

Branicks

Worauf es uns jetzt ankommt

Geschäftsbericht 2024



Branicks Group AG auf einen Blick



Finanzkennzahlen			
in Mio. Euro	2024	2023	Δ
Bruttomieteinnahmen	168,9	188,3	19,4
Nettomieteinnahmen	150,2	164,6	14,4
Erträge aus Immobilienmanagement	48,2	50,9	2,7
Erlöse aus Immobilienverkauf	543,4	558,6	15,2
Gewinne aus Immobilienverkauf	4,3	8,2	3,9
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	5,9	6,4	0,5
Funds from Operations nach Minderheiten (FFO)	52,2	51,9	0,3
Funds from Operations II (nach Minderheiten, einschließlich Verkaufsergebnis)	56,5	59,4	2,9
EBITDA	147,2	164,5	17,3
EBIT	− 288,7	8,5	297,2
Konzernergebnis	− 365,5	− 70,7	294,8
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	54,8	97,1	42,3

Ergebniskennzahlen			
je Aktie in Euro ¹	2024	2023	Δ
FFO je Aktie (nach Minderheiten)	0,63	0,62	0,01
FFO II je Aktie (nach Minderheiten)	0,68	0,71	0,03
Konzernergebnis je Aktie (nach Minderheiten)	− 3,36	− 0,79	2,57

¹ Alle Zahlen je Aktie angepasst gemäß IFRS (durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien 12M 2024: 83.565.510; 12M 2023: 83.427.284).

Bilanzkennzahlen		
in Mio. Euro	31.12.2024	31.12.2023
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.663,6	3.398,6
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (IFRS 5)	120,2	237,5
Eigenkapital	1.128,5	1.527,1
Finanzschulden (inkl. IFRS 5)	2.307,7	2.974,2
Bilanzsumme	3.741,6	4.846,2
Loan-To-Value (LTV) ²	61,0 %	60,1 %
Adjusted LTV ^{2, 4}	57,5 %	57,6 %
NAV je Aktie (in Euro) ¹	10,27	15,54
Adjusted NAV je Aktie (in Euro) ⁴	12,55	17,63

Operative Kennzahlen		
	31.12.2024	31.12.2023
Anzahl Immobilien	317	351
Assets under Management in Mrd. Euro	11,6	13,2
Mietfläche in qm	4.096.179	4.609.408
Vermietungsleistung in qm	387.700	446.600

Operative Kennzahlen (Commercial Portfolio) ³		
	31.12.2024	31.12.2023
Annualisierte Mieteinnahmen in Mio. Euro	147,7	179,1
EPRA-Leerstandsquote in %	7,4	5,3
Ø-Mietlaufzeit in Jahren	4,6	4,9
Ø-Miete in Euro pro qm	10,20	8,92
Bruttomietrendite in %	5,4	5,2

¹ Alle Zahlen je Aktie angepasst gemäß IFRS (Aktienzahl 31.12.2024: 83.565.510; 31.12.2023: 83.565.510).

² Bereinigt um Warehousing.

³ Nur für das Commercial Portfolio berechnet, ohne Repositionierungen und Warehousing.

⁴ Inkl. vollständigen Werts des Institutional Business.

Inhalt



**04 Was wir tun und warum dies
jetzt wichtig ist**

06 Mit Mut und Entscheidungsfreude

07 Da sein

08 Vor Ort und vernetzt

09 Richtungweisend und konsequent

10 Werthaltig und integer

11 An die Aktionäre

- 12 Investor Relations und Kapitalmarkt
- 19 Bericht des Aufsichtsrats

26 Zusammengefasster Lagebericht

- 27 Grundlagen des Konzerns
- 33 Wirtschaftsbericht
- 60 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
- 67 Prognose-, Risiko- und Chancenbericht
- 85 Sonstige Angaben
- 91 Erklärung zur Unternehmensführung

101 Konzernabschluss

- 102 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 103 Konzerngesamtergebnisrechnung
- 104 Konzernbilanz
- 105 Konzernkapitalflussrechnung
- 106 Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

108 Anhang zum Konzernabschluss

- 173 Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers

181 Übersichten

194 Anschrift und Impressum

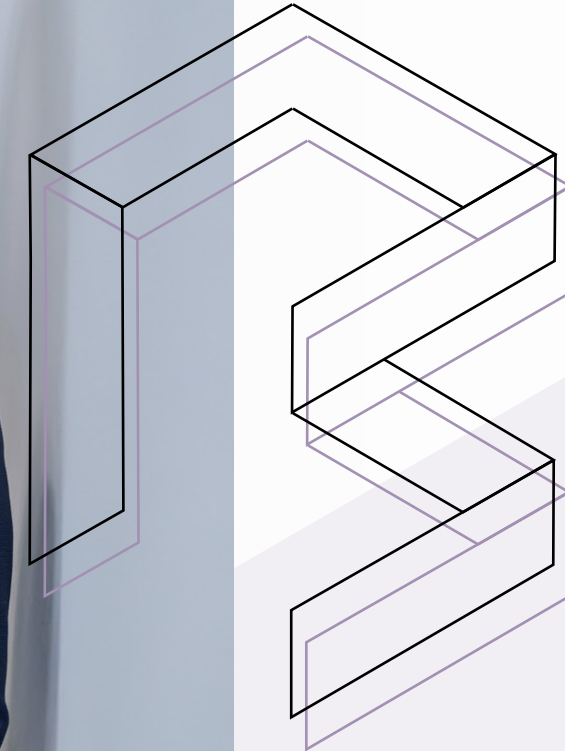
Was wir tun und warum dies jetzt wichtig ist

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre,

2024 war für Branicks ein Jahr großer Fortschritte und deshalb im Verlauf ein gutes Jahr! Gestartet waren wir in schwierigem Umfeld und aus einer für Branicks anspruchsvollen Situation. Die makroökonomische Lage und der Immobilienmarkt sind das Jahr über herausfordernd geblieben. Wir selbst sind aber sehr gut vorangekommen. Das gilt vor allem für unsere finanzielle Konsolidierung und unsere Aktivitäten am Transaktionsmarkt. Dazu kommt unsere operative Stabilität, die zu keinem Zeitpunkt infrage stand.

Sie erinnern sich: Zu Beginn des Jahres hatten wir die Brückenfinanzierung für den seinerzeitigen Erwerb unserer Mehrheitsbeteiligung an der VIB Vermögen AG verlängert. Und im März hatten wir präventiv ein Restrukturierungsvorhaben für die 2024 fälligen Schuldscheindarlehen gemäß dem Gesetz über den Stabilisierungs- und Restrukturierungsrahmen für Unternehmen („StaRUG“) beim Amtsgericht Frankfurt am Main angezeigt. Im Jahresverlauf haben wir uns dann mit den Gläubigern verständigt und die Brückenfinanzierung bereits im Oktober vorzeitig vollständig abgelöst. Im Fortgang unserer finanziellen Konsolidierung sind wir auch weiterhin voll auf Kurs und beabsichtigen, alle anstehenden Verpflichtungen plangemäß zu erfüllen.

Hintergrund dieser Erfolge sind unsere operative Stärke und unser strukturiertes strategisches Vorgehen. So waren wir mit einem Verkaufsvolumen von 558 Mio. Euro aus unserem Commercial Portfolio und 144 Mio. Euro aus unserem Institutional Business im Jahr 2024 einer der aktivsten Teilnehmer am immer noch eher gedämpften Transaktionsmarkt. Und auch für 2025 ist unsere Transaktionspipeline klar definiert – basierend auf einem stringenten Plan für die Weiterentwicklung unseres Portfolios: Qualitätsimmobilien in Bezug auf Lage, Effizienz und Flexibilität, Digital Readiness und New Work in den Asset-Klassen Büro und Logistik.



Sonja Wärntges
Vorsitzende des Vorstands



Auszeichnungen unserer Immobilien mit renommierten Nachhaltigkeitszertifikaten wie DGNB, LEED oder BREEAM sind ein ebenso erfreulicher Beleg für unsere Erfolge wie die erneute deutliche Steigerung unserer Green-Building-Quote in unserem eigenen Immobilienbestand auf zum Jahresende 52,9 %.

Das alles belegt: Unser grundsätzlicher Kurs stimmt. Die operativen Daten für das abgelaufene Geschäftsjahr unterstreichen das:

- Zum Stichtag 31. Dezember 2024 betrugen die Assets under Management rund 11,6 Mrd. Euro (31. Dezember 2023: 13,2 Mrd. Euro).
- Das Like-for-like-Mietwachstum des Gesamtportfolios lag im Jahresvergleich bei 1,8 %. Die Bruttomieteinnahmen im Eigenbestand sind im Vergleich zum Vorjahreszeitraum verkaufsbedingt zurückgegangen auf 168,9 Mio. Euro (31.12.2023: 188,3 Mio. Euro).
- Unsere Erträge aus Immobilienmanagement haben eine Höhe von 48,2 Mio. Euro erreicht, die FFO I (Funds from Operations nach Minderheiten/ vor Steuern) lagen mit 52,2 Mio. Euro leicht über dem Vorjahr.
- Wir konnten unsere wiederkehrenden operativen Kosten um 3,1 Mio. Euro auf 61,5 Mio. Euro senken. Die Strukturen im Konzern haben wir weiter verschlankt, zum Beispiel durch die Verschmelzung der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft mit der VIB.

Für unser gutes Vorankommen bedanke ich mich herzlich bei dem Team aller Mitarbeitenden der Branicks Group AG und der VIB. Es war ein außergewöhnliches und ein außergewöhnlich forderndes Jahr, aber eben auch eines, in dem wir unsere Fähigkeit, unsere Entschlossenheit und unsere Entscheidungsfreude im Umgang mit anspruchsvollen Themenstellungen und einem komplexen Umfeld unter Beweis gestellt haben.

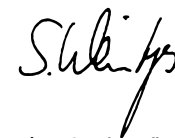
Auch für das laufende Geschäftsjahr sind wir zuversichtlich. Das darf auch Sie, unsere Aktionärinnen und Aktionäre, zuversichtlich machen. Wir wissen, dass die Situation Ihnen einige Geduld abverlangt – auch weil für 2024 erneut gilt: Schuldenabbau hat Vorrang vor Dividendenzahlungen. Aber ich möchte Ihnen versichern: Die Substanz Ihres Unternehmens ist gut. Über das Jahr hat sie sich qualitativ deutlich verbessert. Und wir stärken sie weiter.

Was haben wir uns für 2025 vorgenommen?

Wir erwarten einen Anstieg der Erträge aus dem Immobilienmanagement auf 50 – 60 Mio. Euro, einen verkaufsbedingten Rückgang der Bruttomieteinnahmen auf eine Bandbreite zwischen 125 – 135 Mio. Euro und FFO I von 40 – 55 Mio. Euro. Ferner sind ein weiterer Schuldenabbau auf einen LTV unter 50 % und die erneute Senkung unserer operativen Kosten unser Ziel.

Gestützt von Verkäufen in einer Spanne von 600 – 800 Mio. Euro setzen wir die strukturelle Fortentwicklung unseres Portfolios konsequent fort – als erfolgreicher Akteur auf dem Transaktionsmarkt und als richtungsweisender Gestalter und Entwickler unseres Eigenbestands und des institutionellen Portfolios für Dritte. Wir setzen weiterhin klare Akzente Richtung Green Buildings und ESG und betreiben die Ausweitung unserer Aktivitäten auf Renewables. Die finanzielle Konsolidierung, die Rückführung unserer Verschuldung und die Stärkung unserer Bilanz erhöhen die Substanz von Branicks und sind unser vorrangiges Ziel.

Bei Branicks und in dem sich neu findenden Immobilienmarkt wissen wir, worauf es jetzt ankommt, und handeln demgemäß – mit Mut und Entscheidungsfreude, richtungsweisend und konsequent, werthaltig und integer!



Ihre Sonja Wäntges
Vorsitzende des Vorstands





V.l.n.r.: Christian Fritzsche, Johannes von Mutius, Sonja Wärtges, Torsten Doyen

Mit Mut und Entscheidungsfreude

Sonja Wärtges, Vorsitzende des Vorstands

„Mit unserer 360-Grad-Expertise für Gewerbeimmobilien sind wir Anlaufpunkt für alle Stakeholder im Immobilienmarkt vom Anlegen und Investieren bis zum Entwickeln und Bewirtschaften. Auf unserer Immobilienplattform betreuen wir eigene Immobilien und bieten unser Leistungspaket Dritten an.“

Johannes von Mutius, Vorstand Investments (CIO)

„Unser breites Netzwerk zu Anlegern und Investoren, fundierte makro-ökonomische Kompetenz und Urteilsvermögen bezüglich der Trends im Immobilienmarkt sind die Basis für dynamisches und vorausschauendes Portfolio- und Transaktionsmanagement.“

Christian Fritzsche, Vorstand Operations (COO)

„Unser ehrgeiziges Team legt hohe Maßstäbe an professionelles Vermietungs- und Asset-Management und partnerschaftliche Zusammenarbeit. Darin liegt der Schlüssel für stabile Wertentwicklung, zufriedene Mieter und Anleger sowie überdurchschnittliche Vermietungserfolge.“

Torsten Doyen, Vorstand Institutional Business (CIBO)

„Vermögen aufzubauen, sorgfältig zu strukturieren und langfristig zu entwickeln ist eine anspruchsvolle Aufgabe. Als Partner von Vermögensverwaltern legen wir Finanzvehikel auf und machen Investment-Angebote, die Werte sichern, Chancen öffnen und Komplexität reduzieren.“



Da sein

wo Bedarf und Chancen sind. Unsere Marktteilnehmer miteinander verbinden, ihre Interessen verstehen und gut ausbalancieren. Mit hohem Nutzen überzeugen, mit Innovationen begeistern und erstklassige Qualität bieten. Zukunftsorientiert und ganzheitlich handeln und entscheiden. Stakeholdern mit Respekt und klaren Prinzipien begegnen.

Vor Ort und vernetzt

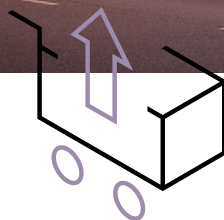
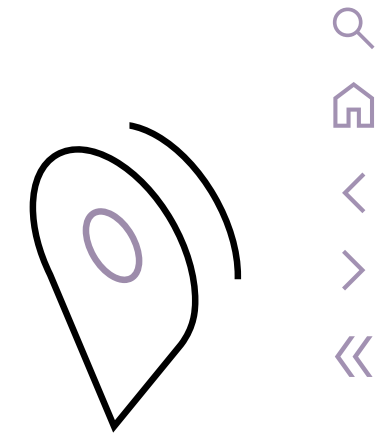
Unsere lokale Präsenz verschafft uns Kenntnis und Nähe. Beide spielen bei der Wahrnehmung von Marktchancen eine enorm wichtige Rolle und sind unsere Basis für das Entwickeln und Betreiben eigener Immobilien und von Immobilien für Dritte. Die enge Vernetzung von Asset & Fund Managern, Investment-, Finance- und ESG-Teams stärkt unseren Immobilienmanagementansatz. Der effiziente Knowhow-Transfer bereichert die Arbeit in den Teams und mündet erfolgreich in unsere aktuelle Expertise.

Präsent mit innovativen Themen

Nachgefragt werden erstklassige Lösungen in Bezug auf Qualität, Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit. Vertraut mit dem Umfeld und sicher in der Wahl der Möglichkeiten realisieren Branicks Asset-Manager Mehrwert für Mieter und institutionelle Investoren. Egal, ob es sich um unsere Asset-Schwerpunkte Büro und Logistik oder Spezialimmobilien wie ein Einzelhandels-Einkaufszentrum handelt.

Kundenorientierung durch Kreativität und Fachkenntnis

Ein Beispiel ist die Neuvermietung einer über 5.000 qm großen Fläche im Neustadt Centrum Halle. Den Lebensmittelhändler REWE überzeugte unser Konzept für einen Umbau, der modernsten ökologischen Standards entspricht und den neuen Markt zu einem Vorzeigeprojekt in Sachen Nachhaltigkeit macht.





Deka Office Hub, Niederrad

Richtungweisend und konsequent

Wir verstehen Nachhaltigkeit als wesentlichen Faktor der werthaltigen Weiterentwicklung unseres Portfolios. Bei allen Teilnehmern des Immobilienmarktes gewinnen Energieeffizienz, Dekarbonisierung und ESG-Kriterien zunehmend an Relevanz. In unserer Branche sind wir mit diesem Ansatz führend und Vorreiter in der nachhaltigen Transformation.

Nachhaltig mit System

Die Stärken unserer 360-Grad-Full-Service-Expertise spielen wir dabei voll aus: Alle Objekte werden gesamtheitlich gemanagt und systematisch vorangebracht. Kompetent in Beratung und Umsetzung schaffen wir moderne Nutzungskonzepte für individuelle Bedarfe. Wir investieren durch die Entwicklung von einzelnen Objekten und die Weiterentwicklung unseres Portfolios

konsequent in Nachhaltigkeit, etwa durch die Senkung des Energieverbrauchs. Unsere systematische Datenerfassung und -analyse ist Basis bei der Entwicklung und dem Betrieb von nachhaltigen Gebäuden. Bis 2027 sollen 60% Branicks-Objekte Green Buildings sein.

Spitzenplätze in ESG-relevanten Ratings

ESG-Aspekte finden zunehmend Einzug in die Investitionsentscheidungen von Kapitalmarktteilnehmern. Im Berichtsjahr hat Branicks erneut Spitzenplätze in ESG-relevanten Ratings wie Morningstar Sustainability erreicht. Branicks gehört damit zu den 50 besten Unternehmen weltweit (Stand Januar 2025: Platz 20) und im Bereich Real Estate Management belegt Branicks den zweiten Platz von 149 bewerteten Unternehmen.

Grün gewinnt

Großer Erfolg für Branicks: Zum 31. Dezember 2024 stieg unsere Green-Building-Quote auf 52,9%. Vor vier Jahren hatte sie noch bei 11,6% gelegen. Der signifikante Fortschritt ist das Ergebnis unserer zielgerichteten Zertifizierungs- und Portfolio-Strategie. Damit leisten wir einen Beitrag zur Bekämpfung des Klimawandels – und verbessern die Werthaltigkeit und Zukunftsfähigkeit unserer Immobilien.

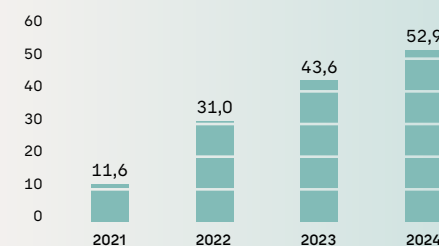
52,9%
Green Buildings

Top-Bewertung für Branicks

Neu zertifiziert wurden Objekte mit einem Marktwert von ca. 250 Mio. Euro nach BREEAM, einem der bekanntesten Green-Building-Zertifizierungssysteme, mit der Bewertung „sehr gut“. Dazu gehören das Einkaufszentrum Neustadt Centrum in Halle, das Multi-Tenant-Bürogebäude Gate 9 in Leinfelden-Echterdingen und die Central Parks Offices Düsseldorf. Berücksichtigt werden Aspekte wie zum Beispiel Energie- und Wasserverbrauch, Bauweise und Materialien, aber auch Gesundheit und Komfort der Nutzer sowie die ökologischen Auswirkungen.

Green Buildings¹ im Commercial Portfolio

in % vom Gesamtmarktwert



¹ Gemäß Definition in unserem Green Bond Framework.



Werthaltig und integer

Unser Fokus liegt darauf, die Werthaltigkeit unseres Immobilienportfolios weiterzuentwickeln. Wir orientieren uns an der langfristigen Perspektive unserer Immobilien-Assets. Zugleich sind wir aufmerksam und agil, um Veränderungen an den Märkten zu antizipieren und proaktiv zu handeln.

Risikominimierung durch diversifiziertes Portfolio

Dank eines diversifizierten Portfolios – bestehend aus den Asset-Klassen Büro und Logistik – minimieren wir Risiken. Wir pflegen unseren Immobilienbestand und entwickeln unser Portfolio mit Transaktionen weiter.



Unsere nachhaltige Weiterentwicklung für das IBC: kontinuierliche Investitionen in Gebäudetechnik und -anlagen, Umrüstung in LED, Smart-Parking-Systeme, E-Ladestationen, Fahrradstellplätze und Auszeichnung mit einem LEED Platin Nachhaltigkeitszertifikat.

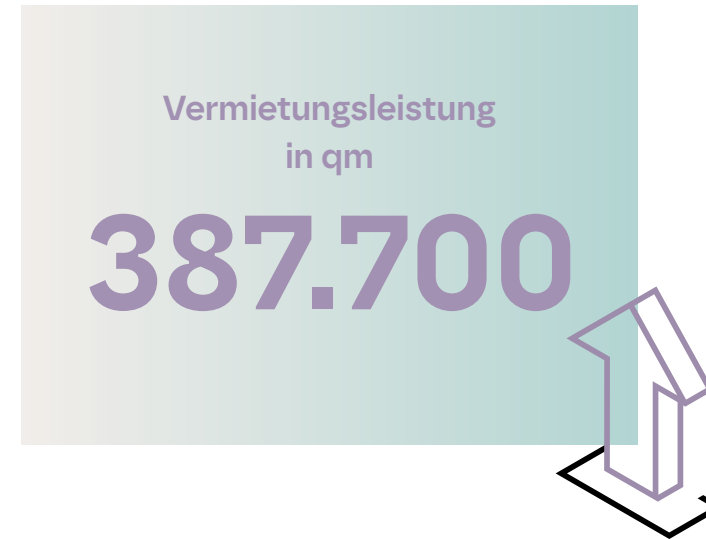
Im abgelaufenen Jahr 2024 konnten wir 34 Immobilien im Wert von 702 Mio. Euro veräußern. Zugleich haben wir damit die Struktur unseres Portfolios und seine Werthaltigkeit verbessert. Mit unserem hochwertigen Immobilienbestand erzielten wir ein Like-for-like-Mietwachstum von 1,8%.

Klug, tatkräftig und offen in der Kommunikation

Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bringen ein einzigartiges Spektrum an Fachkompetenzen ein und arbeiten mit außerordentlichem Engagement in den vielfältigen Projekten.



IBC, Frankfurt am Main



Genauso wichtig wie unsere Performance: Wir kommunizieren offen und transparent, intern wie extern, über jede Entwicklung, über Potenziale, Risiken und Erfolge.



An die Aktionäre



12 Investor Relations und Kapitalmarkt

19 Bericht des Aufsichtsrats

Investor Relations und Kapitalmarkt

Aktienmärkte 2024: Aufschwung und Unruhe

Die globalen Aktienmärkte knüpften zu Beginn des Jahres 2024 an die positive Entwicklung des letzten Quartals 2023 an und starteten mit Schwung in den Handel des Jahres. Insbesondere die Erwartungen an Zinssenkungen sowie der anhaltende Rückenwind aus den USA, getrieben von technologischen Innovationen und dem KI-Boom, sorgten für eine optimistische Grundstimmung, die auch die deutschen Börsen beflügelte.

Im weiteren Jahresverlauf trübten jedoch verschiedene Faktoren die anfängliche Euphorie. Besonders die weitere Eskalation des Nahostkonflikts und die Verschiebung der Zinssenkungspläne der US-Notenbank Fed führten zu erhöhter Unsicherheit und spürbar steigender Volatilität an den Märkten. Nach einem starken Mai sorgten die Europawahlen im Juni für zusätzliche Verunsicherung. Im Sommer verstärkten die teilweise unter den Erwartungen liegenden

Konjunkturdaten die Nervosität der Anleger zusätzlich. Im dritten Quartal belasteten insbesondere geopolitische Spannungen und eine schwächere chinesische Konjunktur die Märkte, während starke Quartalszahlen der US-Tech-Konzerne für positive Börsensignale sorgten. Im vierten Quartal führten die Ankündigung der Fed-Zinssenkungen und verbesserte Konjunkturdaten in Europa zu einer Erholung, die den globalen Märkten einen starken Endspurt erlaubte.



Highlights 2024

Geschäftsbericht 2023
erneut mit
**EPRA BPR
Gold Award**
ausgezeichnet

Erneut
**EPRA sBPR
Gold Award**
für Nachhaltigkeits-
bericht 2023 erhalten

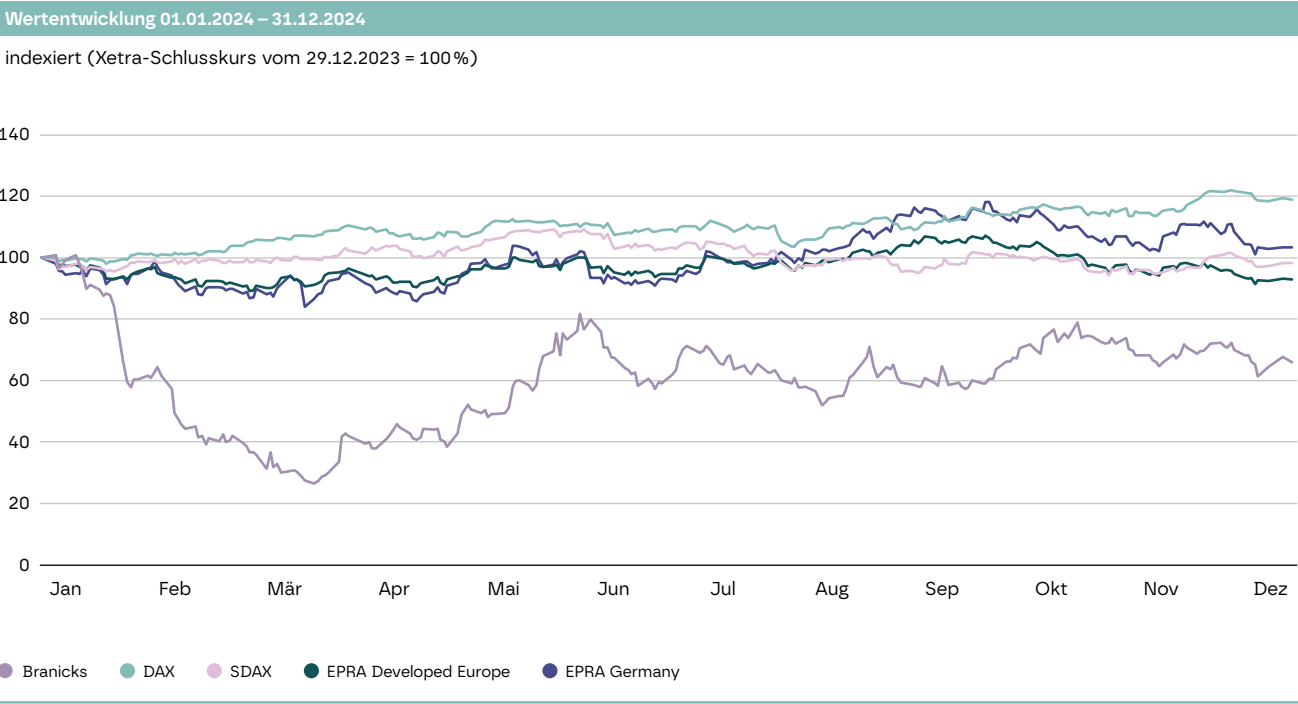
**Intensive
Kapitalmarkt-
kommunikation**
mit zahlreichen Investoren-
gesprächen und -konferenzen
im Jahresverlauf

Branicks Group AG – Aktie

Basisdaten (Stand März 2025)	
Anzahl Aktien	83.565.510 (Namens-Stückaktien)
Grundkapital in Euro	83.565.510
WKN/ISIN	A1X3XX / DE000A1X3XX4
Symbol	BRNK
Freefloat/Streubesitz	51,66 %
Handelsplätze	Xetra, alle Börsenplätze in Deutschland
Segment Deutsche Börse	Prime Standard
Designated Sponsors	ODDO BHF Corporates & Markets AG, Baader Bank AG
Zahlstelle	Joh. Berenberg, Gossler & Co. KG

Kennzahlen			
		2024	2023
FFO je Aktie	Euro	0,63	0,62
FFO-Rendite	%	28,3	18,3
Dividende je Aktie	Euro	0,00	0,00
Dividendenrendite	%	0,0	0,0
Jahresschlusskurs ¹	Euro	2,23	3,38
52-Wochen-Hoch ¹	Euro	3,41	9,73
52-Wochen-Tief ¹	Euro	0,90	2,97
Börsenkapitalisierung per Jahresschlusskurs	Mio. Euro	186	282

¹ Jeweils Xetra-Schlusskurse.



Branicks-Aktie 2024 mit Kursverlusten in einem unsicheren Marktumfeld

Die Branicks-Aktie startete den Handel am 2. Januar 2024 bei einem Kurs von 3,395 Euro und schloss an dem Tag mit 3,41 Euro, dem Jahreshöchstkurs. Der Titel verlor Ende Januar an Wert, als Verhandlungen zur Verlängerung der Brückenfinanzierung und der Schulscheindarlehen mit Fälligkeit 2024 angekündigt wurden. In dieser Zeit verbuchte die Aktie mit 0,90 Euro auch ihren Jahrestiefstkurs (am 18. März 2024). Nach erfolgreicher Neuregelung und Laufzeitenverlängerung im Rahmen eines präventiv eingeleiteten StaRUG-Verfahrens

konnte sich der Kurs teilweise erholen, wobei die positiven Finanzkennzahlen des ersten Quartals 2024, die im Mai vorgestellt wurden, einen weiteren Schub gaben. Anfang Juni verzeichnete die Aktie, unter anderem bedingt durch Unsicherheiten bezüglich der Realisierung erwarteter Verkäufe bis zum Halbjahr, Kursrückgänge. Die Vorlage der Halbjahreszahlen, der 9-Monats-Zahlen sowie die vorzeitig vollständig zurückgezahlte Brückenfinanzierung gaben positive Signale an die Märkte, sodass sich die Aktie dauerhaft auf einem Niveau oberhalb der 2-Euro-Marke bewegte; die Jahresend-Rallye der Branicks-Aktie blieb jedoch aus, sodass diese am



30. Dezember 2024 mit einem Xetra-Schlusskurs von 2,23 Euro aus dem Handel ging. Auf Jahressicht entspricht dies einem Rückgang von 34 % gegenüber dem Schlusskurs 2023.

Die deutschen Leitindizes zeigten im Jahr 2024 ein gemischtes Bild. Während der DAX mit einem Plus von rund 19 % ein neues Allzeithoch erreichen konnte, blieben der MDAX und SDAX mit 7 % bzw. 5 % Zuwachs etwas dahinter. Bei den Immobilientiteln war aufgrund der Aussicht auf sinkende Zinsen und einer langsamen Erholung des Transaktionsmarktes im Vergleich zu 2023 ein verhaltenes Aufatmen zu vernehmen. Im globalen Immobilienmarkt zeigten sich vor allem im zweiten Halbjahr Anzeichen einer Erholung, die maßgeblich auf Zinssenkungen der großen Notenbanken zurückzuführen sind. Diese Stabilisierung führte zu einem Anstieg von Immobilienaktien, der Anfang Oktober die Indizes EPRA Developed Europe und EPRA Germany auf Jahreshöchststände führte. Gegen Jahresende kehrte sich dieser Trend jedoch um. Gründe hierfür waren die weiterhin herausfordernden Finanzierungsbedingungen und Unsicherheiten bezüglich der Geldpolitik, die durch die Wahl von Donald Trump zum Präsidenten der USA zusätzlich verstärkt wurden. In Deutschland sorgte der Bruch der sogenannten Ampelkoalition für Verunsicherung bei Marktteilnehmern, insbesondere in Bezug auf regulatorische Themen wie Fördermaßnahmen, die langfristige Auswirkungen auf die Branche haben können. Zum Jahresabschluss verzeichnete der EPRA Germany ein Plus von rund 3 %, während der EPRA Developed Europe 2024 etwa 7 % verlor.

Branicks Group AG – Anleihe

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

Kennzahlen		
in %	2024	2023
Branicks Group AG Green Bond 21/26		
Jahresschlusskurs	60,12 %	38,0 %
Effektive Rendite zum Jahresschlusskurs	37,61 %	46,99 %

Aktuell eine ausstehende Anleihe bei Branicks

Die Entwicklung des Anleihemarkts im Jahr 2024 wurde weiterhin stark von den Erwartungen zur Notenbankpolitik in den USA und Europa geprägt. Die Fed und die EZB hielten an einer vorsichtigen Zinspolitik fest, wobei erste moderate Lockerungen erst im zweiten Halbjahr erfolgten, was größere Kursanstiege bei Anleihen zunächst begrenzte. Nach den Belastungen durch Zinserhöhungen und Insolvenzen im Immobiliensektor im Jahr 2023 zeigte sich der Anleihemarkt im ersten Halbjahr 2024 stabilisiert und zunehmend attraktiver. Im zweiten Halbjahr 2024 profitierte der Markt von den beginnenden Zinssenkungen, was zu einer erhöhten Nachfrage führte, insbesondere bei langlaufenden Staatsanleihen und Unternehmensanleihen mit solider Bonität.

Aktuell hat Branicks eine Anleihe ausstehend. Der Green Bond 21/26 mit einem Volumen von 400 Mio. Euro schloss zum 30. Dezember 2024 unter pari bei 60,12 %, während der Eröffnungskurs des Jahres bei 38,00 % lag. Diese Entwicklung spiegelt die im Jahresverlauf verbesserte Finanzierungssituation von Branicks wider. Die geplante Mittelverwendung der Anleihe für Green Buildings steht im Einklang mit den Nachhaltigkeitsentwicklungszielen (Sustainable Development Goals) 9 und 11 der Vereinten Nationen.



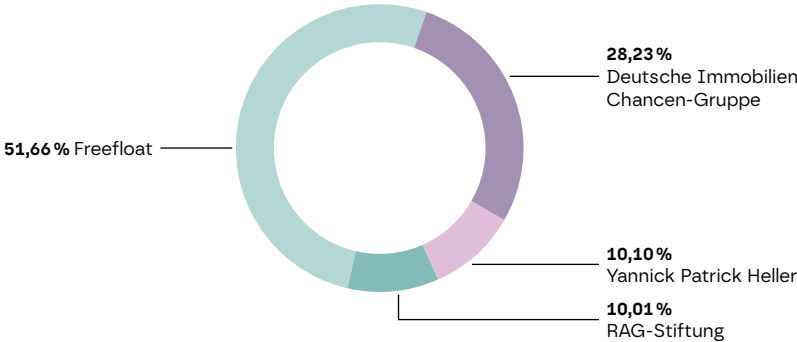
Virtuelle Hauptversammlung 2024

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 22. August 2024, die wie in den Vorjahren als Online-Veranstaltung ohne physische Präsenz von Aktionären, Bevollmächtigten und Gästen stattfand, wurden alle Tagesordnungspunkte mit großen Mehrheiten bestätigt.

Unter anderem wurde Herr Jürgen Josef Overath als neues Mitglied in den Aufsichtsrat gewählt. Er übernimmt den Sitz von Herrn Prof. Dr. Ulrich Reuter, der sein Amt mit Wirkung zum 31. Dezember 2023 vorzeitig niedergelegt hat. Seine Amtszeit entspricht dem Rest der Amtszeit von Herrn Prof. Dr. Ulrich Reuter und endet entsprechend mit der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2024 entscheidet.

In weiteren Beschlüssen wurden unter anderem Vorstand und Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2023 entlastet. Zudem wurde für das Geschäftsjahr 2024 die Prüfungsgesellschaft BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zum Abschlussprüfer gewählt und der Vergütungsbericht für Vorstand und Aufsichtsrat erörtert. In ihrer Rede blickte die Vorstandsvorsitzende Sonja Wärntges auf das Jahr 2023 zurück und gab einen Einblick in die Entwicklungen 2024, die sich vor allem in einer anziehenden Transaktionsdynamik sowie weiteren Entschuldungsschritten der Gesellschaft ausdrücken.

Aktionärsstruktur



Quelle: zuletzt vorliegende WpHG-Meldungen, Stand 01.03.2025

Stabile Aktionärsstruktur

Der Aktionärskreis der Branicks weist eine grundsätzlich stabile Struktur mit nationalen und internationalen institutionellen Investoren auf. Die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe hält gemäß zuletzt vorliegender WpHG-Meldungen als Ankeraktionär zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2024 rund 28,23 % der Aktien, wovon rund 8,2 % über die TTL Real Estate GmbH zugerechnet werden. Die RAG-Stiftung ist seit 2014 als Großaktionär an Branicks beteiligt und hält rund 10,01 % der Aktien. Yannick Patrick Heller hat im Februar 2021 die 10 %-Schwelle überschritten und hält aktuell rund 10,10 % der Aktien. Der Streubesitz liegt aktuell bei rund 51,66 %. Alle uns vorliegenden Stimmrechtsmitteilungen veröffentlichen wir auf unserer Website und im Anhang ab [Seite 170](#).

Kontinuierliche Kapitalmarktkommunikation

Unsere Investor-Relations-Arbeit basiert auf den Prinzipien Offenheit, Transparenz und Fairness gegenüber allen Finanzmarktteilnehmern. Die fortlaufende und zeitnahe Information der Aktionäre, Investoren und Analysten über die aktuellen Entwicklungen und den Geschäftsverlauf steht im Zentrum der IR-Aktivitäten.



Im Jahr 2024 fanden zahlreiche Gespräche sowohl mit Fremdkapitalgebern und Anleihegläubigern als auch mit Aktieninvestoren (institutionelle und Privatinvestoren) statt, sowohl telefonisch als auch per Video-Konferenz oder im Rahmen persönlicher Treffen. Daneben fand ein kontinuierlicher und reger Austausch via E-Mail mit den oben genannten Anspruchsgruppen statt. Zu Beginn des ersten Halbjahrs waren vorherrschende Themen des Dialogs die Finanzlage, das präventiv eingeleitete StaRUG-Verfahren sowie die im Rahmen des aufgestellten Restrukturierungsplans getroffenen Annahmen. Über die kommenden Monate hinweg fokussierte sich der Austausch auf die erreichten Meilensteine hinsichtlich der Entschuldung der Gesellschaft sowie die dafür notwendigen erfolgreich realisierten Immobilienverkäufe. Im Laufe des zweiten Halbjahrs rückten die operativen Stärken des Unternehmens wieder vermehrt in den Fokus.

Alle kapitalmarktrelevanten Informationen rund um Branicks sind auf unserer Website zeitnah abrufbar und werden kontinuierlich gepflegt. Neben Finanzberichten, Unternehmenspräsentationen und Mitteilungen sind dort auch die Mitschnitte der Telefonkonferenzen zur Jahres- und Quartalsberichterstattung und eine detaillierte Konsens-Übersicht über aktuelle Analystenmeinungen zu finden.

Laufender Austausch mit Analysten

Zum Stichtag dieses Berichts, dem 31. Dezember 2024, wird die Branicks Group AG von insgesamt acht Analysten gecov-ert. Demnach gibt es drei Kaufempfehlungen, drei Empfehlun-gen zum Halten und zwei Verkaufsempfehlungen. Die Kursziele bewegen sich in einer Bandbreite von 1,70 Euro bis 7,00 Euro und das Median-Kursziel liegt bei 3,18 Euro je Aktie.

Die Schätzungen der Research-Häuser werden regelmäßig aktualisiert und auf der IR-Website von Branicks veröffent-licht. Das IR-Team pflegt einen regelmäßigen Austausch mit den betreuenden Analysten zu Fragen der Modellierung und Unternehmensbewertung; auch im Jahr 2024 fanden zahlrei-che diesbezügliche Gespräche statt.

Aktuelle Analystenempfehlungen			
Bank/Finanzinstitut	Analyst	Aktuelle Empfehlung	Aktuelles Kursziel in Euro
Baader Bank	Andre Remke	Buy	2,35
Berenberg Bank	Kai Klose	Hold	4,00
HSBC	Thomas Martin	Hold	4,50
Kepler Cheuvreux	Thomas Neuhold	Sell	1,70
Metzler	Jochen Schmitt	Sell	1,90
ODDO BHF	Manuel Martin	Hold	2,10
SRC Research	Stefan Scharff	Buy	7,00
Warburg Research	Philipp Kaiser	Buy	4,50
Kursziel (Median)			3,18

Stand: 31. Dezember 2024



Dividendenpolitik

Grundsätzlich verfolgen wir eine klar definierte Dividendenpolitik, die sich primär an den operativen Erfolgen unseres Geschäftsmodells orientiert und sich maßgeblich aus der Steuerungsgröße FFO (Funds from Operations) ableitet. Weitere Einflussfaktoren sind die Einschätzungen hinsichtlich der zukünftigen Marktentwicklung und des Finanzierungsbedarfs. Vor dem Hintergrund unserer Liquiditäts- und Ertragslage und mit Rücksicht auf die kurz- und mittelfristigen Fälligkeiten der bestehenden Finanzierungen hat der Vorstand entschieden, dem Aufsichtsrat vorzuschlagen, keine Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2024 vorzusehen.

Unsere klaren Ambitionen lauten, bis 2026 wieder zu einem positiven Konzernergebnis zurückzukehren, unsere Aktionäre am Ergebnis des Unternehmens zu beteiligen und uns mittelfristig wieder als verlässlicher Dividendenzahler zu positionieren.

IR-Aktivitäten 2024

1. Quartal		
2. Quartal		
30.04.	Veröffentlichung Geschäftsbericht 2023 ¹	
16.05.	Veröffentlichung Quartalsmitteilung Q1 2024 ¹	
29.05.	Veröffentlichung Nachhaltigkeitsbericht 2023	
3. Quartal		
22.08.	Hauptversammlung	virtuell
27.08.	Veröffentlichung Halbjahresbericht 2024 ¹	
23. – 26.09.	Baader Investment Conference 2024	München
23. – 25.09.	Berenberg and Goldman Sachs German Corporate Conference 2024	München
4. Quartal		
07.11.	Veröffentlichung Quartalsmitteilung Q3 2024 ¹	
13.11. – 14.11.	Kepler Cheuvreux Pan European Real Estate Conference	London
25.11. – 27.11.	Deutsches Eigenkapitalforum 2024 (Analystenveranstaltung)	Frankfurt
¹ Mit Conference Call.		



IR-Kalender 2025

Stand: März 2025

1. Quartal

12.03. Veröffentlichung Geschäftsbericht 2024¹

2. Quartal

08.05. Veröffentlichung Quartalsmitteilung Q1 2025¹

14.05. Veröffentlichung Nachhaltigkeitsbericht 2024

3. Quartal

14.08. Veröffentlichung Halbjahresbericht 2025¹

20.08. Hauptversammlung

4. Quartal

06.11. Veröffentlichung Quartalsmitteilung Q3 2025¹

¹ Mit Conference Call.

Ausgezeichnetes Reporting – Doppel-Gold

Wir haben von EPRA für unsere Finanz- und ESG-Bericht-erstattung im Jahr 2023 erneut jeweils einen Gold Award erhalten. Das ist die höchste erreichbare Kategorie. Wie schon die Geschäftsberichte der vergangenen Jahre wurde der Geschäftsbericht 2023 mit dem BPR (Best Practices Recommendations) Gold Award ausgezeichnet. Der Nachhaltigkeitsbericht 2023 erreichte zum dritten Mal Gold beim jährlichen sBPR-Ranking (Sustainability Best Practices Recommendations). Damit honoriert EPRA die klare Kommunikation der Nachhaltigkeitsziele und den Best-in-Class-Anspruch der Branicks Group AG beim Thema ESG. Für mehr Informationen zu ESG-Ratings siehe auch → [Seite 66](#) in diesem Bericht.

Verbandsarbeit

Wir engagieren uns vor allem in den einflussreichsten und stärksten Verbänden ZIA (Zentraler Immobilien Ausschuss) und EPRA (European Public Real Estate Association), um gemeinsame Interessen der Immobilienbranche zu vertreten und Informationsleistungen anzubieten. Die Vorstandsvorsitzende Sonja Wäntges bringt ihre Expertise als Präsidiumsmitglied des ZIA ein. Seit Januar 2015 sind wir zudem Mitglied der European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles (INREV).



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.

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:

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 %

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 planmäßigen 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



27 Grundlagen des Konzerns

- 27 Kurzprofil und Geschäftsmodell
- 27 Segmente und Ertragsstrukturen
- 28 Konzernstruktur
 - 28 Regionalstruktur und Standorte
- 28 Marktumfeld
- 29 Unternehmenssteuerung
 - 29 Planungsprozess
 - 29 Unternehmensspezifische Frühindikatoren
 - 30 Wesentliche Steuerungsgrößen
- 30 Ziele und Strategien

33 Wirtschaftsbericht

- 33 Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf und zur Lage des Konzerns
- 35 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
 - 35 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung
 - 37 Branchenentwicklung – Vermietungsmarkt im Geschäftsjahr 2024
 - 38 Branchenentwicklung – Investitionsmarkt im Geschäftsjahr 2024
- 40 Geschäftsverlauf
 - 40 Plattform
 - 44 Commercial Portfolio
 - 47 Institutional Business
- 49 Finanzinformationen
 - 49 Umsatz- und Ertragslage
 - 54 Finanzlage
 - 57 Vermögenslage
 - 59 Weitere Angaben

60 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

- 60 ESG und Digitalisierung
 - 60 ESG-Strategie
 - 62 Green Bond – Impact Reporting
 - 63 Digitalisierung
- 63 Unsere Performance im Bereich Human Resources
 - 63 Beschäftigtenzahl
 - 64 Dynamisches Vergütungssystem
 - 65 Recruiting: Fokus auf Talente von morgen
 - 65 Diversität fördern und leben
- 65 Corporate Governance – Wertekodex und Richtlinien
- 66 ESG-Ratings der Branicks Group AG

67 Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

- 67 Risiko- und Chancenbericht der Branicks Group AG
 - 67 Unsere Risiko- und Chancenkultur
 - 67 Grundlagen des Risiko- und Chancenmanagements
 - 67 Das Risiko- und Chancenmanagement der Branicks Group AG
- 70 Das Risikomanagementsystem der VIB
- 71 Internes Kontrollsystem
- 73 Risikomatrix und Risikokategorien der Branicks Group AG
- 74 Ausführliche Stellungnahme zu Risikokategorien
- 81 Gesamtaussage zur Risiko- und Chancensituation

82 Prognosebericht

- 82 Gesamtaussage 2025
- 82 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen 2025
- 83 Erwartete Entwicklung der Leistungsindikatoren

85 Sonstige Angaben

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

91 Erklärung zur Unternehmensführung

- 91 Angaben zu Unternehmensführungspraktiken
- 92 Aktuelle Entsprechenserklärung
- 94 Arbeitsweise und Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat
- 99 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 Einnahmenbasis 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 langfristig 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 Managemententräge. 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 Managemententträgen 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).



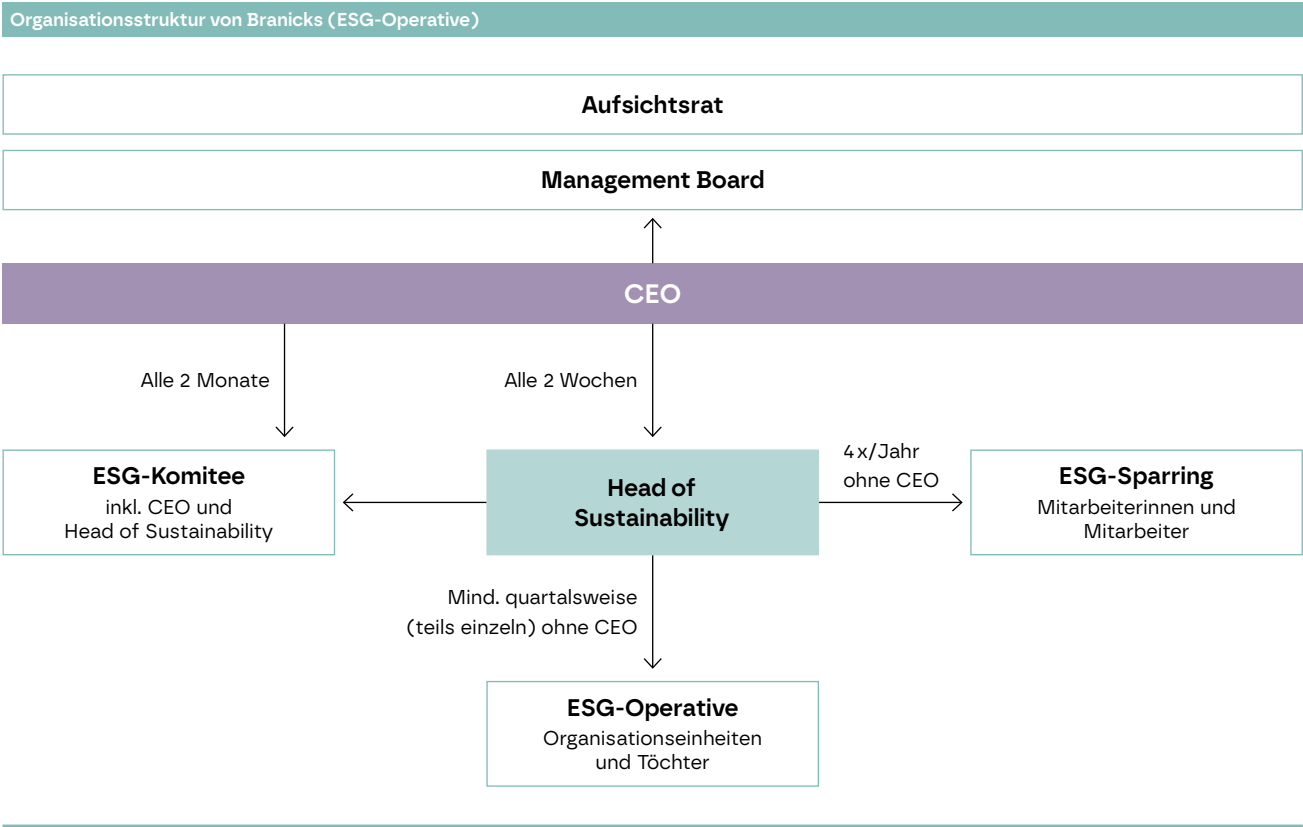
In unserem Institutional Business verfolgen wir die folgende Strategie:

- 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 Verschlinkung der Gruppe zahlen auf die Ziele des Performance-Programms 2024 ein und entsprechen den bzw. übertreffen die Kernannahmen des im Frühjahr 2024 im Rahmen des präventiv eingeleiteten StaRUG-Verfahrens beschlossenen und unabhängig geprüften Restrukturierungsplans. Die Assets unter Management 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-Mieteinnahmen, 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 60](#).



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.

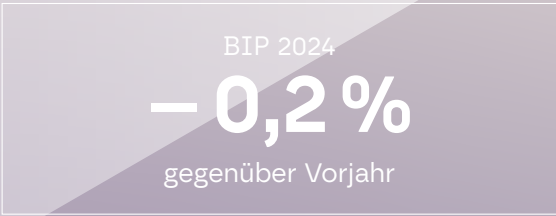
Die deutsche Wirtschaft konnte auch im Jahr 2024 nicht mit der vergleichsweise robusten Entwicklung der Weltwirtschaft Schritt halten. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sank das deutsche Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2024 gegenüber dem Vorjahr um 0,2 %. Nach einem leichten Zuwachs von 0,2 % 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



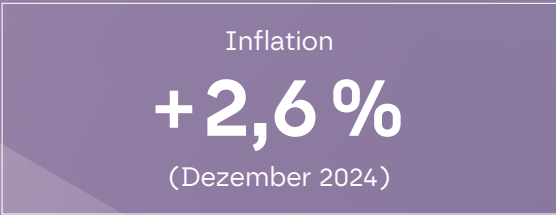
Weiter verschlechterte Stimmung



Geringe Dynamik am Arbeitsmarkt



Teuerungsrate auf Jahressicht rückläufig





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 Bürovermietungsmarkt 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. Starken Zuwächsen 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 Neubauentwicklungen. 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 langfristigem 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%).

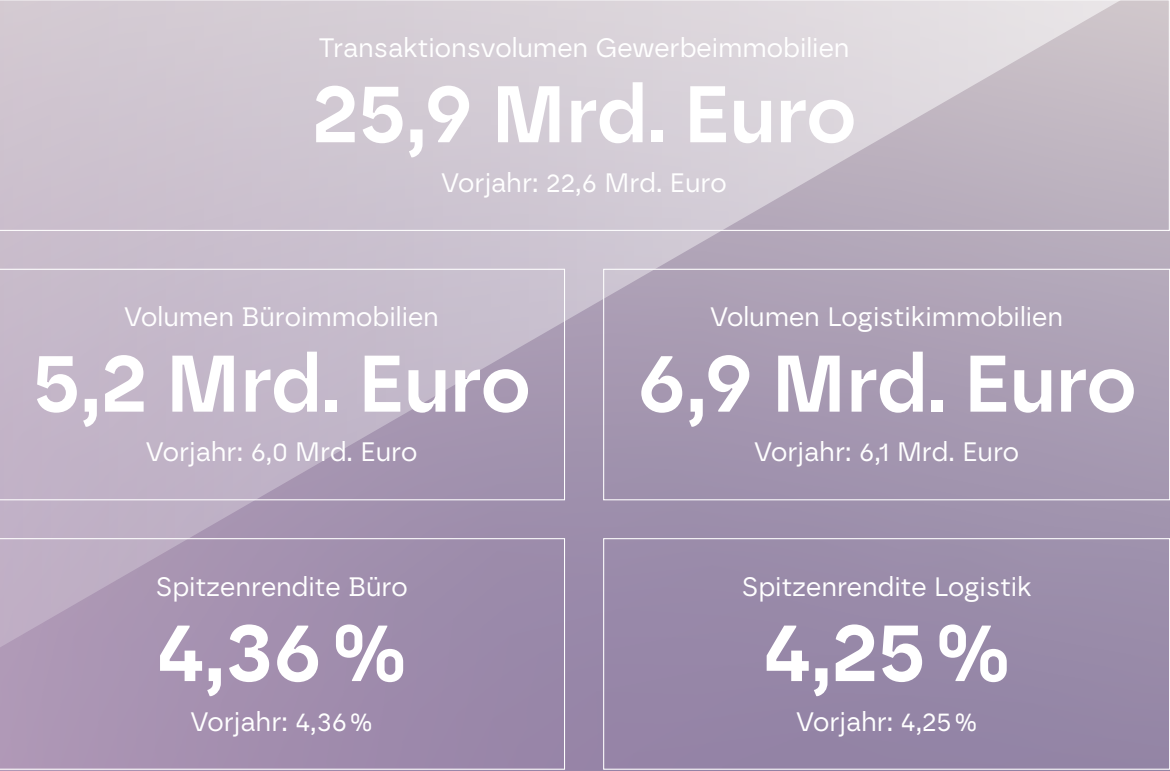


Umsatzanstieg bei Einzelhandels- und Logistikobjekten, Nachfrage nach Büroobjekten rückläufig

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 gesenkten 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 %.



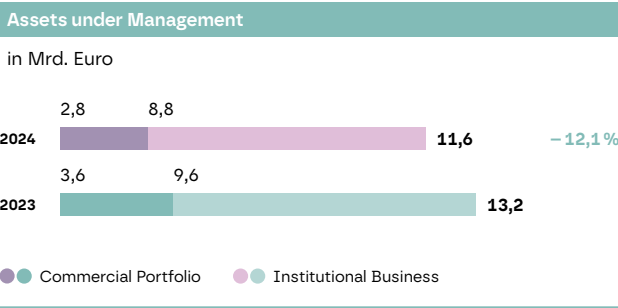
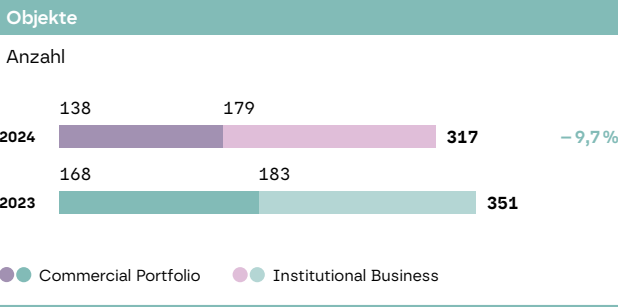
Geschäftsverlauf

Plattform

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

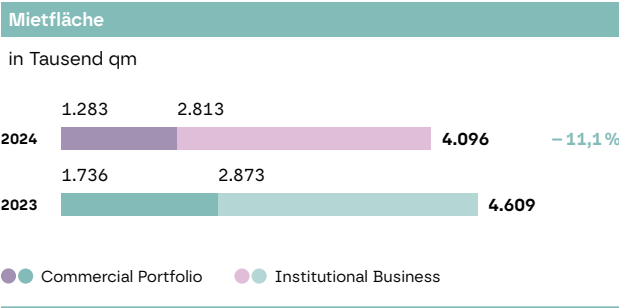
Das betreute Immobilienvermögen (Assets under Management – AuM) der Branicks-Plattform lag zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2024 bei insgesamt 11,6 Mrd. Euro und verringerte sich damit gegenüber dem Vorjahreswert (2023: 13,2 Mrd. Euro) um 12,1%. Von den gesamten AuMs entfielen rund 2,8 Mrd. Euro (2023: 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.



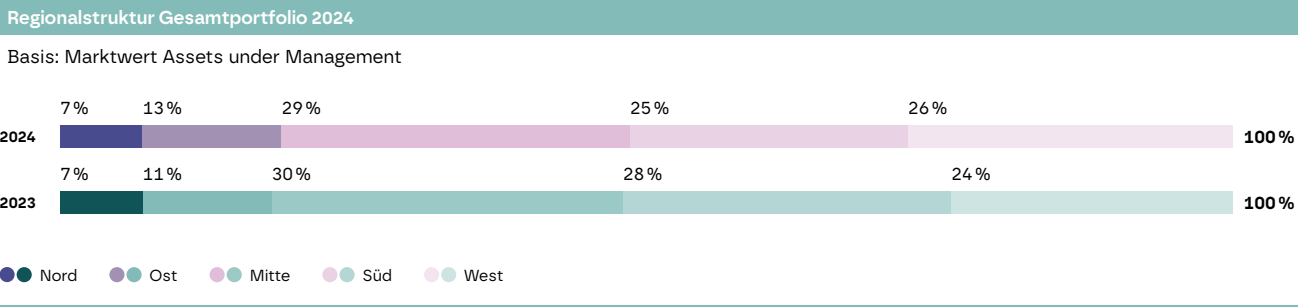
Im Institutional Business nahmen die Assets under Management um 0,8 Mrd. Euro gegenüber dem Vorjahr ab. Der Rückgang der Assets under Management resultierte aus der Beendigung des Global Tower-Mandats, aus Verkäufen und dem Bewertungsergebnis.

Weitere Details zur Entwicklung der Assets under Management in den beiden Segmenten im Berichtsjahr finden sich in den folgenden Abschnitten auf [Seite 33 f.](#)



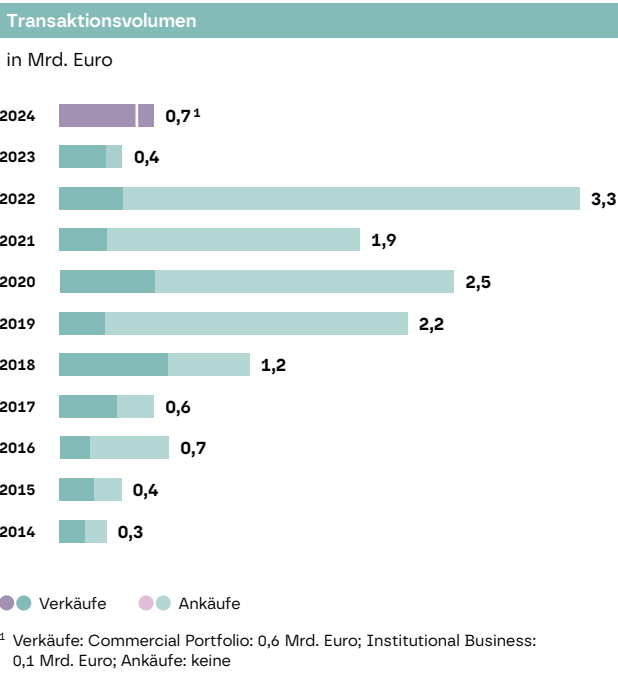
Regionale Portfoliostruktur stabil

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.



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.

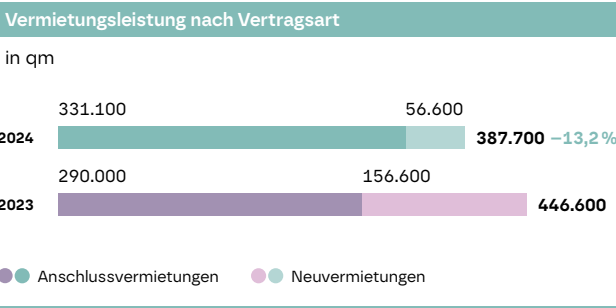
Darüber hinaus wurden im Dezember 2024 die Anteile am VIB Retail Balance I Fonds im Rahmen eines Anteilsscheinverkaufs veräußert. Das Asset- und Propertymanagement wurde bis Mitte Februar 2025 weiterhin von der Barnicks Group durchgeführt, wohingegen das Fondsmanagement seit der Veräußerung nicht mehr 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.

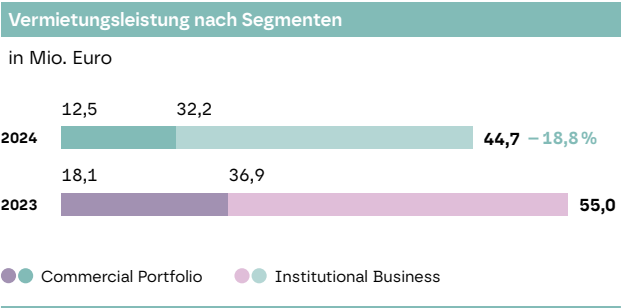
Asset-Klasse Logistik mit positivem Effekt für
Vermietungsleistung

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



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



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.

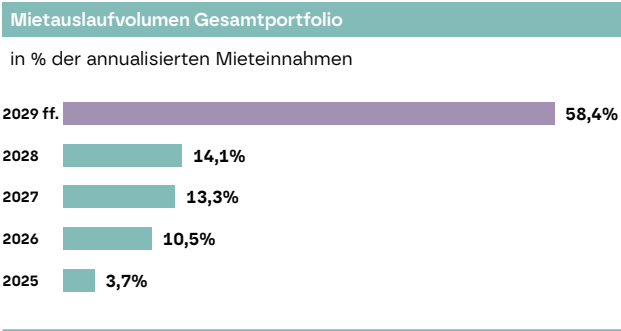
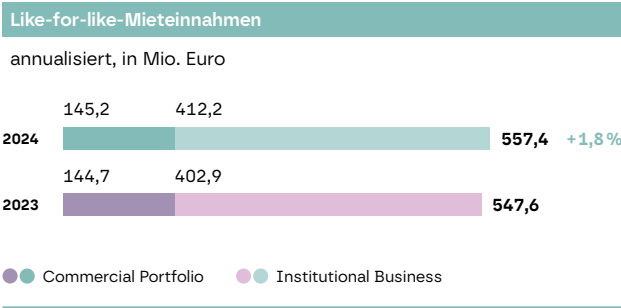


Like-for-like-Mieteinnahmen steigen um 1,8 %

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 Miteinnahmen 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

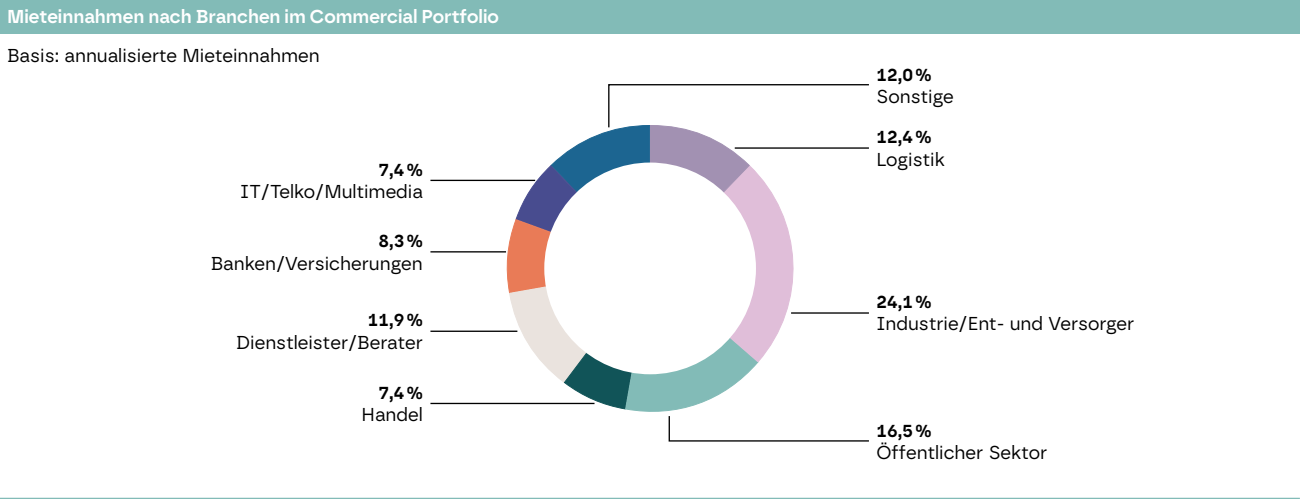
Im Rahmen der laufenden Portfoliooptimierung hat Branicks im Berichtsjahr seinen Fokus noch stärker auf die Asset-Klassen Büro und Logistik, und in diesem Bereich insbesondere auf jüngere, energie- und klimateffizientere Objekte, ausgerichtet. Nach der Veräußerung einiger nicht mehr strategiekonformer 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.

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.



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.

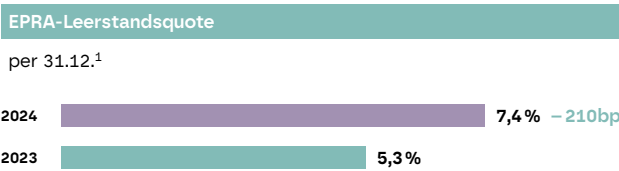
Die EPRA-Leerstandsquote stieg auf 7,4 % an (31. Dezember 2023: 5,3 %).

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.



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 %



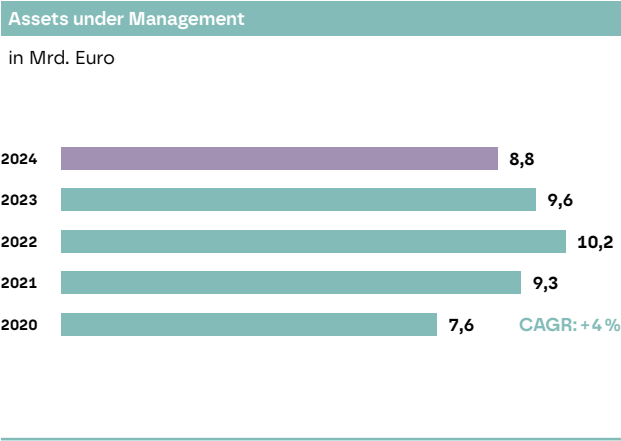
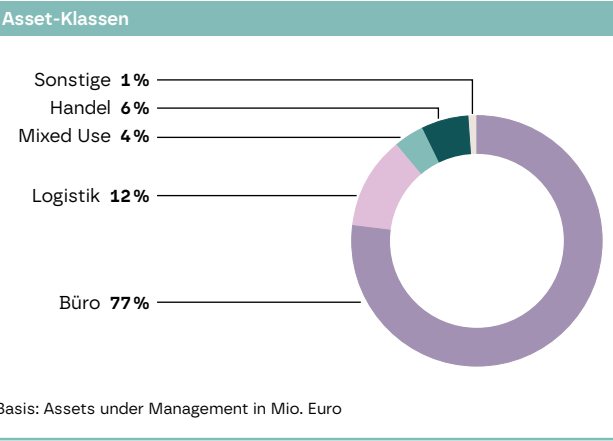
Institutional Business

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 Akquisitionsziele 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.

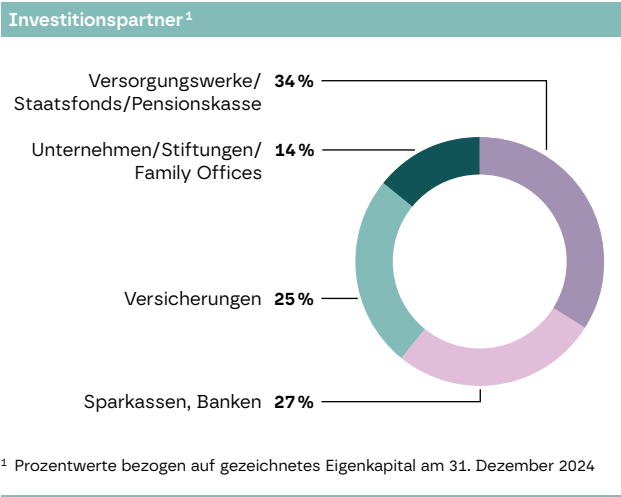
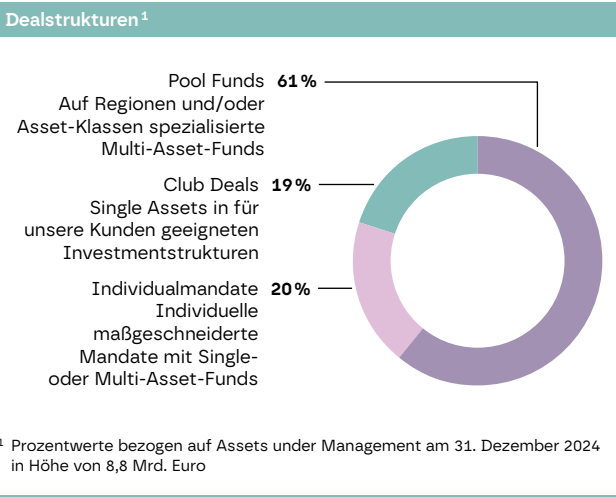
Überleitung Bewertung – Institutional Business	
in Mio. Euro	
Marktwert am 31.12.2023	9.582,1
Ankäufe	0,0
Verkäufe	– 112,4
Bewertungseffekt (–7,1%)	– 674,3
Marktwert am 31.12.2024	8.795,4



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 WiredScore-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.



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).

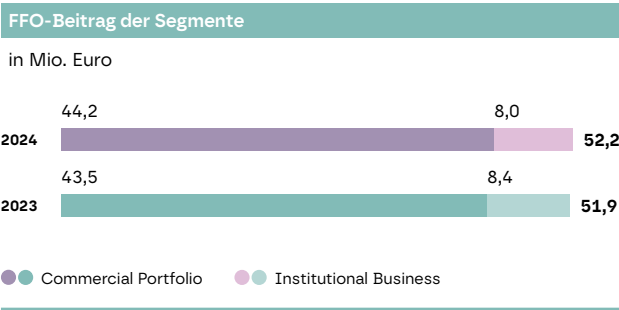
FFO bei 52,2 Mio. Euro über Vorjahr

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 Nettomieteträge von 150,2 Mio. Euro (Vorjahr: 164,6 Mio. Euro) sowie durch leicht rückläufige Immobilienmanagementeträge 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 betrugen 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) betrugen 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
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
Personalaufwand	− 35,6	− 40,1	11 %	− 12,3	− 14,0	12 %	− 23,3	− 26,1
Sonstige betriebliche Erträge/Aufwendungen	5,5	1,7	>100 %	5,2	1,8	>100 %	0,3	− 0,1
Erträge aus Immobilienmanagement	48,2	50,9	5 %				48,2	50,9
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen ohne Projektentwicklungen und Verkäufe	5,9	6,4	8 %	2,8	3,2	13 %	3,1	3,2
Zinsergebnis	− 104,5	− 92,8	13 %	− 103,5	− 91,9	13 %	− 1,0	− 0,9
Sonstige Bereinigungen ¹	32,6	8,2	>100 %	32,2	7,0	>100 %	0,4	1,2
Funds from Operations	71,0	71,7	1 %	60,6	60,8	0 %	10,4	10,9
Minderheiten	− 18,8	− 19,8	5 %	− 16,4	− 17,3	5 %	− 2,4	− 2,5
Funds from Operations (nach Minderheiten)	52,2	51,9	1 %	44,2	43,5	2 %	8,0	8,4
Funds from Operations II (einschließlich Verkaufsergebnis)	75,3	79,9	6 %	64,9	69,0	6 %	10,4	10,9
Funds from Operations II (einschließlich Verkaufsergebnis/nach Minderheiten)	56,5	59,4	5 %	48,5	51,0	5 %	8,0	8,4

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.

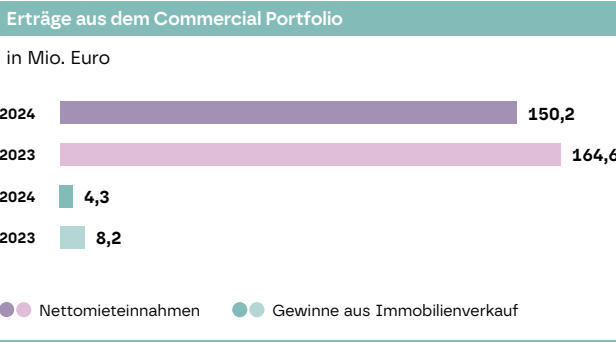
FFO-Beitrag auf 44,2 Mio. Euro gestiegen

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, betrugen 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

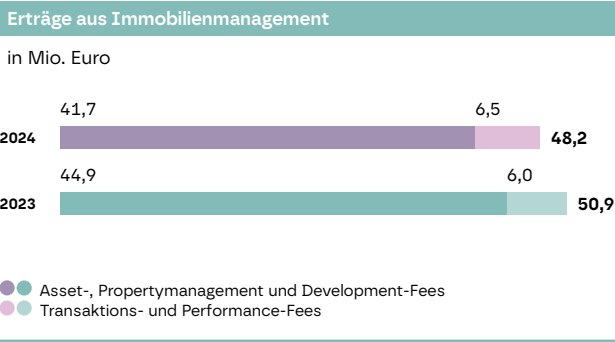
Aufgrund des hohen bilanzwirksamen Verkaufsvolumens im Geschäftsjahr haben wir Nettoerlöse aus Verkäufen in Höhe von 543,4 Mio. Euro erzielt (Vorjahr: 558,6 Mio. Euro). Wesentliche Positionen in den Nettoerlösen waren der bereits in Q3 2024 erfolgte Verkauf eines Logistikportfolios in Höhe von 294,6 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

Immobilienmanagementerträge 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 Immobilienmanagementerträge erzielt. Trotz des sehr verhaltenen Immobilieninvestmentmarkts konnten wir Immobilienmanagementerträge 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 Immobilienmanagementerträgen 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.

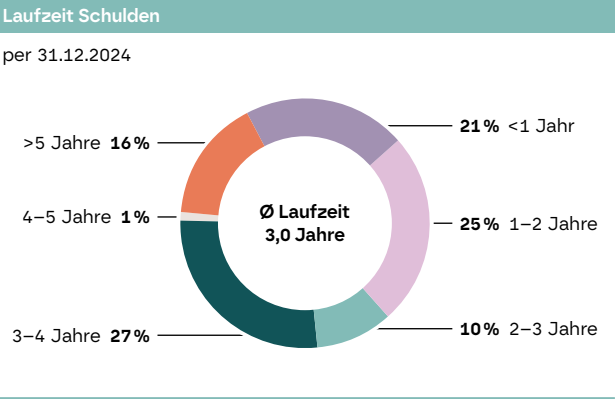
Finanzierungsaktivitäten	
in Mio. Euro	2024
Neuaufnahme von objektbezogenen Darlehen	115
Rückführungen (Anleihe/Schuldscheindarlehen/Objektfinanzierung/Brückenfinanzierung)	771

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.



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 hochverzinsster 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](#) 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	– 365,5	– 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

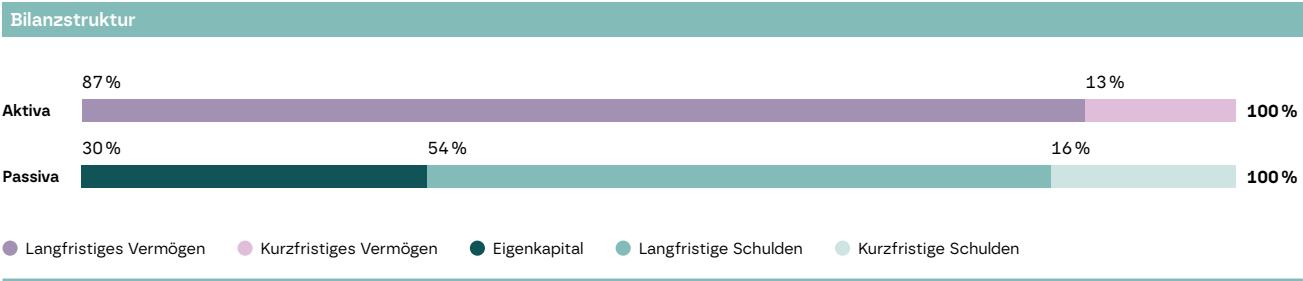


Vermögenslage

- 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 schlugen 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 54](#).

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

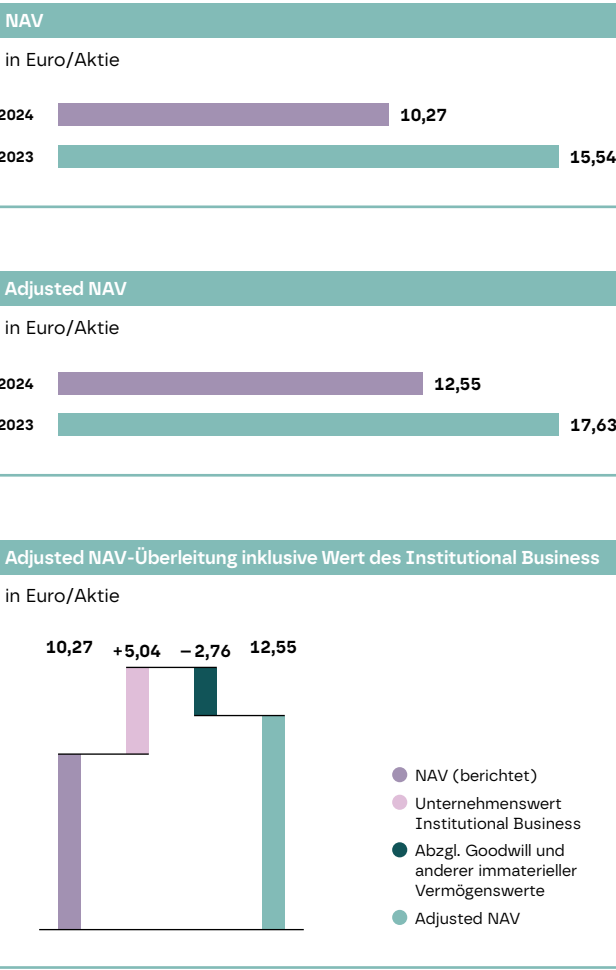
Die Kennzahl NAV gibt den Substanzwert aller materiellen und immateriellen Vermögenswerte abzüglich der Verbindlichkeiten an. Dieser Nettovermögenswert betrug zum Ende des Jahres 2024 857,9 Mio. Euro (Vorjahr: 1.298,4 Mio. Euro). Der Wert der Immobilienmanagement-Dienstleistungen des Institutional Business 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.



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 Vielfältigkeit 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.

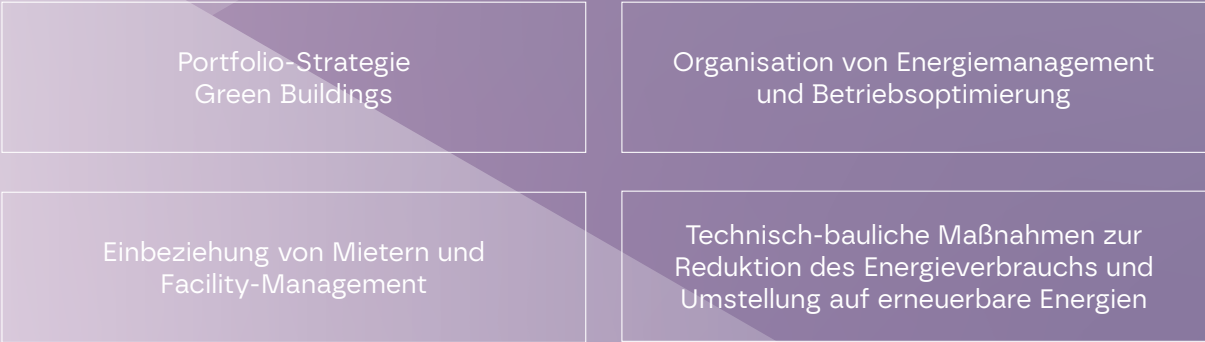
Zur Erreichung unseres Klimaziels haben wir in engem Austausch mit externen Nachhaltigkeitsexperten einen Klimapfad für das Commercial Portfolio aufgestellt. Dieser Klimapfad dient als Richtschnur für die notwendige Priorisierung der verschiedenen Aktivitäten. Dabei kommen eine ganze Reihe an organisatorischen 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 Zähleinrichtungen 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



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.



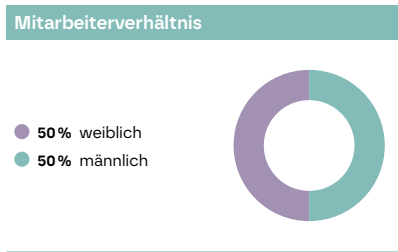
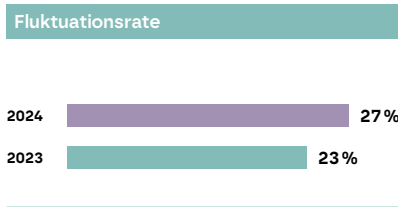
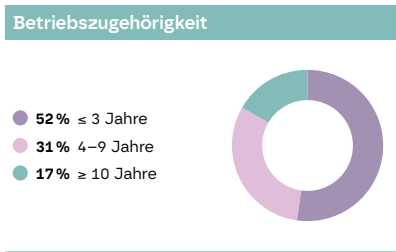
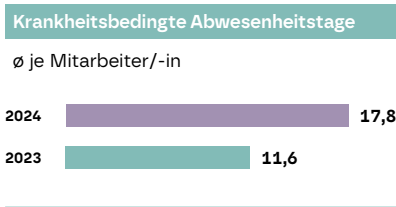
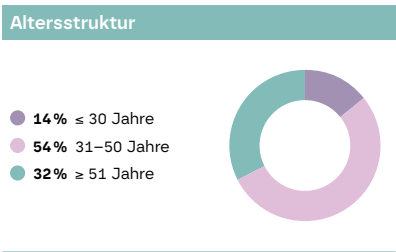
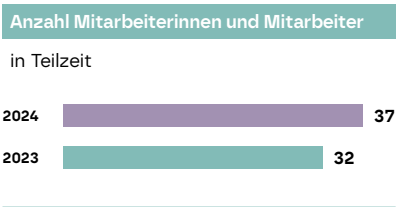
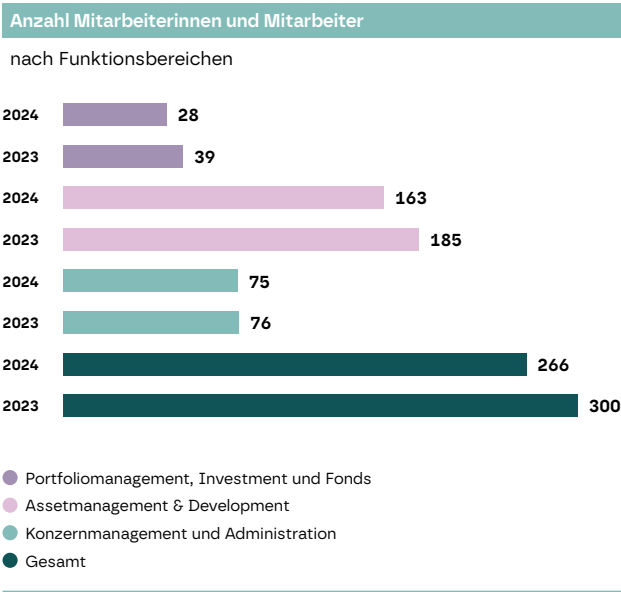
Die Fluktuationsrate (ohne Probezeitabgänge) bei Branicks lag im Jahr 2024 bei 27 % und liegt damit auf dem Niveau der Mitarbeiterfluktuation in der deutschen Immobilienbranche im Jahr 2022 von 27,8 %¹. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr (23 %) resultiert aus der zuvor beschriebenen Umstrukturierung und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

¹ <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/664601/umfrage/fluktuation-dersozialversicherungspflichtigen-beschaeftigung-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 92 in diesem Geschäftsbericht). Weitere Informationen zu den Unternehmensführungspraktiken bei Branicks finden sich in der Erklärung zur Unternehmensführung (ab → Seite 91 in diesem 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:

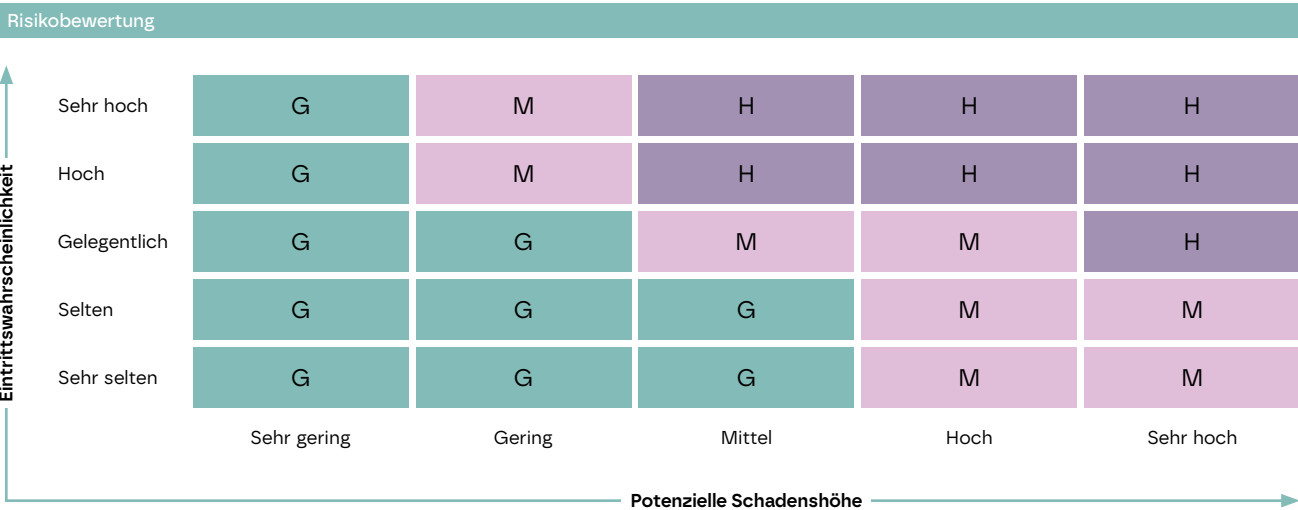
Aus der Gesamtschau der erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit und der potenziellen Schadenshöhe erfolgt die Einstufung der Risiken nach der nebenstehenden Risikomatrix in die Klassifizierung „Hoch“ (H), „Mittel“ (M) und „Gering“ (G).

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 Regelkreislafs 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 Vorteilsge-währung zu vermeiden. Keinesfalls dürfen Vorteile an Amtsträger gewährt werden, um diese zu einer pflichtwid-rigen Diensthandlung zu bewegen. Private Nebentätig-keiten 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 Ein-klang mit der europäischen Datenschutzgrundverordnung (DSGVO).
- **Kapitalmarktanforderungen/Insiderverbote:** Das Tätigen von Insidergeschäften, die Empfehlung bzw. Verleitung von Dritten, Insidergeschäfte zu tätigen, sowie die unbe-fugte Weitergabe von Insiderinformationen sind verboten.

- **Geldwäsche:** Unsere Organisation duldet keine Geld-wäsche und verpflichtet ihre Mitarbeiter, verdächtiges Ver-halten von Geschäftspartnern und Beratern zu melden und alle relevanten Vorschriften und Vorgaben in diesem Bereich einzuhalten.
- **Verbotene Absprachen:** Jede kartellrechtswidrige Verfäl-schung 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-Beauf-tragten zu informieren.
- **Spenden und Sponsoring:** Die Branicks Unternehmens-gruppe unterstützt Gruppen bzw. Organisationen, um interessante Projekte in verschiedenen gesellschaftlichen und ökologischen Bereichen zu fördern. Spenden an poli-tische Parteien werden von uns nicht gewährt. Einzelperso-nen 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 unter-nehmensinterne Richtlinien zu melden. Die Meldung kann beim bestellten Compliance-Beauftragten, beim jeweiligen Vorgesetzten, beim Vorstand, bei der Personal-abteilung oder über das installierte Hinweisgebersystem, mit dessen Hilfe Hinweise auch anonym gegeben werden können, erfolgen.
- **Konsequenzen:** Bei Verstoß gegen gesetzliche Bestimmun-gen und unternehmensinterne Richtlinien müssen Mitar-beiter 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 Ver-gangenheit 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 Rechtsstreitig-keiten 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 Rechts- risiko 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 Objektrisiken 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, 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 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 Sensitivätsberechnungen zum Bilanzstichtag durchgeführt. Die Sensitivätsanalyse 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

Sensitivätsbetrachtung				
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 Ausstattungsqualität 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, betrugen 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 82](#).

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 Aktiengattungen 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 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 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 auszugeben zu werden, wobei das Arbeitsverhältnis zur Gesellschaft bzw. das Organverhältnis oder Arbeitsverhältnis zu einem mit ihr verbundenen Unternehmen im Zeitpunkt der Zusage der Aktiengabe 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 100) und sorgt durch ein angemessenes, an der Risikolage des Unternehmens ausgerichtetes 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 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

einzustufen 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 Zahlungsbetrags 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 Bestellsdauer 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 Stimmengleichheit 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 Wärtges 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 Wärntges, 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 Wärentges 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.



Konzernabschluss



- 102 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 103 Konzerngesamtergebnisrechnung
- 104 Konzernbilanz
- 105 Konzernkapitalflussrechnung
- 106 Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember

in TEUR	Anhang Nr.	2024	2023
Bruttomieteinnahmen	1	168.915	188.273
Erbbauzinsen		– 170	– 169
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	2	34.544	32.886
Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten	2	– 35.780	– 38.997
Sonstige immobilienbezogene Aufwendungen	3	– 17.292	– 17.359
Nettomieteinnahmen		150.217	164.634
Verwaltungsaufwand	4	– 31.298	– 27.210
Personalaufwand	5	– 35.591	– 40.101
Abschreibungen	6	– 435.918	– 156.024
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren	7	48.172	50.853
Sonstige betriebliche Erträge		7.611	2.495
Sonstige betriebliche Aufwendungen		– 2.152	– 796
Ergebnis sonstiger betrieblicher Erträge und Aufwendungen		5.459	1.699
Nettoerlös aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	8	543.449	558.611
Restbuchwert der verkauften als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	8	– 539.116	– 550.427
Gewinn aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		4.333	8.184
Ergebnis vor Zinsen und sonstigen Finanzierungstätigkeiten		– 294.626	2.035
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	9	5.887	6.448
Zinserträge	10	18.473	17.878
Zinsaufwand	10	– 122.975	– 110.694
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		– 393.241	– 84.333
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	11	– 28.255	– 11.866
Latente Steuern	11	55.960	25.500
Konzernergebnis		– 365.536	– 70.699
Ergebnisanteil Konzernaktionäre		– 281.113	– 65.960
Ergebnisanteil Minderheitenanteile		– 84.423	– 4.739
(Un)verwässertes Ergebnis je Aktie in Euro ¹	12	– 3,36	– 0,79

¹ Mit neuer Durchschnittsaktienanzahl gemäß IFRS.



Konzerngesamtergebnisrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember

in TEUR	2024	2023
Konzernergebnis	- 365.536	- 70.699
Sonstiges Ergebnis		
Posten, die unter bestimmten Bedingungen zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können		
Marktbewertung Sicherungsinstrumente		
Cashflow-Hedges	- 30	1.144
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können		
Gewinn/Verlust aus der Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumenten	- 9.537	- 2.163
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste Pensionen	- 244	- 31
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen ¹	- 9.811	- 1.050
Gesamtergebnis	- 375.347	- 71.749
Konzernaktionäre	- 290.796	- 67.331
Minderheitenanteile	- 84.551	- 4.418

¹ Nach Steuern.



Konzernbilanz

zum 31. Dezember

Aktiva in TEUR	Anhang Nr.	31.12.2024	31.12.2023
Geschäfts- oder Firmenwert	13	190.243	190.243
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	14	2.663.564	3.398.556
Sachanlagen	15	42.252	45.442
Anteile an assoziierten Unternehmen	16	118.750	129.337
Ausleihungen an nahestehende Unternehmen	17	107.623	114.547
Beteiligungen	18	88.035	99.036
Immaterielle Vermögenswerte	19	27.573	33.483
Aktive latente Steuern	11	30.746	29.972
Langfristiges Vermögen		3.268.786	4.040.616
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien		685	4.289
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	20	23.945	22.559
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	21	21.573	19.559
Forderungen aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	22	22.886	39.701
Sonstige Forderungen	23	29.722	119.056
Sonstige Vermögenswerte	24	3.074	17.387
Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand	25	250.720	345.550
		352.605	568.101
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	26	120.200	237.457
Kurzfristiges Vermögen		472.805	805.558
Summe Aktiva		3.741.591	4.846.174

Passiva in TEUR	Anhang Nr.	31.12.2024	31.12.2023
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	27	83.566	83.566
Kapitalrücklage	27	836.118	914.800
Hedgingrücklage	27	324	354
Rücklage für erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierte Finanzinstrumente	27	- 17.986	- 8.449
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste Pensionen	27	465	709
Bilanzgewinn	27	- 149.901	53.761
Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	27	752.586	1.044.741
Minderheitenanteile	27	375.896	482.398
Summe Eigenkapital		1.128.482	1.527.139
Schulden			
Unternehmensanleihen	28	382.570	394.654
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	28	1.441.381	1.921.469
Passive latente Steuern	11	159.167	214.363
Pensionsrückstellung	30	3.415	3.070
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	31	23.089	24.856
Summe langfristiger Schulden		2.009.622	2.558.412
Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden	28	444.759	618.917
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	32	10.555	6.380
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	21	7.229	6.649
Verbindlichkeit aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	33	33.239	26.958
Sonstige Verbindlichkeiten	34	68.717	62.568
		564.499	721.472
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	26	38.988	39.151
Summe kurzfristiger Schulden		603.487	760.623
Summe Schulden		2.613.109	3.319.035
Summe Passiva		3.741.591	4.846.174



Konzernkapitalflussrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember

in TEUR	2024	2023
Laufende Geschäftstätigkeit		
Nettobetriebsgewinn vor gezahlten/erhaltenen Zinsen und Steuern	- 282.841	43.149
Realisierte Gewinne/Verluste aus Verkäufen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 4.333	- 8.184
Abschreibungen	435.918	156.024
Veränderungen der Forderungen, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	44.764	45.215
Andere nicht zahlungswirksame Transaktionen	- 55.970	- 25.303
Cashflow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit	137.538	210.901
Gezahlte Zinsen	- 90.772	- 96.668
Erhaltene Zinsen	8.901	6.670
Gezahlte/erhaltene Steuern	- 823	- 23.850
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	54.844	97.053
Investitionstätigkeit		
Erlöse aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	543.449	558.611
Erhaltene Dividenden	0	53
Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 48.331	- 23.879
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	- 34.106	- 47.088
Erwerb anderer Investitionen	0	- 193.398
Verkauf anderer Investitionen	92.615	12.051
Erwerb/Verkauf von Betriebs- und Geschäftsausstattung; Software	141	- 145
Cashflow aus Investitionstätigkeit	553.768	306.205
Finanzierungstätigkeit		

in TEUR	2024	2023
Rückzahlung Minderheitenanteile	- 22.924	- 15.305
Einzahlungen von Darlehen	115.145	582.826
Rückzahlung von Darlehen	- 738.806	- 592.344
Rückzahlung von Anleihen/Schuldscheinen	- 32.063	- 158.500
Leasingzahlungen	- 3.423	- 2.922
Gezahlte Kapitaltransaktionskosten	- 21.371	- 225
Gezahlte Dividenden	0	- 59.642
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	- 703.442	- 246.112
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	- 94.830	157.146
Finanzmittelfonds zum 1. Januar	345.550	188.404
Finanzmittelfonds zum 31. Dezember	250.720	345.550



Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

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

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Hedging- rücklage	Rücklage für als erfolgs- neutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierte Finanz- instrumente	Versiche- rungsma- thematische Gewinne/ Verluste Pensionen	Bilanz- gewinn	Konzern- aktionären zustehendes Eigenkapital	Minderheiten- anteile	Gesamt
Stand am 31. Dezember 2023	83.566	914.800	354	- 8.449	709	53.761	1.044.741	482.398	1.527.139
Konzernergebnis						- 281.113	- 281.113	- 84.423	- 365.536
Sonstiges Ergebnis ¹									
Posten, die zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können									
Gewinn/Verlust aus Cashflow-Hedges			- 30				- 30		- 30
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können									
Gewinn/Verlust aus der Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumenten				- 9.537			- 9.537		- 9.537
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste Pensionen					- 244		- 244		- 244
Gesamtergebnis	0	0	- 30	- 9.537	- 244	- 281.113	- 290.924	- 84.423	- 375.347
Entnahme aus Kapitalrücklage		- 78.682				78.682			
Veränderung Minderheitenanteile						- 1.231	- 1.231	- 22.079	- 23.310
Stand am 31. Dezember 2024	83.566	836.118	324	- 17.986	465	- 149.901	752.586	375.896	1.128.482

¹ Nach Berücksichtigung latenter Steuern.



Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Hedging- rücklage	Rücklage für als erfolgs- neutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierte Finanz- instrumente	Versiche- rungsma- thematische Gewinne/ Verluste Pensionen	Bilanz- gewinn	Konzern- aktionären zustehendes Eigenkapital	Minderheiten- anteile	Gesamt
Stand am 31. Dezember 2022	83.152	912.716	- 790	- 6.286	740	186.593	1.176.125	487.976	1.664.101
Konzernergebnis						- 65.960	- 65.960	- 4.739	- 70.699
Sonstiges Ergebnis ¹									
Posten, die zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können									
Gewinn/Verlust aus Cashflow-Hedges			1.144				1.144		1.144
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können									
Gewinn/Verlust aus der Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumenten				- 2.163			- 2.163		- 2.163
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste Pensionen					- 31		- 31		- 31
Gesamtergebnis	0	0	1.144	- 2.163	- 31	- 65.960	- 67.010	- 4.739	- 71.749
Dividendenzahlung für 2022						- 62.364	- 62.364		- 62.364
Ausgabe von Aktien durch Barkapitalerhöhung	414	2.309					2.723		2.723
Ausgabekosten für Eigenkapitalinstrumente		- 225					- 225		- 225
Veränderung Minderheitenanteile						- 4.508	- 4.508	- 839	- 5.347
Stand am 31. Dezember 2023	83.566	914.800	354	- 8.449	709	53.761	1.044.741	482.398	1.527.139

¹ Nach Berücksichtigung latenter Steuern.

Erläuterungen zur Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung siehe → [Textziffer 27](#) im Anhang.



Anhang zum Konzernabschluss



109	Unternehmensbezogene Informationen	157	Kapitalmanagement
110	Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	158	Angaben zu Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen
124	Erläuterungen zu Gewinn- und Verlustrechnung	161	Sonstige Angaben
129	Erläuterungen zur Bilanz	163	Versicherung der gesetzlichen Vertreter
148	Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung		
149	Segmentberichterstattung	164	Anlagen des Anhangs
151	Leasingverhältnisse		
152	Berichterstattung zum Risikomanagement	173	Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
156	Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen		

Unternehmensbezogene Informationen

Die Branicks Group AG („Gesellschaft“) und ihre Tochtergesellschaften („Branicks“, „Konzern“ oder „wir“) investieren direkt oder indirekt in deutsche Gewerbeimmobilien und sind im Bereich Portfolio-, Asset- und Propertymanagement tätig.

Die Aktien der Gesellschaft sind im regulierten Markt (Prime Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse und im Freiverkehr an den Börsenplätzen München, Düsseldorf, Berlin, Bremen, Hamburg, Stuttgart und Hannover notiert.

Die in das Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main (HRB 57679) eingetragene Branicks Group AG hat ihren Sitz in Frankfurt am Main, Neue Mainzer Straße 32 – 36 – Global Tower, Deutschland.

Der vorliegende Konzernabschluss wurde durch den Vorstand am 11. März 2025 zur Veröffentlichung freigegeben und vom Aufsichtsrat gebilligt.



Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Grundlagen der Abschlusserstellung

- Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung
- Neue Standards und Interpretationen
- Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Konsolidierung

- Tochterunternehmen
- Assoziierte Unternehmen
- Beteiligungen
- Geschäfts- oder Firmenwert
- Wertminderungen

EPRA-Ergebnis

Grundlagen der Abschlusserstellung

Der Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2024 wurde in Übereinstimmung mit den zum 31. Dezember 2024 gültigen International Financial Reporting Standards (einschließlich Interpretationen des IFRS IC), wie sie von der EU übernommen wurden, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt.

Der Konzernabschluss wurde auf Grundlage historischer Anschaffungs- oder Herstellungskosten aufgestellt. Davon ausgenommen sind bestimmte Posten, wie beispielsweise derivative Finanzinstrumente, die zum beizulegenden Zeitwert am Bilanzstichtag angesetzt wurden.

Die Bilanzierung und Bewertung sowie die Erläuterungen und Angaben zum Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2024 basieren grundsätzlich auf denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die auch dem Konzernabschluss 2023 zugrunde lagen. Sofern Änderungen vorgenommen wurden, werden die Auswirkungen in den Erläuterungen zu den erstmals anzuwendenden Standards aufgeführt. Die Bewertung geht wie im Vorjahr von der Going-Concern-Prämisse aus.

Den Jahresabschlüssen der im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen liegen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze zugrunde. Auch auf Ebene der assoziierten Unternehmen von Branicks kommen grundsätzlich dieselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zur Anwendung. Die Einzelabschlüsse der einbezogenen Unternehmen sind zum Stichtag des Konzernabschlusses (31. Dezember 2024) aufgestellt.

Der Konzernabschluss wird in Euro, der funktionalen Währung des Mutterunternehmens, aufgestellt. Soweit nicht anders vermerkt, werden alle Beträge in Tausend Euro (TEUR) angegeben. Aus rechnerischen Gründen können in Tabellen und bei Verweisen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten (TEUR; Prozentangaben (%) etc.) auftreten.



Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Die Konzernbilanz wird im Einklang mit IAS 1 (Darstellung des Abschlusses) nach der Fristigkeitenmethode aufgestellt. Dabei werden Vermögenswerte, die innerhalb von zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag realisiert und Schulden, die innerhalb eines Jahres nach dem Bilanzstichtag fällig werden, grundsätzlich als kurzfristig ausgewiesen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist in Anlehnung an das von der European Public Real Estate Association (EPRA) vorgeschlagene Schema erstellt worden.

Neue Standards und Interpretationen

a) In der Berichtsperiode erstmals angewendete neue und überarbeitete Standards und Interpretationen

Folgende Standards, Änderungen zu Standards und Interpretationen wurden in der Berichtsperiode erstmalig angewandt:

Standard	Titel
Änderungen an IAS 1	Darstellung des Abschlusses: Klassifikation von Verbindlichkeiten als kurzfristig oder langfristig sowie kurzfristige Verbindlichkeiten mit Kreditbedingungen
Änderungen an IFRS 16	Leasingverhältnisse: Leasingverbindlichkeit in einem Sale-and-Leaseback Vertrag
Änderungen an IAS 7 und IFRS 7	Angaben: Vereinbarungen zu Lieferantenfinanzierungsvereinbarungen

Diese Neuerungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den vorliegenden Konzernabschluss.

b) Veröffentlichte und noch nicht angewendete neue und überarbeitete Standards und Interpretationen

Bereits in EU-Recht übernommene neue und überarbeitete Standards und Interpretationen

Von der EU bereits übernommene neue und geänderte Standards und Interpretationen, die für Geschäftsjahre, die ab dem 1. Januar 2025 beginnen, gültig sind:

Standard	Titel	Verpflichtende Anwendung für Geschäftsjahre beginnend ab
Änderungen an IAS 21	Auswirkungen von Änderungen der Wechselkurse: Mangel der Umtauschbarkeit	01.01.2025

Der aufgeführte Standard wird von der Gesellschaft erst ab dem Zeitpunkt der verpflichtenden Erstanwendung angewendet. Für künftige Geschäftsjahre werden sich gemäß den durchgeführten Analysen keine wesentlichen Auswirkungen auf Bilanzierung und Bewertung ergeben.



Noch nicht in EU-Recht übernommene neue und geänderte Standards und Interpretationen

Folgende in den kommenden Jahren in Kraft tretende Neuerungen wurden noch nicht in geltendes EU-Recht übernommen:

Standard	Titel	Datum der Übernahme in EU-Recht
Änderungen an IFRS 9 und IFRS 7	Änderungen an der Klassifikation und Bewertung von Finanzinstrumenten	offen
Jährliche Verbesserungen Band 11	Jährliche Verbesserungen an den IFRS Rechnungslegungsstandards	offen
Änderungen an IFRS 19	Tochterunternehmen ohne öffentliche Rechenschaftspflicht: Angaben	offen
Änderungen an IFRS 18	Darstellung und Angaben im Abschluss	offen
Änderungen an IFRS 9 und IFRS 7	Verträge, die sich auf naturabhängigen Strom beziehen	offen

Alle aufgeführten Standards werden von der Gesellschaft erst ab dem Zeitpunkt der verpflichtenden Erstanwendung angewendet.

Die Auswirkungen der noch nicht in EU-Recht übernommenen Änderungen bzw. Neuerungen auf den Konzernabschluss von Branicks werden aktuell noch untersucht, insbesondere hinsichtlich der notwendigen Änderungen aufgrund IFRS 18, der sich wesentlich auf die Darstellung der Konzer-Gewinn- und Verlustrechnung auswirkt und zusätzliche Angabevorschriften einführt.

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Erlöserfassung

Der Konzern erzielt einen wesentlichen Teil seiner Umsatzerlöse aus der langfristigen Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Form von Bruttomieteinnahmen. Die Bilanzierung dieser Erlöse richtet sich nach IFRS 16 „Leasingverhältnisse“ und unterliegt nicht den Vorschriften von IFRS 15 „Erlöse aus Verträgen mit Kunden“.

Die Mieterträge aus Operating-Leasing-Verhältnissen bei als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden linear über die Laufzeit der Leasingverhältnisse in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst und aufgrund des Geschäftsmodells unter den Umsatzerlösen ausgewiesen. Es handelt sich somit um zeitraumbezogene Umsatzerlöse. Von der Leasingkomponente in Form der Nettokaltmiete sind die Nichtleasingkomponenten zu trennen. Dies betrifft insbesondere die Serviceleistungen, die als Betriebs- und Nebenkosten abgerechnet werden. Diese werden unter den Erträgen aus Betriebs- und Nebenkosten ausgewiesen.

Die Betriebskostenbestandteile unterliegen der Bilanzierung nach IFRS 15 unter Anwendung des 5-Schritte-Modells, wonach mit dem Übergang der Verfügungsgewalt von Branicks auf den Kunden zeitpunkt- oder zeitraumbezogen nach Erfüllung der Leistungsverpflichtung Erlöse in der Höhe erfasst werden, auf die der Konzern erwartungsgemäß Anspruch hat. Die Erlöse aus den Betriebs- und Nebenkostenabrechnungen werden gemäß IFRS 15 brutto ausgewiesen, da Branicks für die originäre Leistungsverpflichtung die primäre Verantwortung trägt und somit als Prinzipal agiert.

Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien werden zu dem Zeitpunkt erfasst, in dem die Verfügungsgewalt auf den Käufer übertragen wurde. In Abhängigkeit vom jeweiligen Kaufvertrag stimmt der Zeitpunkt der Umsatzrealisierung regelmäßig mit dem Zeitpunkt der Lieferung oder Abnahme überein, was dem Zeitpunkt des Übergangs von Besitz, Nutzen und Lasten entspricht. Dieser tritt regelmäßig bei Zahlung des Kaufpreises ein. Es handelt sich um einen zeitpunktbezogenen Umsatzerlös.

Branicks erbringt zudem Dienstleistungen im Rahmen von Geschäftsbesorgungsverträgen, die unter den Erträgen aus Immobilienverwaltungsgebühren ausgewiesen werden. Die Verträge sagen gegenüber dem Kunden mehrere eigenständig abgrenzbare (Dienst-)Leistungen zu. Einige der identifizierten Leistungsverpflichtungen werden zeitraumbezogen nach IFRS 15.35(a) und einige werden zeitpunktbezogen erfüllt.



Umsatzerlöse aus projektbezogenen Leistungen im Rahmen von Refurbishments werden dann zeitraumbezogen erfasst, wenn dem Kunden der Nutzen aus der Dienstleistung zufließt, während diese erbracht wird. Der Leistungsgegenstand umfasst im Wesentlichen die kaufmännische Abwicklung sowie kaufmännische Betreuung von Bauprojekten, insbesondere bei der Planung, Entwicklung und Vermietung von Projektgrundstücken. Diese Erlöse werden ebenso unter den Erträgen aus Immobilienverwaltungsgebühren ausgewiesen.

Zinserträge realisiert die Gesellschaft zeitproportional unter Berücksichtigung der Restschuld und des Effektivzinssatzes über die Restlaufzeit. Dividendenerträge vereinnahmt Branicks zu dem Zeitpunkt, zu dem das Recht auf den Erhalt der Zahlung entsteht.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten oder erstellt werden, werden als „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ (Investment Properties) klassifiziert. Sie werden bei Zugang mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten bewertet. Bei der Folgebewertung wird das Anschaffungskostenmodell nach IAS 40.56 gewählt. Dabei werden die Investment Properties nach den Vorschriften des IAS 16 bewertet, d.h. zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich der planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen sowie Zuschreibungen.

Fremdkapitalkosten werden, sofern sie direkt dem Bau oder der Herstellung eines qualifizierten Vermögenswertes zugeordnet werden können, über den Zeitraum aktiviert, in dem im Wesentlichen alle Arbeiten abgeschlossen sind, um den qualifizierten Vermögenswert für seinen beabsichtigten Gebrauch oder Verkauf herzurichten. Ein qualifizierter Vermögenswert ist ein Vermögenswert, für den ein beträchtlicher Zeitraum erforderlich ist, um ihn in seinen beabsichtigten gebrauchs- oder verkaufsfähigen Zustand zu bringen. Andernfalls werden die Fremdkapitalkosten unmittelbar im Aufwand erfasst.

Grundstücke werden nicht planmäßig abgeschrieben. Gebäude werden linear über ihre wirtschaftliche Nutzungsdauer abgeschrieben. Sie werden jährlich auf Werthaltigkeit überprüft sowie zusätzlich, wenn zu anderen Zeitpunkten Hinweise für eine mögliche Wertminderung vorliegen.

Für die planmäßige Abschreibung der Gebäude werden folgende Nutzungsdauern zugrunde gelegt:

in Jahren	Nutzungs- dauer
Wohnhäuser	60
Bürogebäude, Büro- und Geschäftshäuser, Hotelgebäude	50
Kauf- und Warenhäuser, Einkaufspassagen, SB-Märkte	40
Logistgebäude	40
Parkhäuser, Tiefgaragen	40

Die Immobilien der Gesellschaft werden grundsätzlich als Finanzinvestition behandelt, da der reine Handel mit Immobilien nicht als Teil der Geschäftstätigkeit anzusehen ist. Aufgrund der Bewertung zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten sind die Marktwerte (beizulegende Zeitwerte) der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Anhang anzugeben (siehe → [Textziffer 14](#)). Die Bewertung erfolgt durch unabhängige Sachverständige und wird in Übereinstimmung mit den internationalen Bewertungsstandards (IVS) durchgeführt. Der beizulegende Zeitwert wird insbesondere auf der Grundlage von diskontierten künftigen Einnahmeüberschüssen nach der Discounted-Cashflow-Methode oder, sofern verfügbar, anhand von Kaufvertragsangeboten, Vergleichs- bzw. Marktpreisen ermittelt. Der beizulegende Zeitwert ergibt sich als Nettowert, das heißt nach Abzug von Transaktionskosten, die ein tatsächlicher Erwerb auslösen könnte.

Sachanlagen

Unter den Sachanlagen werden neben der Betriebs- und Geschäftsausstattung und selbst genutzten Immobilien auch die gem. IFRS 16 zu bilanzierenden Nutzungsrechte unserer Leasingverträge erfasst, bei denen wir als Leasingnehmer auftreten. Die Abschreibung der Nutzungsrechte erfolgt über die Laufzeit der zugrunde liegenden Verträge. Weitere Ausführungen hierzu finden Sie in den Abschnitten „Sachanlagen“ (→ [Seite 131](#)) und „Leasingverhältnisse“ (→ [Seite 151](#)). Die selbst genutzten Immobilien und die Betriebs- und Geschäftsausstattung werden mit fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Fremdkapitalkosten werden nicht als Teil der Anschaffungskosten aktiviert. Sachanlagen werden grundsätzlich linear über die wirtschaftliche Nutzungsdauer abgeschrieben. Die planmäßigen Nutzungsdauern für die Betriebs- und Geschäftsausstattung betragen in der Regel zwischen drei und 13 Jahren, für selbst genutzte Immobilien 50 Jahre.



Immaterielle Vermögenswerte

Immaterielle Vermögenswerte mit begrenzter Nutzungsdauer werden mit den fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert und über die wirtschaftliche Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Eine Überprüfung auf Wertminderungsbedarf findet statt, wenn entsprechende Ereignisse bzw. Änderungen der Umstände anzeigen, dass der Buchwert nicht mehr erzielbar erscheint.

Software für kaufmännische Anwendungen wird über drei bis fünf Jahre abgeschrieben. Die Nutzungsdauer von Konzessionen und sonstigen Rechten beträgt in der Regel zehn Jahre. Dienstleistungsverträge und Marken werden über einen Zeitraum zwischen vier bis 14 Jahren abgeschrieben. Es gibt keine immateriellen Vermögenswerte mit unbegrenzter Nutzungsdauer mit Ausnahme der Geschäfts- oder Firmenwerte.

Anteile an assoziierten Unternehmen

Ein assoziiertes Unternehmen ist ein Unternehmen, auf das der Konzern maßgeblichen Einfluss hat, aber keine Kontrolle ausüben kann; in der Regel bei einem Stimmrechtsanteil zwischen 20% und 50%. Maßgeblicher Einfluss ist die Möglichkeit, an den finanz- und geschäftspolitischen Entscheidungen des Unternehmens, an dem die Beteiligung gehalten wird, mitzuwirken. Dabei liegt weder Beherrschung noch gemeinschaftliche Führung der Entscheidungsprozesse vor. Beteiligungen an einem assoziierten Unternehmen werden nach der Equity-Methode bilanziert und anfänglich mit ihren Anschaffungskosten in der Konzernbilanz angesetzt, die in den Folgejahren um Veränderungen des Anteils des Konzerns am Gewinn oder Verlust und am sonstigen Ergebnis des assoziierten Unternehmens nach dem Erwerbszeitpunkt angepasst werden. Verluste eines assoziierten Unternehmens, die den Anteil des Konzerns an diesem assoziierten Unternehmen übersteigen, werden nicht erfasst. Eine Erfassung erfolgt lediglich dann, wenn der Konzern rechtliche oder faktische Verpflichtungen zur Verlustübernahme eingegangen ist bzw. Zahlungen an Stelle des assoziierten Unternehmens leistet.

Die Ergebnisse, Vermögenswerte und Schulden von assoziierten Unternehmen sind in diesem Abschluss unter Verwendung der Equity-Methode einbezogen, außer wenn die Anteile als zur Veräußerung gehalten klassifiziert werden. In diesem Fall wird nach Maßgabe von IFRS 5 „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebene Geschäftsbereiche“ bilanziert.

Der Konzern überprüft zu jedem Bilanzstichtag, ob Anhaltspunkte vorliegen, dass hinsichtlich der Investitionen in assoziierte Unternehmen Wertminderungsaufwand berücksichtigt werden muss. In diesem Fall wird der Unterschied zwischen Buchwert und erzielbarem Betrag als Wertminderung erfasst und entsprechend dem Ergebnis aus assoziierten Unternehmen zugewiesen.

Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, wenn die folgenden beiden Kriterien erfüllt sind:

- Das Geschäftsmodell zur Steuerung dieser Finanzinstrumente ist auf deren Halten ausgerichtet, um die zugrunde liegenden vertraglichen Zahlungsströme zu erzielen (Geschäftsmodellkriterium) und
- die hieraus erzielten vertraglichen Zahlungsströme bestehen ausschließlich aus Zins und Tilgung auf den ausstehenden Kapitalbetrag (Zahlungsstromkriterium).

Die Folgebewertung dieser finanziellen Vermögenswerte erfolgt unter Anwendung der Effektivzinsmethode und unterliegt den Vorschriften für Wertminderungen gemäß IFRS 9.5.5ff.

Sofern das Geschäftsmodellkriterium und/oder das Zahlungsstromkriterium nicht erfüllt sind, wird eine Bewertung zum beizulegenden Zeitwert vorgenommen. Diese erfolgt in Abhängigkeit der zugrunde liegenden Klassifizierungsregelungen des IFRS 9.4.1 entweder erfolgswirksam oder erfolgsneutral. Schuldinstrumente, die erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, unterliegen ebenfalls den Wertminderungsregelungen des IFRS 9.5.5ff.

Finanzielle Vermögenswerte, mit Ausnahme von zum beizulegenden Zeitwert erfolgswirksam bewerteten finanziellen Vermögenswerten, Vertragsvermögenswerte gemäß IFRS 15, Leasingforderungen, Kreditzusagen sowie finanzielle Garantien unterliegen dem Wertminderungsmodell i. S.v. IFRS 9.5.5. Danach erfasst der Konzern für diese Vermögenswerte eine Wertminderung auf Basis der erwarteten Kreditverluste. Erwartete Kreditverluste ergeben sich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen den vertraglich vereinbarten Zahlungsströmen und den erwarteten Zahlungsströmen, bewertet zum Barwert mit dem ursprünglichen Effektivzinssatz. Die erwarteten Zahlungsströme beinhalten auch Erlöse aus Sicherungsverkäufen und sonstigen Kreditsicherheiten, die integraler Bestandteil des jeweiligen Vertrages sind.



Erwartete Kreditverluste werden grundsätzlich in drei Stufen erfasst. Für finanzielle Vermögenswerte, für die sich keine signifikante Erhöhung des Ausfallrisikos seit dem erstmaligen Ansatz ergeben hat, wird die Wertberichtigung in Höhe des erwarteten 12-Monats-Kreditverlusts bemessen (Stufe 1). Im Falle einer signifikanten Erhöhung des Ausfallrisikos wird der erwartete Kreditverlust für die verbleibende Laufzeit des Vermögenswerts ermittelt (Stufe 2). Der Konzern unterstellt grundsätzlich, dass eine signifikante Erhöhung des Kreditrisikos vorliegt, sofern eine Überfälligkeit von 30 Tagen vorliegt. Dieser Grundsatz kann widerlegt werden, wenn im jeweiligen Einzelfall belastbare und vertretbare Informationen darauf hinweisen, dass sich das Kreditrisiko nicht erhöht hat. Sofern objektive Hinweise auf eine Wertminderung vorliegen, sind die zugrunde liegenden Vermögenswerte der Stufe 3 zuzuordnen.

Für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wendet der Konzern den vereinfachten Ansatz gem. IFRS 9.5.15 an. Danach wird die Wertberichtigung stets in Höhe der über die Laufzeit erwarteten Kreditverluste bemessen. Für weitere Details zur Ermittlung der Wertminderungen siehe die Berichterstattung zum Risikomanagement.

Für die übrigen Vermögenswerte, die im Anwendungsbereich des Wertminderungsmodells von IFRS 9 sind und die dem allgemeinen Ansatz unterliegen, werden zur Bemessung der erwarteten Verluste finanzielle Vermögenswerte auf Basis gemeinsamer Kreditrisikomerkmale entsprechend zusammengefasst bzw. individuelle Ausfallinformationen sowie bestehende Sicherheiten herangezogen.

Der Konzern unterstellt grundsätzlich einen Ausfall, wenn die vertraglichen Zahlungen um mehr als 90 Tage überfällig sind. Zusätzlich werden in Einzelfällen auch interne oder externe Informationen herangezogen, die darauf hindeuten, dass die vertraglichen Zahlungen nicht vollständig geleistet werden können. Finanzielle Vermögenswerte werden ausgebucht, wenn keine begründbare Erwartung über die zukünftige Zahlung besteht.

Sonstige Vermögenswerte werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Der Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten umfasst Kassenbestände, Guthaben bei Kreditinstituten sowie kurzfristige Termingeldanlagen, soweit sie innerhalb von drei Monaten verfügbar sind.

Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und diesen zugehörige Schulden werden nach IFRS 5 bewertet und als kurzfristig ausgewiesen. Als „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ gelten Vermögenswerte, die in ihrem gegenwärtigen Zustand sofort veräußerbar sind und deren Veräußerung höchstwahrscheinlich innerhalb von zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag erfolgen wird und deren Veräußerung das Management zugestimmt hat. Dabei kann es sich um einzelne langfristige Vermögenswerte oder um zur Veräußerung stehende Gruppen von Vermögenswerten (Veräußerungsgruppen) handeln. Schulden, die zusammen mit Vermögenswerten in einer Transaktion abgegeben werden, werden gemäß IFRS 5.38 als „Mit den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten verbundene Schulden“ ebenfalls gesondert von den anderen Schulden in der Bilanz ausgewiesen.

Die Bewertung erfolgt zum niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten. Als zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte werden nach ihrer Einstufung in diese Gruppe nicht mehr planmäßig beschrieben. Die Zinsen und Aufwendungen, die den Schulden dieser Gruppe hinzugerechnet werden können, werden gemäß IFRS 5.25 weiterhin erfasst.

Pensionsrückstellungen

Die versicherungsmathematische Bewertung der Pensionsrückstellungen für die betriebliche Altersversorgung erfolgt nach IAS 19. Die Rückstellung wird nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren für leistungsorientierte Versorgungspläne gebildet. Dabei werden sich zum Stichtag ergebende Unterschiedsbeträge (sogenannte versicherungsmathematische Gewinne oder Verluste) zwischen den planmäßigen Pensionsverpflichtungen und dem tatsächlichen Anwartschaftsbarwert erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis gezeigt und kumuliert unter Berücksichtigung von latenten Steuern im Eigenkapital erfasst. Der im Versorgungsaufwand enthaltene Dienstzeitaufwand wird unter den Personalaufwendungen und der Zinsanteil wird unter dem Zinsaufwand erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung gezeigt.



Rückstellungen

Alle Rückstellungen berücksichtigen sämtliche am Bilanzstichtag erkennbaren Verpflichtungen, die auf vergangenen Ereignissen beruhen und deren Höhe oder Fälligkeit unsicher ist. Rückstellungen werden nur gebildet, wenn ihnen eine rechtliche oder faktische Verpflichtung gegenüber Dritten zugrunde liegt, zu deren Erfüllung ein Abfluss von Ressourcen wahrscheinlich ist, soweit eine verlässliche Schätzung der Höhe der Verpflichtung möglich ist.

Die Rückstellungen werden mit ihrem Barwert der erwarteten Ausgaben angesetzt und nicht mit Erstattungsansprüchen saldiert.

Anteilsbasierte Vergütungen

Die Bilanzierung der im Konzern ausgegebenen aktienkursorientierten Vergütungen erfolgt im Einklang mit IFRS 2 „Anteilsbasierte Vergütung“. Bei den „virtuellen Aktienoptionen“ handelt es sich um aktienbasierte Vergütungstransaktionen mit Barausgleich, die zu jedem Bilanzstichtag mit dem Fair Value bewertet werden. Der Vergütungsaufwand wird unter Berücksichtigung der innerhalb der Wartezeit zeitanteilig erbrachten Arbeitsleistung ratierlich angesammelt und erfolgswirksam bis zur Unverfallbarkeit erfasst.

Verbindlichkeiten

Die finanziellen Verbindlichkeiten umfassen vor allem die Unternehmensanleihen und die Finanzschulden, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie derivative Finanzinstrumente mit negativem beizulegendem Zeitwert.

Verbindlichkeiten werden mit Ausnahme derivativer Finanzinstrumente unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt. Die dem Erwerb oder der Emission von Finanzinstrumenten direkt zurechenbaren Transaktionskosten berücksichtigt der Konzern bei der Ermittlung des Buchwerts nur, soweit die Finanzinstrumente nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden.

Verbindlichkeiten werden als kurzfristig klassifiziert, sofern die Fälligkeit innerhalb von zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag liegt.

Latente Steuern

Latente Steuern werden auf zeitlich befristete Differenzen zwischen Wertansätzen in der IFRS- und Steuerbilanz und auf steuerliche Verlustvorträge angesetzt. Die ermittelten Differenzen werden grundsätzlich immer angesetzt, wenn sie zu passiven latenten Steuern führen. Aktive latente Steuern werden dann berücksichtigt, wenn es wahrscheinlich ist, dass die entsprechenden Steuervorteile in Folgejahren auch realisiert werden können. Wenn jedoch im Rahmen einer Transaktion, die keinen Unternehmenszusammenschluss darstellt, eine latente Steuer aus dem erstmaligen Ansatz eines Vermögenswerts oder einer Verbindlichkeit entsteht, die zum Zeitpunkt der Transaktion weder einen Effekt auf den bilanziellen noch auf den steuerlichen Gewinn oder Verlust hat, unterbleibt die Steuerabgrenzung sowohl zum Zeitpunkt des Erstansatzes als auch danach.

Latente Steuerforderungen und -verbindlichkeiten werden saldiert, wenn ein einklagbarer entsprechender Rechtsanspruch auf Aufrechnung besteht oder wenn die latenten Steuerforderungen und -verbindlichkeiten sich auf Ertragsteuern beziehen, die von der gleichen Steuerbehörde erhoben werden für entweder dasselbe Steuersubjekt oder unterschiedliche Steuersubjekte, die beabsichtigen, den Ausgleich auf Nettobasis herbeizuführen.

Für die Berechnung der latenten Steuern werden die Steuersätze zum Realisationszeitpunkt zugrunde gelegt, die auf Basis der aktuellen Rechtslage gelten oder im Wesentlichen gesetzlich verabschiedet sind. Veränderungen der latenten Steuern in der Bilanz führen grundsätzlich zu latentem Steueraufwand oder -ertrag, es sei denn, sie beziehen sich auf Posten, die unmittelbar im Eigenkapital oder im sonstigen Ergebnis erfasst wurden. In diesem Fall werden die Steuern ebenfalls im Eigenkapital oder im sonstigen Ergebnis erfasst.

Laufende Ertragsteuern

Die Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden für die laufende Periode werden mit dem Betrag bemessen, in dessen Höhe eine Erstattung von der Steuerbehörde bzw. eine Zahlung an die Steuerbehörde erwartet wird. Bei der Berechnung des Betrages werden die Steuersätze und Steuergesetze herangezogen, die zum Abschlussstichtag gelten.

Soweit ersichtlich, wurde in ausreichendem Umfang Vorsorge für Steuerverpflichtungen (Verbindlichkeiten aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag) gebildet. Dabei wurden eine Vielzahl von Faktoren wie beispielsweise die Auslegung, Kommentierung und Rechtsprechung zur jeweiligen Steuergesetzgebung sowie Erfahrungen der Vergangenheit zugrunde gelegt.



Derivative Finanzinstrumente

Branicks setzt im Rahmen der aktiven Sicherung von Zinsrisiken derivative Finanzinstrumente in Form von Zinsswaps und Caps ein.

Derivative Finanzinstrumente werden als finanzieller Vermögenswert oder finanzielle Verbindlichkeit ausgewiesen und erfolgswirksam mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Dieser ermittelt sich durch die Abzinsung der erwarteten künftigen Zahlungsströme über die Restlaufzeit des Kontraktes auf Basis aktueller Zinsstrukturkurven. Die erstmalige Bilanzierung erfolgt zum Entstehungstag.

Sofern die Voraussetzungen erfüllt sind, werden Derivate zur Zinssicherung im Rahmen einer Sicherungsbeziehung als Cashflow-Hedge bilanziert, wenn es sich um die Absicherung von Zahlungsströmen handelt. Bei Abschluss der Transaktion dokumentiert der Konzern die Sicherungsbeziehung zwischen Sicherungsinstrument und Grundgeschäft, das Ziel des Risikomanagements sowie die zugrunde liegende Strategie. Darüber hinaus findet zu Beginn der Sicherungsbeziehung und fortlaufend in Folge eine Dokumentation der Einschätzung statt, ob die in der Sicherungsbeziehung eingesetzten Derivate die Änderungen der Zahlungsströme der Grundgeschäfte kompensieren.

Der wirksame Teil der Marktwertänderungen von Derivaten, die als Sicherungsinstrument im Rahmen eines Cashflow-Hedges designiert sind, wird über das sonstige Ergebnis in der Rücklage für Cashflow-Hedges im Eigenkapital erfasst. Der Gewinn oder Verlust der unwirksamen Wertänderungen wird dagegen direkt in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Im Eigenkapital erfasste Beträge werden in der Periode als Ertrag oder Aufwand erfasst, in der das abgesicherte Grundgeschäft erfolgswirksam wird.

Wenn ein Sicherungsinstrument ausläuft, veräußert wird oder das Sicherungsgeschäft nicht mehr die Kriterien für Hedge-Accounting erfüllt, so verbleibt der kumulierte Gewinn oder Verlust im Eigenkapital und wird erst dann in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, wenn die zugrunde liegende Transaktion eintritt. Wird der Eintritt der zukünftigen Transaktion nicht länger erwartet, werden die kumulierten Gewinne oder Verluste, die direkt im Eigenkapital erfasst wurden, sofort in die Gewinn- und Verlustrechnung umgebucht.

Bewegungen in der Rücklage für Cashflow-Hedges im Eigenkapital werden in der Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie in der Gesamtergebnisrechnung dargestellt.

In Einzelfällen setzt Branicks Derivate zur Sicherung des beizulegenden Zeitwerts ein (Fair-Value-Hedge). Bei Abschluss der Transaktion dokumentiert der Konzern die Sicherungsbeziehung zwischen Sicherungsinstrument und Grundgeschäft, das Ziel des Risikomanagements sowie die zugrunde liegende Strategie. Darüber hinaus findet zu Beginn der Sicherungsbeziehung und fortlaufend in Folge eine Dokumentation der Einschätzung statt, ob die in der Sicherungsbeziehung eingesetzten Derivate die Änderungen der Zahlungsströme der Grundgeschäfte kompensieren.

Der Gewinn oder Verlust aus Derivaten, die als Sicherungsinstrument im Rahmen eines Fair-Value-Hedges designiert sind, wird erfolgswirksam erfasst. Im Falle der Absicherung von erfolgsneutral bewerteten Eigenkapitalinstrumenten werden die Wertänderungen im sonstigen Ergebnis erfasst und kumuliert im Eigenkapital ausgewiesen. Der Sicherungsgewinn oder -verlust aus dem Grundgeschäft führt zu einer Anpassung des Buchwerts des gesicherten Grundgeschäfts und wird grundsätzlich erfolgswirksam erfasst. Im Falle eines erfolgsneutral bewerteten Eigenkapitalinstruments werden die entsprechenden Wertänderungen erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis erfasst und kumuliert im Eigenkapital erfasst. Im sonstigen Ergebnis erfasste Beträge werden zu keinem Zeitpunkt in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Derivate, die nicht die Kriterien einer Sicherungsbeziehung (Hedge-Accounting) erfüllen, werden entsprechend den Bewertungskategorien des IFRS 9 als ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert (Financial asset measured at fair value through profit or loss) bzw. als Financial Liabilities measured at fair value through profit or loss (FLFVtPL) klassifiziert. Änderungen der beizulegenden Zeitwerte werden hier direkt erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Leasingverhältnisse

Die bilanzielle Behandlung von Leasingverhältnissen erfolgt nach den Vorgaben von IFRS 16.

Konzern als Leasinggeber

Als Leasinggeber klassifiziert der Konzern seine Leasingverträge entweder als Operating Leasing oder als Finanzierungsleasing. Ein Leasingverhältnis wird als Finanzierungsleasing klassifiziert, wenn es im Wesentlichen alle mit dem Eigentum am zugrunde liegenden Vermögenswert verbundenen Risiken und Chancen überträgt. Andernfalls erfolgt die Klassifizierung als Operating-Leasing-Verhältnis.



Der Konzern weist das Leasingobjekt im Falle eines Operating Leasing, sofern es nicht in den Anwendungsbereich von IAS 40 fällt, als Vermögenswert im Sachanlagevermögen aus. Die Bewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten. Die Mieterträge werden linear über die Leasinglaufzeit erfolgswirksam erfasst und in den Umsatzerlösen ausgewiesen.

Tritt der Konzern als Leasinggeber im Rahmen eines Finanzierungsleasings auf, wird eine Forderung in Höhe des Nettoinvestitionswerts aus dem Leasingverhältnis erfasst.

Konzern als Leasingnehmer

Für alle neuen Verträge, die am oder nach dem 1. Januar 2019 wirksam werden, prüft der Konzern, ob ein Vertrag ein Leasingverhältnis ist oder enthält. Die Regelungen des IFRS 16 werden jedoch durch Ausübung des entsprechenden Wahlrechts nicht auf Nutzungsrechte an immaterielle Vermögenswerten angewandt.

Ein Leasingverhältnis ist definiert als ein Vertrag oder Teil eines Vertrages, der das Recht einräumt, einen Vermögenswert (den zugrunde liegenden Vermögenswert) für einen bestimmten Zeitraum gegen Entgelt zu nutzen. Zur Anwendung dieser Definition beurteilt der Konzern, ob der Vertrag die folgenden drei Voraussetzungen erfüllt:

- Der Vertrag bezieht sich auf einen identifizierten Vermögenswert, der entweder im Vertrag ausdrücklich gekennzeichnet oder implizit spezifiziert wird und so als identifiziert gelten kann.
- Der Konzern hat das Recht, im Wesentlichen den gesamten wirtschaftlichen Nutzen aus der Nutzung des identifizierten Vermögenswerts während der gesamten Nutzungsdauer unter Berücksichtigung seiner Rechte im Rahmen des definierten Vertragsumfangs zu ziehen.
- Der Konzern hat das Recht, die Nutzung des identifizierten Vermögenswerts während des gesamten Nutzungszeitraums zu bestimmen.
- Bei Mehrkomponentenverträgen wird jede separate Leasingkomponente getrennt bilanziert. Bei Verträgen, die neben Leasingkomponenten auch Nicht-Leasingkomponenten enthalten, wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, auf die Trennung dieser Komponenten zu verzichten.

Zum Bereitstellungsdatum des Leasinggegenstands erfasst der Konzern ein Nutzungsrecht und eine Leasingverbindlichkeit in der Bilanz. Die Anschaffungskosten des Nutzungsrechts entsprechen im Zugangszeitpunkt der Höhe der Leasingverbindlichkeit, berichtigt um die anfänglichen direkten Kosten des Konzerns, eine Schätzung der Kosten für die Demontage und den Ausbau des Vermögenswerts am Ende des Leasingverhältnisses sowie die vor Beginn des Leasingverhältnisses geleisteten Leasingzahlungen abzgl. etwaiger Leasinganreize. In den Folgeperioden wird das Nutzungsrecht zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Die Leasingverbindlichkeit bemisst sich als der Barwert der Leasingzahlungen, die während der Laufzeit des Leasingverhältnisses gezahlt werden, unter Anwendung des dem Leasingverhältnisses zugrunde liegenden Zinssatzes oder, wenn dieser nicht verfügbar ist, des Grenzfremdkapitalzinssatzes. Im Rahmen der Folgebewertung wird der Buchwert der Leasingverbindlichkeit unter Anwendung des zur Abzinsung verwendeten Zinssatzes aufgezinnt und um die geleisteten Leasingzahlungen reduziert.

Die in die Bewertung der Leasingverbindlichkeit einbezogenen Leasingzahlungen setzen sich zusammen aus festen Zahlungen (einschließlich de facto festen Zahlungen), variablen Zahlungen, die an einen Index oder (Zins-)Satz gekoppelt sind, voraussichtlich erwarteter Zahlungen im Rahmen von Restwertgarantien sowie Zahlungen, die im Rahmen von Kaufoptionen mit hinreichender Sicherheit anfallen werden. Zudem werden auch Strafzahlungen für eine Kündigung berücksichtigt, wenn in der Laufzeit berücksichtigt ist, dass der Leasingnehmer eine Kündigungsoption wahrnehmen wird, und entsprechende Strafzahlungen vereinbart wurden.

Änderungen der Leasingverhältnisse und Neubewertungen der Leasingverbindlichkeiten werden grundsätzlich erfolgsneutral gegen das Nutzungsrecht erfasst. Eine erfolgswirksame Erfassung in der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt, wenn der Buchwert des Nutzungsrechts bereits auf null reduziert ist oder diese aufgrund einer teilweisen Beendigung des Leasingverhältnisses resultiert.

Der Konzern schreibt die Nutzungsrechte i. d. R. vom Beginn des Leasingverhältnisses bis zu dem früheren Zeitpunkt aus dem Ende der Nutzungsdauer des Leasinggegenstands oder bis zum Ende der Vertragslaufzeit linear ab. Eine etwaige längere Nutzungsdauer des Leasinggegenstandes wird als Grundlage für die Abschreibungsdauer dann herangezogen, wenn ein Übergang des Eigentums (z. B. durch Ausübung einer Kaufoption) am Ende der Leasinglaufzeit unterstellt wird. Der Konzern führt bei Vorliegen entsprechender Indikatoren zudem Werthaltigkeitsprüfungen durch.



Bei kurzfristigen Leasingverhältnissen (short term leases) und Leasingverhältnissen über Vermögenswerte von geringem Wert (low value leases) werden die zugehörigen Zahlungen linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses als Aufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

In der Bilanz werden Nutzungsrechte sowie Leasingverbindlichkeiten unter den Sachanlagen bzw. den sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten und sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Währungsumrechnung

Die funktionale Währung sämtlicher konsolidierter Tochter- und Gemeinschaftsunternehmen ist der Euro. Bilanzposten in fremder Währung gibt es nicht.

Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie (basic earnings per share) ergibt sich aus der Division des auf die Aktionäre von Branicks entfallenden Anteils am Periodenergebnis durch den gewichteten Durchschnitt der während des Jahres im Umlauf befindlichen Aktien. Während einer Periode neu ausgegebene oder zurückgekaufte Aktien werden zeitanteilig für den Zeitraum, in dem sie sich im Umlauf befinden, berücksichtigt. Aus dem bestehenden genehmigten Kapital kann sich zukünftig ein Verwässerungseffekt ergeben.

Schätzungen und Beurteilungen bei der Bilanzierung

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind bis zu einem gewissen Grad Ermessensentscheidungen und Schätzungen notwendig, die sich auf Ansatz, Bewertung und Ausweis der Vermögenswerte und Schulden, der Erträge und Aufwendungen sowie von Eventualforderungen und Eventualschulden auswirken.

Die wesentlichen von Annahmen und Schätzungen betroffenen Sachverhalte beziehen sich auf

- die Festlegung wirtschaftlicher Nutzungsdauern von Vermögenswerten des Anlagevermögens,
- die Ermittlung abgezinster Cashflows sowie des Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatzes im Rahmen von Impairment-Tests,

- Zeitwertermittlungen und Barwertermittlungen der Mindestleasingzahlungen, des maßgeblichen Diskontierungszinssatzes sowie der Laufzeit von Leasingverhältnissen unter Berücksichtigung von bestehenden Kündigungs- und Verlängerungsoptionen,
- die Bestimmung des Zeitpunktes und der Höhe der Umsatzrealisierung nach den Grundsätzen des IFRS 15,
- die Bilanzierung und Bewertung von Rückstellungen,
- die Realisierbarkeit von Forderungen,
- die zukünftige Nutzbarkeit steuerlicher Verlustvorträge.

Sämtliche Schätzungen und die zugrunde liegenden Annahmen werden fortlaufend neu bewertet. Sie basieren auf Erfahrungen aus der Vergangenheit und weiteren Erkenntnissen, einschließlich Erwartungen hinsichtlich zukünftiger Ereignisse.

Die tatsächlichen Werte können in zukünftigen Perioden von den getroffenen Annahmen und Schätzungen abweichen und zu erheblichen Anpassungen des Buchwerts der betroffenen Vermögenswerte und Schulden führen.

Konsolidierung

Tochterunternehmen

Der Konzernabschluss beinhaltet den Abschluss des Mutterunternehmens und der von ihm beherrschten Unternehmen. Die Gesellschaft erlangt die Beherrschung, wenn sie Verfügungsmacht über das Beteiligungsunternehmen ausüben kann, schwankenden Renditen aus seinem Engagement in dem Beteiligungsunternehmen ausgesetzt ist und die Gesellschaft die Fähigkeit besitzt, die Renditen aufgrund ihrer Verfügungsmacht der Höhe nach zu beeinflussen.

Die Konsolidierung eines Beteiligungsunternehmens beginnt ab dem Zeitpunkt, zu dem die Gesellschaft die Beherrschung über das Tochterunternehmen erlangt, und erstreckt sich bis zu dem Zeitpunkt, an dem die Beherrschung durch die Gesellschaft endet. Dabei werden die Ergebnisse der im Laufe des Jahres erworbenen oder veräußerten Tochterunternehmen entsprechend vom tatsächlichen Erwerbszeitpunkt bzw. bis zum tatsächlichen Abgangszeitpunkt in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und dem sonstigen Konzernergebnis erfasst.



Der Konzern nimmt eine Neubeurteilung vor, ob die Gesellschaft ein Beteiligungsunternehmen beherrscht oder nicht, wenn Tatsachen und Umstände darauf hinweisen, dass sich eines oder mehrere der oben genannten drei Kriterien der Beherrschung verändert haben.

Wenn die Gesellschaft keine Stimmrechtsmehrheit besitzt, so beherrscht sie das Beteiligungsunternehmen dennoch, wenn sie durch ihre Stimmrechte über die praktische Möglichkeit verfügt, die maßgeblichen Tätigkeiten des Beteiligungsunternehmens einseitig zu bestimmen. Bei der Beurteilung, ob ihre Stimmrechte für die Bestimmungsmacht ausreichen, berücksichtigt die Gesellschaft alle Tatsachen und Umstände, darunter:

- den Umfang der im Besitz der Gesellschaft befindlichen Stimmrechte im Verhältnis zum Umfang und zur Verteilung der Stimmrechte anderer Stimmrechtsinhaber;
- potenzielle Stimmrechte der Gesellschaft, anderer Stimmrechtsinhaber und anderer Parteien;
- Rechte aus anderen vertraglichen Vereinbarungen und weitere Tatsachen und Umstände, die darauf hinweisen, dass die Gesellschaft die gegenwärtige Möglichkeit besitzt oder nicht besitzt, die maßgeblichen Tätigkeiten zu den Zeitpunkten, zu denen Entscheidungen getroffen werden müssen, unter Berücksichtigung des Abstimmungsverhaltens bei früheren Haupt- bzw. Gesellschafterversammlungen zu bestimmen.

Die Bilanzierung erworbener Tochterunternehmen erfolgt nach der Erwerbsmethode, sofern es sich um einen Geschäftsbetrieb im Sinne von IFRS 3 handelt. Die Anschaffungskosten des Erwerbs entsprechen dem beizulegenden Zeitwert der hingegebenen Vermögenswerte, der ausgegebenen Eigenkapitalinstrumente und der entstandenen bzw. übernommenen Schulden zum Transaktionszeitpunkt. Die Kapitalkonsolidierung erfolgt gemäß IFRS 3 „Unternehmenszusammenschlüsse“ durch Verrechnung der Beteiligungsbuchwerte mit dem anteiligen neu bewerteten Eigenkapital der Tochterunternehmen zum Zeitpunkt ihres Erwerbs. Dabei werden Vermögenswerte und Schulden mit ihren Zeitwerten angesetzt. Erwerbsbezogene Kosten werden aufwandswirksam erfasst, wenn sie anfallen. Als Geschäfts- oder Firmenwert wird der Wert angesetzt und mindestens einmal jährlich auf Wertminderung überprüft, der sich aus dem Überschuss der Anschaffungskosten des Erwerbs, dem Betrag der nicht beherrschenden Anteile am

erworbenen Unternehmen sowie dem beizulegenden Zeitwert jeglicher vorher gehaltener Eigenkapitalanteile zum Erwerbsdatum über dem Anteil des Konzerns an dem zum beizulegenden Wert bewerteten Nettovermögen ergibt. Sind die Anschaffungskosten geringer als das zum beizulegenden Zeitwert bewertete Nettovermögen des erworbenen Tochterunternehmens, wird der Unterschiedsbetrag nach einer erneuten Überprüfung direkt in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Wenn der Konzern die Beherrschung über ein Tochterunternehmen verliert, wird der verbleibende Anteil zum beizulegenden Zeitwert neu bewertet und die daraus resultierende Differenz als Gewinn oder Verlust erfasst. Darüber hinaus werden alle im sonstigen Ergebnis erfassten Beträge in Bezug auf dieses Unternehmen in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert.

Alle konzerninternen Vermögenswerte, Schulden, Eigenkapital, Erträge, Aufwendungen und Cashflows im Zusammenhang mit Geschäftsvorfällen zwischen Konzernunternehmen werden im Rahmen der Konsolidierung vollständig eliminiert. Bei den ergebniswirksamen Konsolidierungsvorgängen werden die ertragsteuerlichen Auswirkungen berücksichtigt und latente Steuern in Ansatz gebracht.

Ermessensentscheidungen im Zusammenhang mit der Beurteilung der Beherrschung bestehen nicht, da der Konzern in allen Fällen über den überwiegenden Teil der Stimmrechte verfügt (siehe Kapitel „Übersichten“ → [Seite 181 ff.](#)).

Zum 31. Dezember 2024 wurden neben Branicks insgesamt 192 (Vorjahr: 191) Tochterunternehmen in den Konzernabschluss einbezogen (siehe Anlage 1 des Anhangs ab → [Seite 164](#)).

Im Geschäftsjahr wurden zwei Gesellschaften neu gegründet und erstmalig konsolidiert. Des Weiteren ist eine Gesellschaft aus dem Konsolidierungskreis ausgeschieden (Vorjahr: vier Gesellschaften neu gegründet, zwei Gesellschaften aus dem Konsolidierungskreis ausgeschieden).



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

	31.12.2024	31.12.2023
Bilanz	TEUR	TEUR
Langfristiges Vermögen	1.817.078	2.181.894
Kurzfristiges Vermögen	154.397	466.481
	1.971.475	2.648.375
Eigenkapital	927.470	1.501.586
davon Minderheitsanteile	361.005	469.413
Langfristige Schulden	1.009.791	1.087.639
Kurzfristige Schulden	34.214	59.150
	1.971.475	2.648.375
Cashflow	TEUR	TEUR
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	91.187	67.156
Cashflow aus Investitionstätigkeit	– 98.567	– 4.305
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	– 102.987	106.834
GuV	TEUR	TEUR
Bruttomieteinnahmen	88.733	86.823
Gewinn	– 272.626	– 15.991

Assoziierte Unternehmen

Eine Beteiligung an einem assoziierten Unternehmen wird ab dem Zeitpunkt, zu dem die Voraussetzungen für ein assoziiertes Unternehmen vorliegen, nach der Equity-Methode bilanziert. Jeglicher Überschuss der Anschaffungskosten des Anteilserwerbs über den erworbenen Anteil an den beizulegenden Zeitwerten der identifizierbaren Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden wird als Geschäfts- oder Firmenwert erfasst. Der Geschäfts- oder Firmenwert ist Bestandteil des Buchwerts der Beteiligung und wird nicht separat auf das Vorliegen einer Wertminderung geprüft.

Der Konzern beendet die Anwendung der Equity-Methode ab dem Zeitpunkt, an dem seine Beteiligung kein assoziiertes Unternehmen mehr darstellt oder die Beteiligung nach IFRS 5 als zur Veräußerung gehalten zu klassifizieren ist. Bei Beendigung der Equity-Methode werden Gewinne oder Verluste, die vom assoziierten Unternehmen bislang im sonstigen Ergebnis erfasst sind, aus dem sonstigen Ergebnis in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert.

Geht ein Konzernunternehmen Geschäftsbeziehungen mit einem assoziierten Unternehmen des Konzerns ein, werden Gewinne und Verluste aus diesen Transaktionen entsprechend dem Anteil des Konzerns an dem assoziierten Unternehmen eliminiert.

Branicks hält aus strategischen Motiven Anteile an 17 (Vorjahr: 19) Gesellschaften, die gemäß IAS 28.05 als assoziierte Unternehmen nach der Equity-Methode in den Abschluss des Konzerns einbezogen werden.

Hinsichtlich der Ermessensentscheidungen bei der Bestimmung der „at equity“ einzubeziehenden Unternehmen verweisen wir auf Textziffer 16 „Anteile an assoziierten Unternehmen“.



Beteiligungen

Die Beteiligungen, die ein Eigenkapitalinstrument i.S.v. IAS 32 darstellen, werden wie bisher auch, vergleichbar zu IAS 39, erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet und der Kategorie „At Fair Value through other comprehensive income“ zugeordnet. Sämtliche Änderungen des beizulegenden Zeitwerts werden im sonstigen Ergebnis erfasst und kumuliert im Eigenkapital ausgewiesen. Im Falle einer Ausbuchung des Instruments erfolgt in diesem Fall keine spätere Umgliederung in den Gewinn oder Verlust, sondern eine Umgliederung in den Bilanzgewinn. Dividenden aus diesen Instrumenten werden dagegen als Beteiligungsertrag im Gewinn oder Verlust erfasst. Zur Veräußerung verfügbare Vermögenswerte werden in der Bilanz grundsätzlich zum beizulegenden Zeitwert angesetzt. Marktwertänderungen werden, soweit keine Wertminderung vorliegt, im sonstigen Ergebnis erfasst.

Beteiligungen, die kein Eigenkapitalinstrument im Sinne des IAS 32 darstellen, werden ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet und der Kategorie „At Fair Value Through profit or loss“ zugeordnet.

Branicks weist zum Bilanzstichtag insgesamt 35 Beteiligungen aus (Vorjahr: 35).

Geschäfts- oder Firmenwert

Ein Geschäfts- oder Firmenwert resultiert aus einem Unternehmenszusammenschluss und entspricht dem Überschuss der übertragenen Gegenleistungen über den beizulegenden Zeitwert der Nettovermögenswerte (erworbene Vermögenswerte abzüglich eingegangener bzw. übernommener Schulden). Geschäfts- oder Firmenwerte unterliegen keiner planmäßigen Abschreibung, sondern werden einmal jährlich sowie im Falle von Ereignissen oder Änderungen der Umstände, welche auf eine Wertminderung hinweisen, auf der Ebene von sogenannten zahlungsmittelgenerierenden Einheiten (ZGEs) auf Wertminderung geprüft. Sie werden zu Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Wertminderungsaufwendungen bewertet. Wertaufholungen können nicht vorgenommen werden.

Bei Veräußerung des Tochterunternehmens wird der zurechenbare Betrag des Geschäfts- oder Firmenwerts in die Berechnung des Gewinns oder Verlusts aus der Veräußerung einbezogen.

Zur Werthaltigkeitsüberprüfung des Geschäfts- oder Firmenwerts verweisen wir auf die Erläuterungen unter dem Gliederungspunkt 13 „Geschäfts- oder Firmenwert“.

Wertminderungen

Für Vermögenswerte mit bestimmter Nutzungsdauer wird gemäß IAS 36 an jedem Bilanzstichtag überprüft, ob Anhaltspunkte für mögliche Wertminderungen vorliegen, z.B. besondere Ereignisse oder Marktentwicklungen, die einen möglichen Wertverfall anzeigen. Anhaltspunkte für eine Wertminderung der planmäßig abzuschreibenden immateriellen Vermögenswerte, Sachanlagen oder als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien lagen in der Berichts- sowie der Vergleichsperiode nicht vor.

Immaterielle Vermögenswerte mit unbestimmter Nutzungsdauer sind zusätzlich zwingend zu jedem Bilanzstichtag auf Wertminderungsbedarf zu untersuchen. Im aktuellen Berichtszeitraum betrifft dies die Geschäfts- oder Firmenwerte aus dem Erwerb der German Estate Group („GEG“) und der RLI Investors GmbH („RLI“), die dem Segment Institutional Business zugeordnet sind.

Bei Vorliegen von Anzeichen oder bei dem verpflichtend durchzuführenden jährlichen Wertminderungstest für immaterielle Vermögenswerte mit unbestimmter Nutzungsdauer und Geschäfts- oder Firmenwert wird der erzielbare Betrag des Vermögenswerts bestimmt. Der erzielbare Betrag eines Vermögenswerts ist der höhere der beiden Beträge aus dem beizulegenden Zeitwert eines Vermögenswerts oder einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit (ZGE) abzüglich Veräußerungskosten und dem Nutzungswert. Der erzielbare Betrag ist für jeden einzelnen Vermögenswert zu bestimmen, es sei denn, ein Vermögenswert erzeugt keine Mittelzuflüsse, die weitestgehend unabhängig von denen anderer Vermögenswerte oder Gruppen von Vermögenswerten sind. Im letzteren Fall ist der erzielbare Betrag auf Basis einer ZGE zu ermitteln, welcher Vermögenswerte oder Gruppen von Vermögenswerten zugeordnet werden, bis diese zusammen weitestgehend unabhängige Mittelzuflüsse generieren. Dies ist unter anderem für den Geschäfts- oder Firmenwert der Fall. Dieser wird, sofern er aus einem Unternehmenszusammenschluss resultiert, vom Übernahmetag an der ZGE oder Gruppe von ZGEs zugeordnet, die aus den Synergien des Zusammenschlusses Nutzen ziehen kann und auf deren Ebene der Geschäfts- oder Firmenwert für interne Management-Zwecke überwacht wird.

Zur Ermittlung des Nutzungswerts werden grundsätzlich die erwarteten künftigen Cashflows unter Zugrundelegung eines Abzinsungssatzes vor Steuern, der die aktuellen Markterwartungen hinsichtlich des Zinseffekts und der spezifischen Risiken des Vermögenswerts widerspiegelt, auf ihren Barwert abgezinst. Bei der Ermittlung des Nutzungswerts werden das aktuelle und künftig erwartete Ertragsniveau sowie technologische, wirtschaftliche und allgemeine Entwicklungstendenzen auf Basis genehmigter Finanzpläne berücksichtigt. Zur Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts abzüglich Veräußerungskosten werden, falls vorhanden, kürzlich erfolgte



Markttransaktionen berücksichtigt. Übersteigt der Buchwert den erzielbaren Betrag des Vermögenswerts oder der ZGE, wird ein Wertminderungsverlust in Höhe des den erzielbaren Betrag übersteigenden Buchwerts erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Ist bei einem Geschäfts- oder Firmenwert der Wertminderungsbedarf höher als der Buchwert der Geschäfts- oder Firmenwert tragenden ZGE, wird der Geschäfts- oder Firmenwert zunächst vollständig abgeschrieben und der verbleibende Wertminderungsbedarf auf die übrigen Vermögenswerte der ZGE verteilt. Dabei werden notwendige Wertminderungen auf einzelne Vermögenswerte dieser ZGE im Vorfeld des Wertminderungstests für den Geschäfts- oder Firmenwert berücksichtigt.

Zuschreibungen auf den neuen erzielbaren Betrag erfolgen, außer bei Geschäfts- oder Firmenwerten, wenn die Gründe für Wertminderungen aus den Vorjahren entfallen. Die Wertobergrenze für Zuschreibungen sind die fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten, die sich ergäben, wenn in den Vorjahren keine Wertminderungen erfasst worden wären. Zuschreibungen wurden im Berichtszeitraum und in der Vergleichsperiode auf immaterielle Vermögenswerte oder Sachanlagen nicht erfasst.

Der zum 31. Dezember 2024 bilanzierte Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von 190.243 TEUR (Vorjahr: 190.243 TEUR) resultiert aus den Erwerben der GEG-Gruppe in 2019 und der RLI Anfang 2021. Der Geschäfts- oder Firmenwert wird dem Segment Institutional Business zugeordnet und auf dieser Ebene überwacht. Siehe Gliederungspunkt 13 „Geschäfts- oder Firmenwert“ → [Seite 129](#) für weitere Informationen.

EPRA-Ergebnis

EPRA steht für European Public Real Estate Association, den Verband der börsennotierten Immobiliengesellschaften in Europa. Die EPRA hat Empfehlungen dahingehend ausgesprochen, wie Immobilienunternehmen ihre Ergebnisse berechnen und bereinigen sollen, damit diese frei von Sondereinflüssen bzw. Einmaleffekten vergleichbar sind.

Die Kennzahl „EPRA-Ergebnis“ ist die Messgröße für die dauerhafte und kontinuierliche Leistungsfähigkeit des Immobilienportfolios. Für die beiden Geschäftsjahre 2024 und 2023 ergibt sich das folgende EPRA-Ergebnis:

in TEUR	2024	2023
Ergebnis nach IFRS	– 281.113	– 65.960
Anpassungen zur Berechnung des EPRA-Ergebnisses		
Marktwertänderung oder planmäßige Abschreibung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	292.119	130.458
Gewinn/Verlust aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	– 4.333	– 8.184
Steuern aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	686	1.295
Abschreibung immaterielle Vermögenswerte, Finanzanlagen und Nutzungsrechte gemäß IFRS 16	143.798	25.567
Sonstige Einmaleffekte	32.710	8.160
Latente Steuern in Zusammenhang mit EPRA-Anpassungen	– 1.518	– 684
Ergebnisbeiträge aus Co-Investments (Projektentwicklungen und Verkäufe)	0	0
Minderheitsanteile	– 84.423	– 4.739
EPRA-Ergebnis	97.926	85.913
EPRA-Ergebnis je Aktie	1,17	1,03



Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Bruttomieteinnahmen

Die Bruttomieteinnahmen haben sich aufgrund der Verkäufe von Immobilien im Geschäftsjahr trotz der sehr guten Vermietungsleistung auf 168.915 TEUR verringert (Vorjahr: 188.273 TEUR).

2. Erträge und Aufwendungen aus Betriebs- und Nebenkosten

Die ausgewiesenen Kosten umfassen die gemäß §1 der Betriebskostenverordnung dem Konzern durch das Eigentum am Grundstück bzw. durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen etc. laufend entstehenden umlegbaren Kosten sowie aufgrund vertraglicher Regelungen vom Mieter zu tragenden Nebenkosten. Typischerweise werden hierunter zum Beispiel die Kosten für Wasser, Strom, Heizung, Grundsteuer sowie die notwendigen Wartungs- und Inspektionskosten verstanden. Die Deckungslücke zwischen den Erträgen und Aufwendungen aus Betriebs- und Nebenkosten in Höhe von 2.060 TEUR (Vorjahr: 6.111 TEUR) resultiert vornehmlich aus den Kosten, die aufgrund vertraglicher Ausnahmeregelungen nicht an den Mieter weiterbelastet werden können. Mit Ausnahme einer Immobilie wurden bei sämtlichen als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien Mieteinnahmen erzielt.

3. Sonstige immobilienbezogene Aufwendungen

Die sonstigen immobilienbezogenen Aufwendungen enthalten die Kosten, die bei der Bewirtschaftung unserer Immobilien entstehen, aber nicht auf den Mieter im Zuge der Betriebskostenabrechnung umgelegt werden, weil sie mit der Erhebung der Miete bereits abgegolten sind. Dazu gehören beispielsweise Kosten für die Beseitigung der durch Abnutzung bzw. Alterung der Gebäude entstehenden baulichen Mängel, insbesondere die Erneuerung der Brandschutztechnik, die Verwalterkosten, Nebenkosten bei leer stehenden Flächen sowie Wertberichtigungen auf zweifelhafte Mietforderungen.

4. Verwaltungsaufwand

in TEUR	2024	2023
Rechts- und Beratungskosten	13.692	7.005
EDV-Kosten	3.549	4.698
Marketing/Investor Relations	2.522	2.817
Versicherungen/Beiträge und Abgaben	2.434	2.209
Fremdleistungen	2.294	2.932
Personalbeschaffung und sonstige Personalkosten	1.851	1.988
Miet- und Nebenkosten	1.293	1.503
Nebenkosten der Geldbeschaffung	971	1.743
Kfz-Kosten	958	653
Prüfungskosten	932	780
Aufsichtsratsvergütung	729	790
Übrige	73	92
Gesamt	31.298	27.210

Der Anstieg der Verwaltungsaufwendungen gegenüber dem Vorjahr ist insbesondere auf einmalige Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 5.364 TEUR zurückzuführen.

Die Gesellschaft hatte im Geschäftsjahr Aufwendungen von insgesamt 729 TEUR für Vergütungen an Mitglieder des Aufsichtsrats. Darüber hinaus wurden den Aufsichtsratsmitgliedern Reisekosten in Höhe von 8 TEUR erstattet.

Für die in dem Geschäftsjahr 2024 erbrachten Dienstleistungen des Abschlussprüfers BDO AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, sind folgende Honorare angefallen:

in TEUR	2024	2023
Abschlussprüfungsleistungen	684	652
Andere Bestätigungsleistungen	194	101
Sonstige Leistungen	54	27
Gesamt	932	780



Die Honorare für Abschlussprüfungen betreffen die Prüfung des Konzernabschlusses der Branicks Group AG sowie VIB Vermögen AG und der gesetzlich vorgeschriebenen Jahresabschlüsse der Branicks Group AG und ihrer verbundenen Unternehmen.

Die anderen Bestätigungsleistungen beinhalten im Wesentlichen Bescheinigungen im Zusammenhang mit Kapitalmarkttransaktionen und dem Nachhaltigkeitsbericht.

Die sonstigen Leistungen betreffen Beratungsleistungen bei Enforcementverfahren.

5. Personalaufwand

Der Personalaufwand beinhaltet die Löhne und Gehälter der Beschäftigten der Branicks Group AG, der Branicks Onsite GmbH, der VIB Vermögen AG, der Merkur GmbH, der Branicks Institutional Real Estate Management GmbH und der Branicks Institutional GmbH sowie die dazugehörigen Sozialabgaben in Höhe von insgesamt 32.733 TEUR (Vorjahr: 35.553 TEUR). Die Sozialabgaben in Höhe von 4.084 TEUR (Vorjahr: 4.713 TEUR) beinhalten 1.847 TEUR (Vorjahr: 2.168 TEUR) für Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung. Der Personalaufwand liegt mit 35.591 TEUR (Vorjahr: 40.101 TEUR) um 4.510 TEUR unter dem Vorjahresniveau.

Die durchschnittliche Anzahl der Beschäftigten ist 2024 um 15 auf 290 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gesunken. Im Jahresdurchschnitt waren bei der Branicks Group AG 85 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, bei der Branicks Onsite GmbH 154 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, bei der VIB Vermögen AG 30 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und bei den Gesellschaften der GEG-Gruppe 21 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt.

6. Abschreibungen

Die Abschreibungen in Höhe von 435.918 TEUR (Vorjahr: 156.024 TEUR) betreffen überwiegend die ausgewiesenen Immobilien. Der Anstieg der Abschreibungen auf Immobilien ist vor allem auf außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 237.106 TEUR (Vorjahr: 67.393 TEUR) zurückzuführen. Daneben erfolgten Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von 133.186 TEUR. Darüber hinaus sind Abschreibung für Nutzungsrechte für unsere eigengenutzten Büros, in geringem Umfang Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie immaterielle Vermögenswerte des Anlagevermögens enthalten. Die Abschreibungen wurden durch Ankäufe, die letzt- und diesjährigen Verkäufe, die Anwendung des IFRS 16, die im Rahmen der Kaufpreisallokationen der erworbenen GEG-Gruppe und RLI erfassten Dienstleistungsverträge als immateriellen Vermögenswerte sowie die getätigten Investitionen in das Immobilienvermögen beeinflusst.

7. Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren

Die Erträge betreffen Assetmanagement- und Propertymanagement-, Vermietungs-, Projektsteuerungs- und Verkaufsgebühren, die von der Branicks Group AG und ihren Tochtergesellschaften, insbesondere von der Branicks Onsite GmbH und der Branicks Institutional Real Estate Management GmbH erwirtschaftet werden. Neben den in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten wesentlichen nahestehenden Unternehmen wurden die Erträge aus Immobilienverwaltergebühren insbesondere gegenüber den Investmentvehikeln (drei Kategorien) des Segments Institutional Business wie dargestellt erzielt.

in TEUR	2024	2023
DIC Office Balance I	1.698	1.465
DIC Office Balance II	2.088	3.535
DIC Office Balance III	1.809	1.897
DIC Office Balance IV	1.454	1.525
DIC Office Balance V	1.532	1.723
DIC Retail Balance I	1.356	1.974
Pool Funds	26.878	27.353
Club Deals	7.671	5.858
Separate Accounts	3.686	5.523
Gesamt	48.172	50.853

Aus den erzielten Erträgen aus Immobilienverwaltungsgebühren entfallen rund 41,7 Mio. Euro (Vorjahr: 44,9 Mio. Euro) auf das Asset- und Propertymanagement und Development sowie rund 6,5 Mio. Euro (Vorjahr: 5,9 Mio. Euro) auf transaktions- und performancebezogene Gebühren.



8. Gewinn aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Durch Verkäufe hat der Konzern Gewinne aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 4.333 TEUR (Vorjahr: 8.184 TEUR) erzielt. Dies entspricht einer Verkaufsrendite von 0,8 % (Vorjahr: 1,5 %).

Von den Verkaufserlösen in Höhe von 571.102 TEUR (Vorjahr: 569.116 TEUR) wurden Verkaufskosten von 27.653 TEUR (Vorjahr: 10.505 TEUR) abgesetzt, die sich neben Rechts-, Beratungs- und Maklerkosten sowie Vorfälligkeitsentschädigungen im Wesentlichen auf etwaige noch anfallende Baukosten beziehen.

9. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen

Der Ausweis betrifft die nach der Equity-Methode zu übernehmenden Gewinne und Verluste von assoziierten Unternehmen sowie Erträge aus Beteiligungen in Höhe von 5.887 TEUR (Vorjahr: 6.448 TEUR).

Im Geschäftsjahr beinhaltet das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen im Wesentlichen Beiträge aus den bestehenden Fonds DIC Office Balance I, DIC Office Balance II, DIC Office Balance III, DIC Office Balance IV, DIC Office Balance V und dem DIC Retail Balance I sowie sonstigen Investments. Beteiligungserträge aus Minderheitsbeteiligungen werden hier ebenso ausgewiesen und betrugen im Geschäftsjahr 1.406 TEUR (Vorjahr: 1.512 TEUR).

10. Zinsaufwendungen und -erträge

Der Aufwand aus der Amortisation der im Zusammenhang mit den Finanzverbindlichkeiten entstehenden Bearbeitungsentgelte und sonstige Transaktionskosten betrug im Geschäftsjahr 4.188 TEUR (Vorjahr 5.430 TEUR).

Aus den Unternehmensanleihen bzw. Schuldscheindarlehen resultiert ein effektiver Zinsaufwand in Höhe von 47.013 TEUR (Vorjahr: 32.044 TEUR). Der Anstieg resultiert vor allem aus der höheren Amortisation der Bridge-Finanzierung und der Schuldscheindarlehen. In den Finanzierungsaufwendungen sind Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten i. H. v. 1.339 TEUR (Vorjahr: 448 TEUR) enthalten.

11. Ertragsteuern

in TEUR	2024	2023
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	– 28.255	– 11.866
Latente Steuern	55.960	25.500
Gesamt	27.705	13.634

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betreffen ausschließlich steuerpflichtige Gewinne konsolidierter Tochtergesellschaften der Branicks Group AG. Der laufende Steueraufwand setzt sich im Wesentlichen aus Körperschaftsteuern inkl. Solidaritätszuschlag in Höhe von 25.377 TEUR (Vorjahr: 6.182 TEUR) sowie aus Gewerbesteuern in Höhe von 2.878 TEUR (Vorjahr: 5.684 TEUR) zusammen.

Die latenten Steuern resultieren aus zeitlichen Differenzen zwischen Steuerbilanzwerten und IFRS-Bilanzwerten sowie aus bestehenden ertragsteuerlichen Verlustvorträgen und dem Ansatz von latenten Steuern auf Outside Basis Differences.

Ausschlaggebend für die Beurteilung der Werthaltigkeit aktiver latenter Steuern ist die Einschätzung der Unternehmensleitung zur Realisierung der aktiven latenten Steuern. Dies ist abhängig von der Entstehung künftiger steuerpflichtiger Gewinne während der Perioden, in denen sich steuerliche Bewertungsunterschiede umkehren und steuerliche Verlustvorträge geltend gemacht werden können. Branicks geht davon aus, dass aufgrund der Planung für die jeweiligen Portfolios und Einzelobjekte das zukünftige steuerpflichtige Einkommen ausreichen wird, um die angesetzten aktiven latenten Steuern wahrscheinlich realisieren zu können. Die heutige Einschätzung bezüglich der Werthaltigkeit der aktiven latenten Steuern kann sich ändern und höhere oder niedrigere Wertberichtigungen erforderlich machen.

Auf körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von rund 81,7 Mio. Euro (Vorjahr: 27,8 Mio. Euro) sowie gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von rund 143,1 Mio. Euro (Vorjahr: 76,6 Mio. Euro) wurden keine latenten Steuern gebildet.



Die latenten Steuern werden auf der Basis der Steuersätze bewertet, die zum Realisationszeitpunkt gelten bzw. voraussichtlich gelten werden. Für die Berechnung der inländischen latenten Steuern wurden wie im Vorjahr der Körperschaftsteuersatz von 15 %, der Solidaritätszuschlag von 5,5 % auf den Körperschaftsteuersatz sowie gesellschaftsspezifische Gewerbesteuersätze (i. d. R. 16,1 %) zugrunde gelegt. Der latente Steueraufwand bzw. -ertrag stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

in TEUR	2024	2023
Steuerliche Verlustvorträge	0	1.402
Immobilienbewertung	61.969	15.090
Dienstleistungsverträge	- 176	8.243
Kapitaltransaktionen	701	292
Übrige	- 6.534	473
Gesamt	55.960	25.500

Die latenten Steueransprüche und -schulden sind folgenden Sachverhalten zuzuordnen:

in TEUR	31.12.2024		31.12.2023	
	aktiv	passiv	aktiv	passiv
Steuerliche Verlustvorträge	20.800	0	20.800	0
Immobilienbewertung	4.243	144.450	3.468	204.704
Dienstleistungsverträge	4.460	6.594	4.902	6.859
Kapitaltransaktionen	0	619	0	1.320
Übrige	1.243	7.504	802	1.480
Gesamt	30.746	159.167	29.972	214.363

Die latenten Steuern auf die im sonstigen Ergebnis berücksichtigten Posten betragen – 19 TEUR (Vorjahr: – 496 TEUR). Davon entfallen auf die Bewegungen der Cashflow- oder Fair-Value-Hedges des Konzerns 14 TEUR (Vorjahr: – 536 TEUR), auf die Marktwertveränderung der erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumente 0 TEUR (Vorjahr: 17 TEUR) und auf versicherungsmathematische Gewinne/Verluste aus Pensionen – 33 TEUR (Vorjahr: 6 TEUR). Es wurden aktive und passive latente Steuern in Höhe von 0 TEUR (Vorjahr: 12.672 TEUR) saldiert.

Auf temporäre Unterschiede im Zusammenhang mit Anteilen an Tochterunternehmen (Outside Basis Differences) in Höhe von 3,5 Mio. Euro (Vorjahr: 23,5 Mio. Euro) und auf temporäre Unterschiede im Zusammenhang mit assoziierten Unternehmen in Höhe von 0,0 Mio. Euro (Vorjahr: 0,5 Mio. Euro) wurden keine latenten Steuern angesetzt.

Der Unterschied zwischen erwartetem Steueraufwand und tatsächlichem Steueraufwand lässt sich wie folgt überleiten:

in TEUR	2024	2023
Konzernergebnis vor Steuern	- 393.241	- 84.333
Anzuwendender gesetzlicher Steuersatz (in %)	31,925	31,925
Erwarteter Steueraufwand	- 125.542	- 26.923
Erhöhung oder Minderung der Ertragsteuerbelastung durch:		
GewSt-Kürzung und abweichende Steuersätze	63.819	6.302
Nicht abzugsfähige Aufwendungen	19.263	6.812
Auswirkungen assoziierter Unternehmen	- 640	- 2.059
Auswirkungen von nicht angesetzten steuerlichen Verlusten	12.102	3.098
Steuern für Vorperioden	4.071	- 1.374
Sonstige Effekte	- 778	510
Tatsächlicher Gesamtsteueraufwand	- 27.705	- 13.634

Der anzuwendende gestzliche Steuersatz wurde auf Basis der in Deutschland geltenden Steuersätze 2024 und 2023 ermittelt. Hierbei wurde ein Steuersatz von 31,925 % zugrunde gelegt. Dieser ermittelt sich aus einem nominalen Körperschaftsteuersatz inkl. Solidaritätszuschlag von 15,825 % und einem nominalen Gewerbesteuersatz von 16,10 %. Der Gewerbesteuersatz basiert auf einem Hebesatz von 460 % der Stadt Frankfurt am Main.

Es wurden aktive latente Steuern auf Verlustvorträge in Höhe von 20,8 Mio. Euro bei Gesellschaften gebildet, die im Geschäftsjahr einen Verlust erzielten. Es wird von einer Nutzung der Verlustvorträge ausgegangen.



12. Ergebnis je Aktie, Net Asset Value (NAV) und NAV je Aktie

Das Ergebnis je Aktie ist gemäß IAS 33.12 aus dem Konzernergebnis nach Anteilen anderer Gesellschafter und der Zahl der im Jahresdurchschnitt im Umlauf befindlichen Aktien ermittelt.

in Euro	2024	2023
Konzernergebnis nach Minderheitsanteilen Dritter	- 281.113.323	- 65.959.671
Durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	83.565.510	83.427.284
(Un)Verwässertes Ergebnis je Aktie	- 3,36	- 0,79

Aufgrund unserer Bilanzierung der Investment Properties gem. IAS 40 zu fortgeführten Anschaffungskosten, stellen wir im Folgenden den Netto-Vermögenswert (Net Asset Value, NAV), der den Marktwert des Eigenkapitals darstellt, zum 31. Dezember 2024 und 31. Dezember 2023 dar:

in TEUR	31.12.2024	31.12.2023
Buchwert der Immobilien	2.663.564	3.398.556
Wertdifferenz zum Zeitwert	41.574	142.558
Marktwert des Bestandsportfolios ¹	2.705.138	3.541.114
Immobilien gemäß IFRS 5	87.495	100.495
Marktwert der Immobilien einschl. IFRS 5 ¹	2.792.633	3.641.609
Marktwert der assoziierten Unternehmen	118.750	129.337
+/- sonstige Aktiva/Passiva	614.878	934.286
+/- Anpassung sonstige Aktiva/Passiva ²	- 255	7.999
Nettokreditverbindlichkeiten zum Buchwert	- 2.268.710	- 2.935.040
Nettokreditverbindlichkeiten gemäß IFRS 5	- 38.988	- 39.151
Minderheitenanteile	- 360.428	- 440.685
NAV	857.880	1.298.355
NAV/Anteil	10,27	15,54

¹ Inkl. Minderheitenanteile.
² Anpassung um latente Steuern (TEUR +48.252; Vorjahr: TEUR +69.343), Finanzinstrumente (TEUR 0; Vorjahr: TEUR 0) und IFRS 5 Vermögenswerte und Schulden (TEUR -48.507; Vorjahr: TEUR -61.344).



Erläuterungen zur Bilanz

13. Geschäfts- oder Firmenwert

Die Geschäfts- oder Firmenwerte resultieren aus der Konsolidierung der GEG-Gruppe und der RLI. Die Prüfung der Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte erfolgte im Geschäftsjahr auf der Basis geschätzter, aus der Planung abgeleiteter zukünftiger Cashflows (Value in Use) derjenigen zahlungsmittelgenerierenden Einheit, der die Geschäfts- oder Firmenwerte zugeordnet sind. Diese Planung basiert auf einem Planungshorizont von fünf Jahren, abgeleitet aus dem aktuellen Budget des Managements. Der Planung liegen bestehende vertragliche Vereinbarungen bzw. Erfahrungen aus bereits abgeschlossenen Transaktionen für vergleichbare zukünftige Sachverhalte zugrunde sowie eine Erholung des Transaktionsmarktes bzw. der ausbau der neuen Asset Klasse Renewable mit ssignifikanten Cash-Flows in der Zukunft. Für die Abzinsung der Zahlungsströme im Detailplanungszeitraum wendeten wir einen mittels Capital Asset Pricing Model (CAPM) abgeleiteten Kapitalkostensatz nach Steuern von durchgängig 7,6 % an.

Der Durchschnitt des korrespondierenden Kapitalkostensatzes vor Steuern betrug 7,6 %. Am Ende des Detailplanungszeitraums schließt sich für die Jahre ab 2030 eine übergeleitete ewige Rente an, die auf Basis des CAPM mit einem Kapitalkostensatz von 6,6 % (nach Steuern, nach Wachstumsrate) abgezinst wurde. Bei der ewigen Rente liegt der Berechnung eine nachhaltige durchschnittliche Wachstumsrate von 1,0 % zugrunde. Bei der Abzinsung berücksichtigen wir die Wachstumsrate als Abschlag auf den Kapitalkostensatz.

Wir beobachten und aktualisieren die für den Werthaltigkeitstest maßgeblichen technischen, marktbezogenen, ökonomischen sowie gesetzlichen Parameter und Rahmenbedingungen kontinuierlich. Dabei haben sich im Geschäftsjahr keine Anhaltspunkte für eine Wertminderung ergeben. Auch der zum Bilanzstichtag durchgeführte Werthaltigkeitstest der Geschäfts- oder Firmenwerte führte zu keiner außerplanmäßigen Abschreibung. Hierbei wird der höhere Wert aus Marktwert abzüglich Verkaufskosten und Nutzungswert dem Buchwert der zahlungsmittelgenerierenden Einheit (ZGE) gegenübergestellt, zu der die Geschäfts- oder Firmenwerte zugeordnet werden.

Für die Geschäfts- oder Firmenwerte des Geschäftsjahres hätte ein Rückgang der zugrunde gelegten Asset Management Fees um 5 % zu einer Reduzierung des Nutzungswerts in Höhe von ca. – 46 Mio. Euro geführt und keine Wertminderung nach sich gezogen. Eine Erhöhung des Diskontierungszinssatzes um +0,5 % hätte zu einer Reduzierung des Nutzungswerts von ca. – 34 Mio. Euro geführt und ebenfalls zu keiner Wertminderung geführt, da der Nutzungswert signifikant über dem Buchwert der ZGE liegt.

14. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

in TEUR	2024	2023
Anschaffungskosten		
Stand 01.01.	3.776.831	3.982.733
Zugänge aus Erwerb	48.331	23.926
Zugänge aus Erweiterungsinvestitionen	34.106	47.089
Klassifizierung „als zur Veräußerung gehalten“	– 759.088	– 160.718
Abgänge	– 42.737	– 116.199
Stand 31.12.	3.057.443	3.776.831
Abschreibungen		
Stand 01.01.	378.275	309.483
Zugänge	291.293	129.547
Klassifizierung „als zur Veräußerung gehalten“	– 261.892	– 30.041
Abgänge	– 13.797	– 30.714
Stand 31.12.	393.879	378.275
Buchwert 01.01.	3.398.556	3.673.250
Buchwert 31.12.	2.663.564	3.398.556
Beizulegender Zeitwert ¹	2.792.633	3.641.609

¹ Inkl. Minderheitenanteile und IFRS-5-Immobilien.



Nachfolgend sind Einzelheiten und Angaben zu den Hierarchiestufen der beizulegenden Zeitwerte gem. IAS 40.79 in Verbindung mit IFRS 13.93(a), (b) und 13.97 der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien des Konzerns zum 31. Dezember 2024 dargestellt:

in TEUR	Beizulegender Zeitwert 31.12.2024	Notierte Preise in aktiven Märkten für identische Vermögenswerte (Stufe 1)	Wesentliche andere beobachtbare Inputfaktoren (Stufe 2)	Wesentliche nicht beobachtbare Inputfaktoren (Stufe 3)
Gewerbliche Immobilien in Deutschland	2.792.633			2.792.633

Auf der Stufe 3 angewandte Bewertungsmethoden

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

Die Bemessung der Marktwerte stützt sich auf eine Barwertberechnung (Discounted-Cash-flow-Methode). Im Allgemeinen wurde eine Cashflow-Periode von zehn Jahren angenommen, an deren Ende der Verkauf der Immobilie unterstellt wird. Der für die Bewertung angesetzte Diskontierungssatz setzt sich aus einer risikofreien Rate, die sich aus der durchschnittlichen Umlaufrendite von langfristigen festverzinslichen Bundesanleihen ableiten lässt, sowie einer immobilienpezifischen Risikoprämie zusammen, die die eingeschränkte Fungibilität von Immobilieninvestitionen im Verhältnis zu fungibleren Anlageformen wie Aktien oder Renten widerspiegelt. Die in Ansatz gebrachte durchschnittliche Umlaufrendite betrug 0,68 % (2023: zwischen 0,42 und 0,70 %). Die immobilienpezifische Risikoprämie lag in einer Spannbreite von 3,30 % bis 7,70 % (2023: 3,00 % bis 6,80 %). Der Diskontierungssatz betrug 4,00 % bis 8,40 % (2023: 3,70 % bis 7,50 %).

Der für die Endwertkapitalisierung angesetzte Zinssatz entspricht der im heutigen Immobilienkapitalmarkt zu beobachtenden Verzinsung plus einem objektbezogenen Risikoaufschlag. In Abhängigkeit der Qualität, Lage, Struktur und Nutzung der Objekte variieren die angesetzten Kapitalisierungsraten zwischen 2,90 % und 7,90 % (2023: 3,25 % und 7,50 %).

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

In den Anschaffungskosten zum 31. Dezember 2024 sind wie im Vorjahr keine Fremdkapitalzinsen enthalten. Im Geschäftsjahr 2024 wurden wie im Vorjahr keine Fremdkapitalkosten aktiviert.



Im Konzern bestehen keine Beschränkungen hinsichtlich der Veräußerbarkeit von als Finanz-investition gehaltenen Immobilien und keine vertraglichen Verpflichtungen, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zu erstellen oder zu entwickeln.

Aus aktuellen vertraglichen Vereinbarungen ergeben sich gegenüber unseren Mietern für die Jahre 2025 und 2026 finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 0,6 Mio. Euro (Vorjahr: 1,3 Mio. Euro), Bestellobligo aus Investitionsvorhaben 31,4 Mio. Euro (Vorjahr: 16,6 Mio. Euro) und aus Kaufverträgen 0 Mio. Euro (Vorjahr: 50,9 Mio. Euro).

15. Sachanlagen

in TEUR	Immobilien	BGA	Nutzungs-rechte	2024 Summe	2023 Summe
Anschaffungskosten					
Stand 01.01.	11.347	10.285	30.707	52.339	33.388
Zugänge	0	383	1.602	1.985	29.882
Abgänge	0	- 635	- 1.162	- 1.797	- 10.931
Stand 31.12.	11.347	10.033	31.147	52.527	52.339
Abschreibungen					
Stand 01.01.	462	4.829	1.606	6.897	12.744
Zugänge	178	611	3.963	4.752	4.109
Abgänge	0	- 249	- 1.125	- 1.374	- 9.956
Stand 31.12.	640	5.191	4.444	10.275	6.897
Buchwert 01.01.	10.885	5.456	29.101	45.442	20.644
Buchwert 31.12.	10.707	4.842	26.703	42.252	45.442

Hierin enthalten sind folgende Nutzungsrechte gemäß IFRS 16:

in TEUR	Gebäude	Fahrzeuge	BuG	2024 Summe
Anschaffungskosten				
Stand 01.01.	28.656	943	1.108	30.707
Zugänge	885	668	49	1.602
Abgänge	- 692	- 360	- 110	- 1.162
Stand 31.12.	28.849	1.251	1.047	31.147
Abschreibungen				
Stand 01.01.	1.041	328	237	1.606
Zugänge	3.241	483	239	3.963
Abgänge	- 691	- 325	- 109	- 1.125
Stand 31.12.	3.591	486	367	4.444
Buchwert 01.01.	27.615	615	871	29.101
Buchwert 31.12.	25.258	765	680	26.703
Anzahl Nutzungsrechte	5	44	9	
Bandbreite Restlaufzeiten (Monate)	12 – 104	1 – 36	17 – 51	



16. Anteile an assoziierten Unternehmen

In der nachfolgenden Tabelle werden die assoziierten Unternehmen zum 31. Dezember 2024 aufgeführt. An den unten aufgeführten Unternehmen hält Branicks unmittelbar Kapital- bzw. Stimmrechtsanteile.

in TEUR	31.12.2024		31.12.2023	
	Stimm-rechts-anteil	Buchwert	Stimm-rechts-anteil	Buchwert
Beteiligungen an:				
DIC Office Balance I (Fonds)	12,5 %	4.615	12,5 %	4.576
DIC Office Balance II (Fonds)	0,0 %	8.541	0,0 %	9.935
DIC Office Balance III (Fonds)	5,9 %	2.704	5,9 %	2.657
DIC Office Balance IV (Fonds)	7,6 %	3.317	6,8 %	3.172
DIC Office Balance V (Fonds)	5,6 %	2.611	5,6 %	2.958
DIC Retail Balance I (Fonds)	8,3 %	5.157	8,3 %	5.346
DIC MainTor Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG	40,0 %	11.494	40,0 %	12.172
Realogis Holding GmbH	0,0 %	0	25,0 %	8.210
KHI Immobilien GmbH	41,7 %	18.914	41,7 %	18.914
GEG Public Infrastructure IV	78,5 %	61.397	78,5 %	61.397
Summe		118.750		129.337

Wesentliche assoziierte Unternehmen im Sinne des IFRS 12.2 sind DIC MainTor Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG, DIC Office Balance I, DIC Office Balance II, DIC Office Balance III, DIC Office Balance IV, DIC Office Balance V und DIC Retail Balance I.

Der Konzern ist mit 8,9 % (DIC Office Balance I), 4,1 % (DIC Office Balance II), 1,6 % (DIC Office Balance III), 1,7 % (DIC Office Balance IV), 4,6 % (DIC Retail Balance I), 0,6 % (DIC Office Balance V) am Kapital des Sondervermögens bzw. am Kapital diverser Fondsobjektgesellschaften und damit direkt und indirekt am Fonds beteiligt. Er hat aufgrund des Vorsitzes sowie der Stimmrechtsregelung im Anlageausschuss sowie durch das vertragliche Recht, das Asset- und Propertymanagement sowie die Geschäftsführung für die Fondsobjektgesellschaften durchzuführen, maßgeblichen Einfluss auf die Unternehmen.



Die zusammenfassenden Finanzinformationen hinsichtlich der wesentlichen assoziierten Unternehmen des Konzerns sind unten stehend angegeben.

Die zusammenfassenden Finanzinformationen entsprechen den Beiträgen der in Übereinstimmung mit IFRS aufgestellten Abschlüsse der Unternehmen (für Zwecke der Bilanzierung nach der Equity-Methode vom Konzern entsprechend angepasst).

	DIC MainTor Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG	DIC Office Balance I	DIC Office Balance II	DIC Office Balance III	DIC Office Balance IV	DIC Retail Balance I	DIC Office Balance V	Gesamt 2024	Gesamt 2023
in TEUR									
Vermögenswerte	308.121	163.151	330.298	158.356	177.772	99.769	202.151	1.439.618	1.638.272
Schulden	264.448	81.660	119.544	3.857	44.182	16.174	81.034	610.899	599.358
Nettovermögen	43.673	81.491	210.754	154.499	133.590	83.595	121.117	828.719	1.038.914
Erträge	8.531	10.072	3.723	6.179	8.981	8.688	13.177	59.351	56.686
Aufwendungen	10.288	7.630	3.818	724	3.171	1.413	2.582	29.626	33.872
Jahresergebnis	- 1.757	2.442	- 95	5.455	5.810	7.275	10.595	29.725	22.814



17. Ausleihungen an nahestehende Unternehmen

Die Ausleihungen an nahestehende Unternehmen betreffen die langfristigen Darlehen an unten aufgelistete nahestehende Unternehmen. Hinsichtlich der Beschreibung der Konditionen verweisen wir auf die Angaben im Kapitel „Rechtsgeschäfte mit nahestehenden Unternehmen“ auf → [Seite 158 ff.](#)

in TEUR	IAS 24.9	31.12.2024	31.12.2023
MainTor GmbH	b (ii)	67.567	62.952
DIC MainTor Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG	b (ii)	35.241	32.859
Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA	b (ii)	4.815	18.736
Summe		107.623	114.547

18. Beteiligungen

In den Beteiligungen sind neben der Beteiligung an der DIC Opportunistic GmbH in Höhe von 58.000 TEUR (Vorjahr: 67.536 TEUR) auch Minderheitenbeteiligungen an den Investment-vehikeln des Segments Institutional Business in Höhe von 30.035 TEUR (Vorjahr: 31.500 TEUR) enthalten. Alle Beteiligungen sind mit ihren beizulegenden Zeitwerten angesetzt.

19. Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte enthalten im Wesentlichen die im Rahmen der Erwerbe der GEG-Gruppe und der RLI zugegangenen Dienstleistungsverträge bzw. Markenrechte sowie Software für Buchhaltungs-, Konsolidierungs- und Officeprogramme.

in TEUR	IT-Software, Lizenzen	Dienst- leistungs- verträge	Marke	2024 Summe	2023
Anschaffungskosten					
Stand 01.01.	5.141	56.071	2.492	63.704	63.699
Zugänge	37	0	0	37	5
Abgänge	– 7	0	0	– 7	0
Stand 31.12.	5.171	56.071	2.492	63.734	63.704
Abschreibungen					
Stand 01.01.	4.219	25.222	780	30.221	23.918
Zugänge	355	5.498	94	5.947	6.303
Abgänge	– 7	0	0	– 7	0
Stand 31.12.	4.567	30.720	874	36.161	30.221
Buchwert 01.01.	922	30.849	1.712	33.483	39.781
Buchwert 31.12.	604	25.351	1.618	27.573	33.483

20. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Es handelt sich in erster Linie um Forderungen aus Mieten, Betriebs- und Nebenkosten sowie Immobilienverwaltergebühren. Sämtliche Forderungen sind innerhalb eines Jahres fällig. Für die Erläuterung der erwarteten Kreditausfälle bzw. Wertminderungen verweisen wir auf die Erläuterungen zum Ausfallrisiko unserer Berichterstattung zum Risikomanagement.



21. Forderungen und Verbindlichkeiten gegen nahestehende Unternehmen

Die Forderungen resultieren vornehmlich aus Darlehensgewährungen. Die Darlehen werden mit 6,0 % bis 7,25 % pro Jahr verzinst. Darüber hinaus werden Forderungen aus gegenüber nahestehenden Unternehmen erbrachten Dienstleistungen in dieser Position ausgewiesen. Detaillierte Angaben zu den Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen sind im entsprechenden Kapitel „Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen“ auf [Seite 158 ff.](#) dargestellt.

Der Bilanzausweis betrifft:

in TEUR	IAS 24.9	31.12.2024		31.12.2023	
		Forde- rungen	Ver- bind- lich- keiten	Forde- rungen	Ver- bind- lich- keiten
MainTor GmbH	b (ii)		5.264		5.016
DIC Opportunistic GmbH	b (ii)	17.213		15.829	
DIC MainTor Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG	b (ii)				
Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG	b (ii)	1.414		1.274	
Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA	b (ii)	1.675	1.231	1.373	1.371
DIC Office Balance II (Fonds)	b (ii)	33			
DIC Office Balance III (Fonds)	b (ii)	198		276	
DIC Office Balance IV (Fonds)	b (ii)	102		63	
DIC Retail Balance I (Fonds)	b (ii)	117		101	
DIC Office Balance V (Fonds)	b (ii)	116		190	
DIC MainTor Porta GmbH	b (ii)	72		67	
Sonstige	b (ii)	633	734	386	262
Summe		21.573	7.229	19.559	6.649

22. Forderungen aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Der Ausweis betrifft anrechenbare Steuern und Rückforderungen aus Körperschaft- und Gewerbesteuer.

23. Sonstige Forderungen

in TEUR	31.12.2024	31.12.2023
Forderungen aus noch nicht abgerechneten Leistungen	12.346	12.195
Kautionen	5.910	5.376
Forderungen „Mietfreie Zeit“	3.801	3.870
Forderungen aus Versicherungsentschädigungen	1.521	2.955
Umsatzsteuer	1.519	2.711
Übrige	4.625	6.427
Darlehen im Zusammenhang mit der Finanzierung von Anteils-scheinen	0	85.522
Summe	29.722	119.056

24. Sonstige Vermögenswerte

Der Posten berücksichtigt im Vorjahr im Wesentlichen Erlösabgrenzungen im Segment Institutional Business in Höhe von 14.026 TEUR. Zum Bilanzstichtag bestanden keine derartigen Abgrenzungen in der Position.

25. Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand

Von dem bestehenden Guthaben unterliegen 84.999 TEUR (Vorjahr: 186.908 TEUR) kurzfristigen Verfügungsbeschränkungen über den Bilanzstichtag hinaus. Davon sind 19.723 TEUR zur kurzfristigen Begleichung von Darlehensverbindlichkeiten vorgesehen.

26. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Die Position „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ beinhaltet Immobilien und Anteile an Investmentprodukten des Segments Institutional Business, die im Laufe des nächsten Jahres veräußert werden bzw. übergehen sollen.

Im Zusammenhang mit der Position „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ des Vorjahres entstanden 2024 keine Gewinne (Vorjahr: + 2.825 TEUR).



27. Eigenkapital

a. Gezeichnetes Kapital

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 Aktiengattungen 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.

b. 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.

c. 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 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 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, 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 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 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.



d. Befugnisse des Vorstands zum Rückkauf von 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. 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.
- (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 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.

e. Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage beträgt zum Bilanzstichtag 836.118 TEUR (Vorjahr: 914.800 TEUR). Sie enthält das Agio aus der Ausgabe von Aktien. Zum Ausgleich des Bilanzverlustes wurde eine Entnahme aus der Kapitalrücklage in Höhe von TEUR 78.682 nach § 150 Abs. 4 AktG durchgeführt.

f. Hedging-Rücklage

Die Rücklage bildete die ergebnisneutralen Effekte aus dem Hedge-Accounting ab.

g. Rücklage für erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierte Finanzinstrumente

Die Rücklage bildet den Bewertungseffekt aus den zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten Beteiligungen ab, die als erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierte Finanzinstrumente ausgewiesen werden.

h. Bilanzgewinn

Die Überleitung vom Konzernjahresergebnis und sonstigen Ergebnis zum Konzernbilanzgewinn ist in nachfolgender Tabelle dargestellt:

in TEUR	31.12.2024	31.12.2023
Gewinnvortrag	53.761	186.593
Konzernjahresergebnis	– 365.536	– 70.699
Entnahme aus Kapitalrücklage	78.682	0
Gewinnausschüttung	0	– 62.364
Gewinnanteile Konzernfremder	84.423	4.739
Veränderung Minderheitenanteile	– 1.231	– 4.508
Konzernbilanzgewinn	– 149.901	53.761
davon Gewinne/Verluste aus der Gewinn- und Verlustrechnung	– 278.918	3.298
davon Gewinne aus dem sonstigen Ergebnis	50.335	50.463
davon Entnahme aus Kapitalrücklage	78.682	0

Die Gewinnausschüttung umfasste für das Jahr 2023 0,00 Euro pro Aktie und für das Jahr 2022 0,75 Euro pro Aktie.

i. Minderheitenanteile

Im Geschäftsjahr 2024 wurden keine Aktien an der VIB Vermögen AG erworben oder veräußert. Die Beteiligungsquote liegt unverändert bei 68,75 %. Im Vorjahr wurden Aktien an der VIB Vermögen AG für 10.200 TEUR von Minderheiten erworben. Daraus ergab sich eine Reduktion der Minderheitenanteile in Höhe von 9.185 TEUR. Die Beteiligungsquote an der VIB Vermögen AG erhöhte sich auf 68,75 %.



28. Verzinsliche Finanzschulden

in TEUR	31.12.2024		31.12.2023	
	Buchwert	Zeitwert	Buchwert	Zeitwert
Langfristige (> 1 Jahr) verzinsliche Finanzschulden				
Variabel verzinsliche Finanzschulden	111.369	111.712	304.207	306.168
Festverzinsliche Finanzschulden	1.712.582	1.521.945	2.011.916	1.698.347
	1.823.951	1.633.657	2.316.123	2.004.515
Kurzfristige (< 1 Jahr) verzinsliche Finanzschulden				
Variabel verzinsliche Finanzschulden	293.642	301.241	330.790	331.467
Festverzinsliche Finanzschulden	190.105	185.121	327.278	316.578
	483.747	486.362	658.068	648.045
Summe	2.307.698	2.120.019	2.974.191	2.652.560

Die Zeitwerte der festverzinslichen Finanzschulden basieren auf diskontierten Cashflows, die mit Zinssätzen aus der Zinsstrukturkurve per 31. Dezember 2024 ermittelt wurden. Bei der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte bei den Finanzinstrumenten wurde ein individueller Risikoaufschlag eingesetzt.

Die Fristigkeiten der variablen und festverzinslichen Finanzschulden stellen sich wie folgt dar:

in TEUR	31.12.2024			31.12.2023		
	Gesamte variabel verzinsliche Finanzschulden	Gesamte festverzinsliche Finanzschulden	Gewichteter Zinssatz (festverzinsliche Finanzschulden)	Gesamte variabel verzinsliche Finanzschulden	Gesamte festverzinsliche Finanzschulden	Gewichteter Zinssatz (festverzinsliche Finanzschulden)
< 1 Jahr	293.642	190.105	1,95 %	330.790	327.278	1,42 %
1 – 5 Jahre	108.405	1.323.609	1,88 %	209.831	1.388.879	1,71 %
> 5 Jahre	2.964	388.973	3,27 %	94.376	623.037	3,76 %
Summe	405.011	1.902.687		634.997	2.339.194	

Bei den variabel verzinslichen Finanzschulden erfolgte eine laufende Zinsanpassung. Die Zinsanpassungstermine basieren auf dem 3-Monats-Euribor zuzüglich einer durchschnittlichen Marge. Die variablen Finanzschulden, die u. a. die Brückenfinanzierung enthalten, werden mit einem Durchschnittszins von 5,78 % (Vorjahr: 6,69 %) und die festverzinslichen Finanzschulden mit einem Durchschnittszins von rund 2,21 % (Vorjahr: 2,31 %) verzinst.

Die im September 2021 begebene und im September 2026 fällige Anleihe über nominal 400 Mio. Euro notierte zum Jahresende 2024 mit 60,1%. Im Geschäftsjahr wurde eine Tranche über nominal 14 Mio. Euro vorzeitig zurückgekauft.

Die verzinslichen Finanzschulden sind mit Ausnahme unserer Unternehmensanleihe in Höhe von 382.570 TEUR (Vorjahr: 394.654 TEUR) und kurzfristigen Verbindlichkeiten bzw. den Schuldscheindarlehen von 564.248 TEUR (Vorjahr: 820.987 TEUR) durch Grundschulden besichert.

29. Derivate

Zum Bilanzstichtag bestanden wie im Vorjahr keine derivativen Finanzinstrumente. Grundsätzlich werden Verträge über derivative Finanzinstrumente nur mit Großbanken abgeschlossen, um Bonitätsrisiken so gering wie möglich zu halten.

In der Hedging-Rücklage werden Wertänderungseffekte aus einem im Geschäftsjahr 2021 ausgelaufenen Derivat in Höhe von –540 TEUR (Vorjahr: –675 TEUR) für die Sicherung zukünftiger Zahlungsströme erfasst sowie +864 TEUR (Vorjahr: +1.029 TEUR) für die im Geschäftsjahr 2023 ausgelaufene Swaption.

Die effektiven Wertänderungen aus den Sicherungsgeschäften werden erfolgsneutral in den zugehörigen Positionen im sonstigen Ergebnis erfasst und kumuliert im Eigenkapital ausgewiesen. Die Swaption ist im Geschäftsjahr 2023 ausgelaufen. Die seit der Sicherungsbeziehung bestehende Wertveränderung wurde in der Hedging-Rücklage erfasst und beträgt zum Bilanzstichtag 2024 864 TEUR (Vorjahr 1.029 TEUR).

Es wurden im Geschäftsjahr 2024 wie im Vorjahr keine Unwirksamkeiten aus Hedging-Beziehungen erfasst, die in der Gewinn- und Verlustrechnung auszuweisen wären.



30. Pensionsrückstellungen

Die Rückstellungen für Pensionen enthalten die Zusagen für eine leistungsorientierte betriebliche Altersversorgung an anspruchsberechtigte Personen und deren Hinterbliebene. Die Pensionsverpflichtungen basieren auf einzelvertraglichen Versorgungszusagen. Die begünstigten Personen haben in der Regel Anspruch auf eine von der Betriebszugehörigkeit abhängige feste Alters- und Invalidenrente bei Erreichen des Ruhestandalters von 63 Jahren. Sonstige Leistungen sind nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses nicht vorgesehen. Die Renten sind wertgesichert. Planvermögen im Sinne des IAS 19 existiert nicht.

Die in der Bilanz ausgewiesene Summe aus der Verpflichtung des Konzerns durch Altersversorgungspläne in Höhe von 3.145 TEUR (Vorjahr: 3.070 TEUR) entspricht dem Anwartschaftsbarwert.

Der nach der „projected unit credit method“ zu ermittelnde versicherungsmathematische Sollwert der Pensionsverpflichtung ist der „present value of the defined benefit obligation“ (DBO), der dem Barwert der zum Bewertungsstichtag erdienten und somit vergangenen Berichtsperioden zuzurechnenden Anwartschaften entspricht.

Der Anwartschaftsbarwert der leistungsorientierten Verpflichtung hat sich folgendermaßen entwickelt:

in TEUR	2024	2023
Stand 01.01. (Vorjahr 01.04.)	3.070	3.192
Neu erworbene Versorgungsansprüche	0	0
Zinsaufwand	257	– 34
Gezahlte Renten	– 123	– 121
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste		
– aufgrund von Änderungen demografischer Annahmen	0	0
– aufgrund von Änderungen finanzieller Annahmen	148	5
– aufgrund erfahrungsbedingter Anpassungen	62	28
Stand 31.12.	3.414	3.070

Kalkulierte versicherungsmathematische Prämissen:

	2024	2023
Diskontierungszins	3,23 % – 3,59 %	3,40 % – 3,59 %
Rententrend	2,00 % – 2,50 %	2,00 % – 2,50 %

Als Sterbetafeln wurden die überarbeiteten Richttafeln 2018 G von Klaus Heubeck zugrunde gelegt.

Der Gehaltstrend wurde – wie auch die Fluktuationswahrscheinlichkeit – mit 0,0% angesetzt.

Eine quantitative Sensitivitätsanalyse der wichtigsten Annahmen zum 31. Dezember 2024 führt zu folgenden Ergebnissen:

- Eine Erhöhung des Abzinsungssatzes um einen Prozentpunkt führt zu einem Rückgang der DBO um 401 TEUR sowie zu einer Erhöhung des Zinsaufwands um 13 TEUR. Eine Verminderung des Abzinsungssatzes um einen Prozentpunkt führt zu einer Erhöhung der DBO um 496 TEUR sowie zu einer Minderung des Zinsaufwands um 26 TEUR.
- Eine Erhöhung der Rentensteigerung um einen Prozentpunkt führt zu einer Erhöhung der DBO um 421 TEUR sowie zu einer Erhöhung des Zinsaufwands um 9 TEUR. Eine Verminderung der Rentensteigerung um einen Prozentpunkt führt zu einer Verringerung der DBO um 351 TEUR sowie zu einer Erhöhung des Zinsaufwands um 15 TEUR.

Die vorstehende Sensitivitätsanalyse wurde mittels eines Verfahrens durchgeführt, das die Auswirkung realistischer Änderungen der wichtigsten Annahmen zum Ende des Berichtszeitraums auf die leistungsorientierte Verpflichtung extrapoliert.



Folgende Beträge werden voraussichtlich in den nächsten Jahren im Rahmen der leistungsorientierten Verpflichtung ausgezahlt:

in TEUR	2024	2023
Innerhalb der nächsten 12 Monate	128	120
Zwischen 2 und 5 Jahren	719	613
Zwischen 5 und 10 Jahren	197	197
Über 10 Jahre	2.370	2.140
Erwartete Auszahlungen	3.414	3.070

Die durchschnittliche Laufzeit der leistungsorientierten Verpflichtung beträgt zum Ende des Berichtszeitraums 6 Jahre (Vorjahr: 7).

31. Sonstige langfristige Finanzverbindlichkeiten

Die Leasingverbindlichkeiten setzten sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.12.2024	31.12.2023
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	23.089	24.856
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	4.374	4.463
Summe der Leasingverbindlichkeiten	27.463	29.319

Nennenswerte Leasingverbindlichkeiten für kurzfristige Leasingverhältnisse und Leasingverhältnisse über Vermögenswerte mit einem geringen Wert, die nicht einbezogen wurden, bestanden nicht.

Die kurzfristigen Leasingverbindlichkeiten werden unter der Position „Sonstige Verbindlichkeiten“ ausgewiesen.

Der gesamte Zahlungsmittelabfluss aus Leasingverhältnissen für das Geschäftsjahr 2024 betrug 4.762 TEUR (Vorjahr: 3.579 TEUR). Darin enthalten sind Tilgungszahlungen in Höhe von 3.423 TEUR (Vorjahr: 3.084 TEUR) sowie Zinszahlungen in Höhe von 1.339 TEUR (Vorjahr: 495 TEUR).

In der nachfolgenden Tabelle ist die Fälligkeitsanalyse der Leasingverbindlichkeiten dargestellt. Bei den Beträgen handelt es sich um die undiskontierten Leasingraten und nicht um die in der Bilanz angesetzten Barwerte der Leasingverbindlichkeiten.

in TEUR	31.12.2024	31.12.2023
< 1 Jahr	4.484	4.571
1 – 5 Jahre	15.796	15.209
> 5 Jahre	13.061	16.632
Summe	33.341	36.412

Zum Bilanzstichtag bestanden keine wesentlichen eingegangenen, aber noch nicht begonnenen Leasingverhältnisse.

32. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 10.555 TEUR (Vorjahr: 6.380 TEUR) resultieren in Höhe von 952 TEUR (Vorjahr: 801 TEUR) aus Nebenkostenabgrenzungen sowie aus der Inanspruchnahme von Dienstleistungen. Sie sind innerhalb eines Jahres fällig.

33. Verbindlichkeiten aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

in TEUR	31.12.2024	31.12.2023
Gewerbesteuer	20.300	23.693
Körperschaftsteuer	12.939	3.265
Summe	33.239	26.958



34. Sonstige Verbindlichkeiten

in TEUR	31.12.2024	31.12.2023
Ausstehende Rechnungen	31.015	29.402
Kautionen	5.846	5.111
Tantiemen	6.545	4.801
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	4.374	4.463
Erhaltene Baukostenzuschüsse	4.024	3.899
Im Voraus bezahlte Mieten	2.971	2.839
Sicherheitseinbehalte	2.404	1.616
Urlaubsvergütung und sonstige personalbezogene Aufwendungen	2.096	1.948
Aufsichtsratsvergütungen	828	898
Prüfungskosten	796	707
Umsatzsteuer	647	940
Steuerberatungskosten	454	451
Anteilsbasierte Vergütungen	5	244
Übrige	6.712	5.249
Summe	68.717	62.568

In den ausstehenden Rechnungen sind unter anderem die Gutachterkosten für die jährliche Immobilienbewertung, Beraterkosten, sonstige Dienstleistungen und Betriebs- und Nebenkosten enthalten.

Der Konzern hat erfolgsabhängige Vergütungsvereinbarungen in Form eines aktienkursorientierten Vergütungsmodells mit den Vorstandsmitgliedern vereinbart. Die Vorstandsmitglieder und ehemaligen Vorstandsmitglieder halten Ende 2024 Optionen auf 440.000 (Vorjahr: 720.000) sogenannte „virtuelle“ Aktien der Gesellschaft. Voraussetzung für die Ausübung dieser Optionen ist der Ablauf von drei bis fünf Dienstjahren als Vorstandsmitglied bei Branicks. Die Gesellschaft bewertet den beizulegenden Zeitwert zum 31. Dezember 2024 mit 0,04 Euro für Sonja Wärntges, 0,02 Euro für Johannes von Mutius, 0,00 Euro für Torsten Doyen und 0,00 Euro für Christian Fritzsche. Die Bewertung erfolgt unter Anwendung des Black-Scholes-Optionspreismodells.

Die wesentlichen Parameter für das Bewertungsmodell sind der Aktienkurs am Bilanzstichtag in Höhe von 2,23 Euro (Vorjahr: 3,38 Euro), der Ausübungspreis von je 14,00 Euro für die Optionen von Sonja Wärntges, Johannes von Mutius, Torsten Doyen und Christian Fritzsche, die Standardabweichung der erwarteten Aktienkursrendite von 48,77 % (Vorjahr: 73,12 %), der laufzeitabhängige jährliche risikofreie Zinssatz von 2,62 % (Vorjahr: 2,87 %) sowie ein zusätzlicher wert erhöhender Faktor zwischen 1 und 3, abhängig vom Aktienkurs. Die Volatilität gemessen an der Standardabweichung der erwarteten Aktienkursrenditen basiert auf statistischen Analysen der täglichen Aktienkurse des letzten Jahres.

Der Zeitwert aller gewährten Optionen für aktuelle Vorstandsmitglieder betrug zum Stichtag 5 TEUR (Vorjahr: 194 TEUR). Insgesamt wurde die entsprechende Verbindlichkeit für Stock Options im Geschäftsjahr 2024 um 189 TEUR reduziert (Vorjahr: Aufwendungen durch Erhöhung in Höhe von 120 TEUR).

Die Verbindlichkeiten aus Aufsichtsratsvergütungen bestehen gegenüber den Aufsichtsratsmitgliedern. Sie stellen Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen i. S. d. IAS 24.9 dar. Die Aufgliederung der Entgelte nach den Kriterien des IAS 24.17 erfolgt im Abschnitt „Rechtsgeschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen“ auf → Seite 158 ff. Hinsichtlich der Angaben zu einzelnen Mitgliedern vgl. Ausführungen zu den Aufsichtsratsvergütungen im Vergütungsbericht.



35. Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten

Aufgrund der kurzen Laufzeit der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie der sonstigen kurzfristigen Forderungen und Verbindlichkeiten wird angenommen, dass der jeweilige beizulegende Zeitwert dem Buchwert entspricht.

Der beizulegende Zeitwert von Finanzinstrumenten, die an einem aktiven Markt gehandelt werden, basiert auf dem am Bilanzstichtag notierten Marktpreis. Der beizulegende Zeitwert von Finanzinstrumenten, die nicht an einem aktiven Markt gehandelt werden, wie z.B. Over-the-Counter-Derivaten, wird anhand eines Bewertungsverfahrens (Discounted-Cashflow-Bewertung oder Optionspreismodell) unter Verwendung beobachtbarer Marktdaten ermittelt. Der beizulegende Zeitwert der Finanzschulden ergibt sich als Barwert der erwarteten zukünftigen Cashflows. Die Diskontierung erfolgt auf Basis der am Bilanzstichtag gültigen Zinssätze.

Die nachfolgenden Tabellen stellen die Buchwerte, Wertansätze und die beizulegenden Zeitwerte der einzelnen finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten für jede einzelne Kategorie von Finanzinstrumenten dar und leiten diese auf die entsprechenden Bilanzpositionen über. Die für den Konzern maßgeblichen Bewertungskategorien nach IFRS 9 sind Financial assets at fair value through OCI (FVOCI), Financial assets at fair value through profit or loss (FVTPL), Financial assets measured at amortised cost (FAAC) sowie Financial liabilities measured at amortised cost (FLAC).

Für die vom Konzern gehaltenen nicht börsennotierten Anteile an der DIC Opportunistic GmbH sowie die im Rahmen des Erwerbs der GEG erworbenen Beteiligungen liegen keine an einem aktiven Markt notierten Preise vor. Der beizulegende Zeitwert leitet sich aus dem indirekt gehaltenen Immobilien- und Aktienvermögen ab. Zum Bilanzstichtag ergaben sich Wertänderungen in Höhe von – 9.537 TEUR (Vorjahr: – 3.385 TEUR). Für die Bewertung des Immobilienvermögens verweisen wir auf → [Seite 119](#).



in TEUR	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Buchwert 31.12.2024	Wertansatz nach IFRS 9			Fair Value 31.12.2024
			Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value erfolgsneutral	
Aktiva						
Beteiligungen	FVOCI	58.000			58.000	58.000
Beteiligungen	FVTPL	30.035		30.035		30.035
Ausleihungen an nahestehende Unternehmen	FAAC	107.623	107.623			107.623
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien	FAAC	685	685			685
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	FAAC	23.945	23.945			23.945
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	FAAC	21.573	21.573			21.573
Sonstige Forderungen	FAAC	29.722	29.722			29.722
Sonstige Vermögenswerte	FAAC	3.074	3.074			3.074
Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand	FAAC	250.720	250.720			250.720
Summe	FAAC	437.342	437.342			437.342
Passiva						
Unternehmensanleihe – langfristig	FLAC	382.570	382.570			232.063
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	FLAC	1.441.381	1.441.381			1.401.594
Kurzfristige Finanzschulden	FLAC	444.759	444.759			452.304
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	10.555	10.555			10.555
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	FLAC	7.229	7.229			7.229
Sonstige Verbindlichkeiten ¹	FLAC	64.343	64.343			64.343
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Finanzinvestitionen	FLAC	38.988	38.988			34.058
Summe	FLAC	2.389.825	2.389.825			2.202.146

¹ Ohne kurzfristige Leasingverbindlichkeiten.



Das Vorjahr stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Buchwert 31.12.2023	Wertansatz nach IFRS 9			Fair Value 31.12.2023
			Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value erfolgsneutral	
Aktiva						
Beteiligungen	FVOCI	67.536			67.536	67.536
Beteiligungen	FVTPL	31.500		31.500		31.500
Ausleihungen an nahestehende Unternehmen	FAAC	114.547	114.547			114.547
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien	FAAC	4.289	4.289			4.289
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	FAAC	22.559	22.559			22.559
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	FAAC	19.559	19.559			19.559
Sonstige Forderungen	FAAC	119.056	119.056			119.056
Sonstige Vermögenswerte	FAAC	17.387	17.387			17.387
Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand	FAAC	345.550	345.550			345.550
Summe	FAAC	642.947	642.947			642.947
Passiva						
Unternehmensanleihe	FLAC	394.654	394.654			152.000
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	FLAC	1.921.469	1.921.469			1.852.515
Kurzfristige Finanzschulden	FLAC	618.917	618.917			615.202
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	6.380	6.380			6.380
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	FLAC	6.649	6.649			6.649
Sonstige Verbindlichkeiten ¹	FLAC	58.105	58.105			58.105
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Finanzinvestitionen	FLAC	39.151	39.151			32.843
Summe	FLAC	3.045.325	3.045.325			2.723.694

¹ Ohne kurzfristige Leasingverbindlichkeiten.



Der Zinsertrag und der Zinsaufwand pro Kategorie stellen sich wie folgt dar:

in TEUR	Zinsertrag		Zinsaufwand	
	2024	2023	2024	2023
Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten (FAAC)	18.473	17.878		
Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten (FLAC)			- 120.019	- 107.664

Zum Fair Value bilanzierte Finanzinstrumente werden gemäß IFRS 7/9 in verschiedene Bewertungsstufen eingeteilt. Hierbei handelt es sich um Finanzinstrumente, die

- Stufe 1:

zu aktuellen Marktpreisen in einem aktiven Markt für identische Finanzinstrumente bewertet werden,
- Stufe 2:

zu aktuellen Marktpreisen in einem aktiven Markt für vergleichbare Finanzinstrumente oder mit Bewertungsmodellen, deren wesentliche Inputfaktoren auf beobachtbare Marktdaten zurückzuführen sind, bewertet werden oder
- Stufe 3:

mithilfe von Inputfaktoren bewertet werden, die nicht auf beobachtbaren Marktpreisen basieren.

Die Einteilung in Bewertungsstufen stellt sich zum 31. Dezember 2024 wie folgt dar:

in TEUR	Fair Value 31.12.2024	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Aktiva zum beizulegenden Zeitwert – erfolgsneutral				
Beteiligung	58.000			58.000
Aktiva zum beizulegenden Zeitwert – erfolgswirksam				
Beteiligung	30.035			30.035

Das Vorjahr stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	Fair Value 31.12.2023	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Aktiva zum beizulegenden Zeitwert – erfolgsneutral				
Beteiligung	67.536			67.536
Aktiva zum beizulegenden Zeitwert – erfolgswirksam				
Beteiligung	31.500			31.500

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

in TEUR	2024	2023
01.01.	99.036	102.549
Zugang	0	0
Bewertungseffekt	- 9.421	- 3.385
Abgänge	- 1.580	- 128
31.12.	88.035	99.036

Die Nettogewinne bzw. -verluste aus Finanzinstrumenten sind wie folgt:

in TEUR	2024	2023
Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte (FVOCI) – Eigenkapitalinstrumente	- 9.537	- 2.163
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte (FVTPL) – Fremdkapitalinstrumente	115	1.242
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte (FAAC)	762	229

Die Nettogewinne und -verluste bestehen aus den erfolgsneutral erfassten Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts für finanzielle Vermögenswerte (Eigenkapitalinstrumente nach FVOCI) sowie Aufwendungen und Erträgen für erwartete Kreditverluste aus den zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten (FAAC).



Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

Der in der Kapitalflussrechnung betrachtete Finanzmittelfonds entspricht den in der Bilanz ausgewiesenen flüssigen Mitteln, das heißt Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten, soweit sie innerhalb von drei Monaten verfügbar sind.

Die Veränderungen der Finanzverbindlichkeiten, die sich nicht zahlungswirksam aus der Kapitalflussrechnung ableiten lassen, sind im Wesentlichen auf nicht gezahlte Zinsen und die Amortisation zurückzuführen.

	Anhang Nr.	01.01.2024	Zahlungs- wirksam	Zahlungsunwirksam			31.12.2024
				Umglie- derungen	Änderung Konsolidie- rungskreis	Zinsen/ Sonstiges	
in TEUR							
Unterneh- mens- anleihe	28	394.654	– 8.973			– 3.111	382.570
Langfristige verzinsliche Finanzschul- den	28	1.921.469	– 261.544	– 221.207	0	2.663	1.441.381
Kurzfristige verzinsliche Finanzschul- den	28	618.917	– 385.303	221.207	0	– 10.062	444.759
Verbindlich- keiten IFRS 5	26	39.151				– 163	38.988
Gesamt		2.974.191	– 655.820	0	0	– 10.673	2.307.698

	Anhang Nr.	01.01.2023	Zahlungs- wirksam	Zahlungsunwirksam			31.12.2023
				Umglie- derungen	Änderung Konsolidie- rungskreis	Zinsen/ Sonstiges	
in TEUR							
Unterneh- mens- anleihe	28	542.199	– 150.000			2.455	394.654
Langfristige verzinsliche Finanzschul- den	28	2.304.803	210.489	– 587.183	0	– 6.640	1.921.469
Kurzfristige verzinsliche Finanzschul- den	28	252.759	– 221.124	587.183	0	99	618.917
Verbindlich- keiten IFRS 5	26	38.676				475	39.151
Gesamt		3.138.437	– 160.635	0	0	– 3.611	2.974.191



Segmentberichterstattung

Die Segmentberichterstattung wird unter Beachtung von IFRS 8 „Geschäftssegmente“ – dem Management Approach folgend – aufgestellt. Seit dem Geschäftsjahr 2019 ist unsere Berichterstattung auf zwei Säulen fokussiert: zum einen auf das Segment Commercial Portfolio, das unseren Immobilien-Eigenbestand umfasst. Zum anderen fassen wir im Segment Institutional Business unsere Immobilienmanagementleistungen für institutionelle Investoren zusammen.

Für den Vorstand sind im Hinblick auf Entscheidungen über die Ressourcen zu den Segmenten und ihrer Ertragskraft vor allem die dargestellten operativen und finanziellen Kennzahlen maßgebend.

Der FFO-Beitrag des Segments Commercial Portfolio hat sich um rund 2 % auf 44,2 Mio. Euro (Vorjahr: 43,5 Mio. Euro) erhöht. Die FFO-Marge (FFO im Verhältnis zu den Bruttomieteinnahmen) hat sich aufgrund der Verringerung der operativen Kosten von 23,1 % auf 26,2 % erhöht. Die Assets under Management sanken bedingt durch Verkäufe auf 2.792,6 Mio. Euro (Vorjahr: 3.641,6 Mio. Euro).

Das immer noch geringe Transaktionsvolumen und die damit verbundenen niedrigen transaktionsabhängigen Immobilienmanagement-Erträge sind insbesondere für den geringen FFO-Beitrag des Segments Institutional Business verantwortlich. Die FFO-Marge des Segments (FFO im Verhältnis zu Erträgen aus Immobilienmanagement und Ergebnis aus assoziierten Unternehmen) betrug rund 15,6 % (Vorjahr: 20,1 %). Die Assets under Management zum Bilanzstichtag verringerten sich um rund 8 % auf 8.795,4 Mio. Euro (Vorjahr: 9.582,1 Mio. Euro).



Segmentberichterstattung						
in Mio. Euro	2024			2023		
	Commercial Portfolio	Institutional Business	Gesamt	Commercial Portfolio	Institutional Business	Gesamt
Ergebniskennzahlen						
Bruttomieteinnahmen (GRI)	168,9		168,9	188,3		188,3
Nettomieteinnahmen (NRI)	150,2		150,2	164,6		164,6
Gewinne aus Immobilienverkauf ¹	4,3		4,3	8,2		8,2
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren		48,2	48,2		50,9	50,9
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	2,8	3,1	5,9	3,2	3,2	6,4
SbE/SbA (Net other income)	5,2	0,3	5,5	1,8	- 0,1	1,7
Zinsergebnis	- 103,5	- 1,0	- 104,5	- 91,9	- 0,9	- 92,8
Operational expenditure (OPEX)	- 26,3	- 40,6	- 66,9	- 23,9	- 43,4	- 67,3
– davon Adminkosten	- 14,0	- 17,3	- 31,3	- 9,9	- 17,3	- 27,2
– davon Personalkosten	- 12,3	- 23,3	- 35,6	- 14,0	- 26,1	- 40,1
Sonstige Bereinigungen	32,2	0,4	32,6	7,0	1,2	8,2
Funds from Operations (FFO)						
	60,6	10,4	71,0	60,8	10,9	71,7
Minderheiten	- 16,4	- 2,4	- 18,8	- 17,3	- 2,5	- 19,8
Funds from Operations (nach Minderheiten)	44,2	8,0	52,2	43,5	8,4	51,9
Funds from Operations II (FFO II)	65,0	10,4	75,4	69,0	10,9	79,9
Funds from Operations II (einschließlich Verkaufsergebnis/nach Minderheiten)	48,5	8,0	56,5	51,0	8,4	59,4
EBITDA	136,2	11,0	147,2	154,0	10,6	164,6
EBIT	- 285,1	- 3,6	- 288,7	2,0	6,5	8,5
Segmentvermögen¹						
Anzahl Immobilien	138	179	317	168	183	351
Assets under Management (AuM) in Mio. Euro	2.792,6	8.795,4	11.588,0	3.641,6	9.582,1	13.223,7
Mietfläche in qm	1.283.147	2.813.032	4.096.179	1.735.938	2.873.470	4.609.408

¹ Nicht anteilig/auf Basis 100 %, inkl. Projektentwicklungen und Repositionierungsobjekte.

Überleitung Marktwert 2024 – Buchwert der Finanzimmobilien		
in Mio. Euro	31.12.2024	31.12.2023
Marktwert AuM gesamt	11.588	13.224
abzgl. Institutional Business	8.795	9.582
Marktwert Commercial Portfolio	2.793	3.642
abzgl. Zeitwertdifferenz	42	143
abzgl. IFRS-5-Objekte	87	100
Summe	2.664	3.399



Leasingverhältnisse

Der Konzern ist Leasinggeber in einer Vielzahl von Operating-Leasing-Vereinbarungen (Mietverhältnissen) unterschiedlichster Gestaltung über im Eigentum des Konzerns stehende, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien. Die Vereinbarungen haben überwiegend eine Laufzeit zwischen fünf und zehn Jahren. Sie beinhalten eine Marktüberprüfungsklausel für den Fall, dass der Leasingnehmer die Verlängerungsoption ausübt. Dem Leasingnehmer wird keine Option gewährt, die Immobilie am Ende der Leasinglaufzeit zu erwerben.

Zum Bilanzstichtag waren als Finanzinvestition gehaltene Immobilien mit einem Buchwert von 2.636.875 TEUR (Vorjahr: 3.398.556 TEUR) im Rahmen des Operating Leasing vermietet. Hinsichtlich der geforderten Angaben zu den kumulierten Abschreibungen und Abschreibungskosten der Periode verweisen wir auf die Angaben in Nr. 14 „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“.

Aus bestehenden Mietverträgen mit Dritten wird Branicks künftig folgende Mindestleasingzahlungen erhalten:

in TEUR	31.12.2024	31.12.2023
< 1 Jahr	137.139	169.386
1 – 5 Jahre	398.657	493.726
> 5 Jahre	150.682	169.461
Summe	686.478	832.573

Die Mindestleasingzahlungen beinhalten zu vereinnahmende Nettomieten bis zum vereinbarten Vertragsende bzw. bis zum frühestmöglichen Kündigungsstermin des Leasingnehmers (Mieters), unabhängig davon, ob eine Kündigung oder Nichtinanspruchnahme einer Verlängerungsoption tatsächlich zu erwarten ist.

Im Jahr 2024 hat der Konzern bedingte Mietzahlungen in Höhe von 3.309 TEUR (Vorjahr: 4.577 TEUR) erfasst.

Hinsichtlich der im Geschäftsjahr vom Konzern aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfassten Bruttomieteinnahmen verweisen wir auf → [Textziffer 1](#). Die in den sonstigen immobilienbezogenen Aufwendungen enthaltenen Aufwendungen für Instandhaltung stellen sich wie folgt dar:

in TEUR	2024	2023
Immobilien, mit denen Mieteinnahmen erzielt werden	4.593	4.376
Immobilien, die leer stehen	3	0

Der Konzern hat mehrere Leasingverträge als Leasingnehmer abgeschlossen. Die Leasingvereinbarungen beziehen sich vorrangig auf gemietete Kraftfahrzeuge und Raummieten. Die Laufzeit der Verträge für gemietete Kraftfahrzeuge ist in der Regel drei Jahre. Für Mietverträge bestehen Verlängerungsoptionen mit einer Laufzeit von fünf Jahren.



Berichterstattung zum Risikomanagement

Im Zusammenhang mit seiner Geschäftstätigkeit ist der Konzern verschiedenen finanziellen Risiken wie dem Ausfallrisiko, dem Liquiditätsrisiko und dem Marktrisiko ausgesetzt. Das Management dieser finanziellen Risiken ist ein integraler Bestandteil der Geschäftsstrategie des Konzerns. Die zugehörige Unternehmenspolitik wird vom Vorstand vorgegeben.

Ausführungen zum Risikomanagementsystem und den Geschäftsrisiken sind im zusammengefassten Lagebericht der Gesellschaft unter dem Abschnitt „Risikomanagement“ auf [→ Seite 67 ff.](#) dargestellt. Im Rahmen von IFRS 7 machen wir folgende ergänzende Angaben zu einzelnen Risiken:

Ausfallrisiko

Unter dem Ausfallrisiko versteht man das Risiko, dass ein Geschäftspartner nicht in der Lage ist, seinen Verpflichtungen innerhalb der Fälligkeit nachzukommen, und dies zu einem finanziellen Verlust führt oder dass die als Sicherheit dienenden Vermögenswerte an Wert verlieren. Um die Risiken eines Verlustes wegen Nichterfüllung zu mindern, ist der Konzern bestrebt, lediglich mit kreditwürdigen Vertragsparteien Geschäftsverbindungen einzugehen oder, falls angemessen, die Bestellung von Sicherheiten zu verlangen. Der Konzern ist im Rahmen seiner operativen Tätigkeit Kreditrisiken (insbesondere bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Forderungen gegenüber nahestehenden Unternehmen) sowie Risiken im Rahmen seiner Finanzierungstätigkeit, einschließlich seiner Einlagen bei Banken und Finanzinstituten, ausgesetzt.

Die Forderungen gegenüber Mietern bestehen gegenüber einer großen Anzahl von über unterschiedliche Branchen verteilten Mietern. Das Ausfallrisiko wird durch regelmäßige Bonitätsanalysen im Zusammenhang mit Neu- und Anschlussvermietungen sowie aktives Debitorenmanagement beurteilt und gesteuert. Mietverträge werden nur mit entsprechend ausreichend bonitätsstarken Vertragspartnern geschlossen. Die Bonitätseinstufung wird zu jedem Abschlussstichtag analysiert und aktualisiert. Hierzu werden die vorliegenden Bonitätsinformationen

auf wesentliche Verschlechterungen überprüft. Vertragspartner ohne jeglichen Zahlungsverzug werden der Risikostufe I zugeordnet. Spät- oder Nichtzahlungen von offenen Forderungen werden im Regelfall als signifikante Erhöhung des Ausfallrisikos angesehen und unterliegen zum Teil bereits einem Rechtsstreit (Risikostufe II). Forderungen, die subjektiv uneinbringlich erscheinen, bspw. aufgrund der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens, werden in die höchste Risikostufe eingruppiert (Risikostufe III). Dieser Grundsatz kann widerlegt werden, wenn im jeweiligen Einzelfall belastbare und vertretbare Informationen darauf hinweisen, dass sich das Kreditrisiko nicht erhöht hat. Auf Basis der jeweiligen Risikoeinstufung werden Wertminderungen in Höhe der erwarteten Ausfallquote gebildet.

Forderungen gegenüber nahestehenden Unternehmen bestehen im Wesentlichen in Form von ausgereichten Darlehen. Für diese Vertragspartner wird eine laufende Bonitätsüberwachung vorgenommen. Aufgrund der bestehenden Sicherheiten und des Vermögens der Vertragspartner werden die hierfür bestehenden erwarteten Kreditverluste als unwesentlich angesehen. Bei den Finanzierungsaktivitäten ist der Konzern einem Ausfallrisiko ausgesetzt, das durch die Nichterfüllung der vertraglichen Vereinbarungen seitens der Vertragspartner entsteht. Dies gilt insbesondere für Bankguthaben. Das Ausfallrisiko dieser Vertragspartner unterliegt einer regelmäßigen Überwachung. Zur Risikominimierung werden nur Geschäfte mit Vertragspartnern hoher Bonität abgeschlossen bzw. mit solchen, die ihrerseits einem Einlagensicherungsfonds angeschlossen sind.

Darüber hinaus ist der Konzern Kreditrisiken ausgesetzt, die aus gegenüber Banken oder anderen Vertragspartnern vom Konzern gewährten Finanzgarantien resultieren. Das für den Konzern maximale Risiko entspricht dem Betrag, den der Konzern zu zahlen hätte, wenn die Garantie in Anspruch genommen werden würde. Zum 31. Dezember 2024 bestanden Garantien in Höhe von 162.332 TEUR (Vorjahr: 55.054 TEUR). Der Anteil, der auf Branicks entfällt, beträgt zum Stichtag 143.622 TEUR (Vorjahr: 32.576 TEUR) (siehe Angaben zu Haftungsverhältnissen).



Basierend auf den Risikoeinstufungen stellen sich die Buchwerte je Risikostufe nachfolgend dar:

in TEUR	31.12.2024			
	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Ausleihungen an nahestehende Unternehmen	Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	Bankguthaben/ Kassenbestand
Risikostufe I	21.047	107.623	21.573	250.720
Risikostufe II	2.898	–	–	–
Risikostufe III	–	–	–	–
Summe	23.945	107.623	21.573	250.720

Die Wertminderungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	2024	2023
Stand 01.01.	4.487	5.371
Zugänge	1.383	1.560
Verbrauch	– 1.999	– 1.113
Auflösung	– 621	– 1.331
Stand 31.12.	3.250	4.487

Die Veränderung der Wertminderungen ist auf die laufende Forderungsbewertung zurückzuführen. Die Zugänge basieren im Wesentlichen auf Zugängen zur Stufe 2.

Für alle anderen Vermögenswerte, die dem Wertminderungsmodell gem. IFRS 9.5.5 unterliegen, ergaben sich keine wesentlichen erwarteten Kreditverluste.

Das maximale Ausfallrisiko wird durch die Buchwerte der in der Bilanz angesetzten finanziellen Vermögenswerte wiedergegeben.

Eine Risikokonzentration könnte sich ergeben, wenn einzelne Mieter mehr als 10 % der Mieterlöse im Konzern generieren. Kein Mieter hat einen Anteil von mehr als 10 % am Gesamtvolumen, sodass der Konzern keinen wesentlichen Ausfallrisiken ausgesetzt ist. Die Top-Ten-Mieter erwirtschaften im Jahr ca. 33 % der gesamten Mieterlöse. Hier handelt es sich ausschließlich um namhafte und größtenteils bonitätsstarke Mieter vor allem aus der Automobilbranche, dem öffentlichen Sektor, Versicherungen und Banken.

Liquiditätsrisiko

Das Liquiditätsrisiko ist das Risiko, dass der Konzern möglicherweise nicht in der Lage ist, seine finanziellen Verpflichtungen vertragsgemäß zu erfüllen. Der Konzern steuert die Liquiditätsrisiken durch das Halten von Rücklagen, Kreditlinien bei Banken und durch ständiges Überwachen der prognostizierten und tatsächlichen Zahlungsströme sowie Abstimmung der Fälligkeitsprofile von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten. Durch diese Liquiditätsplanung soll sichergestellt werden, dass neben dem geplanten Finanzierungsbedarf auch unvorhersehbarer Bedarf bedient werden kann.

Die per Bilanzstichtag planmäßigen Fälligkeiten im Jahr 2025, im Wesentlichen Schuldscheindarlehen in Höhe von rd. 290 Mio. Euro, waren zum Stichtag nicht komplett mit fest vereinbarten Finanzierungs- oder Verkaufserlösen gedeckt. Wir gehen mit überwiegender Wahrscheinlichkeit davon aus, dass wir die erforderliche Liquidität durch Verkaufserlöse bis zum jeweiligen Fälligkeitstermin sicherstellen werden. Weitere Angaben sind im Abschnitt „Ereignisse nach dem Bilanzstichtag“ → [Seite 161](#) enthalten.

Die Liquidität des Konzerns wird unter anderem durch Verpflichtungen aus vertraglich vereinbarten Zins- und Tilgungszahlungen für originäre finanzielle Verbindlichkeiten beansprucht. Liquiditätsrisiken können sich ergeben, wenn beispielsweise Darlehen, die zur Prolongation vorgesehen sind, ggf. nicht verlängert werden können, es Verzögerungen bei Verkaufsaktivitäten gibt oder ggf. höherer Eigenkapitalbedarf bei Neufinanzierungen fällig wird.

Ein weiteres grundsätzliches Risiko ergibt sich aus den Kreditverträgen, in denen Covenants, wie z. B. Debt service coverage ratio (DSCR), Interest coverage ratio (ICR), WALT oder LTV vereinbart sind. Covenant-Brüche, das heißt die Überschreitung von definierten Schwellenwerten, können unter anderem dazu führen, dass Sondertilgungen oder Sicherheitshinterlegungen des für die Einhaltung der Covenants erforderlichen Betrags notwendig werden.



Die Einhaltung der Covenants wird fortlaufend überwacht und im Rahmen des vierteljährlichen Group-Reportings an das Management berichtet. Im Geschäftsjahr 2024 wurden alle Covenant-Vereinbarungen eingehalten. Für 2025 erwarten wir keine Covenant-Brüche.

Für die Deckung des Liquiditätsbedarfs stehen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in Höhe von insgesamt 250.720 TEUR (Vorjahr: 345.550TEUR) zur Verfügung. Darüber hinaus verfügt der Konzern über bislang nicht ausgenutzte Kredit- und Avallinien in Höhe von insgesamt 1.664 TEUR (Vorjahr: 57.158 TEUR). Der Konzern erwartet, seine sonstigen Verpflichtungen durch operative Zahlungsströme erfüllen zu können.

Um die Risikokonzentration zu minimieren, werden Neu- und Refinanzierungen von Immobilienportfolios teilweise über mehrere Banken verteilt und so das jeweilige Exposure pro Bank reduziert. Das maximale Kontrahentenrisiko mit einem einzelnen Vertragspartner beträgt zum Stichtag 472 Mio. Euro (Vorjahr: 526 Mio. Euro).

Im Folgenden werden die finanziellen Verbindlichkeiten der nächsten Jahre aus den zum Stichtag bestehenden Verbindlichkeiten einschließlich geschätzter Zinszahlungen dargestellt. Es handelt sich um undiskontierte Bruttobeträge inkl. geschätzter Zinszahlungen.

in TEUR	2025	2026 bis 2029	2030 und danach
Nicht-derivative finanzielle Verbindlichkeiten			
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	44.962	1.565.580	412.232
Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden ¹	508.129		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10.555		
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	7.229		
Sonstige Verbindlichkeiten	66.783		
Summe	637.658	1.565.580	412.232

¹ Inklusive Verbindlichkeiten – zur Veräußerung gehaltene Immobilien.

Die Vorjahreswerte stellen sich wie folgt dar:

in TEUR	2024	2025 bis 2028	2029 und danach
Nicht-derivative finanzielle Verbindlichkeiten			
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	67.887	1.881.708	777.442
Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden ¹	679.265		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.380		
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	6.649		
Sonstige Verbindlichkeiten	60.269		
Summe	820.450	1.881.708	777.442

¹ Inklusive Verbindlichkeiten – zur Veräußerung gehaltene Immobilien.



Marktrisiko

Das Marktrisiko ist das Risiko, dass sich Marktpreise, wie z. B. Zinssätze, ändern und dadurch die Erträge des Konzerns oder der Wert der gehaltenen Finanzinstrumente beeinflusst werden. Ziel des Marktrisikomanagements ist es, das Risiko innerhalb akzeptabler Bandbreiten zu steuern, zu kontrollieren und, soweit möglich, die Rendite zu optimieren.

Zinsänderungsrisiken ergeben sich aus marktbedingten Schwankungen der Zinssätze oder Margen bei Neuaufnahmen oder Prolongationen von Darlehen. Der Konzern ist Zinsrisiken ausgesetzt, da die Konzernunternehmen Finanzmittel zu festen und variablen Zinssätzen aufnehmen. Dieses Risiko steuert der Konzern durch ein ausgeglichenes Portfolio von fest- und variabel verzinslichen Darlehen. Hierzu werden ggf. zusätzlich Zinsswaps, hauptsächlich Payer Swaps, abgeschlossen. Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2024 hält der Konzern wie im Vorjahr keine Zinsderivate im Bestand.

Zum 31. Dezember 2024 waren 82 % (Vorjahr: 79 %) der Finanzschulden des Konzerns festverzinslich oder gegen Zinsschwankungen abgesichert und damit kongruent zu den Cashflows aus den Mieten, sodass die Auswirkungen von Marktzinsschwankungen mittelfristig absehbar sind.

Zur Optimierung des Zinsergebnisses wurden im Geschäftsjahr 2024 18 % (Vorjahr: 21 %) der Finanzschulden variabel verzinslich gehalten.

Zinsänderungsrisiken werden gemäß IFRS 7 mittels Sensitivitätsanalysen dargestellt. Diese stellen die Effekte von Änderungen der Marktzinssätze auf Zinszahlungen, Zinserträge und -aufwendungen, andere Ergebnisteile sowie bei Derivaten in Hedge-Accounting-Beziehungen die Auswirkungen auf die Sicherungsrücklage im Eigenkapital und den Fair Value dieser Derivate dar. Den Sensitivitätsanalysen liegt die Annahme zugrunde, dass Marktzinssatzänderungen von originären Finanzinstrumenten mit fester Verzinsung sich nur dann auf das Ergebnis auswirken, wenn diese zum beizulegenden Zeitwert bewertet sind. Demnach unterliegen alle zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzinstrumente mit fester Verzinsung keinen Zinsänderungsrisiken im Sinne von IFRS 7. Sensitivitätsanalysen wurden deshalb nur für variabel verzinsliche Finanzverbindlichkeiten durchgeführt. Für die variabel verzinslichen Finanzschulden wird die Annahme getroffen, dass der Betrag der ausstehenden Verbindlichkeit zum Ende der Berichtsperiode für das gesamte Jahr ausstehend war. Ein um jeweils 100 Basispunkte erhöhtes bzw. vermindertes Marktzinsniveau hätte zum Bilanzstichtag folgende Auswirkungen auf das Ergebnis bzw. Eigenkapital nach Berücksichtigung latenter Steuern gehabt:

in TEUR	2024		2023	
	+100 Bp	–100 Bp	+100 Bp	–100 Bp
Ergebniseffekt aus variabel verzinslichen Finanzschulden	2.842	– 2.842	4.698	– 4.698

Das Zinsrisiko finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten des Konzerns wird im Abschnitt „Liquiditätsrisiko“ beschrieben.



Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Haftungsverhältnisse

Der Branicks-Konzern hat folgende Bürgschaften bzw. Garantien abgegeben:

Art der Sicherheit	Begünstigte	Grund	Betrag in TEUR	Branicks Konzern anteilig in TEUR
Selbstschuldnerische Bürgschaft	HypoVereinsbank AG, München	Objektfinanzierung eines Tochterunternehmens	207	207
Selbstschuldnerische Bürgschaft	Sparkasse Bad Hersfeld-Rotenburg	Objektfinanzierung eines Tochterunternehmens	420	420
Selbstschuldnerische Bürgschaft	Sparkasse Neuss	Objektfinanzierung eines Tochterunternehmens	825	825
Selbstschuldnerische Bürgschaft	Volksbank Freiburg eG	Objektfinanzierung eines Tochterunternehmens	565	565
Selbstschuldnerische Bürgschaft	P3 Logistic Parks GmbH	Objektfinanzierung eines Tochterunternehmens	558	558
Selbstschuldnerische Bürgschaft	Stadt Ingolstadt	Bauvorhaben eines Tochterunternehmens	150	150
Schuldbeitritt	Raiffeisenlandesbank Oberösterreich AG, Zweigniederlassung Süddeutschland	Absicherung Kreditverpflichtung	3.344	3.344
Schuldbeitritt	BayernLB, München	Absicherung Kreditverpflichtung	73.867	73.867
Schuldbeitritt	Nassauische Sparkasse	Absicherung Kreditverpflichtung	21.380	21.380
Mithaftung Aval	KFB Baumanagement GmbH für die Stadt Erding	Bauprojekt Erding	2.112	2.112
Zahlungsbürgschaft	BAM Deutschland AG	Bauvorhaben MT WINX	7.088	2.835
Zahlungsbürgschaft	ED.Züblin AG	Bauvorhaben MT Panorama	595	238
Zahlungsbürgschaft	BAM Deutschland AG	Bauvorhaben MT WINX	14.000	5.600
Zahlungsbürgschaft	BAM Deutschland AG	Bauvorhaben MT WINX	7.000	2.800
Mietbürgschaft	Ideal Lebensversicherung	Mietbürgschaft für Gewerbeobjekt eines Tochterunternehmens	34	34
Mietbürgschaft	Global Tower Projekt GmbH & Co. KG	Mietbürgschaft Global Tower	1.272	1.272
Selbstschuldnerische Bürgschaft	Union Investment Real Estate GmbH	Erfüllung sämtlicher Zahlungs- und Schadenersatzverpflichtungen des Verkäufers gemäß Kaufvertrag MT Porta	1.500	600
Gewährleistungsbürgschaft	PATRIZIA WohnInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	Abnahme Bauvorhaben MT Patio	1.000	400
Patronatserklärung	BNP Paribas + Hansainvest Hanseatische Investment GmbH	Veräußerung von Anteilen im Rahmen eines Club Deals	16.000	16.000
Patronatserklärung	DZ HYP AG	Absicherung Kreditverpflichtung	2.000	2.000
Kreditbesicherungsgarantie	Sparkasse Köln Bonn	Absicherung Kreditverpflichtung	8.000	8.000
Mietbürgschaft	Triuva Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	Mietbürgschaft für Mietobjekt eines Tochterunternehmens	285	285
Mietbürgschaft	Hermann Wendelstadt	Mietbürgschaft für Mietobjekt eines Tochterunternehmens	12	12
Mietbürgschaft	Burda GmbH	Mietbürgschaft für Mietobjekt eines Tochterunternehmens	38	38
Mietbürgschaft	Artamac GmbH S.a.r.l.	Mietbürgschaft für Mietobjekt eines Tochterunternehmens	80	80



Aus den von Branicks 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.

Finanzielle Verpflichtungen

Bezüglich bestehender Investitionsverpflichtungen für Maßnahmen an Portfolioobjekten verweisen wir auf unsere Erläuterungen im Abschnitt „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ → [Seite 129](#).

Kapitalmanagement

Vorrangiges Ziel des Kapitalmanagements ist es sicherzustellen, dass die Schuldentilgungsfähigkeit und die finanzielle Substanz zur Unterstützung der Geschäftstätigkeit auch in Zukunft erhalten bleiben.

Die Kapitalstruktur wird nach ökonomischen und regulatorischen Vorgaben gesteuert. Hierbei streben wir eine ausgewogene Fälligkeitsstruktur der ausstehenden Verbindlichkeiten an.

Die Steuerung der Kapitalstruktur kann seitens Branicks durch Dividenden und/oder Kapitalerhöhungen oder durch Veränderungen in der Finanzierung erfolgen. Branicks strebt eine dem Geschäftsrisiko angemessene Kapitalstruktur an. Branicks unterliegt den Mindestkapitalanforderungen für Aktiengesellschaften. Deren Einhaltung wird überwacht.

Die Eigenkapitalquote wird als eine wichtige Kenngröße gegenüber den Investoren, Analysten und Banken genutzt.

in TEUR	31.12.2024	31.12.2023
Eigenkapital	1.128.482	1.527.139
Bilanzsumme	3.741.591	4.846.174
Bilanzielle Eigenkapitalquote	30,2 %	31,5 %

Die bilanzielle Eigenkapitalquote hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1,3 Prozentpunkte verringert. Dies ist insbesondere auf das laufende negative Konzernergebnis zurückzuführen.



Angaben zu Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Nahestehende Unternehmen und Personen

Zum Kreis der nahestehenden Unternehmen gehören die 17 (Vorjahr: 19) „at Equity“ einbezogenen assoziierten Unternehmen (vgl. „Konsolidierung“).

Ferner sind wegen maßgeblichen Einflusses im Geschäftsjahr 2024 folgende Unternehmen und Personen nahestehende Unternehmen und Personen:

- Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA
- Konzerngesellschaften der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA
- Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG
- DIC Grund- und Beteiligungs GmbH
- DIC Capital Partners (Europe) GmbH
- DICP Capital SE
- Prof. Dr. Gerhard Schmidt

Weitere nahestehende Unternehmen und Personen sind der Aufsichtsrat, der Vorstand sowie nahe Angehörige dieser Personen.

Die Gesellschaft hat über ihre Beziehungen zu verbundenen Unternehmen einen Abhängigkeitsbericht aufgestellt. In diesem Bericht sind alle Rechtsgeschäfte, welche die Gesellschaft oder ihre Tochterunternehmen im abgelaufenen Abhängigkeitszeitraum mit verbundenen Unternehmen oder auf Veranlassung oder im Interesse eines dieser Unternehmen im vergangenen Abhängigkeitszeitraum vorgenommen haben, und alle anderen Maßnahmen, die die Gesellschaft auf Veranlassung oder im Interesse dieser Unternehmen im vergangenen Abhängigkeitszeitraum getroffen oder unterlassen hat, aufgeführt.

Der Bericht schließt mit folgender Erklärung ab:

„Wir erklären hiermit, dass nach den Umständen, die uns in dem Zeitpunkt bekannt waren, in denen 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.“

Nachfolgend werden die Rechtsgeschäfte und -beziehungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen dargestellt.

Rechtsgeschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA sowie deren Konzerngesellschaften

Es besteht Personalunion betreffend den Aufsichtsrat der Branicks Group AG, der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA („DIC AG & Co. KGaA“) und der DIC Beteiligungs AG in der Person von Prof. Dr. Gerhard Schmidt, der zugleich mittelbar maßgeblicher Kommanditaktionär der DIC AG & Co. KGaA ist. Prof. Dr. Gerhard Schmidt ist zudem im Abhängigkeitszeitraum mittelbar die Mehrheit der Aktien an deren alleiniger Komplementärin, der DIC Beteiligungs AG, zuzurechnen.

Die Gesellschaft erbringt derzeit für insgesamt 17 Gesellschaften, an denen die DIC AG & Co. KGaA mittelbar und unmittelbar beteiligt ist, allgemeine Dienstleistungen für die Bereiche Rechnungswesen, Finanzen und Controlling. Für die Erbringung dieser Dienstleistungen wurden von den vollkonsolidierten Gesellschaften der DIC AG & Co. KGaA-Gruppe für den Abhängigkeitszeitraum Vergütungen in Höhe von 1.335 TEUR (Vorjahr: 249 TEUR) bezahlt.

Die Branicks Group AG bzw. durch die Einbringung dieses Darlehensvertrags zum 1. April 2022 in die DIC Finance Verwaltungs GmbH & Co. KG stellt diese der DIC AG & Co. KGaA ein Darlehen mit unbestimmter Laufzeit und einer Kündigungsfrist von 12 Monaten zum Quartal zur Verfügung. Als Zinsen sind 3% über 3-Monats-Euribor p. a. nachschüssig vereinbart. Als Sicherheit für die Kreditinanspruchnahme hatte die DIC AG & Co. KGaA gemäß Nachtrag vom 21. Dezember 2015 ein Pfandrecht an Stammgeschäftsanteilen der TTL Real Estate GmbH i. H. v. 222 TEUR (22% der Stammgeschäftsanteile) gewährt. Die Inanspruchnahme dieser Kreditlinie belief sich zum 31. Dezember 2024 auf 19.815 TEUR (Vorjahr: 18.736 TEUR). Mit Vertrag vom 23. Dezember 2021 wurde ein Teil der Darlehensforderung i. H. v. 3.068 TEUR an eine Tochtergesellschaft abgetreten und übertragen, den diese dann in die Kapitalrücklage der DIC Opportunistic GmbH eingebracht hat. Für die zur Verfügung gestellten Gelder erhielt die Branicks Group AG im Berichtsjahr Zinsgutschriften in Höhe von 1.079 TEUR (Vorjahr: 1.143 TEUR). Das Darlehen wird unter den langfristigen Ausleihungen in der Bilanz ausgewiesen.



Des Weiteren besteht zwischen der DIC AG & Co. KGaA und der Branicks Group AG ein Untermietverhältnis in Bezug auf die von der Branicks Group AG ehemals genutzten Büroflächen am Standort Frankfurt, da die DIC AG & Co. KGaA als Generalmieter der ehemaligen angemieteten Frankfurter Konzernzentrale auftritt. Der Untermietvertrag hatte eine Laufzeit bis zum 31. März 2023. Die Höhe der Miete orientiert sich an der von der Branicks Group AG tatsächlich belegten Fläche und wird mit dem gleichen Quadratmeterpreis weiterberechnet, der Bestandteil des Generalmietvertrags der DIC AG & Co. KGaA ist. Für das Jahr 2024 belief sich die an die DIC AG & Co. KGaA entrichtete Miete aufgrund der Beendigung des Mietverhältnisses im Geschäftsjahr 2023 auf 0 TEUR (Vorjahr: 1.532 TEUR).

DIC Opportunistic GmbH

Die DIC Opportunistic GmbH hält 7,5% der Anteile an der DIC Hamburg Portfolio GmbH und der DIC HI Portfolio GmbH & Co. KG, die Branicks Group AG hält die übrigen 92,5% der Anteile. Da die DIC Opportunistic GmbH grundsätzlich bereit wäre, diese Anteile zu veräußern, die Branicks Group AG aber ein Interesse daran hat, die Struktur aufrechtzuerhalten, um die Einflussnahme einer dritten Partei oder das Auslösen von Grunderwerbssteuer zu vermeiden, zahlt diese einen jährlichen Finanzausgleich in Höhe von 5% der Anschaffungskosten der Anteile (TEUR 285).

MainTor GmbH

Die DIC OF REIT 1 GmbH (100%-Tochtergesellschaft der Branicks Group AG) gewährt der DIC MainTor Porta GmbH durch Vertrag vom 12. Dezember 2011 ein Darlehen zur Finanzierung des entsprechenden Bauteils unserer Projektentwicklung. Das Darlehen wird mit 7,25% p.a. verzinst. Die Rückzahlung wird bis Ende 2026 erwartet. Gemäß Nachtrag vom 18. Dezember 2014 zum Darlehensvertrag wurde eine Sondertilgung in Höhe von 20 Mio. Euro vereinbart. Zum Bilanzstichtag valutierte dieses Darlehen inklusive aufgelaufener Zinsen mit 67.567 TEUR (Vorjahr: 62.952 TEUR). Im Geschäftsjahr fielen insgesamt Zinsgutschriften in Höhe von 4.615 TEUR (Vorjahr: 4.311 TEUR) an. Ferner wurde eine Vereinbarung über einen Schuldbeitritt am 19. Dezember 2014 geschlossen. Im Wege des Schuldbeitritts wurde diese Verbindlichkeit zur Gesamtschuld der DIC MainTor Porta GmbH und der MainTor GmbH. Als Sicherheit wurde mit Nachtrag vom 30. August 2021 zum Darlehensvertrag die bestehende Forderung aus dem Verkauf der Anteile an der DIC MainTor WinX GmbH durch die MainTor GmbH bestellt. Am 30. April 2024 wurde eine Prolongationsvereinbarung zwischen der DIC OF Reit 1 GmbH, der DIC MainTor GmbH und der DIC MainTor Porta GmbH geschlossen, die die Laufzeit des Darlehens bis zum 31.12.2026 verlängert.

DIC MainTor Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG

Die Branicks Group AG hat mit der DIC MainTor Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG mit Wirkung vom 4. Juli 2008 einen Darlehensvertrag zur Finanzierung des Working Capital der Darlehensnehmerin geschlossen. Das Darlehen ist mit 7,25% pro Jahr zu verzinsen. Zur Besicherung der Ansprüche aus dem Darlehen wurde der Darlehensgeberin die erstrangige Verpfändung der Rechte und Ansprüche aus den Anteilen am Stammkapital der DIC MainTor Erste Beteiligungs GmbH eingeräumt. Mit den Nachträgen 1 bis 12 wurde die Laufzeit des Darlehens verlängert, zuletzt mit Nachtrag 12 bis zum 31. Dezember 2024. Am 1. April 2022 hat die Branicks Group AG dieses Darlehen in die DIC Finance Verwaltungs GmbH & Co. KG eingebracht. In einer Stundungsvereinbarung vom 30. August 2024 wurde vereinbart, dass das Darlehen bis zum 31. Dezember 2025 gestundet wird. Die Darlehensvaluta beträgt zum 31. Dezember 2024 35.241 TEUR (Vorjahr: 32.859 TEUR). Für die zur Verfügung gestellten Gelder erhielt die Branicks Group AG bzw. die DIC Finance Verwaltung GmbH & Co. KG im Abhängigkeitszeitraum Zinsgutschriften in Höhe von 2.382 TEUR (Vorjahr: 2.221 TEUR).

DIC Office Balance I, DIC Office Balance II, DIC Office Balance III, DIC Office Balance IV, DIC Office Balance V, DIC Office Balance VI, GEG Public Infastructure IV und DIC Retail Balance I

Aufgrund des Geschäftsbesorgungsvertrags betreffend Asset- und Propertymanagement erzielte der Konzern im Geschäftsjahr Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren in Höhe von 1.698 TEUR (2023: 1.465 TEUR) für Leistungen an den Fonds DIC Office Balance I, 2.088 TEUR (2023: 3.535 TEUR) für Leistungen an den DIC Office Balance II, 1.809 TEUR (2023: 1.897 TEUR) für Leistungen an den DIC Office Balance III, 1.454 TEUR (2023: 1.525 TEUR) für Leistungen an den DIC Office Balance IV, 1.532 TEUR (2023: 1.723 TEUR) für Leistungen an den DIC Office Balance V, 953 TEUR (2023: 906 TEUR) für Leistungen an den DIC Office Balance VI, 279 TEUR (2023: 464 TEUR) für Leistungen an den GEG Public Infastructure IV sowie 1.356 TEUR (2023: 1.974 TEUR) für Leistungen an den DIC Retail Balance I.



DIC Capital Partners (Europe) GmbH

Nach den bestehenden Dienstleistungsvereinbarungen („Assetmanagement-Agreements“) haben die DICP-Beteiligungsgesellschaften an die DIC Beteiligungs AG wie im Vorjahr die folgenden Vergütungen zu leisten:

- Disposition Fee (entspricht einer Verkaufsprovision): 1,5% des Verkaufspreises nach Transaktionskosten, falls kein externer Makler eingeschaltet ist, bzw. 0,5% des Verkaufspreises nach Transaktionskosten, falls ein externer Makler eingeschaltet ist
- Development Fee (entspricht einer Entwicklungsvergütung): für Leistungen der Projektentwicklung bis zur Erstvermietung, aufwandsabhängige oder marktübliche Vergütung
- Accounting Fee: für Dienstleistungen in den Bereichen Rechnungswesen, Finanzen und Controlling jährlich zwischen 20 TEUR und 35 TEUR pro Gesellschaft
- Arrangement Fee: für Dienstleistungen im Zusammenhang mit Neufinanzierungen oder Prolongationen für bestehende Finanzierungen

Im Jahr 2023 und im Berichtsjahr 2024 sind an die DIC Beteiligungs AG, an welcher die DICP direkt mit 7,5 % des Grundkapitals beteiligt ist, folgende Vergütungen geflossen (Ausweis ohne gesetzliche Umsatzsteuer):

Leistungsempfänger (Werte in TEUR)		Base Manage- ment Fee	Dis- position Fee	TI/ Develop- ment Fee	Accoun- ting Fee	Arrange- ment Fee	Summe
MainTor GmbH	2024	0	0	0	54	0	54
	2023	0	0	0	54	0	54

Rechtsgeschäfte mit leitenden Angestellten

Mit leitenden Angestellten sowie deren nahen Angehörigen wurden Geschäfte nur in unwesentlichem Umfang betrieben.

Vergütung des Managements

Die gemäß IAS 24.17 angabepflichtige Vergütung des Managements in Schlüsselpositionen des Konzerns umfasst die Vergütung des aktiven und ehemaligen Vorstands und des Aufsichtsrats.

Die Mitglieder des Vorstands wurden wie folgt vergütet:

in TEUR	2024	2023
Kurzfristig fällige Leistungen	2.950	4.038
Anteilsbasierte Vergütung	– 189	120
Gesamt	2.761	4.158

Die Mitglieder des Aufsichtsrats wurden wie folgt vergütet:

in TEUR	2024	2023
Kurzfristig fällige Leistungen	729	790
Gesamt	729	790

An der Rechtsanwaltssozietät Weil, Gotshal & Manges LLP ist der Aufsichtsrat der Gesellschaft, Prof. Dr. Gerhard Schmidt, als Partner beteiligt. Die Sozietät hat für Rechtsberatungsleistungen Gebühren in Höhe von 564 TEUR netto für den Abhängigkeitszeitraum 2024 erhalten.

Beteiligungsverhältnisse

Am Kapital der Branicks Group AG war die Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA, Frankfurt am Main, zum Bilanzstichtag unmittelbar und mittelbar einschließlich einer Stimmrechtsbindungsvereinbarung mit 28,23% beteiligt.



Sonstige Angaben

Mitteilungen nach § 160 AktG

Die vorliegenden Meldungen nach § 33 WpHG bzgl. direkter und indirekter Beteiligungen am Kapital der Branicks Group AG sind in der Anlage 3 zum Anhang → [Seite 170 ff.](#) aufgeführt.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im Januar 2025 wurde eine erste Tranche der Schuldscheindarlehen 2024 in Höhe von 15 Mio. Euro getilgt.

Im März 2025 erfolgte die Unterzeichnung des Notarvertrags für den Verkauf einer Logistikimmobilie. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten ist für Q2/2025 geplant.

Deutscher Corporate Governance Kodex

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

Aufsichtsrat

Dem Aufsichtsrat gehörten zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2024 folgende Personen an:

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

Alle genannten Personen gehören dem Aufsichtsrat auch zum Zeitpunkt der Berichtsveröffentlichung am 12. März 2025 an.



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

Mitgliedschaften in anderen Aufsichtsräten und Kontrollgremien

Dr. Angela Geerling

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

- keine

Michael Zahn

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

- Peach Property Group, Zürich: Verwaltungsratspräsident²
- Cofinimmo S.A., Brüssel, Belgien: Independent Director im Board of Directors²
- WBV Weisenburger Bau + Verwaltung GmbH, Karlsruhe: Vorsitzender des Beirats
- Füchse Berlin Handball GmbH, Berlin: Mitglied des Beirats

Prof. Dr. Gerhard Schmidt

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

- Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG, Frankfurt am Main: Vorsitzender des Aufsichtsrats¹
- Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA, Frankfurt am Main: Vorsitzender des Aufsichtsrats¹
- DICP Erste Family Office Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KGaA, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats¹
- DICP Asset Management Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KGaA, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats¹
- TTL Beteiligungs- und Grundbesitz AG, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats^{1,2}
- VIB Vermögen AG, Neuburg a. d. Donau: Vorsitzender des Aufsichtsrats²
- DICP Capital SE, München: Vorsitzender des Verwaltungsrats/Geschäftsführender Direktor
- BBi Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG, Ingolstadt: Vorsitzender des Aufsichtsrats bis 7. Oktober 2024²

Eberhard Vetter

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

- Scope SE & Co. KGaA, Berlin: Mitglied des Aufsichtsrats
- 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

René Zahnd

(erstmals 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

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

- keine

¹ Mandate im Sinne des § 100 Abs. 2 Satz 2 AktG
² Börsennotiert
³ Gruppengesellschaften von Swiss Prime Site



Vorstand

Dem Vorstand gehören zum Zeitpunkt der Berichtsveröffentlichung am 12. März 2025 folgende Personen an:

- Sonja Wärntges (Vorsitzende),
Chief Executive Officer (CEO), Diplom-Ökonomin, Frankfurt am Main
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)
- Torsten Doyen,
Chief Institutional Business Officer (CIBO), Diplomimmobilienökonom und Sparkassenkaufmann, Frankfurt am Main
- Christian Fritzsche,
Chief Operating Officer (COO), Diplom-Kaufmann, Dreieich
 - DIC Real Estate Investments GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main:
Mitglied des Aufsichtsrats
- Johannes von Mutius,
Chief Investment Officer (CIO), Diplom-Kaufmann, Königstein im Taunus
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 (14. Februar 2024 bis 7. Oktober 2024)

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

Frankfurt am Main, den 11. März 2025

Der Vorstand



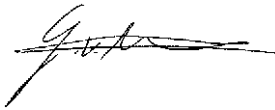
Sonja Wärntges



Torsten Doyen



Christian Fritzsche



Johannes von Mutius



Anlagen des Anhangs

Anlage 1 Konsolidierte Tochterunternehmen

Anlage 2 Gesellschaften, an denen mittelbare und unmittelbare Beteiligungen von bis zu 40% bestehen

Anlage 3 Stimmrechtsmitteilungen

Anlage 1 des Anhangs zum Konzernabschluss

Konsolidierte Tochterunternehmen

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%) ¹
BCP Düsseldorf Holding GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
BCP Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
BRANICKS Institutional GmbH, Frankfurt am Main	100,0
BRANICKS Institutional Investment Advisory GmbH, Frankfurt am Main	100,0
BRANICKS Institutional Portfolio Advisory GmbH, Frankfurt am Main	100,0
BRANICKS Institutional Property Management GmbH, Frankfurt am Main	100,0
BRANICKS Institutional Real Estate Management GmbH, Frankfurt am Main	100,0
BRANICKS Onsite GmbH, Frankfurt am Main	100,0
Diamond BVO GmbH, Frankfurt am Main	100,0
Diamond Holding 1 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
Diamond Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 25 Betriebsvorrichtung GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 25 Objekt Bremen GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 25 Objekt Chemnitz GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC 25 Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Wiesbaden GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 27 Portfolio GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt 7 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt 8 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt 9 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Hans-Thoma-Straße GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Asset AP GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Asset Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Asset DP GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Asset OP GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Asset Portfolio GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC Berlin Portfolio Objekt Bundesallee GmbH, Frankfurt am Main	100,0

¹ Kapitalanteil entspricht dem Stimmrechtsanteil.



Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%) ¹
DIC DP Mönchengladbach Stresemannstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC DP Objekt 1 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC DP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Finance Management GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC Finance Verwaltungs GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC Fund Balance 1. Beteiligungs GbR, Frankfurt am Main	100,0
DIC Fund Balance 2. Beteiligungs GbR, Frankfurt am Main	100,0
DIC Fund Balance GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC High Street Balance GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Main Palais GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC MainTor Real Estate 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Metropolregion Rhein-Main, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Alsbach GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Berlin Taubenstraße GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Bremen GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Bremen Grazer Straße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Düsseldorf Schwannstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Eschborn Frankfurter Straße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Halle BV GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Halle GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Hannover Podbie GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Hemsbach GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Karlsruhe Bahnhofsplatz GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Köln Butzweilerhof GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Kronberg GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Leinfelden-Echterdingen GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Mettmann GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt München Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt München Campus GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Offenbach Kaiserleistraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0

¹ Kapitalanteil entspricht dem Stimmrechtsanteil.

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%) ¹
DIC Objekt Stockstadt GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Velbert GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OF REIT 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Office Balance I GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Office Balance II GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Office Balance III GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Office Balance IV GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OP Objekt Düsseldorf GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OP Objekt Leverkusen GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OP Objekt Marl GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Projekt Berlin Taubenstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Real Estate Investments Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Real Estate Investments GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main	100,0
DIC Retail Balance I Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Retail Balance I Funding GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Retail Balance I GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RMN-Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RP Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RP Objekt Bochum GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RP Objekt Essen GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Ruhr Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC VP Objekt Köln ECR GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC VP Objekt Köln SILO GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC VP Objekt Moers GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC VP Objekt Neubrandenburg GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC VP Objekt Saalfeld GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC VP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0



Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%) ¹
Dolphin Beteiligungs GbR, Frankfurt am Main	100,0
GEG Betriebsvorrichtungen GmbH, Frankfurt am Main	100,0
GEG Emittent GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
GEG Emittent Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
GEG HA Holding GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
GEG HA Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
GEG Infinity Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
GEG Merlion FF & E GmbH, Frankfurt am Main	100,0
GEG Merlion GmbH, Frankfurt am Main	100,0
GEG Real Estate Beteiligungs- und Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
GEG Real Estate Fund Management GmbH, Frankfurt am Main	100,0
GEG Real Estate Fund Management VK GmbH, Frankfurt am Main	100,0
GEG Sapporobogen Holding GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
GEG Triforum BVO GmbH, Frankfurt am Main	100,0
GEG Triforum FinCo. GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
GEG Triforum Holding GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
GEG Triforum Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
GEG UT Fondsverwaltung GmbH, Frankfurt am Main	100,0
GEG Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
Global Tower GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
Global Tower Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
HCC Dortmund Holding GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
OB III Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
GEG Riverpark GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
Hamburg Primo Beteiligungs GbR, Frankfurt am Main	100,0
BRANICKS Institutional Fund Advisory GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
Branicks Renewables Europe I S.a.r.l, Grevenmacher, Luxemburg	100,0
ISG Infrastrukturelle Gewerbeimmobilien GmbH, Ingolstadt	100,0
DIC Frankfurt Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	99,4
DIC Zeil Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	99,4

¹ Kapitalanteil entspricht dem Stimmrechtsanteil.

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%) ¹
Gewerbepark Langenfeld West 3 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	99,2
DIC Management Holding GmbH, Frankfurt am Main	94,9
DIC Objekt Leverkusen GmbH, Frankfurt am Main	94,9
German Estate Group GmbH, Frankfurt am Main	94,9
DIC Objektsteuerung GmbH, Frankfurt am Main	94,8
DIC Hamburg Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC Hamburg Objekt Großmannstrasse GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC Hamburg Objekt Marckmannstraße GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC Hamburg Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt 10 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt 11 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt 12 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt 13 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt 14 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt 15 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt 2 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt 7 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt 9 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt Frankfurt Theodor-Heuss-Allee GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt Hamburg Kurt-Schumacher-Allee GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt Köln GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt Neu-Isenburg GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Portfolio GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	92,5
Deutsche Immobilien Chancen Objektbeteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	90,0
GEG Offenbach Unite GmbH & Co. geschl. Inv. KG, Frankfurt am Main	80,5
DIC 26 Erfurt GmbH, Frankfurt am Main	78,9
DIC 26 Frankfurt Taunusstraße GmbH, Frankfurt am Main	78,9



Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%) ¹
DIC AP Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	78,9
DIC AP Objekt 6 GmbH, Frankfurt am Main	78,9
DIC AP Objekt Augustaanlage GmbH, Frankfurt am Main	78,9
DIC AP Objekt Coblitzweg GmbH, Frankfurt am Main	78,9
DIC AP Objekt Düsseldorf GmbH, Frankfurt am Main	78,9
DIC AP Objekt Insterburger Str. 5 GmbH, Frankfurt am Main	78,9
DIC AP Objekt Insterburger Str. 7 GmbH, Frankfurt am Main	78,9
DIC AP Objekt Königsberger Str. 29 GmbH, Frankfurt am Main	78,9
DIC DP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	78,9
DIC Objekt Duisburg Stadtfenster GmbH, Frankfurt am Main	78,9
DIC Objekt Köln MBC GmbH, Frankfurt am Main	78,9
DIC Objekt Stadthaus Offenbach GmbH, Frankfurt am Main	78,9
DIC Objekt Zeppelinheim GmbH, Frankfurt am Main	78,9
DIC OP Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	78,9
DIC OP Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	78,9
DIC OP Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main	78,9
DIC Hamburg Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main	79,1
DIC HI Objekt 6 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	79,1
DIC Objekt Hamburg-Harburg GmbH, Frankfurt am Main	78,9
DIC Objekt Langenhagen GmbH, Frankfurt am Main	78,9
VIB Objekt Filderstadt GmbH, Frankfurt am Main	78,9
VIB Objekt Gottmadingen GmbH, Frankfurt am Main	78,9
VIB Objekt Halle Weststraße GmbH, Frankfurt am Main	78,9
VIB Objekt Langenselbold GmbH, Frankfurt am Main	78,9
VIB Objekt Mannheim GmbH, Frankfurt am Main	78,9
VIB Objekt Ratingen GmbH, Frankfurt am Main	78,9
Interpark Immobilien GmbH, Neuburg an der Donau	68,8
BK Immobilien Verwaltung GmbH, Neuburg an der Donau	68,8
KIP Verwaltung GmbH, Neuburg an der Donau	68,8
Merkur GmbH, Neuburg an der Donau	68,8

¹ Kapitalanteil entspricht dem Stimmrechtsanteil.

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%) ¹
VIB Finance Management GmbH, Neuburg an der Donau	68,8
VIB Fund Balance GmbH, Neuburg an der Donau	68,8
VIB Fund Management GmbH, Neuburg an der Donau	68,8
VIB Immobilien Verwaltungs GmbH, Neuburg an der Donau	68,8
VIB Vermögen AG, Neuburg an der Donau	68,8
VIMA Grundverkehr GmbH, Neuburg an der Donau	68,8
IPF 1 GmbH, Neuburg an der Donau	68,8
IPF 2 GmbH, Neuburg an der Donau	68,8
VST Immobilien GmbH, Neuburg an der Donau	68,8
VIPA Immobilien GmbH, Neuburg an der Donau	68,8
VSI GmbH, Neuburg an der Donau	68,8
IVM Verwaltung GmbH, Neuburg an der Donau	68,8



Anlage 2 des Anhangs zum Konzernabschluss

Gesellschaften, an denen mittelbare und unmittelbare Beteiligungen von bis zu 50 % bestehen

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%) ¹
GEG Public Infastructure IV ⁹	78,5
DIC MainTor Palazzi GmbH, Frankfurt am Main	40,0
DIC MainTor Panorama GmbH, Frankfurt am Main	40,0
DIC MainTor Patio GmbH, Frankfurt am Main	40,0
DIC MainTor Porta GmbH, Frankfurt am Main	40,0
DIC MainTor Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	40,0
DIC MainTor Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	40,0
MainTor GmbH, Frankfurt am Main	40,0
GEG Equity Participation Fund I	34,0
KHI Immobilien GmbH, Neuburg an der Donau	41,7
DIC Office Balance VI, Frankfurt am Main ²	22,4
DIC BW Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC Development GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC GMG GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC Opportunistic GmbH, Frankfurt am Main ³	20,0
WACO Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	20,0
Riverpark Frankfurt GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	10,0
Riverpark Frankfurt Verwaltungs GmbH i.L., Frankfurt am Main	10,0
DIC Office Balance I, Frankfurt am Main ⁴	8,1
GEG Sapporobogen GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Frankfurt am Main	5,2
Dritte DV I GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
Dritte Kassel GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
Erste Bremen GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
Erste Stuttgart GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1

¹ Kapitalanteil entspricht dem Stimmrechtsanteil.

² Stimmrechtsanteil beträgt 27,8 %.

³ Stimmrechtsanteil beträgt 0,0 %.

⁴ Stimmrechtsanteil beträgt 12,5 %.

⁹ Stimmrechtsanteil beträgt 78,5 %.

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%) ¹
Fünfte DV I GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
GEG HCC Dortmund GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
GEG Objekt München SCS, Luxemburg	5,1
Gemini I Boersencenter GmbH, Frankfurt am Main	5,1
Gemini II Bronze GmbH, Frankfurt am Main	5,1
Gemini III Titan GmbH, Frankfurt am Main	5,1
MRM Eschborn GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
OB III Bonn GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
OB III Frankfurt GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
OB III Hannover GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
OB III Koblenz GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
OB III München GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
OB III Nürnberg GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
OB IV Düsseldorf GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
OB IV München GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
OB V Hamburg GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
OB V München GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
Passing Holdco S. à. R. I, Luxemburg	5,1
RB I Objekt Berlin GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
RB I Objekt Hamburg Bergedorf GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
RB I Objekt Hamburg Harburg GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
Vierte DV I GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
Zweite Düsseldorf GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
Zweite DV I GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1



Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%) ¹
Zweite Erfurt GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
DIC Office Balance II, Frankfurt am Main ³	4,6
DIC Retail Balance I, Frankfurt am Main ⁵	3,9
DIC Office Balance III, Frankfurt am Main ⁶	1,6
DIC Office Balance IV, Frankfurt am Main ⁷	1,5
DIC Office Balance V, Frankfurt am Main ⁸	0,5

¹ Kapitalanteil entspricht dem Stimmrechtsanteil.
³ Stimmrechtsanteil beträgt 0,0 %.
⁵ Stimmrechtsanteil beträgt 8,3 %.
⁶ Stimmrechtsanteil beträgt 5,9 %.
⁷ Stimmrechtsanteil beträgt 7,6 %.
⁸ Stimmrechtsanteil beträgt 5,6 %.



Anlage 3 des Anhangs zum Konzernabschluss

Stimmrechtsmitteilungen

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 Grantham, 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 29. 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, Frankfurt am Main, 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.



Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die BRANICKS Group AG, Frankfurt am Main

Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der BRANICKS Group AG, Frankfurt am Main, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) — bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2024, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Konzernanhang, einschließlich wesentlicher Informationen zu den Rechnungslegungsmethoden — 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 Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen IFRS Accounting Standards (im Folgenden „IFRS Accounting Standards“), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2024 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 und
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, 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 Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts geführt hat.



Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses 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 Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen 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 Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses 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:

- 1. Bewertung der als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Investment Properties)
- 2. Werthaltigkeit der Geschäfts- und Firmenwerte

1. Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Sachverhalt

Die Branicks Group AG weist im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2024 als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in Höhe von EUR 2.663,6 Mio. aus. Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden bei Zugang nach IAS 40 in Verbindung mit IAS 16 zu Anschaffungs- und Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten bilanziert. In der Folgebewertung werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu Anschaffungskosten- und Herstellungskosten abzüglich kumulierter planmäßiger und außerplanmäßiger Abschreibungen sowie Zuschreibungen bewertet. Bei konkreten externen oder internen Anzeichen für eine Wertminderung ist zum Bilanzstichtag eine Werthaltigkeitsprüfung durchzuführen. Zur Werthaltigkeitsüberprüfung dienen jährlich neu erstellte Immobiliengutachten von entsprechenden Gutachtern, die auf die Immobilienbranche spezialisiert sind.

Eine außerplanmäßige Abschreibung ist erforderlich, wenn der erzielbare Betrag den Buchwert unterschreitet. Die Buchwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden jährlich auf ihre Werthaltigkeit gemäß IAS 36 überprüft. Der erzielbare Betrag ist nach IAS 36.18 der höhere Betrag aus dem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten sowie dem Nutzungswert. Aufgrund von Schätzunsicherheiten und bestehender Ermessensspielräume besteht das Risiko für den Konzernabschluss, dass die Buchwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien nicht durch die jeweiligen erzielbaren Beträge gemäß IAS 36.6 gedeckt sind.

Die Ermittlung der jeweiligen beizulegenden Zeitwerte der Investment Properties nach IFRS 13 erfolgt auf Basis des Discounted-Cashflow-Verfahrens durch die von der Branicks Group AG beauftragten externen Gutachter. Es handelt sich um Level-3-Bewertungen im Sinne von IFRS 13, denen wesentliche nicht am Markt beobachtbare Inputfaktoren zugrunde liegen. Die Prognose der zukünftigen Zahlungsmittelüberschüsse aus Mieteinnahmen und Bewirtschaftungs-, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten sowie die Ableitung des Kapitalisierungszinssatzes beinhaltet erhebliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen.



Aufgrund der betragsmäßigen Bedeutung der Investment Properties für den Konzernabschluss der Branicks Group AG und den mit der Bewertung verbundenen erheblichen Unsicherheiten liegt ein besonders wichtiger Prüfungssachverhalt vor.

Die Angaben der Branicks Group AG zur Bewertung der Investment Properties sind im Abschnitt „14. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ des Konzernanhangs enthalten.

Prüferische Reaktion

Bei unserer Prüfung haben wir uns die berufliche und fachliche Qualifikation der von der Branicks Group AG beauftragten externen Gutachter sowie deren Unabhängigkeit nachweisen lassen.

Wir haben ein Verständnis erlangt über die Auswahl und Anwendung der Methoden, bedeutsamen Annahmen und Daten, die der Bewertung durch die von der Branicks Group AG beauftragten externen Gutachter zugrunde lagen, und diese Gutachten in Stichproben hinsichtlich der Angemessenheit, Stetigkeit und richtigen Umsetzung der Bewertungsmethode sowie der Richtigkeit der Inputfaktoren (vermietete Flächen und Mieteinnahmen) geprüft. Darüber hinaus haben wir die in die Bewertung eingeflossenen prognostizierten Werte und Parameter (Mieteinnahmen, zukünftige Leerstandsquoten, Bewirtschaftungs-, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten und verwendete Zinssätze) nachvollzogen und uns von der Angemessenheit der Ermessensentscheidungen und Schätzungen überzeugt.

Wir haben uns die in den Prognosen enthaltenen Annahmen bzgl. der zukünftige Entwicklung der Objekte vom Vorstand und von den von der Branicks Group AG beauftragten externen Gutachtern erläutern lassen, diese mit veröffentlichten Branchenerwartungen und Analysen abgeglichen und ihre Berücksichtigung innerhalb der Bewertung nachvollzogen.

Die Prüfung der vorgenannten Punkte haben wir auf Basis einer unter Risikogesichtspunkten getroffenen Auswahl von Objekten durchgeführt.

Bei der Durchführung der Prüfung haben wir interne Spezialisten auf dem Gebiet der Immobilienbewertung hinzugezogen.

2. Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte

Sachverhalt

Zum 31. Dezember 2024 weist die Gesellschaft im Konzernabschluss Geschäfts- oder Firmenwerte in Höhe von EUR 190,2 Mio. aus.

Geschäfts- oder Firmenwerte werden mindestens einmal jährlich anlassunabhängig zum 31. Dezember und zusätzlich sofern Anhaltspunkte für eine Wertminderung vorliegen, von der Gesellschaft einem Werthaltigkeitstest unterzogen, um einen möglichen Abschreibungsbedarf zu ermitteln. Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2024 den jährlich durchzuführenden Wertminderungstest vorgenommen.

Der Werthaltigkeitstest erfolgt auf Ebene der zahlungsmittelgenerierenden Einheit Institutional Business, der der Geschäfts- oder Firmenwert vollständig zugeordnet ist. Im Rahmen des Werthaltigkeitstests wird der Buchwert der jeweiligen zahlungsmittelgenerierenden Einheit dem entsprechenden erzielbaren Betrag gegenübergestellt. Der erzielbare Betrag ist der höhere Betrag aus Nutzungswert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Kosten der Veräußerung. Der Nutzungswert wird mittels des Discounted-Cashflow-Verfahrens ermittelt. Dabei bildet die verabschiedete Planung des Konzerns den Ausgangspunkt für die Ermittlung der künftigen Zahlungsströme. Die über den Detailplanungszeitraum hinausgehenden zukünftigen Zahlungsströme werden mit Hilfe der langfristigen Wachstumsrate fortgeschrieben. Hierbei werden auch Erwartungen über die zukünftige Marktentwicklung und Annahmen über die Entwicklung makroökonomischer Einflussfaktoren berücksichtigt. Die Diskontierung erfolgt mittels der gewichteten durchschnittlichen Kapitalkosten der zahlungsmittelgenerierenden Einheit.



Die Ermittlung des Nutzungswertes ist in hohem Maße von der Einschätzung des Vorstands hinsichtlich der künftigen Zahlungsmittelzuflüsse der zahlungsmittelgenerierenden Einheit, des verwendeten Diskontierungssatz, der Wachstumsrate sowie von weiteren Annahmen abhängig und dadurch mit einer erheblichen Unsicherheit behaftet. Vor diesem Hintergrund sowie der insbesondere durch den Ukraine-Krieg ausgelösten Unsicherheit der Prognose der Geschäfts- und Ergebnisentwicklung war die Werthaltigkeit des Geschäfts- oder Firmenwerts im Rahmen unserer Prüfung von besonderer Bedeutung.

Angaben der Branicks Group AG zu dem Geschäfts- oder Firmenwert sind in den Abschnitten „Tochterunternehmen“, „Assoziierte Unternehmen“, „Geschäfts- oder Firmenwert“ und „Wertminderungen“ unter den wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und „13. Geschäfts- oder Firmenwert“ in den Erläuterungen zur Bilanz des Konzernanhangs enthalten.

Prüferische Reaktion

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir ein Verständnis über den Planungsprozess der Gesellschaft erlangt und dessen Angemessenheit gewürdigt. Wir haben eine Analyse der Planung in der Vergangenheit durchgeführt und dabei die Planungen der letzten Jahre mit den tatsächlichen Ergebnissen gegenübergestellt und Abweichungen analysiert. Hierbei haben wir unter Einbeziehung unserer Bewertungsspezialisten das methodische Vorgehen zur Durchführung der Werthaltigkeitstests sowie die Berechnung nachvollzogen und die mathematische Richtigkeit der Berechnung und des verwendeten Modells geprüft.

Die verabschiedete Planung des Konzerns bzw. den aktuellen Forecast für die Geschäftsjahre 2025 bis einschließlich 2026 sowie die angenommene langfristige Wachstumsrate haben wir mit dem Vorstand erörtert. Dabei haben wir insbesondere auch die angemessene Berücksichtigung der Auswirkungen der Energiekrise, ausgelöst durch den Ukraine-Krieg, in den Planungsrechnungen gewürdigt. Wir haben die der Planung zugrunde liegenden Annahmen und die unterstellten Wachstumsraten durch Abgleich mit vergangenen Entwicklungen und aktuellen branchenspezifischen Markterwartungen nachvollzogen. Darüber hinaus haben wir den verwendeten Diskontierungszinssatz anhand der durchschnittlichen Kapitalkosten einer Peer Group kritisch hinterfragt.

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“
- die übrigen Teile des Geschäftsberichts mit Ausnahme des geprüften Konzernabschlusses und zusammengefassten Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks.

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss 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 des Konzernabschlusses haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zum 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 Konzernabschluss und den zusammengefassten Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS Accounting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses 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 Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns 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, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des zusammengefassten Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss 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 des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss 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 des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss 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 Konzernabschluss 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 Konzernabschlusses 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 Konzernabschluss 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 Konzernabschlusses 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 des Konzerns 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 des Konzerns 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 Konzernabschluss 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 der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS Accounting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- planen wir die Konzernabschlussprüfung und führen sie durch, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftsbereiche innerhalb des Konzerns ein Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchsicht der für Zwecke der Konzernabschlussprüfung durchgeführten Prüfungstätigkeiten. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- 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 bedeutsamen 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 Konzernabschlusses 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 Konzernabschlusses 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_KA_2024_12_31.zip“ enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses 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 Konzernabschlusses 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 Konzernabschlusses 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 Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“

enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Konzernabschluss 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 Konzernabschlusses 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 Konzernabschlussprüfers Abschlussprüfers des Konzernabschlusses 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 Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB und für die Auszeichnung des Konzernabschlusses nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 2 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 des Konzernabschlusses 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 Konzernabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts ermöglichen.
- beurteilen wir, ob die Auszeichnung der ESEF-Unterlagen mit Inline XBRL-Technologie (iXBRL) nach Maßgabe der Artikel 4 und 6 der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der am Abschlussstichtag geltenden Fassung eine angemessene und vollständige maschinenlesbare XBRL-Kopie der XHTML-Wiedergabe ermöglicht.

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 des Konzernabschlusses 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 Konzernabschluss und dem geprüften zusammengefassten Lagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Konzernabschluss und zusammengefasste Lagebericht — auch die in das Unternehmensregister einzustellenden Fassungen — sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Konzernabschlusses 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



Übersichten

- 182 Kennzahlen nach EPRA
- 186 Quartalsübersicht
- 187 5-Jahresübersicht
- 188 Portfolioübersicht
- 190 Glossar



Kennzahlen nach EPRA

Die Branicks Group AG ergänzt die Berichterstattung nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) regelmäßig um die Best-Practice-Empfehlungen des europäischen Branchenverbands der börsennotierten Immobilienunternehmen EPRA (European Public Real Estate Association).

Wie in den Vorjahren berichten wir die Kennzahlen EPRA-NTA (Net Tangible Assets), EPRA-NRV (Net Reinstatement Value), EPRA-NDV (Net Disposal Value) und das EPRA-Ergebnis für unseren Konzern sowie die EPRA-Nettoanfangsrendite (normal und „Topped up“), die EPRA-Leerstandsquote und die EPRA-Kostenquote (inkl. und exkl. direkter Leerstandskosten) für unser Commercial Portfolio. In diesem Bericht zeigen wir darüber hinaus erstmals die Kennzahl EPRA-LTV.

Gemäß dem EPRA-Leitfaden vom Februar 2022 ist die Anwendung dieser Kennzahlen für Verbandsmitglieder für Berichtszeiträume seit dem 1. Januar 2020 empfohlen (1. Januar 2022 für die Kennzahl EPRA-LTV).

Gesamtübersicht EPRA-Kennzahlen

in Mio. Euro	31.12.2024	31.12.2023
EPRA-Net Reinstatement Value (EPRA-NRV)	951,6	1.408,4
EPRA-Net Tangible Assets (EPRA-NTA)	588,5	994,0
EPRA-Net Disposal Value (EPRA-NDV)	800,5	1.337,8
EPRA-Nettoanfangsrendite (%) ¹	4,5	4,2
EPRA-„Topped up“-Nettoanfangsrendite (%) ¹	4,6	4,2
EPRA-Leerstandsquote (%) ¹	7,4	5,3

in Mio. Euro	2024	2023
EPRA-Ergebnis	97,9	85,9
EPRA-Kostenquote inkl. direkter Leerstandskosten (%) ²	21,2	20,7
EPRA-Kostenquote exkl. direkter Leerstandskosten (%) ²	19,3	17,6

¹ Nur für das Commercial Portfolio berechnet.
² Nur für das Commercial Portfolio berechnet, ohne Projektentwicklungen und Repositionierungen.

EPRA-Net Reinstatement Value

Die Kennzahl EPRA-Net Reinstatement Value (EPRA-NRV) stellt den um Fair-Value-Anpassungen sowie den Fair Value von Finanzinstrumenten angepassten inneren Wert eines Unternehmens dar. Zum 31. Dezember 2024 sank der EPRA-NRV um rund 32 % auf 951,6 Mio. Euro (Vorjahr: 1.408,4 Mio. Euro). Dieser Rückgang erfolgt im Wesentlichen aufgrund des niedrigeren Eigenkapitals sowie der gesunkenen stillen Reserven in den Investment Properties zum 31. Dezember 2024.

in Mio. Euro	31.12.2024	31.12.2023
Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	752,6	1.044,7
zzgl. stille Reserven auf Investment Properties ¹	57,0	184,3
zzgl./abzgl. Fair Value der Finanzinstrumente	0,0	0,0
zzgl. Grunderwerbsteuer	142,0	179,4
EPRA-Net Reinstatement Value (EPRA-NRV)	951,6	1.408,4
Anzahl Aktien (Tsd.)	83.566	83.566
EPRA-NRV je Aktie in Euro ²	11,39	16,85

¹ Nach Minderheiten.
² Basierend auf 83.565.510 Aktien (Vorjahr: 83.565.510).



EPRA-Net Disposal Value

Die Kennzahl EPRA-Net Disposal Value (EPRA-NDV) stellt den um die vollen latenten Steuern auf Fair-Value-Anpassungen, den bilanzierten Goodwill sowie die Marktwertanpassung der festverzinslichen Verbindlichkeiten angepassten inneren Wert eines Unternehmens dar. Zum 31. Dezember 2024 sank der EPRA-NDV um rund 40% auf 800,5 Mio. Euro (Vorjahr: 1.337,8 Mio. Euro). Dieser Rückgang erfolgt im Wesentlichen aufgrund des niedrigeren Eigenkapitals sowie der gesunkenen stillen Reserven in den Investment Properties zum 31. Dezember 2024.

in Mio. Euro	31.12.2024	31.12.2023
Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	752,6	1.044,7
zzgl. Stille Reserven auf Investment Properties ¹	57,0	184,3
abzgl. 100% Latente Steuer auf Fair-Value-Anpassungen Investment Properties	– 6,6	– 22,6
abzgl. Bilanzierter Goodwill	– 190,2	– 190,2
zzgl. Marktwertanpassung festverzinsliche Verbindlichkeiten	187,7	321,6
EPRA-Net Disposal Value (EPRA-NDV)	800,5	1.337,8
Anzahl Aktien (Tsd.)	83.566	83.566
EPRA-NDV je Aktie in Euro ²	9,58	16,01

¹ Nach Minderheiten.
² Basierend auf 83.565.510 Aktien (Vorjahr: 83.565.510).

EPRA-Net Tangible Assets

Die Kennzahl EPRA-Net Tangible Assets (EPRA-NTA) stellt den um anteilig latente Steuern auf Fair-Value-Anpassungen der Investment Properties, den Fair Value der Finanzinstrumente sowie alle immateriellen Vermögenswerte angepassten inneren Wert eines Unternehmens dar. Zum 31. Dezember 2024 ist der EPRA-NTA um rund 41% auf 588,5 Mio. Euro zurückgegangen (Vorjahr: 994,0 Mio. Euro). Der Rückgang spiegelt das zum Vergleich zum Vorjahresstichtag um rund 22% geringere den Konzernaktionären zustehende Eigenkapital sowie die gesunkenen stillen Reserven in den Investment Properties wider.

in Mio. Euro	31.12.2024	31.12.2023
Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	752,6	1.044,7
zzgl. Stille Reserven auf Investment Properties ¹	57,0	184,3
abzgl. 50% Latente Steuer auf Fair-Value-Anpassungen Investment Properties	– 3,3	– 11,3
zzgl./abzgl. Fair Value der Finanzinstrumente	0,0	0,0
abzgl. Bilanzierter Goodwill	– 190,2	– 190,2
abzgl. Immaterielle Vermögenswerte	– 27,6	– 33,5
EPRA-Net Tangible Assets (EPRA-NTA)	588,5	994,0
Anzahl Aktien (Tsd.)	83.566	83.566
EPRA-NTA je Aktie in Euro ²	7,04	11,89

¹ Nach Minderheiten.
² Basierend auf 83.565.510 Aktien (Vorjahr: 83.565.510).



EPRA-Nettoanfangsrenditen

Die EPRA-Nettoanfangsrendite setzt die annualisierten Mieteinnahmen (ohne die nicht umlagefähigen Immobilienaufwendungen) mit dem Verkehrswert des Immobilienportfolios zum Bilanzstichtag ins Verhältnis – bei der „Topped up“-Berechnung werden fiktive Mieten für in Ablauf befindliche mietfreie Zeiten miteingerechnet.

in Mio. Euro	31.12.2024	31.12.2023
Annualisierte Bruttomieteinnahmen zum Stichtag ¹	145,7	177,4
abzgl. nicht umlagefähige Betriebsaufwendungen	– 13,7	– 17,6
Annualisierte Nettomieteinnahmen zum Stichtag (A)	132,0	159,8
zzgl. geschätzte Miete für aktuelle mietfreie Zeiten	2,0	1,7
„Topped-up“ annualisierte Nettomieteinnahmen zum Stichtag (B)	134,0	161,5
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien des Segments Commercial Portfolio	2.792,6	3.641,6
Geschätzte Kaufnebenkosten auf Immobilienbestand	139,6	182,1
Immobilienbestand Commercial Portfolio (brutto) (C)	2.932,2	3.823,7
EPRA-Nettoanfangsrendite (%) (A/C)	4,5 %	4,2 %
EPRA-„Topped-up“-Nettoanfangsrendite (%) (B/C)	4,6 %	4,2 %

¹ Ohne Warehousing, ohne mietfreie Zeiten.

EPRA-Leerstandsquote

Die EPRA-Leerstandsquote setzt die Marktmieten der Leerstandsflächen ins Verhältnis mit der Marktmiete der Gesamtfläche des Portfolios (jeweils zum Bilanzstichtag).

in Mio. Euro	31.12.2024	31.12.2023
Geschätzte Miete der Leerstandsflächen (A)	10,4	8,7
Geschätzte Miete des Gesamtportfolios (B)	140,1	164,1
EPRA-Leerstandsquote¹ (%) (A/B)	7,4 %	5,3 %

¹ Nur für das Commercial Portfolio berichtet, ohne Projektentwicklungen und Repositionierungen.

EPRA-Ergebnis

in TEUR	2024	2023
Ergebnis nach IFRS	– 281.113	– 65.960
Anpassungen zur Berechnung des EPRA-Ergebnisses		
Marktwertänderung oder planmäßige Abschreibung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	292.119	130.458
Gewinn/Verlust aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	– 4.333	– 8.184
Steuern aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	686	1.295
Abschreibung immaterielle Vermögenswerte und Nutzungsrechte gemäß IFRS 16	143.798	25.567
Sonstige Einmaleffekte	32.710	8.160
Latente Steuern in Zusammenhang mit EPRA-Anpassungen	– 1.518	– 684
Ergebnisbeiträge aus Co-Investments (Projektentwicklungen und Verkäufe)	0	0
Minderheitsanteile	– 84.423	– 4.739
EPRA-Ergebnis	97.926	85.913
EPRA-Ergebnis je Aktie	1,17	1,03



EPRA-Kostenquoten

Die EPRA-Kostenquote setzt die Summe der anteiligen operativen und administrativen Aufwendungen des Commercial Portfolios ins Verhältnis zu Bruttomieteinnahmen im Berichtszeitraum – einmal inklusive und einmal exklusive direkter Leerstandskosten.

in Mio. Euro	2024	2023
Operative Kosten	38,4	41,5
abzgl. Erbbauzinsen	– 0,2	– 0,2
abzgl. Ausnahmekosten	– 3,0	– 2,9
EPRA-Kosten inkl. direkter Leerstandskosten (A)	35,2	38,4
abzgl. direkte Leerstandskosten	– 3,3	– 5,8
EPRA-Kosten exkl. direkter Leerstandskosten (B)	32,0	32,6
Bruttomieteinnahmen abzgl. Erbbauzinsen	168,9	188,1
Ausnahmekosten aus Objektmanagement	– 3,0	– 2,9
Bruttomieten (C)	165,9	185,2
EPRA-Kostenquote inkl. direkter Leerstandskosten (%) (A/C)	21,2 %	20,7 %
EPRA-Kostenquote exkl. direkter Leerstandskosten (%) (B/C)	19,3 %	17,6 %

EPRA-LTV

Die neue Kennzahl EPRA-LTV dient der besseren Vergleichbarkeit von Angaben zum Verschuldungsgrad im Immobiliensektor. Abweichend von der Branicks-Darstellung wird hier zusätzlich auch ein Nachweis nach Abzug von Minderheiten erbracht.

in Mio. Euro	Konsolidiert	Abzgl. Minderheiten	Nach Minderheiten
Inklusive:			
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	1.426,7	– 280,3	1.146,4
Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden	444,8	– 0,1	444,7
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	39,0	0	39,0
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	7,2	0	7,2
Sonstige Verbindlichkeiten (saldiert mit sonstigen Vermögenswerten)	0	0	0
Unternehmensanleihen	382,6	0	382,6
Exklusive:			
Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand	– 250,7	39,8	– 210,9
Nettoschulden (A)	2.049,6		1.809,0
Inklusive:			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum Marktwert	2.705,1	– 528,7	2.176,4
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	87,5	0	87,5
Geschäfts- oder Firmenwert	190,2	0	190,2
Dienstleistungsverträge	25,8	0	25,8
Sonstige Vermögenswerte (saldiert mit sonstigen Verbindlichkeiten)	38,4	5,6	44,0
Buchwert Ausleihungen/Forderungen nahestehende Unternehmen	129,2	– 0,3	128,9
Marktwert Beteiligungen	221,5	0	221,5
Gesamter Immobilienwert (B)	3.397,7		2.874,3
EPRA-LTV (A/B)	60,3 %		62,9 %



Quartalsübersicht

Finanzkennzahlen				
in Mio. Euro	Q1 2024	Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024
Bruttomieteinnahmen	44,4	44,7	40,6	39,2
Nettomieteinnahmen	38,5	38,5	35,8	37,4
Erträge aus Immobilienmanagement	9,7	11,1	16,6	10,8
Erlöse aus Immobilienverkauf	13,0	4,1	349,9	176,4
Gewinne aus Immobilienverkauf	0,0	0,5	0,0	3,8
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	1,6	1,8	1,6	0,9
Funds from Operations nach Minderheiten (FFO)	12,2	14,8	21,3	22,8
EBITDA	34,5	34,9	38,7	39,1
EBIT	14,3	- 101,9	5,0	- 206,1
EPRA-Ergebnis	12,9	24,5	24,1	36,4
Konzernergebnis	- 8,8	- 122,7	- 21,7	- 212,3
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	18,6	0,5	24,4	11,3

Bilanzkennzahlen				
in Mio. Euro	31.03.2024	30.06.2024	30.09.2024	31.12.2024
Loan To Value (LTV) in % ¹	59,6 %	61,6 %	58,4 %	61,0 %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3.432,7	3.013,9	2.941,2	2.663,6
Bilanzsumme	4.647,5	4.473,8	4.152,0	3.741,6

Kennzahlen				
je Aktie in Euro	Q1 2024	Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024
FFO (nach Minderheiten)	0,11	0,12	0,20	0,20
EPRA-Ergebnis	0,15	0,30	0,29	0,43
Ergebnis	0,11	- 1,33	- 0,31	- 1,83

¹ Bereinigt um Warehousing.



5-Jahresübersicht



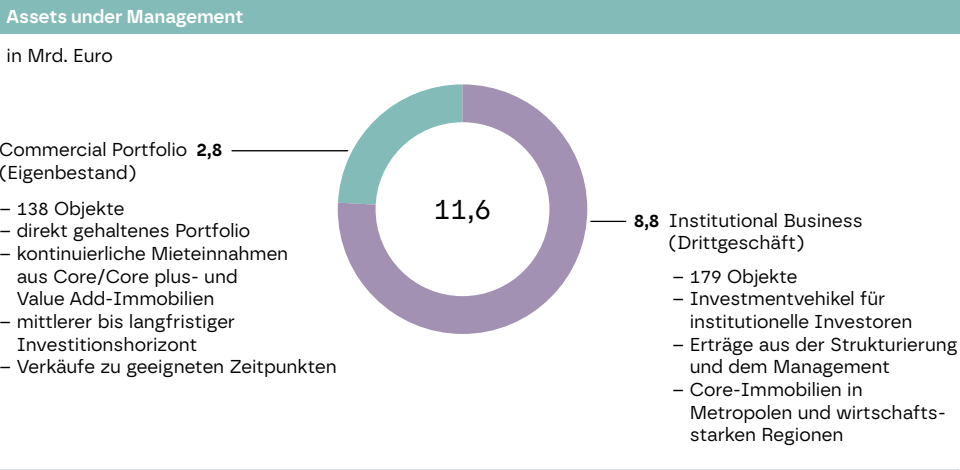
Finanzkennzahlen					
in Mio. Euro	2020	2021	2022	2023	2024
Bruttomieteinnahmen	100,7	108,4	176,0	188,3	168,9
Nettomieteinnahmen	82,2	91,2	152,5	164,6	150,2
Erträge aus Immobilienmanagement	79,7	101,2	88,4	50,9	48,2
Erlöse aus Immobilienverkauf	116,3	139,3	51,5	558,6	543,4
Gewinne aus Immobilienverkauf	32,0	23,8	12,7	8,2	4,3
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	11,4	6,5	18,9	6,4	5,9
Funds from Operations nach Minderheiten (FFO)	96,5	107,2	114,2	51,9	52,2
EBITDA	156,3	165,1	194,4	164,5	147,2
EBIT	117,6	122,1	120,5	8,5	− 288,7
Konzernergebnis	73,1	58,4	42,9	− 70,7	− 365,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	67,4	43,4	158,9	563,7	54,8

Bilanzkennzahlen					
in Mio. Euro	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.600,0	1.756,7	3.673,3	3.398,6	2.663,6
Net Asset Value ¹	1.409,9	1.509,8	1.593,5	1.298,4	857,9
Bilanzsumme	2.724,2	3.493,7	5.180,3	4.846,2	3.741,6
Eigenkapital	1.108,4	1.134,0	1.664,1	1.527,1	1.128,5
Schulden	1.615,7	2.359,7	3.516,2	3.319,1	2.613,1

Kennzahlen					
je Aktie in Euro	2020	2021	2022	2023	2024
FFO nach Minderheiten	1,22	1,32	1,38	0,62	0,63
EPRA-Ergebnis	1,07	1,18	1,44	1,03	1,17
Net Asset Value ¹	17,49	18,44	19,16	15,54	10,27
Dividende ²	0,70	0,75	0,75	0,00	0,00

¹ Betrag 31.12.2022 angepasst.
² Vorgeschlagene Dividende.

Portfolioübersicht



Portfolio nach Segmenten

		Commercial Portfolio	Institutional Business	Gesamt
Anzahl Objekte	2024	138	179	317
	2023	168	183	351
Marktwert in Mio. Euro	2024	2.792,6	8.795,4	11.588,0
	2023	3.641,6	9.582,1	13.223,7
Fläche in qm	2024	1.283.100	2.813.000	4.096.100
	2023	1.735.900	2.873.500	4.609.400

Portfolio nach Regionen¹

		Nord	Ost	Mitte	West	Süd	Gesamt
Anzahl Objekte	2024	36	32	55	77	117	317
	2023	38	34	63	80	136	351
Marktwert in Mio. Euro	2024	840,4	1.453,2	3.365,3	2.905,3	3.023,8	11.588,0
	2023	941,6	1.521,9	3.966,6	3.124,1	3.669,5	13.223,7
Anteil in % nach Marktwert	2024	7 %	13 %	29 %	25 %	26 %	100 %
	2023	7 %	12 %	30 %	24 %	28 %	100 %
Annualisierte Miete in Mio. Euro	2024	46,0	64,3	162,4	157,2	148,6	578,5
	2023	50,1	63,5	174,4	157,6	171,5	617,1
Ø-Miete in Euro pro qm	2024	10,29	13,93	17,34	10,93	9,93	12,08
	2023	9,62	13,11	16,80	10,39	9,09	11,31
Ø-Mietlaufzeiten in Jahren	2024	5,3	6,5	6,7	4,9	5,4	5,7
	2023	5,8	7,2	7,1	5,5	5,6	6,2
Bruttomietrendite	2024	5,5 %	4,4 %	4,9 %	5,4 %	5,0 %	5,0 %
	2023	5,3 %	4,2 %	4,4 %	5,0 %	4,9 %	4,7 %

¹ Ohne Projektentwicklungen und Warehousing, bis auf Anzahl Objekte und Marktwert; einschließlich Drittobjekte, bis auf Durchschnitts-Miete, Durchschnitts-Mietlaufzeiten und Bruttomietrendite.



Top-20-Assets im Commercial Portfolio ¹

	Standort	Adresse	Mietfläche (Tsd. qm)	EPRA - Leerstandsquote	Annualisierte Mieteinnahmen (Mio. Euro)	Marktwert (Mio. Euro)	WALT (Jahre)
1	Kösching	Zeppelinstraße 33	115,2	0,0 %	9,3	202,8	5,7
2	Erding	Dachauer Str.	5,8	0,0 %	0,6	123,1	14,8
3	Düsseldorf	Werdener Straße 4 / Kölner Straße 186, 188	29,7	12,5 %	6,2	113,6	3,0
4	Berlin	Taubenstr. 7-9	10,1	0,0 %	5,3	92,8	2,0
5	Offenbach am Main	Berliner Straße 300 a, b	14,0	0,0 %	3,7	77,8	8,5
6	Regensburg	businessPARK, Osterhofener Straße 8-19	38,6	12,3 %	4,6	75,1	2,6
7	Leinfelden-Echterdingen	Fasanenweg 9	12,8	0,0 %	2,9	71,0	3,1
8	Frankfurt am Main	Insterburger Str. 7 a	14,3	7,5 %	6,8	69,5	1,1
9	Halle (Saale)	Neustädter Passage 17 a-d	29,2	27,4 %	3,3	67,4	3,8
10	Eschborn	Frankfurter Str. 1	9,3	0,0 %	3,2	56,9	3,6
11	Hamburg	Marckmannstr. 129a-e	23,4	0,0 %	2,8	56,9	7,0
12	München	Georg-Brauchle-Ring 56,58	9,2	1,6 %	2,8	53,4	1,9
13	Wiesbaden	Gustav-Stresemann-Ring 12-16	26,1	48,8 %	2,5	50,7	4,7
14	Leverkusen	Horst-Henning-Platz 1	13,4	0,0 %	2,7	50,5	10,2
15	Frankfurt am Main	Kaiserstr. 62-64/Taunusstr. 33-35	9,5	0,4 %	2,4	49,8	10,3
16	Duisburg	Steinsche Gasse 26	12,6	0,0 %	2,3	47,6	13,4
17	Hannover	Podbielskistraße 343	9,3	0,0 %	2,3	46,9	4,9
18	Frankfurt am Main	Königsberger Str. 29	12,7	20,2 %	2,1	45,9	6,4
19	Schwarzenbruck	Daimlerstraße 7	30,9	0,0 %	2,1	44,3	9,1
20	Köln	Mercedes Allee 1	23,4	0,0 %	5,6	43,8	1,0
Top-20-Objekte			449,5	7,5 %	73,5	1.439,8	4,7
Andere Objekte			808,2	7,3 %	74,2	1.352,8	4,4
Gesamt Objekte			1.257,7	7,4 %	147,7	2.792,6	4,6

¹ Top-20-Liste ohne nicht-strategische Objekte und Objekte, die für zukünftige Bestandsentwicklungen vorgesehen sind.
² Aus Wettbewerbsgründen nicht offengelegte Information.



Glossar

Adjusted NAV (Adjusted Net Asset Value)

Der Adjusted NAV ergänzt den NAV um den im Rahmen einer externen Bewertung zum Jahresende ermittelten wirtschaftlichen Wert des Geschäftsbereichs Institutional Business, der nicht vollständig in der Konzernbilanz enthalten ist. Der Adjusted NAV dient somit als Indikator für die Werthaltigkeit des Gesamt-konzerns inkl. aller Ertragssäulen.

Akquisitionsvolumen

Summe der Ankaufspreise akquirierter Immobilien (mit notarieller Beurkundung) innerhalb einer Berichtsperiode.

Annualisierte Miete

Mieteinnahmen, die eine Immobilie auf Basis aktueller Vermietung an einem Stichtag aufs Jahr hochgerechnet erwirtschaftet.

Asset Management

Wertorientierter Betrieb und/oder Optimierung von Immobilien durch Vermietungsmanagement, Neupositionierung oder Modernisierung.

**Assetmanagement-/Propertymanagement-/
Development-Fees**

Die Fees für Assetmanagement- und Propertymanagement-Dienstleistungen sowie Services für Development-Aktivitäten korrelieren stark mit der Höhe der Assets under Management und sind in der Regel größtenteils davon abgeleitet.

Assets under Management

Bei der Branicks Group AG wird unter dem Begriff Assets under Management die Gesamtheit der betreuten Immobilien aus den beiden Geschäftsbereichen Commercial Portfolio und Ins-titutional Business verstanden, die hier zum jeweils zuletzt ermittelten Marktwert eingerechnet werden.

Bewertung zu Anschaffungs- und Herstellungskosten

Bei der Bewertung zu Anschaffungs- und Herstellungskosten werden die historischen Kosten zur Aktivierung verwendet, die für die Erstellung (Herstellungskosten) oder den Erwerb (Anschaffungskosten) anfielen. Der Bilanzansatz abnutzbarer Vermögenswerte wird um planmäßige und ggf. außerplanmäßige Abschreibungen gemindert. Auch „At cost accounting“.

Bruttomieteinnahmen („GRI“)

Entsprechen den vertraglich vereinbarten Mieten, zu-/abzüglich der nach IFRS über die Mietvertragslaufzeit zu verteilenden Miet-Incentives aus Investitionsmieten und mietfreien Zeiten.

Bruttomietrendite

Verhältnis der vertraglich vereinbarten Bruttomiete zum zuletzt ermittelten Marktwert der Immobilie.

Cashflow

Messgröße, die den Zahlungsstrom liquider Mittel während einer Periode darstellt. Unterschieden wird zwischen Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit sowie aus Investitions- und Finanzierungstätigkeiten.

CO₂

Kohlenstoffdioxid ist eine chemische Verbindung aus Kohlenstoff und Sauerstoff und eines der wichtigsten und bekanntesten Treibhausgase. Es entsteht insbesondere bei der Verbrennung kohlenstoffhaltiger Brennstoffe, zum Beispiel bei fossilen Energie-trägern wie Kohle, Erdgas und Erdöl.

Commercial Portfolio

Das Commercial Portfolio umfasst das Bestandsportfolio der Branicks Group AG mit den direkten Immobilieninvestments (Investment Properties). Immobilien in diesem Portfolio sind als „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ bilanziert. Die Erträge aus dem Management und der Wertoptimierung des eigenen Immobilienportfolios sind im Geschäftsbereich Commercial Port-folio zusammengefasst.

Core-Immobilie

Als Core-Immobilien werden langfristig vermietete Immobilien mit Mietern ausgezeichneter Bonität in bester Lage bezeichnet.

Corporate Governance

Regeln guter und verantwortungsbewusster Unternehmens-führung. Ziel ist das Management nach Werten und Normen im Sinne der Aktionäre und anderer Interessengruppen. Für sie bietet die jährliche Entsprechenserklärung des Managements zum Deutschen Corporate Governance Kodex ein Bewertungs-instrument der Unternehmensführung.

Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente oder Derivate sind gegenseitige Verträge, deren Preisbildung im Allgemeinen auf der Entwicklung eines marktabhängigen Basiswerts (z. B. Aktien oder Zinssätze) fußt. Sie werden bei der Branicks Group AG ausschließlich zur Absicherung von Zinsrisiken eingesetzt.

Designated Sponsor

Als Designated Sponsor bezeichnet man einen Börsenmakler, der im Xetra-Handelssystem der Deutschen Börse aktiv ist und die für den fortlaufenden Handel notwendige Liquidität der Aktien im Auftrag eines Emittenten als spezieller Marktteilnehmer sicherstellt.

EBIT (Earnings before Interest and Taxes)

Bei Branicks Group AG das Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern inklusive des Ergebnisses aus assoziierten Unternehmen.

**EBITDA (Earnings before Interest, Taxes, Depreciation
and Amortisation)**

Bei Branicks Group AG das Ergebnis vor Zinsen und sonstigen Finanzierungstätigkeiten ohne Abschreibungen und inklusive des Ergebnisses aus assoziierten Unternehmen.





EPRA-Ergebnis

Das EPRA-Ergebnis ist eine Messgröße für die dauerhafte und kontinuierliche Leistungsfähigkeit eines Immobilienportfolios und ist vergleichbar mit der Ermittlung der Funds from Operations (FFO), unterscheidet sich aber unter anderem bei der Betrachtung latenter Steuern. Bei der Berechnung werden nicht wiederkehrende oder nicht zahlungswirksame Ertragskomponenten eliminiert. Darunter fallen Bewertungseffekte/Abschreibungen oder das Ergebnis aus dem Verkauf von Immobilien und aus Projektentwicklungen.

EPRA-NDV (Net Disposal Value)

Der EPRA-NDV stellt den um den bilanzierten Goodwill und die Marktwertanpassung der festverzinslichen Verbindlichkeiten angepassten inneren Wert eines Unternehmens dar.

EPRA-NRV (Net Reinstatement Value)

Der EPRA-NRV stellt den um latente Steuern auf Fair-Value-Anpassungen der Investment Properties und um den Fair Value der Finanzinstrumente angepassten inneren Wert eines Unternehmens dar.

EPRA-NTA (Net Tangible Assets)

Der EPRA-NTA stellt den um latente Steuern auf Fair Value-Anpassungen der Investment Properties, den Fair Value der Finanzinstrumente und alle immateriellen Vermögenswerte angepassten inneren Wert eines Unternehmens dar.

Equity-Methode

Konsolidierungs- bzw. Bewertungsmethode, entsprechend dem Anteil am fortgeschriebenen Eigenkapital und Ergebnis. Die Branicks Group AG bilanziert ihre Beteiligungen an assoziierten Unternehmen nach dieser Methode.

Ergebnis aus assoziierten Unternehmen

Umfasst die nach der Equity-Methode ermittelten Ergebnisse der Beteiligungen der Branicks Group AG. Diese Beteiligungen sind im Wesentlichen Co-Investments der Branicks Group AG in den Investmentvehikeln des Geschäftsbereichs Institutional Business und sonstige Beteiligungen. Im Ergebnis aus assoziierten Unternehmen sind, jeweils anteilig, unter anderem Erträge aus der Bewirtschaftung der Immobilien sowie Verkaufsgewinne und Dividenden enthalten.

ESG

ESG steht für Environmental, Social und Governance, also für Umwelt und Soziales im Verantwortungsbereich von Unternehmen sowie für die nachhaltigkeitsbezogene Unternehmensführung.

Fair Value

Der Fair Value (deutsch „beizulegender Zeitwert“) ist der Betrag, zu dem zwischen sachverständigen und unabhängigen Geschäftspartnern ohne Zwang ein Vermögenswert getauscht oder eine Verbindlichkeit beglichen werden könnte.

Fee

Vergütung für Dienstleistungen an Dritte oder Zahlungsverpflichtung aus Inanspruchnahme von Dienstleistungen Dritter. Die Branicks Group AG unterscheidet im Geschäftsbereich Institutional Business zwischen Fees für Assetmanagement, Propertymanagement und Development-Aktivitäten sowie Transaktions- und Performance Fees.

FFO (Funds from Operations)

Operatives Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung vor Abschreibungen, Steuern, vor Gewinnen aus Verkäufen und Entwicklungsprojekten sowie weiteren nicht wiederkehrenden oder nicht zahlungswirksamen Ertragskomponenten. Bei Branicks Group AG wird die Kennzahl vor Steuern und nach Abzug von Minderheiten berechnet.

Financial Covenants

Financial Covenants (Kreditklauseln) sind Bedingungen, die durch Kreditinstitute bei der Darlehensgewährung gestellt werden und die an das Erhalten finanzieller Kennzahlen (z.B. Zins- und Kapitaldienstdeckungsquoten – ICR, DSCR) während der Laufzeit geknüpft sind.

Goodwill

Der Goodwill bzw. Geschäfts- oder Firmenwert entsteht bei Akquisitionen in der Bilanz des erwerbenden Unternehmens als Residualgröße, wenn der zum Erwerb des Zielunternehmens genutzte Kaufbetrag nicht vollständig auf die Summe der Zeitwerte aller Aktiva des Zielunternehmens aufgeteilt werden kann. Im Goodwill spiegeln sich nicht bilanzierte immaterielle Vermögenswerte des Zielunternehmens wider. Gemäß IFRS muss der bilanzierte Goodwill einer jährlichen Werthaltigkeitsprüfung (Impairment-Test) unterzogen werden.

Green Bond

Als grüne Unternehmensanleihe (Green Bonds) werden festverzinsliche Wertpapiere bezeichnet, bei denen die Mittelverwendung ausschließlich für Aktivitäten vorgesehen ist, die zur Verringerung oder Vermeidung von Klimarisiken beitragen.

Green Bond Framework

Das Green Bond Framework der Branicks Group AG entspricht den weltweit etablierten Green Bond Principles und ermöglicht Anleiheemissionen mit grüner Mittelverwendung, die auch im Einklang mit den Nachhaltigkeitsentwicklungszielen (Sustainable Development Goals) 9 und 11 der Vereinten Nationen stehen. Zur Beurteilung des Frameworks wurde auch ein externes Gutachten (Second Party Opinion) eingeholt, das öffentlich verfügbar ist.

GRI

Siehe Bruttomieteinnahmen

Green Bond Principles

Mit den Green Bond Principles (GBP) des internationalen Branchenverbands der Finanzindustrie ICMA (International Capital Market Association) steht ein weltweit etablierter Standard zur Beurteilung von Green-Bond-Emissionen zur Verfügung. Sie geben Empfehlungen und Kategorien für die Verwendung eingeworbener Mittel sowie zur anschließenden Berichterstattung vor.

Green Building

Als Green Building definiert das Green Bond Framework der Branicks Group AG Gebäude mit höchsten Energieeffizienzstandards. Branicks folgt dabei etablierten Marktdefinitionen und bezieht sich u. a. auf Mindestzertifizierungslevels wie „LEED Gold“, „BREEAM Very Good“ oder „DGNB Gold“.

Hedge (Cashflow-Hedge, Fair-Value-Hedge)

Abschluss eines Vertrags zur Absicherung und Kompensation von finanziellen Risikopositionen.

IFRS (International Financial Reporting Standards)

Internationale Rechnungslegungsstandards. Seit dem 1. Januar 2005 sind die IFRS für börsennotierte Unternehmen in der EU anzuwenden. Dies soll die weltweite Vergleichbarkeit kapitalmarktorientierter Unternehmen erleichtern. Im Vordergrund steht die verständliche und faire Information, vor Gläubigerschutz und Risikoaspekten.

Impairment-Test

Nach IFRS verpflichtende periodische Gegenüberstellung von Markt- und Buchwerten und Beurteilung von möglichen Anzeichen einer nachhaltigen Wertbeeinträchtigung des Anlagevermögens.

Institutional Business

Im Berichtssegment „Institutional Business“ werden alle Erträge aus Immobilienmanagementdienstleistungen sowie Erträge aus assoziierten Unternehmen (vor allem im Zusammenhang mit Co-Investments) zusammengefasst.

Investment Properties

Investment Properties sind Investitionen in Grundstücke und/oder Gebäude, die zum Zwecke des Erzielens von Miet- und Pachteinnahmen und/oder der Wertsteigerung gehalten werden. Sie werden bilanziert als „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ gemäß internationalen Rechnungslegungsstandards (IAS 40). Die Branicks Group AG bewertet Investment Properties zu fortgeführten Anschaffungskosten gemäß IAS 40.56.

Like-for-like-Mieteinnahmen

Like-for-like-Mieteinnahmen sind Mieteinnahmen aus Immobilien eines Portfolios, die sich innerhalb von zwei Bilanzstichtagen im Bestand befanden. Veränderungen aus Portfoliozugängen und -abgängen sind somit nicht enthalten. Im Vergleich der Perioden wird so vor allem die organische Komponente der Veränderung der Mieteinnahmen aus der Vermietungstätigkeit deutlich (v. a. durch Leerstandsabbau, höhere Anschlussmieten und Indexierungen).

Loan To Value

Siehe Verschuldungsgrad.

Marktkapitalisierung

Gesamter Marktwert eines börsennotierten Unternehmens, der sich an einem Stichtag aus Aktienkurs multipliziert mit der Anzahl der ausgegebenen Aktien ergibt.

NAV (Net Asset Value)

Stellt den inneren Wert (Substanzwert) eines Unternehmens dar. Dazu wird das Nettovermögen als Differenz der Zeitwerte der Vermögenswerte abzüglich der Verbindlichkeiten ermittelt.

Non-Recourse-Finanzierung

Finanzierung auf Objekt- oder Portfolioebene, bei der der Rückgriff auf weiteres Vermögen im Konzernumfeld ausgeschlossen ist. Bei Non-Recourse-Finanzierungen stellen die Darlehensgeber auf das Objekt bzw. das Portfolio sowie den Cashflow aus den Mieteinnahmen ab.

Operating Leasing

Begriff im Zusammenhang mit den internationalen Rechnungslegungsvorschriften. Er bezeichnet einen periodischen Mietvertrag ohne Übergang des Eigentums am Leasingobjekt für die vereinbarte Nutzungsdauer. Dem bilanzierten Nutzungsrecht (z. B. für Betriebs- und Geschäftsausstattung) steht auf der Passivseite eine entsprechende Verbindlichkeit gegenüber.

Operative Kosten

Zusammengefasster Personal- und Verwaltungsaufwand.

Prime Standard

Segment der Frankfurter Wertpapierbörse mit der höchsten Relevanz und Reglementierungsdichte sowie dem höchsten Transparenzgrad.

Propertymanagement

Rundumbetreuung von Immobilien durch Eigenleistung oder Steuerung von Dienstleistern im kaufmännischen, infrastrukturellen und technischen Bereich.

Redevelopment

Jede Art von Entwicklungsmaßnahme an einer bereits genutzten Immobilie. Die Development-Aktivitäten der Branicks Group AG betreffen ausschließlich solche Bestandsentwicklungen. Bei Logistikimmobilien gibt es auch Neubau-Projektentwicklung über die Tochtergesellschaft VIB Vermögen AG.



Refurbishment

Meist bauliche Veränderungen im Hinblick auf eine Höherwertigkeit der Immobilienqualität und/oder Ausstattung.

Schuldschein mit ESG-Link

Bei Kapitalmarktanlegern platziertes Schuldscheindarlehen, bei dem die eingeworbenen Mittel für allgemeine Unternehmenszwecke eingesetzt werden können. Durch die Verknüpfung der Finanzierungskonditionen mit ESG-Kriterien, dem sogenannten ESG-Link (im Falle der Branicks Group AG mit dem Anteil von Green Buildings im Eigenbestand an bestimmten Stichtagen), entsteht aber eine zusätzliche Anreizwirkung für die Emittenten, grüne Projekte voranzutreiben.

Spitzenmiete

Die Spitzenmiete ist die höchstmögliche Miete, die auf dem Markt für eine Büroeinheit von höchster Qualität und Ausstattung in bester Lage erwartet werden könnte.

Stakeholder

Als Stakeholder werden meist Personen oder Gruppen bezeichnet, die unterschiedliche Ansprüche und Interessen am Verlauf oder Ergebnis eines Unternehmens, eines Geschäftsbereichs oder von Projekten haben. Dabei unterscheidet man zusätzlich zwischen internen Stakeholdern (Mitarbeiter, Eigentümer) und externen Stakeholdern (Geschäftspartner, Mieter, Dienstleister, Öffentlichkeit).

StaRUG-Verfahren

Das StaRUG (Gesetz über den Stabilisierungs- und Restrukturierungsrahmen für Unternehmen) bietet seit dem 1. Januar 2021 Unternehmen die Möglichkeit, eine präventive Sanierung durchzuführen. Voraussetzung ist, dass das Unternehmen drohend zahlungsunfähig ist, also voraussichtlich seine Verpflichtungen nicht erfüllen kann, ohne jedoch bereits zahlungsunfähig oder überschuldet zu sein. Dabei können Unternehmen gezielt Forderungen einzelner Gläubigergruppen umstrukturieren, während

andere Gläubiger unberührt bleiben. Der Restrukturierungsplan muss von mindestens 75 % der Gläubiger jeder betroffenen Gruppe angenommen werden.

Transaktions- und Performance Fees

Unter die Transaktions- und Performance Fees fallen im Geschäftsbereich Institutional Business Fees für An- und Verkäufe, für das Set-up von Investmentprodukten sowie für das Übertreffen definierter Rentabilitätshürden durch erfolgreiches Immobilienmanagement.

Value-in-Use

Barwert der zukünftigen Zahlungsströme, die durch die Verwendung eines Vermögenswerts erzielt werden. Im Gegensatz zum verkaufs- und marktorientierten Fair Value spiegelt der Value-in-Use den spezifischen Wert aus Unternehmenssicht aus der fortgeführten Nutzung eines Vermögenswerts wider.

Verkaufserlös

Anteiliger Erlös aus dem Verkauf von Immobilieninvestments (Investment Properties) nach Eigentumsübergang.

Verkaufsvolumen

Summe der Verkaufspreise der veräußerten Immobilien (mit notarieller Beurkundung) innerhalb einer Berichtsperiode.

Vermietungsleistung/-volumen

Mietfläche, für die in einer Periode Mietverträge für Neu- oder Anschlussvermietungen geschlossen wurden. Die Vermietungsleistung wird zu einem Stichtag berichtet.

Verschuldungsgrad (Loan To Value)

Verhältnis der gesamten Nettofinanzschulden (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 Unternehmenserwerben, der Ausleihungen an assoziierte Unternehmen sowie der Forderungen an nahestehende Unternehmen. Der Loan To Value wird zudem von der Branicks Group AG ohne die kurzfristigen Effekte von Zwischenfinanzierungen im Zusammenhang mit Warehousing berichtet.

VIB Vermögen AG

Die Branicks Group AG hat im Jahr 2022 die Kontrollmehrheit am Immobilienbestandshalter und -projektentwickler VIB Vermögen AG („VIB“) erworben. Innerhalb des Branicks-Konzerns spezialisiert sich VIB auf das chancenreiche Geschäft mit Logistikimmobilien.

Warehousing

Sicherung von Immobilien zur Formierung von Startportfolios für neu aufzulegende Vehikel oder zur späteren Einbringung der Objekte in bestehende Investmentprodukte durch Ankauf und Einbringung in das Commercial Portfolio. Warehousing-Immobilien werden als „zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ bilanziert.

Zinsdeckungsgrad

Verhältnis von EBITDA zu Zinsergebnis in einem bestimmten Zeitraum, auch Interest Coverage Ratio (ICR).

Zinsswap

Bei Zinsswaps werden Zahlungsströme aus fest- und variabel verzinslichen Darlehen unter Vertragspartnern getauscht. Dadurch kann beispielsweise ein gewisses Zinsniveau gesichert und somit können Risiken aus Zinserhöhungen minimiert werden.





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 Geschäftsbericht 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.

