des zusammengefassten Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im zusammengefassten Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts.



Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschluss und des zusammengefassten Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und zusammengefassten Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.



- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutenden Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und sofern einschlägig, die zur Beseitigung von Unabhängigkeitsgefährdungen vorgenommenen Handlungen oder ergriffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Jahresabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach § 317 Abs. 3a HGB

Prüfungsurteil

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der Datei „Branicks_Group_AG_JA_2024_12_31.xhtml“ enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Jahresabschluss und zum beigefügten zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.



Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten Datei enthaltenen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (06.2022)) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen der IDW Qualitätsmanagementstandards, die die International Standards on Quality Management des IAASB umsetzen, angewendet.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für die ESEF-Unterlagen

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen — beabsichtigten oder unbeabsichtigten — Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Prozesses der Erstellung der ESEF-Unterlagen als Teil des Rechnungslegungsprozesses.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die ESEF-Unterlagen frei von wesentlichen — beabsichtigten oder unbeabsichtigten — Verstößen gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB sind. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher — beabsichtigter oder unbeabsichtigter — Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.
- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.
- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d. h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.
- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Jahresabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts ermöglichen.



Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APRVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 22. August 2024 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 19. September 2024 von der Vorsitzenden des Aufsichtsrats beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2022 als Abschlussprüfer der Branicks Group AG tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

Sonstiger Sachverhalt – Verwendung des Bestätigungsvermerks

Unser Bestätigungsvermerk ist stets im Zusammenhang mit dem geprüften Jahresabschluss und dem geprüften zusammengefassten Lagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Jahresabschluss und zusammengefasste Lagebericht — auch die in das Unternehmensregister einzustellenden Fassungen — sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Jahresabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere sind der ESEF-Vermerk und unser darin enthaltenes Prüfungsurteil nur in Verbindung mit den in elektronischer Form bereitgestellten geprüften ESEF-Unterlagen verwendbar.

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Christian Rücker.

Hamburg, 11. März 2025

BDO AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Härle
Wirtschaftsprüfer

gez. Rücker
Wirtschaftsprüfer





Anschrift und Impressum

Branicks Group AG

Neue Mainzer Straße 32 – 36

60311 Frankfurt am Main

Tel. (069) 9454858-0

Fax (069) 9454858-9998

ir@branicks.com | www.branicks.com

© März 2025 | Herausgeber: Branicks Group AG

Konzept, Gestaltung und Umsetzung:

HGB Hamburger Geschäftsberichte GmbH & Co. KG

Zukunftsbezogene Aussagen

Dieser Bericht enthält Angaben, die sich auf die zukünftige Entwicklung beziehen. Diese Aussagen stellen Einschätzungen dar, die wir auf Basis der uns derzeit zur Verfügung stehenden Informationen getroffen haben. Sollten die den Aussagen zugrunde gelegten Annahmen nicht eintreffen oder Risiken – wie im Risikobericht angesprochen – eintreten, so können die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit erwarteten Ergebnissen abweichen.

Hinweis:

Dieser Bericht erscheint in Deutsch (Originalversion) und in Englisch (nicht bindende Übersetzung).

Aus rechnerischen Gründen können in Tabellen und bei Verweisen durch Rundung Differenzen zu den mathematisch exakten Werten (Geldbeträge (TEUR), Prozentangaben (%) etc.) auftreten.

Im Text wird in der Regel das generische Maskulinum verwendet, wobei alle Geschlechter gleichermaßen gemeint sind.

