

Richtlinie für verantwortungsvolles Investieren

für die Branicks Group AG

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| Präambel | 3 |
| Definitionen..... | 4 |
| Einführung | 5 |
| Anlageleitlinien und Ziele | 7 |
| ESG-Integration..... | 9 |
| Berichterstattung..... | 11 |
| Überwachung und Überprüfung..... | 12 |

Präambel

Die PRI-Policy für verantwortungsvolles Investieren legt fest, wie ESG-Faktoren (Umwelt, Soziales und Governance) im Investitionsprozess der Branicks Group AG (im Folgenden Branicks) integriert werden. Sie legt die damit verbundenen Sorgfaltspflichten fest und gewährleistet die konsequente Berücksichtigung nachhaltiger sowie ethischer Prinzipien bei sämtlichen Anlageentscheidungen.

| | |
|------------------|--|
| Gültig ab | 01.08.2025 |
| Gültigkeitskreis | Alle Mitarbeitenden ¹ der Branicks Unternehmensgruppe |

Versionsführung

| Version | Datum | Änderung | Autor | Freigabe durch |
|---------|------------|---------------------|---------------|----------------|
| 1.0 | 15.07.2025 | Initiale Erstellung | ESG-Abteilung | Vorstand |
| | | | | |

Die PRI-Policy wird durch den Vorstand der Branicks Unternehmensgruppe beschlossen. Änderungen und Ergänzungen bedürfen stets der Zustimmung des Vorstands.

Die PRI-Policy für verantwortungsvolles Investieren gilt für alle Mitarbeitenden der Branicks Group AG und tritt mit Wirkung zum 01.08.2025 in Kraft. Die Leitlinie ist durch den Vorstand freigegeben.

¹ Definition Mitarbeitende: Alle für die Branicks Group AG sowie deren Tochterunternehmen tätigen Beschäftigten, einschließlich Führungskräften und Organmitgliedern der Branicks Group AG, Leiharbeitnehmern/-innen, Teilzeitbeschäftigten, studentischen Aushilfen, kurzfristig Beschäftigten, Auszubildenden, Trainees und Praktikanten/-innen. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei diesem Begriff und bei sonstigen Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe stehen im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und dient der besseren Lesbarkeit und beinhaltet keine Wertung.

Definitionen

| Begriff | Beschreibung |
|--|---|
| <i>Branicks</i> | Branicks Group AG |
| <i>Verantwortungsbewusstes Investieren</i> | Verantwortungsbewusstes Investieren für Branicks wird als die formelle und strategische Integration von Umwelt-, Sozial- und Governance-Faktoren (ESG) in den gesamten Investitionsentscheidungsprozess und die aktive Vermögensverwaltung (Stewardship) definiert. |
| <i>Investmentziele</i> | Die strategischen Ziele, die mit der Immobilienanlage erreicht werden sollen. Diese umfassen neben den finanziellen Renditezielen auch ESG-Kriterien, um nachhaltige und langfristig wertsteigernde Investitionen sicherzustellen. Sie dienen als Leitlinien für Entscheidungsprozesse und Portfolioallokationen im Einklang mit verantwortungsbewussten Investitionsprinzipien. |
| <i>ESG-Aspekte</i> | <p>Environmental, Social and Governance. Überbegriff für verschiedene Aspekte in den Dimensionen Umwelt, Soziales und Unternehmensführung.</p> <p>Für Branicks relevante Umweltaspekte umfassen u. a.: Anpassung an den Klimawandel, Dekarbonisierung und Energieeffizienz, Biodiversität und Umweltverschmutzung.</p> <p>Soziale Aspekte beziehen sich u. a. auf Inklusion und Vielfalt, Gesundheit, Sicherheit und allgemein die Arbeitsbedingungen innerhalb des Unternehmens und der gesamten Wertschöpfungskette von Branicks.</p> <p>Aspekte zur Unternehmensführung beinhalten für Branicks u. a.: Vielfalt im Vorstand, Vorstandsvergütung, Anti-Bestechung und -korruption sowie die Geschäftsethik.</p> |
| <i>ESG-Integration</i> | ESG-Integration bei Branicks ist die fortlaufende und systematische Berücksichtigung von ESG-Faktoren in allen Phasen des 360-Grad-Managementansatzes (MATCH, TRANSACT, OPERATE, DEVELOP). Ziel ist die Verbesserung risikobereinigter Renditen durch die Integration von Nachhaltigkeitsaspekten in sämtliche Anlageentscheidungen. |

Einführung

Die Branicks AG ist Spezialist für Gewerbeimmobilien mit über 25 Jahren Markterfahrung und versteht sich nicht nur als aktiver Akteur, sondern auch als Impulsgeber und innovativer Ideentreiber in der Immobilienbranche. Das Geschäftsmodell von Branicks basiert auf zwei Segmenten: dem Commercial Portfolio mit eigenen, aktiv gemanagten Immobilien sowie dem Institutional Business, in dem Branicks für institutionelle Investoren Investments in Immobilien strukturiert und verwaltet. Beide Segmente verfolgen eine konsequente ESG-Strategie und bilden die Grundlage für Branicks Beitrag zur nachhaltigen Transformation der Immobilienbranche. Die Entwicklung und Implementierung einer PRI-Richtlinie (Principles for Responsible Investment) stellt für Branicks einen logischen Schritt dar, um das langjährige Engagement für Nachhaltigkeit weiter zu stärken.

Im Jahr 2024 ist Branicks der PRI-Initiative beigetreten, die in Partnerschaft mit dem UN Global Compact gegründet wurde. Damit bekennt sich Branicks zur Integration von Umwelt-, Sozial- und Governance-Aspekten (ESG) sowie Digitalisierung (D), weil diese wesentlich zur Performance der Portfolios und zur nachhaltigen Entwicklung von Branicks beitragen.

Das Engagement von Branicks für Nachhaltigkeit begann lange vor dem offiziellen Beitritt zur PRI-Initiative aus eigener Verantwortung. Mit der Unterzeichnung der Principles for Responsible Investment bekräftigt Branicks seine Überzeugung und seinen Anspruch, ESG-Aspekte konsequent in Anlageentscheidungen und Unternehmensprozesse zu integrieren sowie das Handeln aktiv an Nachhaltigkeitskriterien auszurichten. Branicks verfolgt das Ziel, durch Transparenz, Zusammenarbeit und Wissensaustausch einen Beitrag zur Transformation der Immobilienbranche zu leisten und seiner Verantwortung gegenüber Stakeholdern gerecht zu werden. Mieter profitieren von energieeffizienten Gebäuden, Mitarbeitende von fairen Arbeitsbedingungen. Gesellschaft und Kommunen profitieren von Branicks' Engagement für Klimaschutz und nachhaltige Stadtentwicklung. All dies unterstreicht Nachhaltigkeit als festen Bestandteil des Geschäftsmodells von Branicks.

Die PRI-Policy legt die strategischen Ziele, Anlagelinien und Zuständigkeiten fest und regelt darüber hinaus Reporting, Monitoring sowie die regelmäßige Überprüfung. So wird Transparenz und Wirksamkeit sichergestellt, wobei die Richtlinie unternehmensweit Anwendung findet. Die PRI-Policy wurde innerhalb der ESG-Abteilung entwickelt und durch den Vorstand freigegeben, um die Übereinstimmung mit der Unternehmensstrategie sowie den regulatorischen Anforderungen zu gewährleisten. Sie wird jährlich sowie bei Bedarf überprüft und kontinuierlich weiterentwickelt.

Engagement und Verantwortung

Branicks nimmt seine Verantwortung als bedeutender Akteur im Gewerbeimmobilienbereich umfassend wahr, indem es sich für die Reduktion von Umweltauswirkungen, die Berücksichtigung gesellschaftlicher Bedürfnisse und eine auf Ethik und Integrität basierende Unternehmenskultur einsetzt.

Branicks trägt dazu bei, die Überzeugung verantwortungsbewusster Investoren zu stärken, dass ökologisches und soziales Handeln Hand in Hand mit wirtschaftlichem Erfolg gehen kann. Das Engagement von Branicks zeigt, dass die Integration von ESG-Faktoren nicht nur eine Frage des Risikomanagements ist, sondern auch Chancen für Innovation (z. B. den Renewable Energy Fund), langfristige Wertschöpfung und positive gesellschaftliche Beiträge bietet. Der Beitritt zu den PRI im Jahr 2024 unterstreicht dieses Bekenntnis zusätzlich. Branicks verpflichtet sich damit formell zu den sechs Prinzipien für verantwortungsvolles Investieren.

Zusätzlich verpflichtet sich Branicks als Mitglied des UN Global Compact (UNGC), die zehn Prinzipien in den Bereichen Menschenrechte, Arbeitsnormen, Umweltschutz und Korruptionsbekämpfung in die Unternehmensstrategie, Unternehmenskultur und das Tagesgeschäft zu integrieren. Branicks trägt zudem zur Erreichung der Sustainable Development Goals (SDGs) der Vereinten Nationen bei, wobei das Green Bond Framework beispielsweise im Einklang mit den SDGs 9 und 11 steht. Branicks ist ebenfalls Mitglied der nationalen Organisation des UNGC in Deutschland.

Auf europäischer Ebene engagiert sich Branicks in führenden Verbänden der Immobilienbranche, wie der European Public Real Estate Association (EPRA). Diese Verbände entwickeln neue ESG-Kennzahlen und Berichtsformate und pflegen Datenbanken für Nachhaltigkeitsdaten, die Best-Practice-Empfehlungen entsprechen. Darüber hinaus engagiert sich Branicks in weiteren relevanten Verbänden und Initiativen. Dazu gehören Organisationen, die sich insbesondere mit Unternehmensführung (z. B. Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft e.V.), Investorenbeziehungen und nachhaltigem Bauen (z. B. Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB)) befassen. Branicks ist zudem in führenden Branchenverbänden aktiv, wie dem Zentralen Immobilienausschuss e. V. (ZIA), und setzt sich dort für verlässliche Rahmenbedingungen in der Immobilienwirtschaft ein sowie bringt seine Expertise ein. Darüber hinaus berücksichtigt Branicks die Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) für gute und verantwortungsvolle Unternehmensführung in den internen Richtlinien.

Nachhaltigkeit ist ein zentraler Bestandteil der Strategie von Branicks und treibt aktiv die Transformation der Immobilienbranche voran. Branicks führt einen kontinuierlichen Dialog mit Stakeholdern, vornehmlich Investoren und Kapitalgebern, um deren Erwartungen systematisch zu erfassen. Die umfassende doppelte Wesentlichkeitsanalyse bildet die Grundlage für die Zielsetzung und Berichterstattung. Zudem überprüft das ESG-Komitee regelmäßig Strategie und Ziele, während ESG-Due-Diligence-Prüfungen sicherstellen, dass Nachhaltigkeitsaspekte frühzeitig in Investitionsentscheidungen einfließen.

Anlageleitlinien und Ziele

Die Anlageleitlinien von Branicks basieren auf einem aktiven und langfristigen Managementansatz, mit dem Ziel, durch hochwertige Gewerbeimmobilien und langfristige, sichere Mieteinnahmen, nachhaltig Wert zu schaffen. Der Fokus von Branicks liegt auf Büro- und Logistikimmobilien in Deutschland, ergänzt durch ausgewählte Objekte in europäischen Nachbarländern.

Die Nachhaltigkeitsziele der Unternehmensgruppe konzentrieren sich auf das Segment Commercial Portfolio. Als Eigentümer hat Branicks hier die direkte Kontrolle über die Immobilien und kann gezielt Maßnahmen zur Emissionsreduktion umsetzen. Branicks strebt für sein Commercial Portfolio an, bis spätestens 2050 Netto-Null-Emissionen zu erreichen. Dieses langfristige Ziel wurde aktualisiert, nachdem das bisherige Reduktionsziel vorzeitig erreicht und sogar übertroffen wurden.

Als neues Zwischenziel hat Branicks festgelegt, die Treibhausgasemissionen pro Flächeneinheit im Commercial Portfolio mittelfristig weiter deutlich zu reduzieren. Ferner wird angestrebt, den Anteil nachhaltiger Gebäude im Portfolio innerhalb der kommenden Jahre signifikant zu erhöhen.

Im Segment Institutional Business verwaltet Branicks Immobilien im Auftrag institutioneller Investoren und verfügt als Immobilienmanager oder Co-Investor nur über eingeschränkten Einfluss. Dennoch verfolgt Branicks im Institutional Business klare Leitlinien, etwa durch die Auflage von Funds unter Berücksichtigung von ESG-Merkmalen, die Investitionen in erneuerbare Energien, die Integration von ESG-Kriterien bei Akquisitionen von Objekten, sowie die Förderung von Green-Building-Zertifizierungen für die verwalteten Objekte.

Branicks legt einen starken Fokus auf nachhaltige Immobilien und Investitionen in erneuerbare Energien. Der Ausbau erneuerbarer Energien wird als eine zentrale Herausforderung verstanden und gezielt adressiert durch die Nutzung von Dachflächen auf Neubauten oder Bestandsimmobilien. Durch dedizierte Fonds werden hierdurch ökologisch wertvolle und gleichzeitig wirtschaftlich attraktive Projekte im Bereich Solar- und Windenergie in Deutschland und Europa gefördert. Auf diese Weise leistet Branicks einen Beitrag zur Dekarbonisierung des Gebäudesektors.

ESG-Integration

Branicks integriert ESG-Aspekte über seinen 360-Grad-Managementansatz (MATCH, TRANSACT, OPERATE, DEVELOP) systematisch in alle Phasen des Immobilienlebenszyklus. Der ESG-Ansatz gilt grundsätzlich für alle wesentlichen Geschäftsaktivitäten und damit auch für die Anlageklassen und Investitionen. Dies umfasst die Akquise geeigneter Objekte (MATCH), die Veräußerung unpassender Objekte (TRANSACT), die nachhaltige Vermietung und Verwaltung (OPERATE) sowie die Weiterentwicklung des Immobilienbestands durch innovative bauliche oder technische Maßnahmen (DEVELOP).



Match

In der MATCH-Phase, in der Objekte, Nutzer und Investoren zusammengebracht werden, werden ESG-Kriterien systematisch aus der Anlage- und Investmentstrategie hergeleitet. Im Institutional Business entwickelt Branicks in enger Zusammenarbeit mit Service-Kapitalverwaltungsgesellschaften innovative Produkte. Dabei fließen ESG-Aspekte kontinuierlich in die Prozesse ein und werden durch etablierte Standards und regulatorische Vorgaben sichergestellt.

Transact

In der TRANSACT-Phase (An- und Verkauf) wird bei der Akquisition von Immobilien eine ESG-Due-Diligence durchgeführt, um Energieeffizienz, energetische Parameter und Umweltauswirkungen zu beurteilen. Das Potenzial für Green-

Building-Zertifizierungen wird ebenfalls ermittelt. Entsprechen einzelne Objekte dabei nicht den ESG-Standards, werden Maßnahmenpläne erstellt und die entsprechenden Investitionskosten im Businessplan berücksichtigt. Branicks investiert bevorzugt in nachhaltige und energieeffiziente Gebäude mit Zertifizierungen wie DGNB, LEED und BREEAM, während nicht passende Objekte veräußert werden.

Operate

Während der OPERATE-Phase (Bewirtschaftung) erfolgt das Management der Immobilien aktiv und nachhaltig, einschließlich des Controllings und Reportings von ESG-relevanten Kennzahlen. Branicks erfasst und analysiert systematisch Energieverbräuche und die daraus resultierenden Treibhausgasemissionen, um generelle Optimierungspotenziale zu identifizieren und Maßnahmen zu ergreifen. Dazu gehören Maßnahmen zur Reduktion des Energieverbrauchs und zur Umstellung auf erneuerbare Energien. Für jedes Objekt wird ein individueller Klimapfad erstellt, der Maßnahmen zur Erreichung des Klimaziels enthält. Bei der Vermietung wird auf Nachhaltigkeit geachtet durch das Angebot nachhaltigkeitszertifizierter und energieeffizienter Gebäude, den Einsatz von Green Leases zur Einbeziehung der Mieter bei der Energieeinsparung sowie einen aktiven Dialog mit Mietern zu ESG-Themen.

Develop

In der DEVELOP-Phase (Weiterentwicklung) geht es um die Weiterentwicklung des betreuten Immobilienbestands durch bauliche, technische oder innovative Maßnahmen. ESG-Maßnahmen tragen hier maßgeblich zur langfristigen Wertsteigerung bei. Im Mittelpunkt steht die ökologische Weiterentwicklung durch Neubau- und Revitalisierungsprojekte mit hohen Umweltstandards sowie die Steigerung der Energieeffizienz im Betrieb. Auf Basis einer CO₂- und Energie-Due-Diligence werden individuelle Klimapfade mit technischen, organisatorischen und vertraglichen Maßnahmen umgesetzt. Zudem wird insbesondere bei Neubauprojekten die Biodiversität durch nachhaltige Standortgestaltung gefördert.

Soziale und Governance-Aspekte wie Diversität, Chancengleichheit und Compliance sind ebenso wichtige Bestandteile des umfassenden ESG-Engagements.

Berichterstattung

Branicks ist überzeugt, dass verantwortungsvolles Handeln Transparenz in Bezug auf unternehmerische Entscheidungen und Prozesse sowie die Kommunikation mit Stakeholdern erfordert. Deswegen wurden klare Berichtsstrukturen etabliert.

Im jährlich veröffentlichten Nachhaltigkeitsbericht gewährt Branicks Einblicke in seine Strategie, Maßnahmen und Fortschritte im Bereich Nachhaltigkeit. Dieser Bericht orientiert sich an den GRI-Standards 2021. Ergänzend veröffentlicht Branicks jährlich einen Bericht nach den Reporting-Richtlinien der European Public Real Estate Association (EPRA).

Die interne Überprüfung der ESG-Strategie bei Branicks liegt in der Verantwortung der Vorsitzenden des Vorstands. Der Head of Sustainability ist maßgeblich für die kontinuierliche Weiterentwicklung der ESG-Strategie, die Intensivierung der ESG-Aktivitäten sowie das ESG-Reporting und die Nachhaltigkeitskommunikation zuständig und berichtet direkt an die Vorsitzende des Vorstands.

Branicks unterzieht seine Nachhaltigkeitsleistungen verschiedenen externen Überprüfungsprozessen. Ein wichtiger Bestandteil ist die vollständige und freiwillige Prüfung des Nachhaltigkeitsberichts durch einen unabhängigen Wirtschaftsprüfer im Rahmen einer Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit.

Diese Prüfung erfolgt unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 unter Bezugnahme auf die in den Sustainability Reporting Standards der Global Reporting Initiative genannten Grundsätzen sowie den Sustainability Best Practice Recommendations (sBPR, 4. Fassung 2024) der European Public Real Estate Association (EPRA).

Im Austausch mit seinem Business Development und Fondsmanagement informiert Branicks institutionelle Investoren regelmäßig über die Entwicklung der Investmentvehikel und Immobilien. Dies geschieht durch monatliches Reporting über ein digitales Investorencockpit sowie zweimal jährlich durch ausführliche Berichte zu Investmentstrategien und CapEx-Maßnahmen.

Überwachung und Überprüfung

Das Engagement von Branicks als verantwortungsbewusster Investor ist ein kontinuierlicher Prozess, bei dem Verfahren, Berichterstattung und Überprüfung der Auswirkungen stetig optimiert werden. Dies wird durch die fortlaufende Weiterentwicklung der ESG-Strategie durch den Head of Sustainability, die aktive Teilnahme an ESG-Ratings zur Förderung der Transparenz sowie Spitzenplatzierungen bei Ratingagenturen wie Morningstar Sustainalytics gestärkt. Die vollständige Prüfung des Nachhaltigkeitsberichts durch einen Abschlussprüfer unterstreicht zudem die Wertigkeit und Authentizität des Nachhaltigkeitsengagements von Branicks.

Der enge Austausch mit Kunden und Stakeholdern ermöglicht es Branicks, ESG-Richtlinien, -Initiativen und -Produkte weiterzuentwickeln und Feedback zu relevanten Nachhaltigkeitsthemen einzubeziehen. Ein Beispiel dafür ist die Entwicklung des Branicks Renewable Energy Fund als Reaktion auf die steigende Nachfrage nach nachhaltigen Anlageprodukten.

Das Engagement von Branicks orientiert sich an zentralen gesetzlichen und regulatorischen Vorgaben wie der EU-Taxonomie-Verordnung und der Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) im Rahmen des EU Green Deals. Auch wenn Branicks derzeit nicht der Berichtspflicht der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) unterliegt, werden relevante Anforderungen dort berücksichtigt, wo sie für die Geschäftstätigkeit und Nachhaltigkeitsstrategie von Bedeutung sind, etwa durch die Durchführung einer doppelten Wesentlichkeitsanalyse.