

Branicks

Fokussiert auf operative Stärke

Jahresabschluss 2023



Inhalt

3	Bericht des Aufsichtsrats
9	Lagebericht
85	Jahresabschluss
86	Bilanz
87	Gewinn- und Verlustrechnung
88	Anhang
108	Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers



Bericht des Aufsichtsrats

Ein zuverlässiger Partner in einem schwierigen Marktumfeld – 2023 war ein Jahr, in dem sich das stabile Geschäftsmodell der Branicks Group AG wieder bewährt hat. Dafür gebühren dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die auch in diesem Jahr wieder eine außergewöhnliche Leistung erbracht haben, die besondere Anerkennung und der nachdrückliche Dank des Aufsichtsrats.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2023 die ihm nach dem Aktiengesetz, der Satzung der Gesellschaft und der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat obliegenden Aufgaben verantwortungsvoll und in vollem Umfang wahrgenommen. Der Aufsichtsrat hat mit dem Vorstand die Entwicklung der Gesellschaft beraten sowie die strategische Unternehmensentwicklung und bedeutende Einzelmaßnahmen 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 Risikolage und dem Risikomanagement, zum internen Kontrollsystem, zur Compliance sowie zu bedeutenden Geschäftsvorfällen.

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

Der Aufsichtsratsvorsitzende wurde vom Vorstand auch zwischen den Sitzungen über wesentliche Entwicklungen und Entscheidungen in Kenntnis gesetzt und hat in einzelnen Gesprächen mit dem Vorstand die Perspektiven und künftige Ausrichtung des Unternehmens erörtert.



Sitzungsteilnahme der Aufsichtsratsmitglieder

Im Geschäftsjahr 2023 trat der Aufsichtsrat zu vier ordentlichen Sitzungen zusammen. Davon fanden drei Sitzungen in Präsenz und eine Sitzung als Videokonferenz statt. Außerdem fanden neun außerordentliche Sitzungen statt, von denen vier Sitzungen als Telefon- bzw. Videokonferenzen und fünf in Präsenz abgehalten wurden. Der Aufsichtsrat hat regelmäßig zu ausgewählten Themen auch ohne den Vorstand getagt. Zusätzlich gab es vier Beschlussfassungen im schriftlichen Umlaufverfahren.

Mitglied des Aufsichtsrats	Aufsichtsrats- sitzungen	Teilnahme	Anwesenheit
Prof. Dr. Gerhard Schmidt (Vorsitzender)	13	13	100 %
Michael Zahn (stv. Vorsitzender)	13	11	85 %
Dr. Angela Geerling	13	13	100 %
Prof. Dr. Ulrich Reuter	13	11	85 %
Eberhard Vetter	13	10	77 %
René Zahnd	13	12	92 %
Durchschnittliche Präsenz			90 %

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

Der Aufsichtsrat hat einen Prüfungsausschuss eingerichtet. Der Prüfungsausschuss trat im Geschäftsjahr 2023 zu zwei Sitzungen zusammen, die in Präsenz abgehalten wurden.

Die durchschnittliche Präsenz bei den Aufsichtsratssitzungen lag im Berichtsjahr bei 90 %, die durchschnittliche Präsenz bei den Prüfungsausschusssitzungen bei 100 %.

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

Schwerpunkte der Sitzungen des Aufsichtsrats

Gegenstand regelmäßiger Beratungen in den Sitzungen waren die strategische Konsolidierung der Branicks Group AG sowie die operative Geschäftsentwicklung – insbesondere bezüglich Vermietungen sowie An- und Verkäufen –, die Umsatz- und Ergebnisentwicklung sowie die Finanzlage.

Darüber hinaus standen folgende Themen im Fokus der einzelnen Sitzungen:

01|25

In der außerordentlichen Sitzung präsentierte der Vorstand das vorläufige Konzernergebnis für 2022 und der Aufsichtsrat stimmte dem vom Vorstand vorgestellten Vorschlag zu, den Aktionären die Wahl zwischen der Dividendenzahlung in bar oder in Form neuer Aktien (Aktividende) zu ermöglichen.

Weiterhin stellte der Vorstand die Ergebnisvorschau für das Gesamtjahr 2023 vor und finalisierte mit dem Aufsichtsrat Fragen der operativen Planung, der Ergebnis- und Bilanzplanung sowie potenzieller Transaktionsaktivitäten für die beiden Segmente Commercial Portfolio und Institutional Business. Nach ausführlicher Diskussion stimmte der Aufsichtsrat der vom Vorstand vorgeschlagenen Budgetplanung 2023 zu.

Darüber hinaus erörterte der Vorstand mit dem Aufsichtsrat das Vorhaben, die Entwicklung des Unternehmens kommunikativ mit einem neuen Namen zu unterstützen. Der Aufsichtsrat stimmte der weiteren rechtlichen Prüfung potenzieller neuer Namen zu.



02|14

Im Mittelpunkt der ordentlichen Sitzung stand das Ergebnis der Prüfungsausschusssitzung, welches ausführlich dargestellt und erörtert wurde. Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 wurde festgestellt und der Konzernabschluss gebilligt. Der Abhängigkeitsbericht und der Vergütungsbericht wurden ebenfalls geprüft und gebilligt. Im Anschluss diskutierte und verabschiedete der Aufsichtsrat die Tagesordnung und Beschlussvorschläge für die ordentliche Hauptversammlung.

Darüber hinaus beschäftigte sich der Aufsichtsrat mit der Organisationsstruktur der DIC Onsite GmbH und des Institutional Business, zudem wurden verschiedene operative Themen beim Asset- und Propertymanagement und im Bereich Nachhaltigkeit/ESG eingehend diskutiert. Ferner befasste sich der Aufsichtsrat mit der Kommunikationsstrategie auf Konzernebene für das Jahr 2023.

Der Vorstand berichtete außerdem über die Refinanzierung eines Logistik-Teilportfolios und erläuterte die zeitliche Planung sowie die Finanzierungsbedingungen.

03|30

Einen wesentlichen Teil der Sitzung nahm der Bericht des Vorstands über die aktuelle Geschäftsentwicklung ein. Auf der Transaktionsseite stellte der Vorstand das Verkaufsprogramm für beide Segmente und die damit verbundenen Darlehensrückzahlungen vor. Zudem wurde die insgesamt über Plan liegende Vermietungsleistung, welche im Wesentlichen auf Verlängerungen im Segment Institutional Business zurückzuführen war, erörtert. Des Weiteren wurde der Sachstand zum Vertrieb des EZH-Fonds sowie der Ausplatzierung des Objekts Unite diskutiert.

Darüber hinaus beschäftigte sich der Aufsichtsrat eingehend mit den laufenden Finanzierungsthemen. Der Vorstand stellte den aktuellen Stand der Refinanzierung eines Teilportfolios

im Konzern und dessen Konditionen vor und erörterte mit dem Aufsichtsrat weitere Möglichkeiten der Refinanzierung im aktuellen Marktumfeld.

05|08

In der ordentlichen Sitzung beschäftigte sich der Aufsichtsrat mit dem Ergebnis des ersten Quartals 2023 im Konzern. Der Vorstand erläuterte in diesem Zusammenhang den Sachstand der Verkäufe in beiden Segmenten und gab einen Überblick zu den laufenden Vermietungsaktivitäten.

Darüber hinaus hat der Aufsichtsrat in dieser Sitzung die variable Vergütung des Vorstands für das Geschäftsjahr 2022 beschlossen sowie die Ziele für die variable Vergütung für das Geschäftsjahr 2023 festgelegt.

06|23

In der außerordentlichen Sitzung wurde der geplante Verkauf von jeweils drei Objekten aus dem Commercial Portfolio und dem Institutional Business behandelt. Des Weiteren wurden geplante Verkäufe auf VIB AG-Ebene und verschiedene Refinanzierungsmöglichkeiten diskutiert.

Einen wesentlichen Teil der Sitzung nahm die Erörterung mit dem Vorstand zur möglichen Modifizierung der Brückenfinanzierung und zum Sachstand der Verhandlungen mit den finanzierenden Banken ein.

07|07

In der außerordentlichen Sitzung befasste sich der Aufsichtsrat mit dem Abschluss einer Änderungsvereinbarung zum Brückenkreditvertrag und stimmte nach ausführlicher Beratung der Vorstandsvorlage zu.

Der Aufsichtsrat diskutierte zudem eingehend die Gewährung eines Upstream-Darlehens der VIB Vermögen AG an die Branicks Group AG und stimmte der Vorstandsvorlage zu.

07|12

In der außerordentlichen Sitzung befasste sich der Aufsichtsrat mit der Ergebnisvorschau des zweiten Quartals und diskutierte ausführlich mit dem Vorstand die herrschenden Marktgegebenheiten und deren Auswirkungen auf die verschiedenen Teilbereiche des Konzerns. Aufgrund der Ergebnisse und des anhaltenden negativen Marktumfelds erläuterte der Vorstand seine Prognoseanpassung für das Gesamtjahr 2023.

Weiterhin beschäftigte sich der Aufsichtsrat mit der Verlängerung der Brückenfinanzierung. Der Vorstand präsentierte den zugrunde liegenden Businessplan und die damit verbundene Liquiditätsplanung.

08|02

In der ordentlichen Sitzung berichtete der Vorstand über das Ergebnis für das erste Halbjahr 2023 sowie über die laufenden und für das zweite Halbjahr geplanten Transaktionsaktivitäten.

Der Aufsichtsrat diskutierte zudem den Sachstand verschiedener Refinanzierungen im Konzern und deren Auswirkungen auf die Brückenfinanzierung und den zugrunde liegenden Businessplan.

09|06

In der außerordentlichen Sitzung befasste sich der Aufsichtsrat mit dem aktuellen Geschäftsverlauf, insbesondere mit den laufenden Verkäufen und den verschiedenen Refinanzierungen sowie deren Auswirkungen auf die Liquiditätsplanung bis Ende des Jahres 2023.

Der Vorstand präsentierte außerdem die angepasste Vertriebsstrategie für den EZH Fonds im Bereich Institutional Business und die Möglichkeiten verschiedener Eigenkapitalinwerbungen.



10|26

In der außerordentlichen Strategiesitzung erläuterte der Vorstand die Vorschau des Neunmonatsergebnisses und die Planung bis Jahresende 2023. In diesem Kontext wurden auch die Liquiditätsplanung und die wichtigsten zu erreichenden Meilensteine bis Jahresende behandelt, darunter die Verkäufe und verschiedene Refinanzierungsmöglichkeiten.

Weiterhin wurde eingehend über die strategische Ausrichtung des Geschäftsmodells beraten. In diesem Zusammenhang stellte der Vorstand Planungsszenarien des Jahres 2024 und die diesen zugrunde gelegten Transaktionen vor.

11|07

Schwerpunktmäßig beschäftigte sich der Aufsichtsrat in der außerordentlichen Sitzung mit dem Neunmonatsergebnis. Der Vorstand präsentierte zudem einen aktualisierten Stresstest der Liquiditätsplanung und den Sachstand der damit verbundenen Verkäufe und Refinanzierungsüberlegungen.

11|27

In der außerordentlichen Sitzung präsentierte der Vorstand die Auswirkungen der verschiedenen Verkäufe der Objekte Leverkusen und Neufahrn auf die Liquiditätsplanung bis Jahresende und erläuterte den Sachstand der laufenden Refinanzierungsmaßnahmen.

Weiterhin befasste sich der Aufsichtsrat mit der Beauftragung von Corporate-Finance-Beratern zur Verhandlung der Verlängerung bestehender Finanzierungen.

12|19

In der ordentlichen Sitzung erläuterte der Vorstand die Ergebnisvorschau für das Gesamtjahr 2023 und diskutierte mit dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2024 Fragen der operativen Planung, der Ergebnis- und Bilanzplanung sowie potenzielle Transaktionsaktivitäten für die beiden Segmente Commercial Portfolio und Institutional Business.

Weiterhin diskutierte der Aufsichtsrat mit dem Vorstand ausführlich die Liquiditätsplanung im Hinblick auf die Brückenfinanzierung und die im Jahr 2024 fällig werdenden Schuld-scheintranchen und die in Betracht kommenden Maßnahmen zur Stärkung und Optimierung der Finanzlage.

Der Aufsichtsrat verabschiedete darüber hinaus die Entsprechenserklärung für das Geschäftsjahr 2023.

Darüber hinaus wurde aufgrund des Ausscheidens von Prof. Dr. Ulrich Reuter zum 31. Dezember 2023 aus dem Aufsichtsrat und damit aus dem Prüfungsausschuss Dr. Angela Geerling in den Prüfungsausschuss gewählt.

Bericht aus dem Prüfungsausschuss

Für die effiziente Aufgabenverteilung und -wahrnehmung hat der Aufsichtsrat einen Prüfungsausschuss eingerichtet, der 2023 zwei Mal zusammentrat. An den Sitzungen haben alle Mitglieder des Prüfungsausschusses teilgenommen (weitere Einzelheiten dazu oben unter „Sitzungsteilnahme der Aufsichtsratsmitglieder“).

In der Sitzung im Februar 2023 standen die Prüfungsschwerpunkte sowie Rechnungslegungsvorlagen des Geschäftsjahres 2022 im Vordergrund. Unter besonderer Berücksichtigung der vom Prüfungsausschuss in Abstimmung mit dem Abschlussprüfer festgelegten Prüfungsschwerpunkte des Konzernabschlusses (Erstkonsolidierung VIB, Werthaltigkeit der Immobilien (Key Audit Matters) und der Werthaltigkeitstests des durch die Übernahme der GEG entstandenen Geschäfts- oder Firmenwerts (Key Audit Matter), Erlösrealisierung im Konzern, Transaktionen sowie Werthaltigkeit

der Ausleihungen mit/an nahestehende Unternehmen und Personen und die korrekte Abbildung der Finanzierungsvereinbarungen) und des Einzelabschlusses (Werthaltigkeit der Beteiligungen und Ausleihungen inklusive Beteiligungserträgen (Key Audit Matter), das einseitige Ausnutzen von Spielräumen in der Rechnungslegung, ebenfalls Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen, die Erlösrealisierung und die korrekte Abbildung der Finanzierungsvereinbarungen) wurden in der Sitzung neben dem Jahres- und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2022 nebst zusammengefasstem Lage- und Konzernlagebericht auch die zugehörigen Prüfungsberichte in Gegenwart des Abschlussprüfers ausführlich analysiert und diskutiert.

Der Ausschuss befasste sich zudem mit der Prüfung des internen Kontrollsystems der Branicks Group AG mit den Schwerpunkten Rechnungswesen, Mietvertragsmanagement, Forderungsmanagement, Nebenkostenabgrenzung/-abrechnung und IT-Systeme.

Für die Beschlussfassungen des Aufsichtsrats über die Rechnungslegungsvorlagen für das Geschäftsjahr 2022 wurden Empfehlungen verabschiedet.

In der Sitzung im Dezember 2023 analysierte der Prüfungsausschuss die Ergebnisvorschau für das Gesamtjahr 2023. Gemeinsam mit dem Abschlussprüfer wurden die Prüfungsschwerpunkte und die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte (Key Audit Matters) für das Geschäftsjahr 2023 festgelegt und die vorläufigen Ergebnisse der APAS-Prüfung beleuchtet. René Zahnd wurde mit Wirkung ab 1. Januar 2024 zum neuen Vorsitzenden des Prüfungsausschusses gewählt, da der bisherige Vorsitzende des Prüfungsausschusses, Prof. Dr. Ulrich Reuter, zum 31. Dezember 2023 aus dem Aufsichtsrat und damit aus dem Prüfungsausschuss ausgeschieden ist.



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 im Dezember 2023 die jährliche Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodexes unter Berücksichtigung von dessen Neufassung abgegeben. Sie wurde 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 2023 amtierende Aufsichtsratsvorsitzende Prof. Dr. Gerhard Schmidt als Partner angehört, bestanden im Geschäftsjahr 2023 Beratungsmandate, denen der Aufsichtsrat zugestimmt hat. Prof. Dr. Gerhard Schmidt hat an der entsprechenden Beratung und Beschlussfassung des Aufsichtsrats nicht mitgewirkt.

Im Geschäftsjahr 2023 sind darüber hinaus keine Interessenkonflikte aufgetreten.

Jahres- und Konzernabschluss 2023 geprüft und festgestellt

Der Vorstand stellte den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023 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 30. März 2023 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 2023 wurde vom Abschlussprüfer formell geprüft. Die BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, ist seit dem Geschäftsjahr 2022 Abschlussprüfer für die Branicks Group AG (vormals: DIC Asset AG) und den Branicks Group-Konzern. Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer Christoph Hykel hat erstmals für das Geschäftsjahr 2022 den Bestätigungsvermerk unterzeichnet.

Sämtliche der genannten Vorlagen waren Gegenstand der Sitzungen des Prüfungsausschusses und des Aufsichtsrats am 29. April 2024, 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 sowie der Werthaltigkeitstest des durch die Übernahme von GEG und RLI entstandenen Geschäfts- oder Firmenwerts. Für die Prüfung des Jahresabschlusses der Branicks Group AG wurde die Bewertung der Finanzlage und Forderungen gegen verbundene Unternehmen 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 2023, 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 das Geschäftsjahr 2023. 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 nach den Umständen, die im Zeitpunkt ihrer Vornahme bekannt waren, 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 zum Ende des Berichtszeitraums folgende Änderungen ergeben: die Amtszeit von Prof. Dr. Ulrich Reuter endete aufgrund seiner Mandatsniederlegung zum 31. Dezember 2023. Der Aufsichtsrat dankt Prof. Dr. Ulrich Reuter für die langjährige und vertrauensvolle Zusammenarbeit im Gremium. Nach dem Ende des Berichtszeitraums hat der Aufsichtsrat 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.

Im Vorstand gab es keine personellen Änderungen.

Frankfurt am Main, 29. April 2024
Der Aufsichtsrat



Dr. Angela Geerling
– Aufsichtsratsvorsitzende –



Zusammengefasster Lagebericht

10 Grundlagen des Konzerns

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

16 Wirtschaftsbericht

- 16 Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf und zur Lage der Gesellschaft
- 18 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
 - 18 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung
 - 20 Branchenentwicklung – Vermietungsmarkt im Geschäftsjahr 2023
 - 21 Branchenentwicklung – Investitionsmarkt im Geschäftsjahr 2023
- 23 Geschäftsverlauf
 - 23 Plattform
 - 27 Commercial Portfolio
 - 30 Institutional Business
- 32 Finanzinformationen
 - 32 Umsatz- und Ertragslage
 - 37 Finanzlage
 - 40 Vermögenslage
 - 42 Weitere Angaben

43 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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

50 Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

- 50 Risiko- und Chancenbericht der Branicks Group AG
 - 50 Unsere Risiko- und Chancenkultur
 - 50 Grundlagen des Risiko- und Chancenmanagements
 - 50 Das Risiko- und Chancenmanagement der Branicks Group AG
 - 53 Das Risikomanagementsystem der VIB
 - 54 Internes Kontrollsystem
 - 56 Risikomatrix und Risikokategorien der Branicks Group AG
 - 57 Ausführliche Stellungnahme zu Risikokategorien
 - 64 Gesamtaussage zur Risiko- und Chancensituation

65 Prognosebericht

- 65 Gesamtaussage 2024
- 65 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen 2024
- 66 Erwartete Entwicklung der Leistungsindikatoren

68 Sonstige Angaben

- 68 Jahresabschluss der Branicks Group AG
 - 68 Vermögens- Finanz- und Ertragslage
 - 69 Prognose für den Einzelabschluss der Branicks Group AG
- 69 Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen
- 69 Übernahmerechtliche Angaben und Erläuterungen
- 74 Erklärung zur Unternehmensführung
 - 74 Angaben zu Unternehmensführungspraktiken
 - 75 Aktuelle Entsprechenserklärung
 - 78 Arbeitsweise und Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat
- 83 Sonstige Angaben



Grundlagen des Konzerns

Kurzprofil und Geschäftsmodell

Die Branicks Group AG („Branicks“, „wir“), vormals DIC Asset AG, 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 351 Objekte onsite – sind präsent vor Ort, immer nah am Mieter und an der Immobilie. Zum 31. Dezember 2023 lag der Marktwert des gesamten betreuten Immobilienvermögens bei rund 13,2 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 Assetmanagement-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 3,6 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.

Darüber hinaus spielt unsere Bilanz eine konzeptionell wichtige Rolle für die Objektpipeline in unserem zweiten Geschäftssegment. Im Rahmen des Warehousing akquirieren wir opportunistisch Immobilien und übernehmen sie in die eigene Bilanz, entwickeln Objekte im Bestand weiter und schaffen so ein kurzfristig verfügbares Portfolio an attraktiven Investmentbausteinen, die zur Übernahme in mandatiertes Vermögen bereit sind.



Im Segment **Institutional Business** (IBU) mit 9,6 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 Assetmanagers 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 191 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. Assetmanagement 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 nimmt innerhalb des Branicks-Konzerns die Rolle des Spezialisten für Logistikimmobilien ein und übernimmt auch die Projektentwicklung neuer Logistikobjekte.

Regionalstruktur und Standorte

Mit unseren neun bundesweiten Niederlassungen 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 Bestandhaltern/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 Assetmanagement 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 Assetmanagement 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 Assetmanagements für Dritte und erzielen mit der Übernahme von Asset- und Propertymanagement-Mandaten wiederkehrende und steigende Management-erträge. 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 Management-erträgen unser wirtschaftliches Fundament weiter zu optimieren. Wir verfügen über ein breites Netzwerk an Geschäftspartnern im Banken- und Finanzsektor sowie am Kapitalmarkt.

Implementierung von ESG-Aspekten

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

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

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

360-Grad-Wertschöpfung und ESG-Strategie

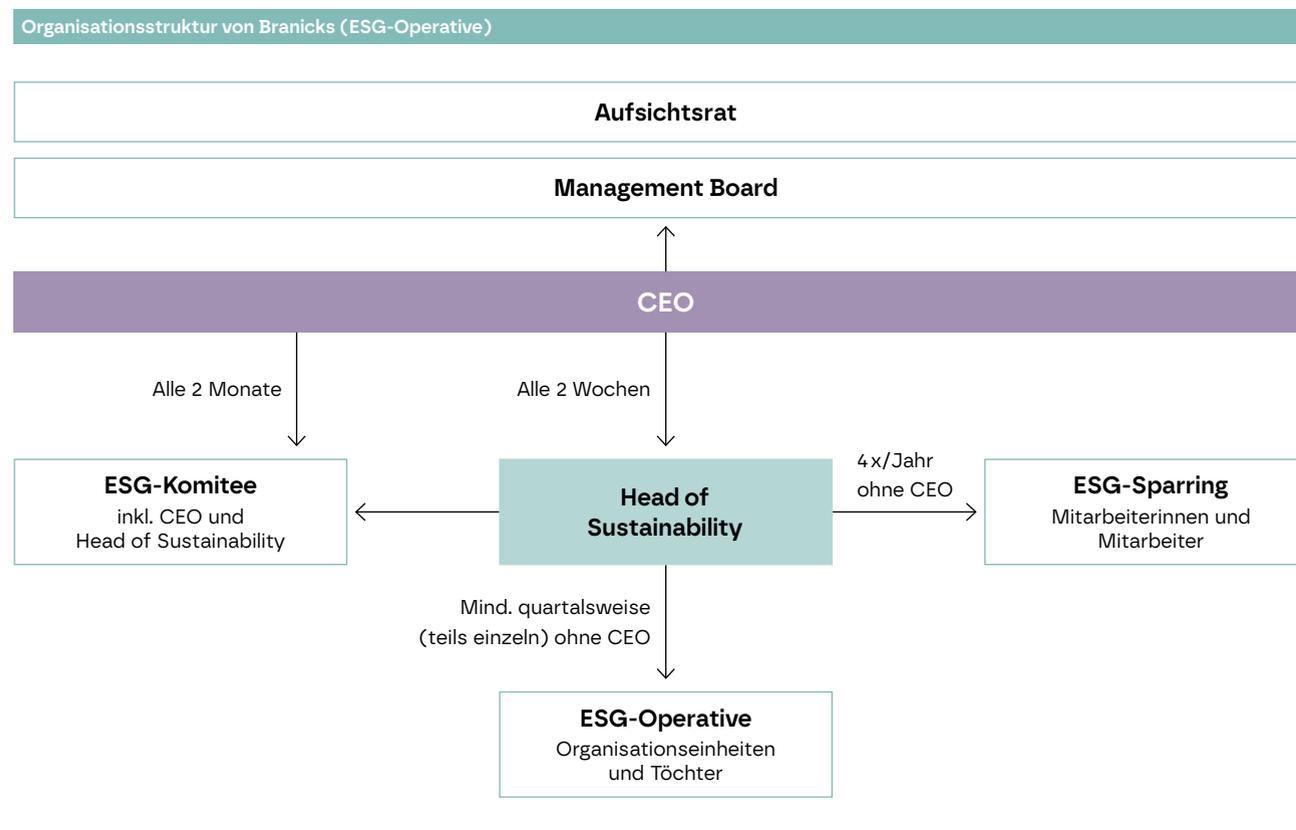


In unserem Institutional Business verfolgen wir die folgende Strategie:

- Konzipierung innovativer Produkte für unsere 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 gehört 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, Portfolio-management, 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 2022](#) ab Seite 14.



Wirtschaftsbericht

Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf und zur Lage des Konzerns

Im abgelaufenen Geschäftsjahr erzielte unsere breit aufgestellte Immobilienplattform trotz marktbedingter Herausforderungen in Summe solide Ergebnisse, insbesondere erreichte die Vermietungsleistung Rekordstände.

Im Geschäftsjahr 2023 hat die Branicks Group AG für alle wesentlichen Leistungsindikatoren die zuletzt im Juli 2023 angepassten prognostizierten Ziele weitestgehend erreicht. Insbesondere liegen die Funds from Operations (FFO I, nach Minderheiten, vor Steuern) mit rund 52 Mio. Euro innerhalb der erwarteten Spanne von 50 bis 55 Mio. Euro.

Das Zinsumfeld, Implikationen durch geopolitische Krisenherde und anhaltende Unsicherheiten am Immobilienmarkt prägten das Geschäftsjahr 2023. Dieses Umfeld dämpfte insbesondere das Transaktionsvolumen durch ausbleibende Transaktionsaktivitäten. Dennoch konnte ein beurkundetes Verkaufsvolumen von 287 Mio. Euro erzielt und damit das untere Ende des prognostizierten Jahresziels von 300 bis 600 Mio. Euro annähernd erreicht werden.

Die Assets under Management sanken im Vergleich zum Vorjahr leicht auf 13,2 Mrd. Euro (2022: 14,7 Mrd. Euro). Dies lag zum einen an Verkäufen mit Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang (BNL) im Rahmen der erfolgreich angegangenen Portfoliooptimierung sowie zum anderen an einem negativen Bewertungseffekt in Höhe von – 6,0%, der ebenfalls im Rahmen der prognostizierten Spanne von – 4% bis – 7% lag.

Sehr erfreulich entwickelten sich unsere Mieteinnahmen, die mit 446.600 qm Vermietungsleistung auf Jahressicht ein Rekordniveau erreichten und ein Spiegel unseres weiterhin sehr stabilen, planbaren operativen Geschäfts im Eigenbestand darstellen.

2023 war das erste vollständige Geschäftsjahr, in dem die im April 2022 erworbene VIB Vermögen AG auf Zwölfmonats-sicht vollkonsolidiert in die Ergebnisse der Branicks Group AG einbezogen wurde. Unverändert steht die VIB für die erfolgreiche strategische Ausweitung unserer Assetklasse Logistik. Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr mit dem Aktionsplan „Performance 2024“ entscheidende strategische Weichen für die weitere Entwicklung und kontinuierliche Resilienz der Branicks Group AG gestellt.

ESG bleibt Teil unserer DNA

Im Jahr 2023 erzielte Branicks deutliche Fortschritte in der Umsetzung seiner Nachhaltigkeitsstrategie und bei wesentlichen ESG-Ratings weiterhin solide Ergebnisse.

Die Green-Building-Quote als Äquivalent ökologischer Assets im Immobilienbereich stieg von 31,0% auf 43,6% und dient als Gradmesser unserer Nachhaltigkeitsambitionen.

Als Paradebeispiel für die klimagerechte Ertüchtigung von Gebäuden gilt der DGNB-zertifizierte „Global Tower“ im Frankfurter Bankenviertel, der im Geschäftsjahr 2023 voll vermietet werden konnte.

Mehr Informationen zu ESG finden sich auch im Kapitel „Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren“ ab [Seite 43](#).

Vermietungsleistung auf Rekordniveau

Im Jahresverlauf 2023 konnten wir erneut erfolgreiche Anschluss- und Neuvermietungen erzielen. Insgesamt haben unsere Teams eine Vermietungsleistung von rund 446.600 qm nach 374.900 qm im Vorjahr erzielt, darunter rund 156.600 qm für Neuvermietungen (119.600 qm im Vorjahr). Damit erreicht unsere Vermietungsleistung ein Rekordniveau. Das flächenbezogene Wachstum ist großteilig getrieben durch die Vermietungsleistung im Logistikbereich, die im Berichtsjahr einen Anstieg von 41% auf 238.000 qm (2022: 168.900 qm) erzielen konnte. Zu der positiven Entwicklung trugen sowohl Neuvermietungen als auch Mietverlängerungen bei, so zum Beispiel die vorzeitige Verlängerung des Mietvertrags mit der DACHSER Biebesheim GmbH mit einer 35.664-qm-Mietfläche für weitere zehn Jahre. Auch die flächenbezogene Vermietungsleistung im Bereich Einzelhandel erreichte eine neue Größenordnung mit rund 40.400 qm im Vergleich zum Vorjahr von 34.400 qm. Im Jahr 2023 wurden somit annualisierte Mieten im Volumen von 55,0 Mio. Euro über alle Nutzungsarten erzielt, welches einem Anstieg von 12% entspricht (2022: 48,9 Mio. Euro). Die zwei größten Segmente Büro und Logistik erwirtschafteten Mieteinnahmen von 46,9 Mio. Euro, was 85% der annualisierten Mieten im Commercial Portfolio entspricht und für planbare Cashflows steht. Die EPRA-Leerstandsquote im Commercial Portfolio (ohne Repositionierungen, Projektentwicklungen und Warehousing) erreichte zum Jahresende rund 5,3% (2022: 4,3%) bei einer durchschnittlichen Mietlaufzeit (WALT) von 4,9 Jahren (2022: 5,5 Jahren).



Herausforderndes Umfeld erschwert Transaktionen

Auf der Transaktionsseite konnten wir trotz eines schwierigen Marktumfelds und anhaltender Unsicherheiten unsere jüngsten Transaktionsziele annähernd erreichen: Das segmentübergreifende beurkundete Verkaufsvolumen konnte durch mehrere Immobilienverkäufe zum Jahresende 2023 auf 287 Mio. Euro erhöht und damit das untere Ende des prognostizierten Jahresziels von 300 bis 600 Mio. Euro erreicht werden. Die zuletzt 2023 erzielten Verkaufspreise unterstreichen die hohe Werthaltigkeit des Immobilienportfolios der Branicks. Das Transaktionsvolumen, bestehend aus Käufen und Verkäufen, lag bei rund 377 Mio. Euro, davon entfielen rund 287 Mio. Euro auf Verkäufe, davon 224 Mio. Euro Eigenbestand und 63 Mio. Euro Drittbestand; und rund 90 Mio. Euro auf Ankäufe ausschließlich im Segment Institutional Business. Damit wurden unsere zuletzt prognostizierten Ankaufziele von rund 100 Mio. Euro im Institutional Business und keine Ankäufe im Commercial Portfolio erreicht.

Assets under Management unter Vorjahr

Insgesamt sind die Assets under Management zum Jahresende 2023 auf 3,6 Mrd. Euro für unseren Eigenbestand (Commercial Portfolio) und im Rahmen von Drittmandaten auf rund 9,6 Mrd. Euro (Institutional Business) gesunken (Vorjahr: 4,5 Mrd. Euro bzw. 10,2 Mrd. Euro). Insgesamt summieren sich die Assets under Management auf 13,2 Mrd. Euro zum Bilanzstichtag.

Jüngste Prognose 2023 erreicht

Im Geschäftsjahr 2023 hat die Branicks Group AG für alle wesentlichen Leistungsindikatoren die zuletzt im Juli 2023 angepassten prognostizierten Ziele weitestgehend erreicht, wie die nachfolgende Tabelle zeigt:

	Prognose (Juli 2023 angepasst)	31.12.2023	
Bruttomieteinnahmen	185 – 195 Mio. Euro	188,3 Mio. Euro	✓
Erträge aus Immobilienmanagement	50 – 55 Mio. Euro	50,9 Mio. Euro	✓
FFO I (nach Minderheitenanteilen, vor Steuern)	50 – 55 Mio. Euro	51,9 Mio. Euro	✓
Akquisitionen	Rund 100 Mio. Euro, davon: Commercial Portfolio: keine Ankäufe Institutional Business: rund 100 Mio. Euro	Rund 90 Mio. Euro, davon: Commercial Portfolio: keine Ankäufe Institutional Business: rund 90 Mio. Euro	✓
Verkäufe	300 – 600 Mio. Euro, davon: Commercial Portfolio: 300 – 500 Mio. Euro Institutional Business: 0 – 100 Mio. Euro	Rund 287 Mio. Euro, davon: Commercial Portfolio: 224 Mio. Euro Institutional Business: 63 Mio. Euro	✓



Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Deutsche Wirtschaft schrumpft 2023 um 0,3 %

Das Wachstum der Weltwirtschaft hat 2023 an Dynamik verloren. Nach Schätzungen des Internationalen Währungsfonds (IWF) nahm die globale Wirtschaftsleistung um 3,1% zu, was deutlich unter dem langfristigen historischen Durchschnitt von 3,8% lag. Im Vorjahr hatte die Weltwirtschaft noch einen Zuwachs von 3,5% verzeichnet. Die Gründe für das geringere Wachstum sieht der IWF vor allem in den Zinserhöhungen der meisten Notenbanken zur Inflationsbekämpfung. Darüber hinaus wurde die wirtschaftliche Entwicklung weiterhin von dem Krieg in der Ukraine und der in vielen Ländern hohen Inflation belastet.

Die deutsche Wirtschaft litt unter dem von zahlreichen Krisen geprägten globalen Umfeld in besonderem Maße. Nachdem die Wirtschaftsleistung in den ersten drei Quartalen des Jahres im Vergleich zum jeweiligen Vorquartal nahezu stagnierte (1. Quartal: +0,1%, 2. Quartal: 0,0%, 3. Quartal: 0,0%), sank das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im vierten Quartal nach Berechnungen des Statistischen Bundesamts um 0,3% gegenüber dem Vorquartal. Insgesamt stand damit im Gesamtjahr 2023 ein Rückgang um 0,3% gegenüber dem Vorjahr zu Buche. Damit war Deutschland die einzige fortgeschrittene Volkswirtschaft, die im vergangenen Jahr eine rückläufige Wirtschaftsleistung hinnehmen musste.

Die im internationalen Vergleich schwache Entwicklung der deutschen Wirtschaft hatte eine Reihe von Ursachen. Zum einen führte die Verlangsamung der globalen Nachfrage zu einem Rückgang der für Deutschland sehr wichtigen Exporttätigkeit. Zum anderen belasteten die hohen Energiepreise das verarbeitende Gewerbe, insbesondere die energieintensiven Branchen wie die Chemie- und Metallindustrie. Das Baugewerbe verzeichnete im Jahr 2023 einen leichten Zuwachs, der im Wesentlichen vom Tiefbau und dem Ausbaugewerbe getragen war, während der Hochbau von den zunehmend schlechteren Finanzierungsbedingungen belastet wurde. Darüber hinaus gingen auch die privaten Konsumausgaben spürbar zurück. Hier führte insbesondere die hohe Inflation zu einem Rückgang des Verbrauchervertrauens und zu einer entsprechenden Kaufzurückhaltung.

Skeptische Stimmung unter den Unternehmen

Auch die Stimmung unter den Unternehmen in Deutschland war – gemessen am ifo Geschäftsklimaindex – im Jahr 2023 sehr verhalten. Nachdem der Index infolge gestiegener Erwartungen bis April 2023 zunächst eine leicht positive Entwicklung verzeichnen konnte, sank die Stimmung in den folgenden Monaten dann wieder deutlich. Zum Jahresende 2023 lag der ifo Geschäftsklimaindex bei 86,4 Punkten, ein Rückgang von 2,5 Punkten gegenüber dem Stand vom Dezember 2022 (88,9 Punkte).

Besonders ungünstig war das Geschäftsklima zum Jahresende 2023 im Bauhauptgewerbe. Hier ist der Index auf den niedrigsten Wert seit September 2005 gefallen. Die Firmen beurteilten zum einen ihre aktuelle Lage schlechter, zum anderen geht etwa jedes zweite Unternehmen von einer weiteren Eintrübung der Geschäfte in den kommenden Monaten aus.

Deutsche Wirtschaft mit Gegenwind

BIP 2023
– 0,3 %
gegenüber Vorjahr

Weiterhin eingetrübte Stimmung

ifo Geschäftsklimaindex
86,4 Punkte
Dezember 2022: 88,9 Punkte

Robuste Entwicklung des Arbeitsmarkts

Erwerbstätige
+ 333.000
gegenüber Vorjahr

Im Jahresverlauf nachlassende Teuerung

Inflation
+ 3,7 %
(Dezember 2023)



Hier spiegelte sich die schwache Nachfrage beim Wohnungsbau wider. Die Stimmung im Handel war vor allem aufgrund der Kaufzurückhaltung der Verbraucher infolge der immer noch hohen Verunsicherung gedrückt. Zudem verlief das Weihnachtsgeschäft 2023 enttäuschend. Im verarbeitenden Gewerbe zeigte sich insbesondere bei energieintensiven Branchen eine schwierige Lage. Zudem belasteten rückläufige Auftragseingänge und -bestände. Einzig im Dienstleistungssektor war das Geschäftsklima im Jahresverlauf 2023 weitgehend stabil.

Robuster Arbeitsmarkt

Trotz des schwierigen gesamtwirtschaftlichen Umfelds entwickelte sich der deutsche Arbeitsmarkt im vergangenen Jahr relativ robust. Zwar nahm die Zahl der Arbeitslosen im Jahresdurchschnitt 2023 um 191.000 gegenüber dem Vorjahr auf 2,6 Mio. zu, gleichzeitig stieg aber auch die Zahl der Erwerbstätigen. So waren im Jahresdurchschnitt 2023 45,9 Mio. Menschen in Deutschland erwerbstätig. Dies entspricht einem Zuwachs gegenüber dem Vorjahr von 333.000. Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte damit einen neuen historischen Höchststand, nachdem bereits im Jahr 2022 der vormalige Höchstwert aus dem Jahr 2019 überschritten worden war. Eine wesentliche Ursache für die Beschäftigungszunahme im Jahr 2023 war die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte. Hinzu kam eine gesteigerte Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung. Die relativ stabile Verfassung des Arbeitsmarkts zeigt sich auch an der Entwicklung der Kurzarbeit. Die Bundesagentur für Arbeit schätzt die jahresdurchschnittliche Kurzarbeiterzahl auf nur rund 0,22 Mio. gegenüber 0,43 Mio. im Vorjahr. Im Jahr 2021 hatte die Zahl noch bei 1,85 Mio. gelegen.

Inflation im Jahresverlauf abgeschwächt, aber weiterhin hoch

Ein wesentlicher Belastungsfaktor für die wirtschaftliche Entwicklung im Geschäftsjahr 2023 waren die sinkenden privaten Konsumausgaben infolge der hohen Inflation. Ausgehend von einem Höchstwert von über 10 % Ende des Jahres 2022 hat sich die Inflationsrate in Deutschland im Jahresverlauf 2023 zwar sukzessive zurückgebildet. Mit einem Wert von 3,7 % im Dezember 2023 lag die Teuerung aber weiterhin auf einem hohen absoluten Niveau und deutlich über dem Ziel der Europäischen Zentralbank („EZB“) von 2 %. Im Jahresdurchschnitt 2023 betrug die Inflationsrate 5,9 % (2022: 6,9 %).

Wie bereits im Vorjahr war die Inflation maßgeblich von der Preisentwicklung für Energie und Nahrungsmittel getrieben. Vor allem bedingt durch Basiseffekte hat sich der Preisauftrieb bei beiden Komponenten zum Jahresende 2023 spürbar zurückgebildet. So stiegen die Preise für Energie und Nahrungsmittel im Dezember 2023 noch um 4,1 % bzw. 4,6 %. Die sogenannte Kerninflation, bei der die stark schwankenden Preise für Nahrungsmittel und Energie bereinigt werden, lag im Dezember 2023 bei 3,5 %.

Nach sechs weiteren Zinsschritten signalisiert die EZB ein Ende der Zinserhöhungen

Angesichts des in der Eurozone weiterhin deutlich über ihrem Ziel von 2 % liegenden Preisauftriebs setzte die EZB ihre restriktive Zinspolitik im Jahr 2023 zunächst fort. Im Rahmen von insgesamt sechs Zinsschritten erhöhte die EZB ihren Hauptrefinanzierungssatz bis September 2023 auf 4,5 %. Zum Jahresende 2022 hatte der Zinssatz noch bei 2,5 % gelegen.

Im Rahmen der letzten Zinsanhebung im September 2023 äußerte die EZB ihre Einschätzung, dass die bisherigen Zinserhöhungen eine starke Wirkung zeigten. Auf Basis dieser Beurteilung kam die EZB zu der Auffassung, dass die Leitzinsen ein Niveau erreicht haben, das eine zeitnahe Rückkehr der Inflation auf den Zielwert ermöglichen wird. Damit signalisierte die EZB, dass bis auf Weiteres nicht mit weiteren Zinserhöhungen zu rechnen ist. Gleichzeitig machte die EZB klar, dass die Leitzinsen so lange wie notwendig auf einem restriktiven Niveau bleiben werden. Diese Einschätzung bestätigte die EZB in den darauffolgenden Sitzungen, zuletzt im April 2024.

Auf seiner Dezember-Sitzung hat der EZB-Rat zudem beschlossen, die Normalisierung der Bilanz des Eurosystems voranzutreiben. So sollen die Tilgungsbeträge der im Rahmen des Pandemie-Notfallankaufprogramms (PEPP) erworbenen Wertpapiere in der ersten Jahreshälfte 2024 bei Fälligkeit zwar weiterhin vollumfänglich wieder angelegt werden, in der zweiten Jahreshälfte soll das PEPP-Portfolio dann aber um monatlich 7,5 Mrd. Euro reduziert werden. Bis zum Jahresende 2024 soll die Wiederanlage der Tilgungsbeträge aus dem PEPP ganz eingestellt werden. Zuvor hatte der EZB-Rat bereits beschlossen, das Programm zum Ankauf von Vermögenswerten (Asset Purchase Programme – APP) durch die Nichtwiederanlage der Tilgungsbeträge von Wertpapieren bei Fälligkeit auslaufen zu lassen.

Die Rendite der zehnjährigen deutschen Staatsanleihen lag zum Jahresende 2023 bei 2,0 % und sank damit im Jahresverlauf um rund 50 Basispunkte. Ende September 2023 hatte die Rendite noch bei 2,9 % gelegen. Der Zinsrückgang im vierten Quartal war im Wesentlichen die Folge der sich abschwächenden Inflation und im Zuge dessen aufkommender Hoffnungen über ein Ende der restriktiven Geldpolitik seitens der EZB.



Büroflächenumsatz in Top-7-Städten

2,5 Mio. qm

– 28 % gegenüber Vorjahr

Fertiggestellte Flächen

1,3 Mio. qm

– 27 % gegenüber Vorjahr

Leerstandsquote

5,8 %

Vorjahr: 4,9 %

Spitzenmieten

+ 6,8 %

gegenüber Vorjahr

Branchenentwicklung – Vermietungs- markt im Geschäftsjahr 2023

Asset-Klasse Büro: rückläufiger Flächenumsatz, moderater Leerstand, weiter steigende Spitzenmieten

Nach Einschätzung des Immobilienberatungsunternehmens Jones Lang LaSalle („JLL“) war die Entwicklung des deutschen Büro-Vermietungsmarkts im Jahr 2023 maßgeblich von der konjunkturellen Schwächephase beeinflusst. So veranschlagt JLL den Flächenumsatz an den Top-7-Bürostandorten in Deutschland im vergangenen Jahr auf insgesamt 2,54 Mio. qm, was im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (3,50 Mio. qm) einem Minus von 28 % entspricht. Dabei war an allen der Top-Standorte ein Nachfragerückgang zu verzeichnen: Während Düsseldorf (– 5%) und Frankfurt (– 6%) relativ am besten abschnitten, ergaben sich in Stuttgart (– 49%) und der Region München (– 37%) die größten Rückgänge.

Auch im längerfristigen Vergleich lag der Flächenumsatz im Jahr 2023 auf einem schwachen Niveau. Nach Angaben von BNP Real Estate („BNPPRE“) entsprach der Flächenumsatz dem niedrigsten Stand seit dem Jahr 2009 und der 10-Jahres-Schnitt wurde um rund ein Viertel verfehlt.

Dabei beobachtete JLL eine stärkere Differenzierung des Markts. Bei Topflächen in zentralen Lagen registrierte das Immobilienberatungsunternehmen weiterhin eine hohe Nachfrage, insbesondere von großen, international tätigen Unternehmen, da die Spitzenmieten an deutschen Standorten im Vergleich zu anderen internationalen Zentren immer noch relativ günstig sind. Viele andere Unternehmen haben sich dagegen auf eine unruhige wirtschaftliche Phase eingerichtet und waren daher nicht gewillt, im Spitzenmietensegment mitzubieten. Für diese Gruppe von Unternehmen standen bei ihrer Suche Kriterien wie Kostensenkungen, Digitalisierung und ESG im Fokus.

Einen positiven Effekt auf die Nachfrage nach Büroflächen erkennt JLL in der nachlassenden Relevanz des Themas Homeoffice. Auf Basis einer Umfrage von JLL ergab sich eine „Return to Office-Rate“ in den sieben großen Märkten von 79 % gegenüber der Zeit vor Corona. Überwiegend hat sich dabei das Modell mit drei Tagen im Büro und zwei Tagen im Homeoffice durchgesetzt.

Insgesamt wurden im Jahr 2023 laut JLL rund 1,3 Mio. qm Bürofläche fertiggestellt, ein Rückgang von 27 % gegenüber dem Vorjahr. Die wesentlichen Belastungsfaktoren für die Neubautätigkeit waren die deutlich gestiegenen Baukosten, rückläufige Neuaufträge und vor allem die zunehmend herausfordernde Projektfinanzierung. Insbesondere die Finanzierung von spekulativen Büroprojekten war angespannt, was sich auch in dem gesunkenen Engagement von Banken reflektierte. In diesem Umfeld kam es im Berichtsjahr zu zeitlichen Verschiebungen von Fertigstellungsterminen bis hin zu Stopps von Projekten. Entsprechend sieht JLL die Baubranche und insbesondere die Projektentwickler in einer Krise, die nicht nur den Wohnungsbau, sondern auch den Gewerbeimmobilienbau betrifft.

Vor dem Hintergrund des rückläufigen Neubauvolumens und Büroflächenumsatzes stieg der Leerstand an den Top-7-Standorten im vergangenen Jahr um 20 % auf 5,64 Mio. qm an. Die Leerstandsquote erhöhte sich zwar auf durchschnittlich 5,8 % (2022: 4,9 %), blieb aber an allen Top-7-Bürostandorten im einstelligen Prozentbereich. Damit lagen die Leerstandsquoten laut BNPPRE weiterhin unter den Höchstständen aus früheren wirtschaftlichen Abschwungphasen. Gleichzeitig beobachtete JLL den Trend, dass der Großteil der Vermietungen auf Topflächen entfiel und Mieter sich vermehrt aus nicht mehr zeitgemäßen bzw. nicht mehr funktionalen Flächen zurückziehen. Der Handlungsdruck für Eigentümer zur Sanierung, Modernisierung oder auch zur Umnutzung dieser leer stehenden Flächen nahm daher weiter zu.



Aufgrund der rückläufigen Fertigstellungszahlen von Büroflächen und eines nur moderaten Anstiegs der Leerstandsquoten setzte sich der Trend steigender Spitzenmieten im Jahr 2023 fort. Der JLL-Spitzenmietpreisindex lag zum Jahresende 2023 bei 275 Punkten und damit um 6,8% über dem Vorjahreswert. Dabei verzeichnete JLL Mietpreissteigerungen an allen Top-7-Standorten, die zwischen 1% in Frankfurt und 14% in Köln und München lagen. Die höchsten Spitzenmieten wurden unverändert in München erzielt. Bei den von Vermietern gewährten Mietzuschüssen registrierte JLL im Berichtsjahr keine nennenswerten Veränderungen.

Asset-Klasse Industrie und Logistik: deutlicher Rückgang gegenüber dem Vorjahr, erste Anzeichen einer Stabilisierung im Jahresverlauf

Der Flächenumsatz in den Top-8-Industrie- und -Logistikimmobilienmärkten erreichte nach Angaben von Colliers im Jahr 2023 rund 2,2 Mio. qm, ein Rückgang im Vergleich zum Vorjahr von 33%. Ausgehend von dem Rekordjahr 2021 ging das Vermietungsvolumen damit das zweite Jahr in Folge zurück. Für das Minus war vor allem die Entwicklung im ersten Halbjahr verantwortlich, in dem der Flächenumsatz um 46% auf 0,9 Mio. qm einbrach. Im zweiten Halbjahr begann der Markt sich zu stabilisieren und erreichte einen Flächenumsatz von knapp 1,3 Mio. qm. Trotz des Rückgangs bewertet BNPPRE das Ergebnis im Jahr 2023 als insgesamt „gut“. Der 10-Jahres-Durchschnitt wurde im Berichtsjahr um 9% verfehlt.

Die Experten von BNPPRE sehen die schwierigen Rahmenbedingungen im Projektentwicklungssektor, die weitere Verknappung des Flächenangebots und das Bestreben vieler Nutzer, auslaufende Mietverträge zu verlängern, als Hauptursachen für den relativ geringen Flächenumsatz. Durch die Vertragsverlängerungen sei insgesamt wenig Bewegung im Markt zu verzeichnen gewesen und Unternehmen, die größere Flächen suchten, fanden häufig weder geeignete Neubau- noch Bestandsobjekte.

Mit Ausnahme der Region Frankfurt verzeichneten alle Top-8-Märkte im vergangenen Jahr Rückgänge beim Flächenumsatz. Relativ gering fiel das Minus noch in Düsseldorf aus, während das Volumen in Berlin um mehr als die Hälfte rückläufig war. Hamburg, Köln, Leipzig und Stuttgart verzeichneten Minusraten von jeweils rund 40%.

Nach Angaben von Colliers legten die Spitzenmieten an den Top-8-Märkten im Jahresverlauf um durchschnittlich 9% zu, die Durchschnittsmieten sogar um 12%. Die Hauptgründe für diese Entwicklung waren die niedrigen Leerstandsraten und die rückläufige Neubaupipeline. Mit Ausnahme von Leipzig lagen die Spitzenmieten in allen Top-Logistikregionen im Jahr 2023 bei über 7 Euro/qm; in München sogar bei über 9 Euro/qm.

Branchenentwicklung – Investitionsmarkt im Geschäftsjahr 2023

Selektive Transaktionstätigkeit, Spitzenrenditen steigen weiter

Das Transaktionsgeschehen auf dem deutschen Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien war im Jahr 2023 von dem schwierigen Finanzierungsumfeld infolge der deutlich erhöhten Zinsen und dem ungünstigen gesamtwirtschaftlichen Umfeld geprägt. Laut BNPPRE beliefen sich die Investitionen in gewerbliche Immobilien insgesamt auf knapp 23,3 Mrd. Euro. Gegenüber dem hohen Vorjahreswert (54,1 Mrd. Euro) ergab sich ein Umsatzrückgang von rund 57%. Auch der 10-Jahres-Durchschnitt wurde in vergleichbarem Umfang unterschritten. Damit erreichte das Transaktionsvolumen eine ähnliche Größenordnung wie in den Jahren kurz nach der Finanzkrise. Allerdings war im Jahresverlauf eine Stabilisierung zu beobachten. Nachdem das Transaktionsvolumen im ersten Halbjahr 2023 bei nur 9,8 Mrd. Euro gelegen hatte, erreichte es im zweiten Halbjahr 13,5 Mrd. Euro.

Mit einem Minus gegenüber dem Vorjahr von gut zwei Drittel fiel der Rückgang des Investmentvolumens in den deutschen A-Standorten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart) noch etwas stärker als im Gesamtmarkt aus. Das Jahr 2023 lieferte zudem das schwächste Ergebnis der letzten zehn Jahre. Dabei verzeichneten alle Top-7-Städte ein signifikant niedrigeres Transaktionsvolumen. Laut BNPPRE war einer der Hauptgründe für die schwache Entwicklung der sehr geringe Anteil großvolumiger Bürotransaktionen aufgrund der über weite Strecken des Jahres noch nicht abgeschlossenen Preisfindungsphase.



Innerhalb der Objektarten ergaben sich 2023 erhebliche Verschiebungen. Erstmals entfiel mit 26 % der größte Anteil des gewerblichen Transaktionsvolumens auf Logistikobjekte (2022: 19 %). Büroobjekte, die in den vergangenen Jahren das Transaktionsgeschehen dominiert hatten, erreichten im Berichtsjahr nur noch einen Anteil von knapp 26 % (2022: 41 %). Die drittgrößte Asset-Klasse waren im vergangenen Jahr Einzelhandelsimmobilien mit einem Anteil an den Gewerbeimmobilieninvestments von 24 % (2022: 17 %).

Der Umsatz verteilte sich relativ breit über diverse Käufergruppen. Der größte Anteil entfiel mit knapp 17 % auf Spezialfonds, die ein besonderes Augenmerk auf Logistikobjekte gelegt haben. Dem folgen Investment- und Assetmanager (14 %), Unternehmen (13 %) und Projektentwickler (10 %). Der Anteil ausländischer Käufer lag mit knapp 37 % unter dem langjährigen Durchschnitt. Dabei stammte ein Großteil des internationalen Kapitals aus Europa und Nordamerika.

Der Trend steigender Spitzenrenditen setzte sich im Geschäftsjahr 2023 über nahezu alle Asset-Klassen hinweg fort. Der Anstieg reflektiert insbesondere die höheren Finanzierungskosten infolge des gestiegenen Zinsniveaus. Laut BNPPRE zogen die Spitzenrenditen im Bürosegment im Durchschnitt der A-Standorte um über 100 Basispunkte auf 4,36 % an (2022: 3,31 %). Teuerster Standort war unverändert München mit einer Spitzenrendite von 4,20 %. Dahinter folgten gleichauf Berlin und Hamburg mit jeweils 4,25 %. Für Logistikobjekte legte die Spitzenrendite vergleichsweise moderat um 40 Basispunkte auf 4,25 % (2022: 3,85 %) zu. Bei Einzelhandelsimmobilien lagen die Renditen zum Jahresende 2023 insgesamt am höchsten. Bei Shoppingcentern veranschlagt BNPPRE die Renditen auf 5,60 % (2022: 4,90 %). Bei Fachmarktzentren (4,75 %) sowie im Segment der Discounter/Supermärkte (4,90 %) zogen die Rendite um 55 bzw. 60 Basispunkte an.

Transaktionsvolumen Gewerbeimmobilien

23,3 Mrd. €

Vorjahr: 54,1 Mrd. €

Volumen Büroimmobilien

6,0 Mrd. €

Vorjahr: 22,3 Mrd. €

Volumen Logistikimmobilien

6,1 Mrd. €

Vorjahr: 10,1 Mrd. €

Spitzenrendite
Büro**4,36 % ↗**

Vorjahr: 3,31%

Spitzenrendite
Logistik**4,25 % ↗**

Vorjahr: 3,85%



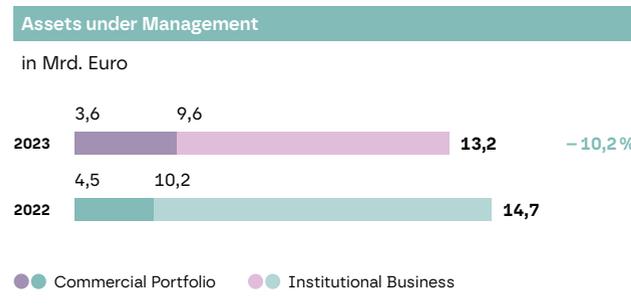
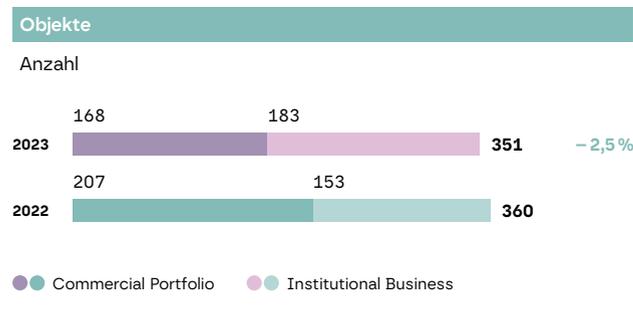
Geschäftsverlauf

Plattform

Assets under Management nach Portfoliooptimierung bei 13,2 Mrd. Euro

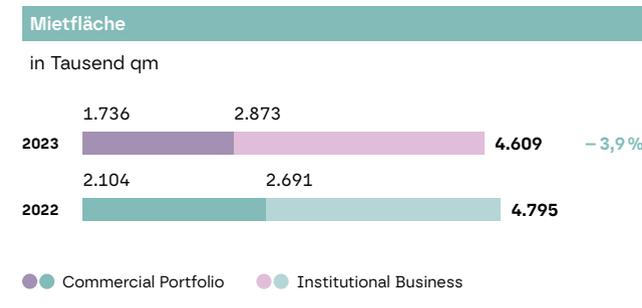
Das betreute Immobilienvermögen (Assets under Management – AuM) der Branicks-Plattform lag zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2023 bei insgesamt 13,2 Mrd. Euro und sank damit gegenüber dem Vorjahreswert (2022: 14,7 Mrd. Euro) um 10,2%. Von den gesamten AuMs entfielen rund 3,6 Mrd. Euro (2022: 4,5 Mrd. Euro) auf den Eigenbestand (Commercial Portfolio) und rund 9,6 Mrd. Euro (2022: 10,2 Mrd. Euro) auf das Drittgeschäft für institutionelle Investoren (Institutional Business).

Der Rückgang der Assets under Management im Eigenbestand in Höhe von 0,9 Mrd. Euro im Jahresvergleich war wesentlich auf Verkäufe und Abgänge im Rahmen des im Juli 2023 gestarteten Aktionsplans „Performance 2024“ zur Portfoliooptimierung sowie negative Effekte aus dem Bewertungsergebnis zurückzuführen.



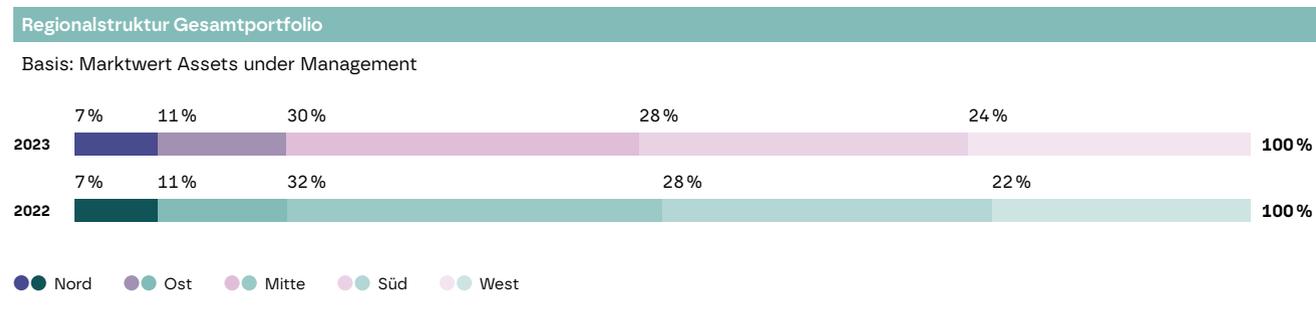
Im Institutional Business nahmen die Assets under Management um 0,6 Mrd. Euro gegenüber dem Vorjahr ab. Während sich aus Zu- und Abgängen ein positiver Nettoeffekt ergab, resultierte aus dem Bewertungsergebnis und der Beendigung eines größeren Propertymanagement-Mandats insgesamt ein Rückgang der Assets under Management.

Weitere Details zur Entwicklung der Assets under Management in den beiden Segmenten im Berichtsjahr finden sich in den folgenden Abschnitten auf [Seite 27 ff.](#) und [Seite 30](#).



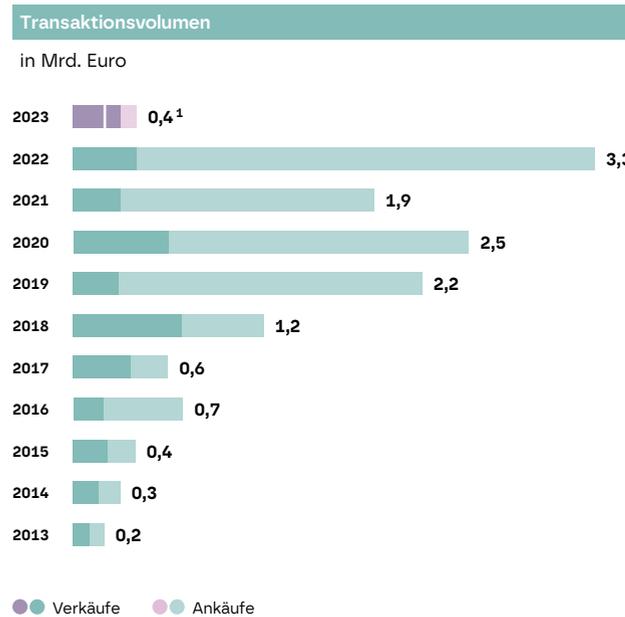
Regionale Portfoliostruktur stabil

Aufgrund der relativ niedrigen Transaktionstätigkeit hat sich die regionale Portfoliostruktur auf der Plattform zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2023 im Vergleich zum Geschäftsjahresende 2022 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 195](#) des Geschäftsberichts.



Transaktionsvolumen erwartungsgemäß spürbar unter Vorjahr

Aufgrund des schwierigen Marktumfelds konnte das segmentübergreifende Transaktionsvolumen im Berichtsjahr erwartungsgemäß nicht an den sehr hohen Wert des Vorjahres anknüpfen. Im Jahr 2023 gab es insgesamt Ankäufe in Höhe von rund 90 Mio. Euro; die beurkundeten Verkäufe summierten sich auf rund 287 Mio. Euro. Im Vorjahr, das maßgeblich durch die mehrheitliche Übernahme der VIB geprägt war, hatte das Transaktionsvolumen noch bei insgesamt 3,3 Mrd. Euro bzw. ohne Berücksichtigung der VIB bei 1,1 Mrd. Euro gelegen. Auch bei einem Vergleich mit den Ergebnissen der vergangenen zehn Jahre lag das Transaktionsvolumen im Berichtsjahr auf einem sehr niedrigen Niveau.



¹ Verkäufe: Commercial Portfolio: 0,2 Mrd. Euro; Institutional Business: 0,1 Mrd. Euro; Ankäufe: Institutional Business: 0,1 Mrd. Euro.

Übersicht Transaktionen 2023

Ankäufe (exkl. VIB)			
in Mio. Euro (Anzahl Objekte)	Beurkundungen 2023	davon: Beurkundungen 2023 mit BNL bis zum 31.12.2023	Beurkundungen Vorjahre mit BNL bis zum 31.12.2023
Commercial Portfolio	0 (0)	0 (0)	26 (1)
Institutional Business	90 (1)	0 (0)	432 (32)
Summe	90 (1)	0 (0)	458 (33)

Verkäufe			
in Mio. Euro (Anzahl Objekte)	Beurkundungen 2023	davon: Beurkundungen 2023 mit BNL bis zum 31.12.2023	Beurkundungen Vorjahre mit BNL bis zum 31.12.2023
Commercial Portfolio	224 (15)	211 (7)	359 (32)
Institutional Business	63 (2)	13 (1)	0 (0)
Summe	287 (17)	224 (8)	359 (32)

Verkäufe aus dem Commercial Portfolio in Höhe von 224 Mio. Euro, keine beurkundeten Ankäufe

Nach dem starken Ausbau des Commercial Portfolios im Zuge der Übernahme der VIB im Vorjahr lag der Fokus im Geschäftsjahr 2023 auf der Portfoliooptimierung. Planmäßig wurden daher im Berichtsjahr keine Ankäufe im Commercial Portfolio beurkundet. Ein Forward Deal aus dem Jahr 2021 („Innovation Parc“ Langenhagen) ging im Juli 2023 über.

Die beurkundeten Verkäufe aus dem Commercial Portfolio summierten sich im Berichtsjahr auf insgesamt 224 Mio. Euro (2022: 393 Mio. Euro). Mit den Verkäufen setzte Branicks zum einen seine strategische Fokussierung auf die Asset-Klassen Büro und Logistik und hier insbesondere auf jüngere, energie- und klimaefizientere Immobilien fort. Zum anderen ist es das erklärte Ziel des Aktionsplans „Performance 2024“, die durch die Verkäufe freigesetzte Liquidität zum Abbau des Verschuldungsgrads zu nutzen. Die Verkäufe des Berichts-

jahres betrafen im Wesentlichen drei Logistikimmobilien in Oberbayern und Franken mit einem Gesamtvolumen von rund 119 Mio. Euro. Der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang (BNL) der drei Objekte, die insgesamt annualisierte Mieteinnahmen in Höhe von rund 7 Mio. Euro generierten, fand im dritten Quartal 2023 statt. Darüber hinaus wurden im Jahresverlauf zwei Logistikimmobilien in Neufahrn mit einem Volumen von 79 Mio. Euro, das ehemalige Kaufhof-Gebäude in Leverkusen (11 Mio. Euro) und acht Gastronomieobjekte der VIB (13 Mio. Euro) veräußert. Zudem gingen im Berichtsjahr 31 Handelsobjekte in den Spezialfonds VIB Retail Balance I und das Objekt Kaufhof Chemnitz ab, für die die Beurkundung jeweils bereits zum Jahresende 2022 erfolgt war. Außerdem ging ein im September 2023 zu einem Verkaufspreis von 2,3 Mio. Euro beurkundetes Objekt zum 31. Dezember 2023 aus dem Commercial Portfolio ab.

Erwartungsgemäß geringes Transaktionsvolumen im Institutional Business

Im Institutional Business war das Transaktionsvolumen im Geschäftsjahr 2023 ebenfalls auf niedrigem Niveau. So wurden Ankäufe im Institutional Business in Höhe von lediglich rund 90 Mio. Euro beurkundet. Der Zugang betraf die Übertragung der Immobilie „Offenbach Unite“ aus dem Commercial Portfolio in Höhe von 83 Mio. Euro. Für dieses Objekt ist der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang für 2024 geplant. Im Rahmen eines Club Deals sollen die Anteile weiterplatziert werden; ein erster Investor wurde im Jahr 2023 bereits gefunden. Darüber hinaus erfolgten im Berichtsjahr der Übergang des im Vorjahr beurkundeten Ankaufs von einer Logistikimmobilie in den Niederlanden und der bereits erwähnte Übergang von Objekten aus dem Eigenbestand in den VIB-Retail-Fonds.

Auf der Verkaufsseite im Institutional Business, die sich insgesamt auf 63 Mio. Euro im Jahr 2023 belaufen hat, finden sich der Anfang Juli 2023 beurkundete Verkauf eines Objekts aus dem Spezialfonds „RLI Logistics Fund – Germany II“ im Volumen von rund 13 Mio. Euro und die Veräußerung des rund 10.900 qm großen Hamburger Büro- und Geschäftshauses „Elbspeicher“ zum Jahresende 2023.

Vermietungsleistung auf Rekordniveau

Die flächenbezogene Vermietungsleistung der Branicks-Plattform wuchs im Geschäftsjahr 2023 um 19,1% auf 446.600 qm (2022: 374.900 qm). Damit konnte sich Branicks deutlich von dem insgesamt rückläufigen Markttrend abheben.

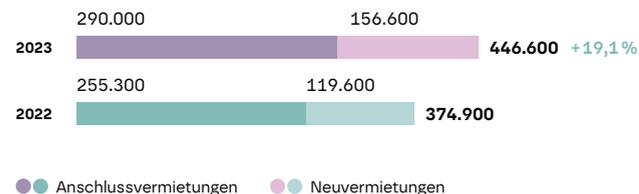
Zu dem Wachstum der Vermietungsleistung trug vor allem der starke Anstieg der Logistikvermietungen bei. In dieser Asset-Klasse hatte Branicks seine Marktposition im vergangenen Jahr mit der Übernahme von VIB deutlich verstärkt. Im Berichtsjahr 2023 konnte die Vermietungsleistung im

Vermietungsleistung nach Nutzungsart

	in qm		annualisiert in Mio. Euro	
	2023	2022	2023	2022
Büro	148.800	163.400	31,2	34,6
Einzelhandel	40.400	34.400	4,0	4,1
Lager/Logistik	238.000	168.900	15,7	9,0
Weiteres Gewerbe	18.900	7.300	4,0	1,1
Wohnen	500	900	0,1	0,1
Gesamt	446.600	374.900	55,0	48,9
Stellplätze (Stück)	2.177	2.627	1,8	1,5

Vermietungsleistung nach Vertragsart

in qm



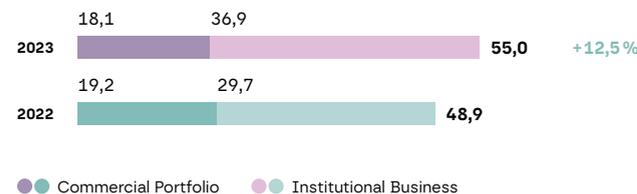
● Anschlussvermietungen ● Neuvermietungen

Logistikbereich von rund 168.900 qm im Vorjahr auf rund 238.000 qm um 41% erhöht werden. Diese Entwicklung war vor allem von großflächigen Vermietungen getrieben, z. B. der vorzeitigen Mietvertragsverlängerung mit der DACHSER Biebesheim GmbH um zehn Jahre mit einer 35.664-qm-Logistikfläche, 18.600 qm mit dem Mieter ID Logistics GmbH in Ginsheim-Gustavsburg oder 15.600 qm mit einem Logistikdienstleister in Langenhagen.

Bei den Büroflächen konnten 148.800 qm vermietet werden, davon entfielen 43.900 qm auf Neuvermietungen und 104.900 qm auf Mietvertragsverlängerungen. So wurden

Vermietungsleistung nach Segmenten

in Mio. Euro



● Commercial Portfolio ● Institutional Business

beispielsweise im Herbst 2023 rund 11.400 qm in der Büroimmobilie „Vahrenfelder Welle“ in Hannover mit dem Bestandsmieter verlängert, der sich für weitere fünf Jahre an den Standort bindet.

Auch bei den Einzelhandelsflächen konnten +17% Wachstum von 34.400 qm auf 40.400 qm erzielt werden. Hier spielte vor allem die Nachvermietung von rund 20.400 qm am ehemaligen Kaufhof-Standort in Leverkusen an Modehaus Aachener eine Rolle. In der Kategorie „Weiteres Gewerbe“ wurde bei einem für Dritte gemanagten Hotelobjekt in Hamburg eine große Vermietung abgeschlossen.

Anschlussvermietungen überwiegen

Wie im Kapitel „Wirtschaftliches Umfeld“ erläutert, waren im Berichtsjahr – wie bereits im Vorjahr – viele Nutzer bestrebt, auslaufende Mietverträge zu verlängern, sodass der Anteil der Anschlussvermietungen an der Gesamtvermietungsleistung mit 65 % bzw. 290.000 qm erneut 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 2023 mit rund 156.600 qm bei rund 35 % der gesamten unter Vertrag gebrachten Fläche (Vorjahr: 119.600 qm, rund 32 %).

Annualisierte Vermietungsleistung um 13 % gesteigert

Die annualisierte Vermietungsleistung lag mit rund 55,0 Mio. Euro um knapp 13 % über dem Vorjahreswert von 48,9 Mio. Euro. Von den unter Vertrag gebrachten Mieten entfielen im Berichtsjahr rund 18,1 Mio. Euro auf das Commercial Portfolio und rund 36,9 Mio. Euro auf das Institutional Business (Vorjahr: 19,2 Mio. Euro und 29,7 Mio. Euro).

Stabiles Neuvermietungsvolumen

Auf Neuvermietungen entfiel im Berichtszeitraum ein unverändertes Vertragsvolumen von 17,0 Mio. Euro (31 % der gesamten annualisierten Vermietungsleistung). Aufgrund des deutlich erhöhten Anteils der Logistikimmobilien bei den Neuvermietungen, die im Vergleich zu Büroimmobilien eine geringe Miete aufweisen, sank das Mietniveau 2023 bei den neu vermieteten Flächen über sämtliche Asset-Klassen hinweg auf 9,07 Euro/qm (2022: 11,85 Euro/qm). Bei Logistikimmobilien stieg die durchschnittliche monatliche Miete der neu abgeschlossenen Verträge um 28 % auf 6,13 Euro/qm (Vorjahr: 4,80 Euro/qm), während sie bei Büroimmobilien um 19 % auf 15,10 Euro/qm (Vorjahr: 18,72 Euro/qm) abnahm.

Top-5-Neuvermietungen

			in qm
TEH Textilhandel GmbH	Commercial Portfolio	Leverkusen	20.371
ID Logistics Ginsheim GmbH	Institutional Business	Ginsheim	18.559
MTU Aero Engines AG	Commercial Portfolio	Meitingen	15.626
Christian Carstensen GmbH & Co. KG	Commercial Portfolio	Langenhagen	15.601
DACHSER SE	Commercial Portfolio	Ingolstadt	11.939

Top-5-Anschlussvermietungen

			in qm
Dachser Biebesheim GmbH	Institutional Business	Biebesheim	35.664
Rudolph Automotive Logistik GmbH	Institutional Business	Wolfsburg	29.542
Imperial Logistics International B.V. & Co. KG	Commercial Portfolio	Neufahrn	28.050
Bayerische Motoren Werke AG	Commercial Portfolio	Wackersdorf	15.675
Landwirtschaftliche Rentenbank	Institutional Business	Frankfurt am Main	13.047

Drei der fünf größten Neuvermietungen im Berichtsjahr wurden mit Logistikunternehmen abgeschlossen, was die wachsende Bedeutung dieser Asset-Klasse für Branicks unterstreicht. Zu den wichtigsten Neuvermietungen zählt unter anderem der „Innovation Parc“ Langenhagen. Branicks hatte diese mit dem DGNB-Gold-Nachhaltigkeitszertifikat ausgezeichnete „grüne“ Logistikimmobilie ohne Vorvermietung erworben und erzielte unmittelbar nach Fertigstellung den Vermietungsabschluss. Die größte Neuvermietung im Geschäftsjahr 2023 stellte der Abschluss mit dem Modehaus Aachener über die Vermietung des ehemaligen Kaufhof-Standorts in Leverkusen mit einer Fläche von ca. 20.400 qm dar.

Deutlicher Zuwachs bei den Anschlussvermietungen

Bei Anschlussvermietungen erzielte Branicks im Geschäftsjahr 2023 ein Mietvolumen von 37,9 Mio. Euro (Vorjahr: 31,9 Mio. Euro). Das entspricht einem Anstieg von 19 % gegenüber dem Vorjahr. Auch bei Renewals entfielen die größten Abschlüsse auf Unternehmen aus der Logistikbranche. Die größten Einzelabschlüsse waren die vorzeitige Vertragsverlängerung für ein 35.664 qm großes Areal mit Dachser Biebesheim sowie die Vermietung von zwei weiteren Logistikimmobilien in Wolfsburg und Neufahrn mit jeweils knapp 30.000 qm. Die größte Anschlussvermietung im Bereich Büroimmobilien wurde mit der Landwirtschaftlichen Rentenbank für das „Goldene Haus“ in der Frankfurter City West abgeschlossen. Branicks hatte das neugeschossige Gebäude in zentrumsnaher 1A-Lage im Jahr 2020 im Rahmen eines Club Deals erworben.

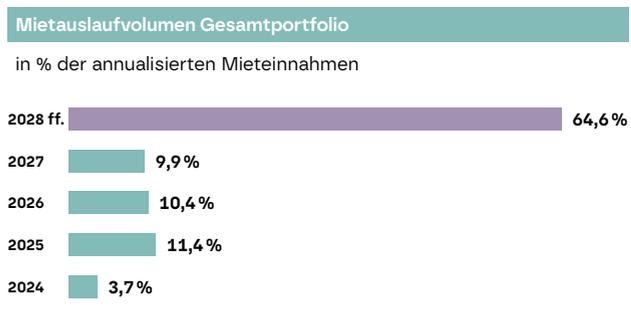
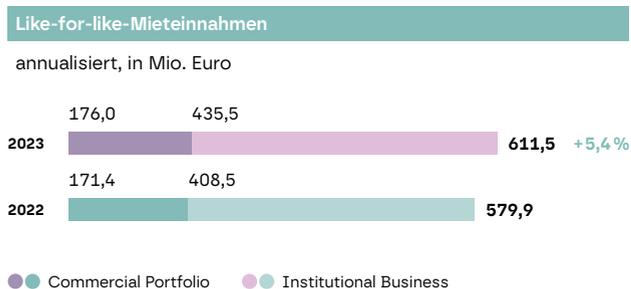


Like-for-like-Mieteinnahmen steigen um 5,4 %

Die Like-for-like-Mieteinnahmen (ohne Berücksichtigung von Ankäufen und Verkäufen in den zwölf Monaten vor dem 31. Dezember 2023) stiegen im Gesamtportfolio um 5,4 % auf 611,5 Mio. Euro (2022: 579,9 Mio. Euro). Dieser deutliche Zuwachs beruhte sowohl auf hauptsächlich indexbasierten Mietsteigerungen in vielen Bestandsverträgen infolge der hohen Inflation als auch auf Effekten aus dem Abschluss von Neuvermietungen.

Im Commercial Portfolio stiegen die Like-for-like-Mieteinnahmen um 2,7 % auf 176,0 Mio. Euro (2022: 171,4 Mio. Euro). Im Institutional Business konnten die Like-for-like-Mieteinnahmen um 6,6 % auf 435,5 Mio. Euro (2022: 408,5 Mio. Euro) gesteigert werden.

Gemessen an den gesamten annualisierten Mieteinnahmen laufen im Jahr 2024 3,7 % und im Jahr darauf 11,4 % der Verträge aus. Dank der hohen Vermietungsleistung im Jahr 2023 blieb die Restlaufzeiten-Strukturkurve im Jahresvergleich damit weitgehend unverändert. Zum Vorjahresstichtag hatten 3 % der Mietverträge eine Laufzeit von weniger als einem Jahr und 9 % von weniger als zwei Jahren. Insbesondere bezüglich der größeren Ausläufe sucht Branicks regelmäßig und proaktiv das Gespräch mit den Nutzern. Rund 65 % des Mietauslaufvolumens lag zum Stichtag 31. Dezember 2023 in den Jahren ab 2028.



Commercial Portfolio

Marktwert des Eigenbestands durch Portfolio-optimierung und Bewertungsergebnis beeinflusst

Der Marktwert des Commercial Portfolios, das den Immobilieneigenbestand der Branicks Group AG umfasst, lag zum Jahresende 2023 bei 3.641,6 Mio. Euro (2022: 4.451,9 Mio. Euro). Der Rückgang um 18,2 % ist im Wesentlichen auf die im Jahresverlauf getätigten Abgänge und Verkäufe (jeweils mit BNL im Geschäftsjahr 2023) zurückzuführen, die den Marktwert um insgesamt 569,1 Mio. Euro reduzierten. Zudem wirkte sich das Bewertungsergebnis zum Jahresende 2023 in Höhe von –267,2 Mio. Euro bzw. rund –6,8 % negativ auf den Marktwert des Portfolios aus. Dem stand lediglich ein bereits im Jahr 2022 beurkundeter Ankauf eines Objekts in Höhe von 26,0 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.



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 klimaeffizientere Objekte, ausgerichtet. Trotz der Veräußerung einiger nicht mehr strategiekonformer Objekte blieben Logistikimmobilien zum 31. Dezember 2023 die größte Asset-Klasse. Sie stellten zum Stichtag 40% des Marktwerts dar (2022: 39%) und trugen mit 70,7 Mio. Euro rund 40% zu den Mieteinnahmen bei (2022: 76,7 Mio. Euro bzw. 38%). Die Asset-Klasse Büro folgte an zweiter Stelle mit einem Anteil von 39% am Portfolio-Marktwert bzw. 41% der Mieten (2022: 34% bzw. 35%). Zusammen entfielen somit rund 80% des Marktwerts des Portfolios auf Büro- und Logistikimmobilien. Nach der Veräußerung einer Reihe von Einzelhandelsimmobilien im Berichtsjahr, darunter 31 Objekte, die auf den Spezialfonds VIB Retail Balance I übergangen, machten Handelsobjekte dagegen nur noch 7% vom Marktwert und 8% der Mieten aus (2022: 15% bzw. 17%).

Überleitung Bewertung – Commercial Portfolio

in Mio. Euro

Marktwert am 31.12.2022	4.451,9
Ankäufe	26,0
Verkäufe	-569,1
Bewertungseffekt (-6,8%)	-267,2
Marktwert am 31.12.2023	3.641,6

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 136](#).

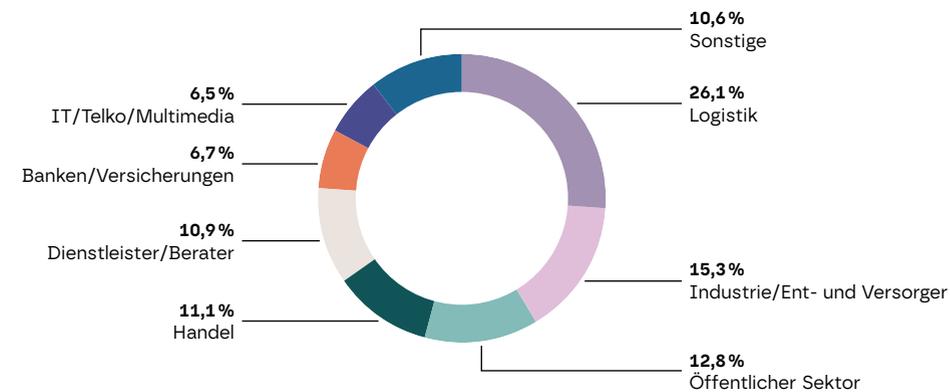
Asset-Klassen Commercial Portfolio¹

Asset-Klassen	Anzahl Objekte	Marktwert in Mio. Euro	Marktwert in %	Mieteinnahmen p.a. in Mio. Euro	Mieteinnahmen p.a. in %	EPRA-Leerstandsquote in %	WALT
 Logistik	62	1.451,2	40%	70,7	40%	2,0%	4,9
 Büro	58	1.427,7	39%	73,8	41%	8,6%	5,1
 Mixed Use	16	301,0	8%	18,0	10%	7,9%	4,3
 Handel	11	269,5	8%	14,2	8%	3,6%	5,3
 Sonstige	18	47,4	1%	2,3	1%	2,7%	1,7
 Projektentwicklungen	3	144,8	4%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

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

Mieteinnahmen nach Branchen im Commercial Portfolio

Basis: annualisierte Mieteinnahmen



Der Anteil von Green Buildings am Marktwert des Commercial Portfolios (Green-Building-Quote) stieg per Ende Dezember 2023 deutlich auf 43,6% (31. Dezember 2022: 31,0%).

Im Zuge der Portfoliooptimierung sank die Anzahl der im Commercial Portfolio gehaltenen Immobilien von 207 im Vorjahr auf 168 und die Mietfläche von 2.103.500 qm auf 1.735.900 qm. Aufgrund der im Berichtsjahr erzielten Mietpreiserhöhungen lagen die annualisierten Mieten mit 179,1 Mio. Euro um 12,1% unter dem Vorjahreswert (2022: 203,8 Mio. Euro). Auf Basis der annualisierten Mieteinnahmen verbesserte sich die Bruttomietrendite (ohne Berücksichtigung von Projektentwicklungen und Repositionierungsobjekten) auf 5,2% (2022: 4,8%).

Die durchschnittliche Monatsmiete je qm lag am 31. Dezember 2023 bei 8,92 Euro, eine Steigerung von rund 8,0% gegenüber dem Vorjahreswert (8,26 Euro). Die durchschnittliche Monatsmiete je qm für Büroobjekte stieg zum Jahresende 2023 auf 13,39 Euro nach 12,88 Euro im Vorjahr, die durchschnittliche Monatsmiete je qm für Logistikobjekte stieg von 6,10 Euro auf 6,31 Euro.

Die durchschnittliche Mietlaufzeit (WALT) lag mit 4,9 Jahren leicht unter dem Vorjahr (5,5 Jahre), aber weiterhin auf einem hohen Niveau.

Die EPRA-Leerstandsquote stieg auf 5,3% an (31. Dezember 2022: 4,3%).

Diversifizierte Mieterstruktur

Die zehn größten Mieter im Commercial Portfolio vereinten zum 31. Dezember 2023 insgesamt 29,3% der annualisierten Mieten auf sich. Auch bei den Top-Mietern zeigt sich der Fokus auf die Nutzungsarten Büro und Logistik. Eine hohe Diversifizierung der Mieterstruktur und die Gewinnung bonitätsstarker Mieter spielen bei den Transaktions- und Vermietungsaktivitäten von Branicks eine zentrale Rolle.

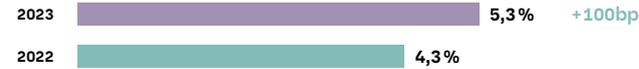
Entwicklung Commercial Portfolio¹

	2023	2022
Anzahl Immobilien	168	207
Marktwert in Mio. Euro	3.641,6	4.451,9
Mietfläche in qm	1.735.900	2.103.500
Annualisierte Mieteinnahmen in Mio. Euro	179,1	203,8
Ø-Miete in Euro je qm	8,92	8,26
Ø-Mietlaufzeit in Jahren	4,9	5,5
EPRA-Leerstandsquote in %	5,3	4,3
Bruttomietrendite in %	5,2	4,8

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

EPRA-Leerstandsquote

per 31.12.¹



¹ Ohne Projektentwicklungen und Repositionierungsobjekte.

Top-10-Mieter Commercial Portfolio

Mieter	Asset-Klasse	Anteil an Mieteinnahmen
VOLKSWAGEN AG	Logistik	3,9%
AUDI AG	Logistik	3,5%
Deutsche Börse AG	Büro	3,4%
FHH	Büro	3,1%
GEIS INDUSTRIE-SERVICE GMBH	Logistik	3,0%
Mercedes Benz AG	Mixed Use	3,0%
DKB Service GmbH	Büro	2,8%
NH Hotels Deutschland GmbH	Hotel	2,6%
Staatl. Vermögens- und Hochbauamt	Büro	2,3%
AXA Konzern AG	Büro	1,7%
Gesamt Top-10-Mieter		29,3%

Institutional Business

Assets under Management im Institutional Business bei 9,6 Mrd. Euro

Die Assets under Management (AuM) für institutionelle Investoren verringerten sich zum Stichtag 31. Dezember 2023 um 6,6 % auf 9.582,1 Mio. Euro (2022: 10.254,2 Mio. Euro). Der Rückgang spiegelt zum einen die Beendigung eines Propertymanagement-Mandats in Höhe von 518,0 Mio. Euro wieder sowie den Abgang von einem Objekt im Volumen von 13,3 Mio. Euro. Dem gegenüber standen die Zugänge von 32 Objekten im Volumen von 431,6 Mio. Euro. Zudem wirkte sich das Bewertungsergebnis zum Jahresende 2023 in Höhe von –572,3 Mio. Euro bzw. rund –5,6 % negativ auf den Marktwert des für Dritte gemanagten Immobilienvermögens aus.

Zum Jahresende umfassten die Assets under Management 183 Objekte (2022: 153). Der Anstieg der Objektanzahl resultierte vor allem aus der Neuauflage des Fonds VIB Retail Balance I, in deren Zuge 31 Handelsobjekte aus dem Commercial Portfolio übergangen. Zum Jahresende 2023 betreute Branicks 33 Vehikel (18 Pool Funds mit 6,0 Mrd. Euro, 9 Club Deals mit 1,7 Mrd. Euro und 6 Individualmandate mit 1,9 Mrd. Euro) für insgesamt 171 institutionelle Investoren. Das investierte Eigenkapital per 31. Dezember 2023 stammte zu 33 % von Pensionskassen und Staatsfonds, zu 26 % von Sparkassen und weiteren Banken, zu 24 % von Versicherungen und zu 17 % von Stiftungen und Family Offices. Rund 59 % des Eigenkapitals entfiel auf Anleger, die in mehr als einem Anlageprodukt von Branicks investiert sind. Zum Jahresende 2023 standen noch rund 80,6 Mio. Euro zugesagtes Eigenkapital zur Verfügung.

Überleitung Bewertung – Institutional Business

in Mio. Euro	
Marktwert am 31.12.2022	10.254,2
Ankäufe	431,6
Verkäufe	– 13,3
Effekt aus Beendigung/ Neuabschluss von Mandaten	– 518,0
Bewertungseffekt (–5,6%)	– 572,3
Marktwert am 31.12.2023	9.582,1

Asset-Klassen



Basis: Assets under Management in Mio. Euro.

Assets under Management

in Mrd. Euro

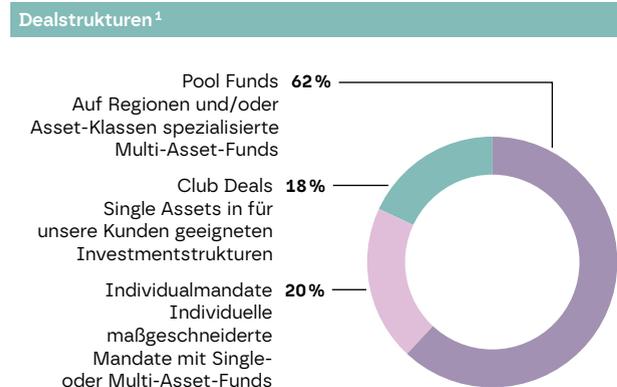


Das Fundraising für die noch zu platzierenden Anteile wird fortgeführt mit dem Ziel, im Jahr 2024 alle Anteile bei institutionellen Investoren zu platzieren. Diese Anteile werden per 31. Dezember 2023 als „zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ in der Konzernbilanz ausgewiesen.

Weitere Fortschritte bei Internationalisierung des Geschäfts

Im Geschäftsjahr 2023 gab Branicks die Fertigstellung des Logistikzentrums „Circumflex“ in Almelo bekannt. Das Logistikzentrum mit einer Fläche von 45.500 qm befindet sich auf einem ca. 70.000 qm großen Grundstück in Twente nahe der deutsch-niederländischen Grenze und verfügt über eine multimodale Verkehrsanbindung. Bezeichnend für das Objekt sind die Green-Building-Kriterien, die bei der Errichtung berücksichtigt wurden. So wurden ausschließlich nachhaltig gewonnene Materialien genutzt, was das Objekt zum ersten vollständig zirkularen E-Fulfillment-Center in Europa macht. Zudem erhielt das Gebäude die Bewertung „Very Good“ in dem BREEAM Pre-Assessment. Das Objekt ist langfristig an die Beckmann Group, einen international tätigen Logistikdienstleister im E-Commerce für Fashion und Lifestyle, vermietet.

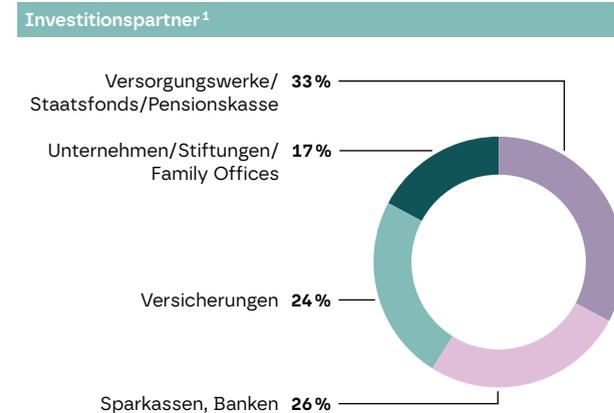
Das Logistikzentrum in Almelo ist die erste von insgesamt vier Logistikimmobilien, die Branicks im Jahr 2022 erworben hatte und mit denen die Internationalisierung des Geschäfts angestoßen wurde. Der Ankauf erfolgte für den Logistikspezialfonds „RLI-GEG Logistics & Light Industrial III“, der neben Deutschland als Hauptmarkt auch Investitionen in den Nachbarmärkten Belgien, Luxemburg, Österreich und Niederlande tätigen kann.



¹ Prozentwerte bezogen auf Assets under Management am 31. Dezember 2023 in Höhe von 9,6 Mrd. Euro.

Projektentwicklungen: Vollvermietung des Global Tower

Im Segment Institutional Business betreute Branicks die Projektentwicklung „Global Tower“ in Frankfurt am Main. Das ehemalige Commerzbank-Hochhaus mit einer Bürofläche von ca. 16.600 qm im Herzen des Frankfurter Bankenviertels wurde seit August 2018 umfassend nach modernsten energetischen Standards revitalisiert und unter dem Namen Global Tower neu positioniert. Der Global Tower erhielt das Platin-Zertifikat der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) und wurde zudem als eines der ersten Hochhäuser im Frankfurter Bankenviertel mit dem WiredScore-Zertifikat Platin ausgezeichnet.



¹ Prozentwerte bezogen auf gezeichnetes Eigenkapital am 31. Dezember 2023.

Nachdem Branicks zum Jahresende 2022 bereits eine Vorvermietungsquote von rund 76 % für das Objekt erreicht hatte, konnten im Jahr 2023 weitere Mietverträge über rund 4.700 qm mit langfristigen Laufzeiten abgeschlossen und damit die Vollvermietung erreicht werden. Zu den neu gewonnenen Mietern zählen der Rechenzentrumsbetreiber NTT Global Data Centers EMEA, eine Privatbank und die Information Services Group Germany GmbH, eines der führenden Marktforschungs- und Beratungsunternehmen im Bereich Informationstechnologie.



Finanzinformationen

Umsatz- und Ertragslage

- Bruttomieteinnahmen steigen um rund 7 % auf 188,3 Mio. Euro
- FFO von 51,9 Mio. Euro durch gestiegenen Zinsaufwand beeinflusst
- Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren aufgrund herausfordernden Transaktionsumfelds bei 50,9 Mio. Euro
- Gewinne aus Immobilienverkauf tragen mit 8,2 Mio. Euro zum Jahresergebnis bei
- Konzernergebnis von – 70,7 Mio. Euro durch gestiegenen Zinsaufwand belastet

Branicks konnte 2023 im Commercial Portfolio mit 188,3 Mio. Euro (Vorjahr: 176,0 Mio. Euro) die höchsten Bruttomieteinnahmen seit dem IPO der Gesellschaft verbuchen. Das entspricht einem Anstieg von 7,0 % im Vergleich zum Vorjahr. Die Nettomieteinnahmen stiegen um 7,9 % auf 164,6 Mio. Euro (Vorjahr: 152,5 Mio. Euro). Die FFO nach Minderheiten gingen dagegen auf 51,9 Mio. Euro (Vorjahr: 114,2 Mio. Euro) zurück. Die Umsatz- und Ertragslage des Vergleichszeitraums ist durch die erstmalige ganzjährige Erfassung der Erträge und Aufwendungen der im April 2022 erworbenen Mehrheitsanteile an der VIB beeinflusst, folglich sind die Perioden nicht vollständig vergleichbar. Insbesondere die Brutto- und Nettomieten und die operativen Aufwendungen sind hiervon betroffen.

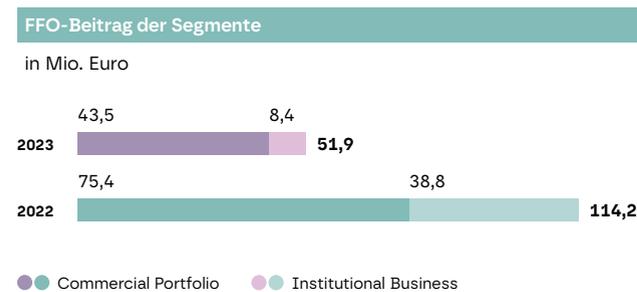
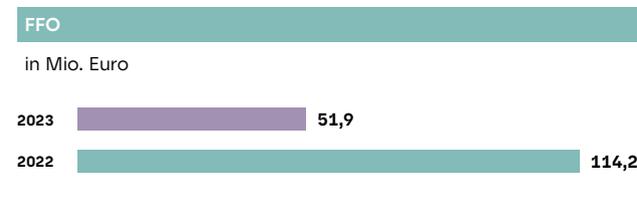
FFO bei 51,9 Mio. Euro durch gestiegenen Zinsaufwand beeinflusst

Aufgrund der Herausforderungen in diesem Geschäftsjahr durch die angespannte weltpolitische Lage und die immer noch verhaltenen Rahmenbedingungen am Immobilieninvestmentsmarkt verringerten sich die FFO nach Minderheiten um 62,3 Mio. Euro auf 51,9 Mio. Euro (Vorjahr: 114,2 Mio. Euro).

Zu dem Rückgang der FFO trugen im Wesentlichen die reduzierten Immobilienmanagererträge von 50,9 Mio. Euro (Vorjahr: 88,4 Mio. Euro) aufgrund stark reduzierter transaktionsabhängiger Immobilienmanagererträge bei. Zusätzlichen Einfluss hatte der gestiegene Nettozinsaufwand von 92,8 Mio. Euro (Vorjahr: 60,6 Mio. Euro) aufgrund der Zinskosten der Brückenfinanzierung. Auch die Beteiligungserträge von 6,4 Mio. Euro (Vorjahr: 18,9 Mio. Euro) zeigten eine rückläufige Entwicklung, allerdings ist in den Beteiligungserträgen des Vorjahres ein einmaliger Effekt von 10,6 Mio. Euro aus dem Verkauf eines Joint Ventures enthalten. Der Rückgang der OPEX-Kosten von 16,3 % auf 67,3 Mio. Euro (Vorjahr: 80,5 Mio. Euro), der im Geschäftsjahr 2023 trotz Einbezugs von vollen zwölf Monaten OPEX-Kosten der VIB realisiert wurde, konnte insbesondere den Anstieg der Zinskosten nicht kompensieren.

Die FFO je Aktie betragen 2023 bei einer um 737.806 Aktien erhöhten durchschnittlichen Aktienanzahl 0,62 Euro, nach 1,38 Euro im Vorjahr.

Die FFO II (die Verkaufseffekte berücksichtigten) betragen im abgelaufenen Geschäftsjahr 59,4 Mio. Euro (Vorjahr: 126,9 Mio. Euro) bzw. 0,71 Euro je Aktie (Vorjahr: 1,53 Euro je Aktie). Der Rückgang spiegelt im Wesentlichen den Rückgang der FFO I wider.



¹ Vorjahr bereinigt um Einmaleffekt aus Transaktionen von 9,3 Mio. Euro nach Steuern.



Überleitung FFO

in Mio. Euro	Gesamt			Commercial Portfolio			Institutional Business		
	2023	2022	Δ	2023	2022	Δ	2023	2022	Δ
Nettomieteinnahmen	164,6	152,5	8 %	164,6	152,5	8 %			
Verkaufsergebnis	8,2	12,7	- 35 %	8,2	12,7	- 35 %			
Verwaltungsaufwand	- 27,2	- 37,9	- 28 %	- 9,9	- 18,7	- 47 %	- 17,3	- 19,2	- 10 %
Personalaufwand	- 40,1	- 42,6	- 6 %	- 14,0	- 10,6	32 %	- 26,1	- 32,0	- 18 %
Sonstige betriebliche Erträge/ Aufwendungen	1,7	2,3	- 26 %	1,8	2,7	- 33 %	- 0,1	- 0,4	- 75 %
Erträge aus Immobilienmanagement	50,9	88,4	- 42 %				50,9	88,4	- 42 %
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen ohne Projektentwicklungen und Verkäufe	6,4	18,9	- 66 %	3,2	12,6	- 75 %	3,2	6,3	- 49 %
Zinsergebnis	- 92,8	- 60,6	53 %	- 91,9	- 57,0	61 %	- 0,9	- 3,6	- 75 %
Sonstige Bereinigungen ¹	8,2	13,3	38 %	7,0	13,0	- 46 %	1,2	0,3	300 %
Funds from Operations	71,7	134,3	- 47 %	60,8	94,5	- 36 %	10,9	39,8	- 73 %
Minderheiten	- 19,8	- 20,1	- 1 %	- 17,3	- 19,1	- 9 %	- 2,5	- 1,0	150 %
Funds from Operations (nach Minderheiten)	51,9	114,2	- 55 %	43,5	75,4	- 42 %	8,4	38,8	- 78 %
Funds from Operations II (einschließlich Verkaufsergebnis)	79,9	147,0	- 46 %	69,0	107,2	- 36 %	10,9	39,8	- 73 %
Funds from Operations II (einschließlich Verkaufsergebnis/nach Minderheiten)	59,4	126,9	- 53 %	51,0	88,1	- 42 %	8,4	38,8	- 78 %

¹ Die sonstigen Bereinigungen beinhalten:

- Transaktions-, Rechts- und Beratungskosten in Höhe von TEUR 1.899 (Vorjahr: TEUR 11.663).
- einmalige Refinanzierungsaufwendungen in Höhe von TEUR 6.261 (Vorjahr: TEUR 1.592).

Konzernergebnis durch Zinsaufwand beeinflusst

Das Konzernergebnis liegt mit - 70,7 Mio. Euro rund 122,9 Mio. Euro unter dem Vorjahresergebnis (Vorjahr: 52,2 Mio. Euro bereinigtes Konzernergebnis), hauptsächlich aufgrund von Sonderabschreibungen auf als Vermögenswerte gehaltene Immobilien in Höhe von 67,3 Mio. Euro im Geschäftsjahr 2023 sowie aufgrund des um 39,5 Mio. Euro höheren Zinsaufwands. Je Aktie beträgt das Konzernergebnis 2023 bei einer um 737.806 Aktien erhöhten durchschnittlichen Aktienanzahl - 0,85 Euro (Vorjahr: 0,63 Euro). Auf die Konzernaktionäre entfallen hierauf - 0,79 Euro je Aktie (Vorjahr: 0,38 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 Immobilieneigenbestand; seit April 2022 sind auch die Aufwendungen und Erträge der VIB enthalten. 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 8 % gestiegen

Im Geschäftsjahr konnten die Bruttomieteinnahmen aufgrund vollständiger Erfassung der VIB über zwölf Monate und aufgrund erfolgreicher Vermietungsleistung um rund 7 % auf 188,3 Mio. Euro gesteigert werden (Vorjahr: 176,0 Mio. Euro). Die Mietsteigerungen durch den Einbezug der VIB-Mieten, der Neuvermietungen und der Ankäufe haben die Reduktion aufgrund von Verkäufen und Mietvertragsbeendigungen signifikant überkompensiert. Die annualisierten Mieteinnahmen aus dem Eigenbestand sind zum Bilanzstichtag like-for-like um 2,7 % gestiegen. Die Nettomieteinnahmen stiegen im Geschäftsjahr 2023 gleichermaßen um rund 8 % auf 164,6 Mio. Euro (Vorjahr: 152,5 Mio. Euro).

Operative Kostenquote bei 12,1%

Durch die vollständige Erfassung der VIB über zwölf Monate im Geschäftsjahr 2023 haben sich die operativen Aufwendungen des Commercial Portfolios erhöht. Die Verwaltungskosten, bereinigt um Einmaleffekte, stiegen um 2,6 Mio. Euro auf 9,2 Mio. Euro im Vergleich zum Vorjahr (Vorjahr: 6,6 Mio. Euro), die Personalkosten um 3,4 Mio. Euro auf 14,0 Mio. Euro (Vorjahr: 10,6 Mio. Euro). Die operative Kostenquote im Commercial Portfolio (Verhältnis operative Kosten ohne Einmaleffekte zu Bruttomieteinnahmen und Beteiligungserträgen) hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 340 Basispunkte auf 12,5% erhöht (Vorjahr: 9,1%), was insbesondere aus dem im hohen Beteiligungsergebnis des Vorjahres enthaltenen Einmaleffekt des Verkaufs eines Joint Ventures resultiert.

Zinsergebnis durch Brückenfinanzierungskosten beeinflusst

Insbesondere aufgrund der vollständigen Erfassung der VIB über zwölf Monate und der Brückenfinanzierungskosten hat sich das Zinsergebnis auf – 91,9 Mio. Euro reduziert (Vorjahr: – 57,0 Mio. Euro). Der durchschnittliche Zinssatz

FFO-Beitrag des Commercial Portfolios

in Mio. Euro	Gesamt			Commercial Portfolio		
	2023	2022	Δ	2023	2022	Δ
Nettomieteinnahmen	164,6	152,5	8 %	164,6	152,5	8 %
Verkaufsergebnis	8,2	12,7	– 35 %	8,2	12,7	– 35 %
Verwaltungsaufwand	– 27,2	– 37,9	– 28 %	– 9,9	– 18,7	– 47 %
Personalaufwand	– 40,1	– 42,6	– 6 %	– 14,0	– 10,6	32 %
Sonstige betriebliche Erträge/Aufwendungen	1,7	2,3	– 26 %	1,8	2,7	– 33 %
Erträge aus Immobilienmanagement	50,9	88,4	– 42 %			
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen ohne Projektentwicklung und Verkäufe	6,4	18,9	– 66 %	3,2	12,6	– 75 %
Zinsergebnis	– 92,8	– 60,6	53 %	– 91,9	– 57,0	61 %
Sonstige Bereinigungen	8,2	13,3	38 %	7,0	13,0	– 46 %
Funds from Operations	71,7	134,3	– 47 %	60,8	94,5	– 36 %
Minderheiten	– 19,8	– 20,1	– 1 %	– 17,3	– 19,1	– 9 %
Funds from Operations (nach Minderheiten)	51,9	114,2	– 55 %	43,5	75,4	– 42 %
Funds from Operations II (einschließlich Verkaufsergebnis)	79,9	147,0	– 46 %	69,0	107,2	– 36 %
Funds from Operations II (einschließlich Verkaufsergebnis/nach Minderheiten)	59,4	126,9	– 53 %	51,0	88,1	– 42 %

der Finanzverbindlichkeiten (ohne Berücksichtigung der Brückenfinanzierung aus der VIB-Transaktion) lag zum Jahresende vor allem infolge von Refinanzierungsaktivitäten bei 3,0% (Vorjahr: 1,9%).

Beteiligungserträge nach Einmaleffekt im Vorjahr bei 3,2 Mio. Euro

Im Geschäftsjahr lagen die Beteiligungserträge im Segment Commercial Portfolio bei 3,2 Mio. Euro. Der Vergleichswert des Vorjahres von 12,6 Mio. Euro war durch den Verkauf eines Joint Ventures positiv beeinflusst.

FFO-Beitrag um rund 42 % verringert

Der FFO-Beitrag des Segments nach Minderheiten hat sich um rund 42% bzw. 31,9 Mio. Euro auf 43,5 Mio. Euro reduziert (Vorjahr: 75,4 Mio. Euro). Die gestiegenen Mieteinnahmen konnten das durch die Brückenfinanzierungskosten belastete Zinsergebnis nicht kompensieren. Die FFO-Marge des Segments hat sich im Vergleich zum Vorjahr von 53,7% auf 32,3% verringert (FFO im Verhältnis zu den Bruttomieteinnahmen). Die FFO II nach Minderheiten, ergänzt um die Verkaufseffekte, betragen 2023 für das Segment Commercial Portfolio 51,0 Mio. Euro (Vorjahr: 88,1 Mio. Euro).

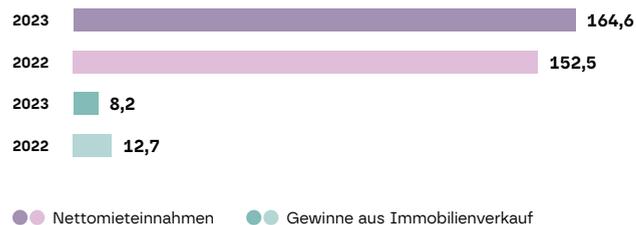


Verkäufe mit hohem Verkaufsvolumen von 558,6 Mio. Euro Nettoerlösen umgesetzt

Aufgrund des hohen bilanzwirksamen Verkaufsvolumens im Geschäftsjahr haben wir Nettoerlöse aus Verkäufen in Höhe von 558,6 Mio. Euro erzielt (Vorjahr: 51,5 Mio. Euro). Wesentlicher Einzelposten in den Nettoerlösen war der bereits in Q1 2023 erfolgte Verkauf eines Einzelhandelsportfolios in den VIB Retail Balance I in Höhe von 308,0 Mio. Euro. Die Verkäufe konnten mit einer Verkaufsrendite (Verkaufsgewinn im Verhältnis zu den Nettoverkaufserlösen) von rund 1% umgesetzt werden (Vorjahr: 25%). Die Verkaufsgewinne beliefen sich auf insgesamt 8,2 Mio. Euro gegenüber 12,7 Mio. Euro im Vorjahr.

Erträge aus dem Commercial Portfolio

in Mio. Euro



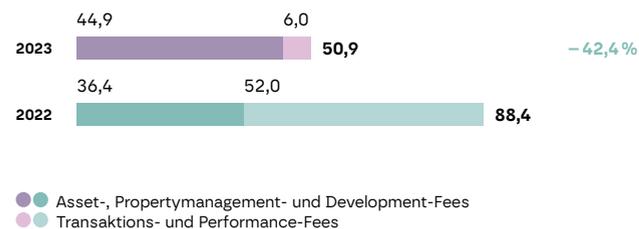
Institutional Business

Immobilienmanagementenerträge durch herausforderndes Gesamtumfeld geprägt

Im Geschäftsjahr 2023 haben wir angesichts der schwierigen Rahmenbedingungen im Immobilieninvestmentmarkt und aufgrund von Verzögerungen und Neuplanungen von Transaktionen ein geringeres Transaktionsvolumen als in den Vorjahren und somit geringere transaktionsabhängige Immobilienmanagementenerträge erzielt. Trotz des sehr verhaltenen Immobilieninvestmentmarkts konnten wir unser angepasstes Jahresziel der Immobilienmanagementenerträge (angepasste Prognose 2023: 50 – 55 Mio. Euro) mit 50,9 Mio. Euro erreichen (Vorjahr: 88,4 Mio. Euro). Die Assets under Management im Institutional Business sind im Geschäftsjahr von 10,2 Mrd. Euro auf 9,6 Mrd. Euro zurückgegangen.

Erträge aus Immobilienmanagement

in Mio. Euro



Die nach Volumen größte Transaktion mit dem Übergang von 31 Einzelhandelsimmobilien in den VIB Retail Balance I fand bereits im ersten Quartal 2023 statt. Im zweiten Quartal wurde der Übergang einer Immobilie in den „RLI-GEG Logistics & Light Industrial III“ erfolgreich abgewickelt. Weitere Transaktionen wurden vorbereitet, deren Umsetzung wird im Geschäftsjahr 2024 erwartet.

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 6,0 Mio. Euro erreicht (Vorjahr: 52,0 Mio. Euro). Die Erträge für das Asset- und Propertymanagement sowie Developments sind mit 44,9 Mio. Euro im Vergleich zum Vorjahr um rund 23% gestiegen (Vorjahr: 36,4 Mio. Euro).

Beteiligungserträge bei 3,2 Mio. Euro

Neben den Immobilienmanagementenerträgen 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 2023 mit 3,2 Mio. Euro unter dem Wert des Vorjahres von 6,3 Mio. Euro. Auch hier spiegelte sich das Ausbleiben von Transaktionen in geringeren Beteiligungserträgen wider.



Operative Kosten aufgrund niedrigeren Geschäftsvolumens gesunken

Aufgrund des vergleichsweise geringen Geschäftsvolumens im Segment Institutional Business sanken die operativen Kosten von 51,2 Mio. Euro im Vorjahr auf 43,4 Mio. Euro im Geschäftsjahr. Die Personalkosten reduzierten sich auf 26,1 Mio. Euro (Vorjahr: 32,0 Mio. Euro). Die administrativen Kosten sanken ebenfalls auf 17,3 Mio. Euro (Vorjahr: 19,2 Mio. Euro).

Zinsergebnis verbessert

Das Zinsergebnis betrug –0,9 Mio. Euro und hat sich somit um 2,7 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr verbessert (Vorjahr: –3,6 Mio. Euro).

FFO-Beitrag durch vermindertes Transaktionsvolumen beeinflusst

Das im Vergleich zum Vorjahr niedrigere Transaktionsvolumen und die damit verbundenen geringeren transaktionsabhängigen Immobilienmanagementerträge sind im Wesentlichen für den niedrigeren FFO-Beitrag von 8,4 Mio. Euro (Vorjahr: 38,8 Mio. Euro) verantwortlich. Die FFO-Marge des Segments betrug rund 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		
	2023	2022	Δ	2023	2022	Δ
Nettomieteinnahmen	164,6	152,5	8%			
Verkaufsergebnis	8,2	12,7	–35%			
Verwaltungsaufwand	–27,2	–37,9	–28%	–17,3	–19,2	–10%
Personalaufwand	–40,1	–42,6	–6%	–26,1	–32,0	–18%
Sonstige betriebliche Erträge/Aufwendungen	1,7	2,3	–26%	–0,1	–0,4	–75%
Erträge aus Immobilienmanagement	50,9	88,4	–42%	50,9	88,4	–42%
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen ohne Projektentwicklung und Verkäufe	6,4	18,9	–66%	3,2	6,3	–49%
Zinsergebnis	–92,8	–60,6	53%	–0,9	–3,6	–75%
Sonstige Bereinigungen	8,2	13,3	38%	1,2	0,3	300%
Funds from Operations	71,7	134,3	–47%	10,9	39,8	–73%
Minderheiten	–19,8	–20,1	–1%	–2,5	–1,0	150%
Funds from Operations (nach Minderheiten)	51,9	114,2	–55%	8,4	38,8	–78%
Funds from Operations II (einschließlich Verkaufsergebnis)	79,9	147,0	–46%	10,9	39,8	–73%
Funds from Operations II (einschließlich Verkaufsergebnis/nach Minderheiten)	59,4	126,9	–53%	8,4	38,8	–78%



Finanzlage

- Fälligkeiten aus Brückenfinanzierung und Schuldschein-darlehen 2024 neu geregelt
- Deutlicher Zinsanstieg und starke Marktbewegungen der Anleihemärkte im Jahr 2023
- Finanzverbindlichkeiten um 164,2 Mio. Euro auf unter 3,0 Mrd. Euro reduziert
- Branicks-Finanzierungen sind zu 84 % gegen Zinsveränderungen abgesichert (ohne VIB-Brückenfinanzierung)
- Abschluss der größtenteils festverzinslichen Konsortialfinanzierung in Höhe von 505 Mio. Euro im ersten Quartal 2023 sichert langfristig planbares Zinsniveau
- Bond 18/23 mit 150 Mio. Euro zurückgeführt und Brückenfinanzierung deutlich um 200 Mio. Euro reduziert
- Durchschnittszins aller Finanzverbindlichkeiten lag zum Jahresende 2023 bei 3,0% (ohne Brückenfinanzierung)

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 ab. Der Schuldscheinmarkt ergänzt unsere Finanzierungsstrategie.

Fälligkeiten aus Brückenfinanzierung und Schuldschein-darlehen

Die im Jahr 2022 aufgenommene Brückenfinanzierung zum Erwerb der Anteile an der VIB Vermögen AG, die zu Jahresbeginn 2023 noch mit rund 400 Mio. Euro valutierte, wurde im Juli 2023 um 200,9 Mio. Euro zurückgeführt. Die per Bilanzstichtag planmäßigen Fälligkeiten im Jahr 2024, im Wesentlichen die verbliebenen 200 Mio. Euro aus der Brückenfinanzierung und Schuldschein-darlehen in Höhe von 225 Mio. Euro, waren zum Stichtag 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 Schuldschein-darlehensgebern der in 2024 fälligen Schuldscheine geführt und die Laufzeiten verlängert. Im Rahmen der Verhandlungen mit den Schuldschein-darlehensgebern haben wir das sog. StaRUG-Verfahren genutzt. Das Gericht hat den Restrukturierungsplan am 26. März 2024 bestätigt. Damit ist die Brückenfinanzierung bis zum 31. Dezember 2024 und die eigentlich in 2024 fälligen Schuldschein-darlehen bis zum 30. Juni 2025 verlängert.

Bewährtes Mittel in unruhigen Zeiten: Hypothekenfinanzierung

Auf Ebene unserer Tochtergesellschaft, der VIB Vermögen AG, haben wir im abgelaufenen Geschäftsjahr eine Portfoliofinanzierung mit namhaften Hypothekenbanken über 505 Mio. Euro abgeschlossen. Damit haben wir uns langfristig Liquidität und ein attraktives Zinsniveau gesichert.

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 zumeist auf Non-Recourse-Basis, die keinen unbegrenzten Zugriff außerhalb des zu finanzierenden Objekts auf die Unternehmensgruppe erlaubt.

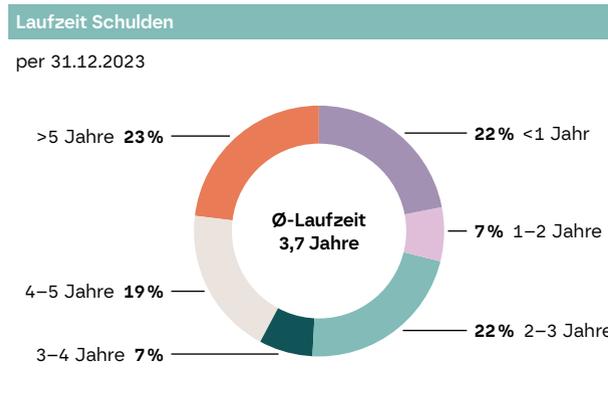
Finanzierungsaktivitäten	
in Mio. Euro	2023
Neuaufnahme von objektbezogenen Darlehen und einer Working-Capital-Linie	583
Rückführungen (Anleihe/Schuldschein-darlehen/Objektfinanzierung/Brückenfinanzierung)	751

Insgesamt haben wir im Geschäftsjahr 2023 in der Gruppe ein Finanzierungsvolumen (Neuaufnahmen und Rückführungen) von rund 1,3 Mrd. Euro realisiert.

Die bilanziellen Finanzschulden lagen per 31. Dezember 2023 nach Neuaufnahmen und Rückführungen mit 2.974,2 Mio. Euro um 164,2 Mio. Euro unter dem Niveau des Vorjahres. Die Finanzschulden umfassen mit großer Mehrheit (68%) Darlehen bei Kreditinstituten, Mittel aus unseren Anleihen (13%) und Schuldschein-darlehen (19%).

Restlaufzeit beträgt 3,7 Jahre (3,9 Jahre ohne Brückenfinanzierung)

Die durchschnittliche Restlaufzeit aller Finanzverbindlichkeiten (ohne Berücksichtigung der Brückenfinanzierung) beträgt 3,9 Jahre zum Jahresende 2023. Unter Berücksichtigung der Brückenfinanzierung lag die durchschnittliche Restlaufzeit zum Bilanzstichtag bei 3,7 Jahren.



Um unserem dynamischen Geschäftsmodell Rechnung zu tragen, haben wir eine Working Capital Facility auf Unternehmensebene in Höhe von 25 Mio. Euro bei einer deutschen Großbank vereinbart. Diese ist ohne Auszahlungsvoraussetzungen verfügbar, war zum Stichtag mit 23,1 Mio. Euro in Anspruch genommen und ist zum 31. Januar 2024 fällig.

Absicherung gegen Zinsschwankungen

Mit rund 84 % (ohne Berücksichtigung der Brückenfinanzierung) ist die große Mehrheit der Finanzschulden festverzinslich oder gegen Zinsschwankungen abgesichert. Dies verschafft uns langfristige Planungssicherheit und hält die Zinsrisiken stabil. Knapp 16 % unserer finanziellen Verbindlichkeiten – vor allem die kurzfristiger Natur – sind variabel vereinbart und nicht gegen Zinsänderungsrisiken abgesichert. Zusätzlich ist das zum Jahresende noch ausstehende Volumen der Brückenfinanzierung von 200 Mio. Euro variabel finanziert (auf Basis des 1-Monats-EURIBOR zuzüglich steigender Spreads während der Laufzeit). Die teilweise Tilgung der Brückenfinanzierung in Höhe von rund 201 Mio. Euro im Juli 2023 hatte einen positiven Einfluss auf das Zinsergebnis.

Durchschnittszins über alle Finanzverbindlichkeiten liegt bei 3,1% (3,0% ohne Brückenfinanzierung)

Der durchschnittliche Zinssatz über alle Finanzverbindlichkeiten (ohne Brückenfinanzierung) hat sich zum 31. Dezember 2023 auf 3,0% erhöht und reflektiert bereits in Teilen das veränderte Zinsumfeld (31. Dezember 2022: 1,9%). Unter Berücksichtigung der Brückenfinanzierung stieg der Durchschnittszins am Bilanzstichtag auf 3,1%.

Loan-To-Value (LTV)		
in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Vermögenswerte		
Marktwert Immobilien gesamt	3.641.609	4.451.901
Marktwert Beteiligungen (indirekte Immobilien) ¹	345.773	205.337
Geschäfts- oder Firmenwert	190.243	190.243
Dienstleistungsverträge	45.345	52.175
Buchwert Ausleihungen/Forderungen nahestehende Unternehmen	134.106	123.082
Marktwert Vermögen (Value)	4.357.076	5.022.738
Verbindlichkeiten		
Langfristige verzinsliche Finanzschulden ²	1.906.816	2.236.839
Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden	618.917	252.759
Verbindlichkeiten in Verbindung mit IFRS 5 - Objekte	39.151	38.676
Verbindlichkeiten nahestehende Unternehmen	6.649	19.160
Unternehmensanleihen	394.654	542.199
Abzgl. Kassenbestand/Bankguthaben	- 345.550	- 188.404
Netto-Verbindlichkeiten (Loan)	2.620.637	2.901.229
LTV²	60,1%	57,8%
Adjusted LTV²	57,6%	54,7%

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 216 % (Vorjahr: 347 %).

Anstieg des LTV im Jahr 2023

Im Geschäftsjahr 2023 sind der LTV auf 60,1% (Vorjahr: 57,8%) und der Adjusted LTV auf 57,6% gestiegen (Vorjahr: 54,7%). Wir streben mittelfristig weiterhin einen LTV im Zielkorridor von 45 % bis 50 % durch eine Reduzierung der Verbindlichkeiten in der Bilanz an. So haben wir 2023 planmäßig die fällige Anleihe 2018/2023 aus bestehender Liquidität zurückgeführt. Eine weitere Reduzierung soll vorrangig über Verkäufe erfolgen.

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
- 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 ab [→ Seite 151](#) 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 aufgrund des veränderten Marktumfeldes. Deshalb sind wir bestrebt, für den laufenden Betrieb nicht auf zusätzliche Finanzierungen angewiesen zu sein. Dazu erstellen wir im Rahmen des Budgetprozesses eine jährliche Liquiditätsplanung, die laufend aktualisiert wird. Die Stetigkeit unserer Cashflows erlaubt uns eine detaillierte Liquiditätsprognose, an der wir unseren Mitteleinsatz und -bedarf mit hoher Genauigkeit ausrichten können. Branicks war 2023 jederzeit in der Lage, ihre Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen. Per 31. Dezember 2023 betrug die freie Liquidität 158,6 Mio. Euro (Vorjahr: 180,5 Mio. Euro).

Cashflow geprägt durch wirtschaftliches Umfeld

Der Mittelzufluss des Geschäftsjahres ist im Wesentlichen durch das wirtschaftliche Umfeld und die Umsetzung unserer daraus abgeleiteten strategischen Ziele geprägt. Der Mittelzufluss aus Investitionstätigkeit und laufender Geschäftstätigkeit überkompensierte den negativen Cashflow aus Finanzierungstätigkeit. Insgesamt ist ein Mittelzufluss von 157,1 Mio. Euro zu verzeichnen (Vorjahr: Mittelabfluss 454,5 Mio. Euro).

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit betrug im Geschäftsjahr 97,1 Mio. Euro (Vorjahr: 158,9 Mio. Euro). Der Rückgang im Vergleich zum Vorjahr ist vor allem auf die höhere Zinsbelastung sowie die geringeren transaktionsbedingten Fees zurückzuführen.

Der positive Cashflow aus Investitionstätigkeit spiegelt unsere Fähigkeit wider, trotz schwierigen Marktumfelds Zahlungseingänge in signifikanter Höhe durch Verkäufe zu erwirtschaften. Das Vorjahr war vor allem durch den Mittelabfluss für den Kaufpreis zum Erwerb der Mehrheit an der VIB geprägt. Entsprechend sind die Auszahlungen für andere Investitionen/Unternehmenserwerbe um 480,3 Mio. Euro auf 181,3 Mio. Euro gesunken. Die Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien betrugen 558,6 Mio. Euro (Vorjahr: 51,5 Mio. Euro). In unsere Bestandsimmobilien haben wir 47,1 Mio. Euro investiert (Vorjahr: 52,0 Mio. Euro). Insgesamt weisen wir einen Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von +306,2 Mio. Euro aus (2022: -700,3 Mio. Euro).

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit war 2023 einerseits durch die Refinanzierung eines Großteils des Logistikportfolios in Höhe von 568,8 Mio. Euro und andererseits durch die planmäßigen Rückzahlungen unserer Anleihe in Höhe von 150 Mio. Euro sowie die Rückzahlung eines Teils der Brückenfinanzierung in Höhe von 200,9 Mio. Euro geprägt. Für die Bedienung der Bardividende wurden im Geschäftsjahr 59,6 Mio. Euro (Vorjahr: 43,5 Mio. Euro) an die Anteilseigner ausgezahlt. Insgesamt war der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit mit 246,1 Mio. Euro negativ (Vorjahr: +86,9 Mio. Euro) und unterstreicht unsere Strategie zur Reduzierung der Verschuldung.

Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich der Finanzmittelbestand um 157,1 Mio. Euro auf 345,6 Mio. Euro.

Cashflow		
in Mio. Euro	2023	2022
Konzernergebnis	- 70,7	42,9
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	97,1	158,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit	306,2	- 700,3
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	- 246,1	86,9
Zahlungswirksame Veränderungen	157,2	- 454,5
Erwerbsbedingter Zugang	0,0	96,0
Finanzmittelfonds zum 31. Dezember	345,6	188,4

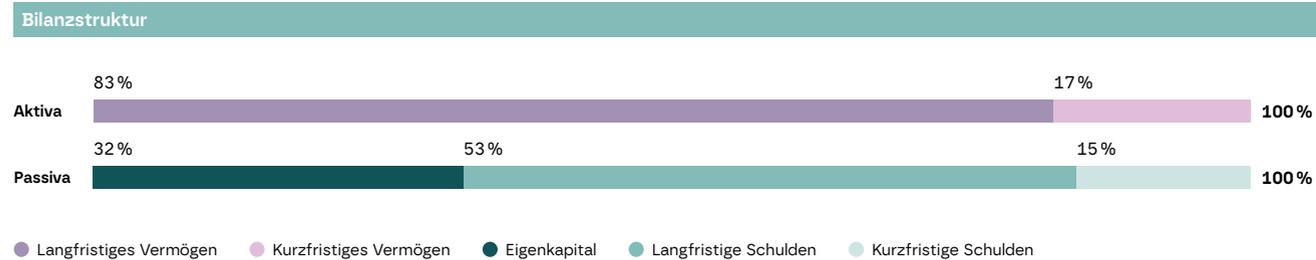


Vermögenslage

- Leichter Rückgang der Bilanzsumme um rund 6 % auf 4.846,2 Mio. Euro
- Immobilienvermögen durch Verkäufe verringert um rund 7 % auf 3.398,6 Mio. Euro
- Bewertungseffekt des Commercial Portfolios von –6,8 % aufgrund deutlich gestiegenen Marktzinsniveaus
- NAV auf gutem Niveau bei 1.298,4 Mio. Euro
- Wert des Segments Institutional Business durch allgemeine Zinseffekte beeinflusst
- Adjusted NAV bei 17,63 Euro je Aktie, resultierend aus höherer Aktienanzahl und dem aktualisierten Wert des Segments Institutional Business
- Eigenkapitalquote weitgehend stabil bei 31,5 %

Die Vermögenslage blieb im Geschäftsjahr 2023 im Wesentlichen stabil bei einer leicht niedrigeren Bilanzsumme von 4.846,2 Mio. Euro (Vorjahr: 5.180,3 Mio. Euro). Das langfristige Vermögen reduzierte sich leicht um 207,0 Mio. Euro. Dagegen stieg das kurzfristige Vermögen ohne IFRS 5-Vermögenswerte um 176,2 Mio. Euro an. Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte gingen um 303,3 Mio. Euro zurück.

Die Eigenkapitalquote ist mit 31,5 % (Vorjahr: 32,1%) leicht zurückgegangen. Dies resultiert insbesondere aus der Auszahlung der Dividende im April des Geschäftsjahres in Höhe von 59,9 Mio. Euro und aus dem negativen Konzernergebnis von –70,7 Mio. Euro.



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 Verwendungszweck wiedergibt. Im Rahmen des Impairment-Tests 2023 wurden 16,4 Mio. Euro (Vorjahr: 0,0 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 2023 einen Buchwert von 3.398,6 Mio. Euro gegenüber 3.673,3 Mio. Euro im Vorjahr. Hier schlugen vor allem Verkäufe von zwei Objekten in Leverkusen (Buchwertabgang 10,5 Mio. Euro) und Neufahrn (Buchwertabgang 74,1 Mio. Euro) sowie die Umgliederung von zum Verkauf vorgesehenen Objekten von 116,8 Mio. Euro in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte zu Buche, während eine Immobilie in Langenhagen erworben wurde (Zugang 23,9 Mio. Euro).

Das Sachanlagevermögen erhöhte sich um 24,8 Mio. Euro auf 45,4 Mio. Euro (Vorjahr: 20,6 Mio. Euro) hauptsächlich aufgrund der Aktivierung eines Nutzungsrechts für einen langfristigen Mietvertrag im Global Tower in Frankfurt am Main. Ein weiterer wesentlicher Anstieg ergab sich bei den Anteilen an assoziierten Unternehmen um 47,7 Mio. Euro auf 129,3 Mio. Euro (Vorjahr: 81,6 Mio. Euro). Ursache hierfür ist im Wesentlichen die Umgliederung von Anteilen am „Public Infrastructure IV“ aus den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten.

Der Geschäfts- oder Firmenwert bleibt nach dem jährlichen Impairment-Test mit 190,2 Mio. Euro unverändert auf Vorjahresniveau (31. Dezember 2022: 190,2 Mio. Euro).



Kurzfristiges Vermögen ebenfalls leicht reduziert, aber Anstieg der liquiden Mittel

Das kurzfristige Vermögen hat sich um 127,1 Mio. Euro auf 805,6 Mio. Euro (Vorjahr: 932,7 Mio. Euro) verringert. Grund hierfür war der Rückgang der Position „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ um 303,3 Mio. Euro auf 237,5 Mio. Euro (Vorjahr: 540,8 Mio. Euro) hauptsächlich aufgrund des Verkaufs von Immobilien aus dem VIB Retail Balance I in Höhe von 202,9 Mio. Euro. Gegenläufig erhöhten sich die liquiden Mittel auf 345,6 Mio. Euro (Vorjahr: 188,4 Mio. Euro), was im Wesentlichen in dem Verkauf eines Einzelhandelsportfolios in den VIB Retail Balance I in Höhe von 306,0 Mio. Euro und der Rückzahlung sowohl der Anleihe 2023 in Höhe von 150 Mio. Euro als auch einer Tranche der Brückenfinanzierung in Höhe von 200,9 Mio. Euro begründet ist. Zur Liquiditätslage verweisen wir auf die Ausführungen im Abschnitt „Finanzlage“ auf [Seite 37](#).

Jahresergebnis belastet Eigenkapital

Das Eigenkapital ist insbesondere aufgrund des Jahresergebnisses von –70,7 Mio. Euro (Vorjahr: +42,9 Mio. Euro) sowie der Dividendenzahlung im Geschäftsjahr 2023 in Höhe von 59,9 Mio. Euro zurückgegangen. Das den Konzernaktionären zustehende Eigenkapital hat sich im Jahresvergleich um 131,4 Mio. Euro bzw. 11% auf 1.044,7 Mio. Euro verringert (Vorjahr: 1.176,1 Mio. Euro). Das auf die Konzernaktionäre entfallende negative Konzernjahresergebnis liegt bei –66,0 Mio. Euro (Vorjahr: +31,0 Mio. Euro). Die 2023 ausgeschüttete Dividende betrug 62,4 Mio. Euro, wovon 59,6 Mio. Euro bar an die Aktionäre ausgezahlt wurden. Im Rahmen der freiwilligen Sachdividende (Aktividende) wurden das gezeichnete Kapital insgesamt um 0,4 Mio. Euro und die Kapitalrücklage nach Abzug der angefallenen Transaktionskosten um 2,1 Mio. Euro erhöht.

Die bilanzielle Eigenkapitalquote liegt mit 31,5% auf einem Niveau ähnlich dem des Vorjahres von 32,1%. Der Verschuldungsgrad (LTV) hat sich auf 60,1% erhöht (Vorjahr: 57,8%).

Überblick Bilanz		
in Mio. Euro	31.12.2023	31.12.2022
Bilanzsumme	4.846,2	5.180,3
Langfristiges Vermögen	4.040,6	4.247,6
Kurzfristiges Vermögen	805,6	932,7
<hr/>		
Eigenkapital	1.527,1	1.664,1
Langfristige Finanzschulden	2.316,1	2.697,6
Kurzfristige Finanzschulden	618,9	402,2
Sonstige Verbindlichkeiten	384,1	416,4
Summe Schulden	3.319,1	3.516,2
<hr/>		
Bilanzielles Eigenkapital	31,5%	32,1%
Loan-To-Value ¹	60,1%	57,8%
Adjusted Loan-To-Value ¹	57,6%	54,7%
NAV ²	1.298,4	1.593,5
Adjusted NAV ²	1.473,5	1.888,4

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

² Vorjahresbeträge 31.12.2022 angepasst.

Bewertungseffekt des Commercial Portfolios von –6,8%

Der Bewertungseffekt, bereinigt um An- und Verkäufe, beläuft sich im Commercial Portfolio auf –6,8% (Vorjahr: 1,5%). Dies ist im Wesentlichen auf das gestiegene Marktzinsniveau im Geschäftsjahr 2023 zurückzuführen. Der Anstieg der Mieten konnte den Abzinsungseffekt im Rahmen der Immobilienbewertung nicht kompensieren.

Adjusted Net Asset Value bei 17,63 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 2023 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 1.473,5 Mio. Euro (Vorjahr: 1.888,4 Mio. Euro). Die Anpassung der Bewertungsparameter, insbesondere der Zinskonditionen, im Geschäftsjahr 2023 aufgrund des veränderten Marktumfelds hat zu einem aktualisierten Wert des Segments Institutional Business von 427,4 Mio. Euro geführt (Vorjahr: 522,3 Mio. Euro). Die Anzahl der Aktien hat sich durch die im Zusammenhang mit der Sachdividende durchgeführte Kapitalerhöhung 2023 um 413.144 Aktien auf 83.565.510 Aktien erhöht. Je Aktie betrug der NAV 15,54 Euro, nach 19,16 Euro im Vorjahr. Der Adjusted NAV je Aktie belief sich zum 31. Dezember 2023 auf 17,63 Euro (Vorjahr: 22,71 Euro).

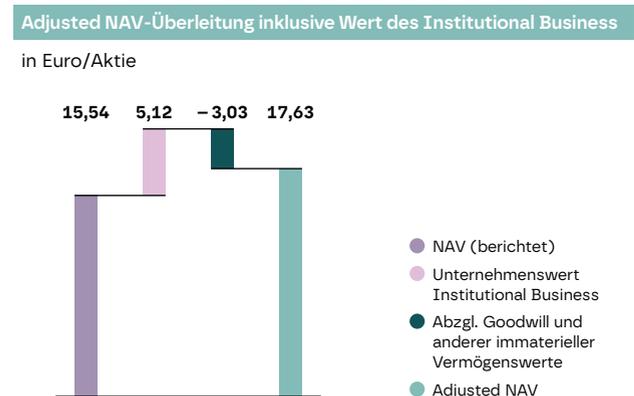


Net Asset Value		
in Mio. Euro	31.12.2023	31.12.2022
Buchwert der Immobilien	3.398,6	3.673,3
Wertdifferenz zum Zeitwert	142,5	342,9
Marktwert Bestandsportfolio	3.541,1	4.016,2
Immobilienvermögen gemäß IFRS 5	100,5	435,7
Marktwert der Immobilien	3.641,6	4.451,9
Buchwert Anteile assoziierte Unternehmen	129,3	81,6
Marktwerte Beteiligungen	129,3	81,6
+/- Sonstige Aktiva/Passiva (ohne Goodwill)	682,2	781,6
Anpassungen Sonstige Aktiva/Passiva ¹	8,0	-332,7
Nettokreditverbindlichkeiten zum Buchwert	-2.935,0	-3.099,8
Nettokreditverbindlichkeiten gemäß IFRS 5	-39,2	-38,7
Minderheitenanteile ²	-440,7	-477,8
Goodwill einschließlich sonstiger Aktiva/Passiva	252,2	227,4
Net Asset Value (NAV) ²	1.298,4	1.593,5
Anzahl Aktien (Tsd.)	83.566	83.152
NAV je Aktie in Euro ²	15,54	19,16
Adjusted NAV je Aktie in Euro ^{2, 3}	17,63	22,71

¹ Anpassung um latente Steuern (TEUR +69.343; Vj.: TEUR +67.250), Finanzinstrumente (TEUR 0; Vj.: TEUR -2.909) und IFRS 5 Vermögenswerte und Schulden (TEUR -61.344; Vj.: TEUR -397.074).

² Vorjahresbeträge 31.12.2022 angepasst.

³ Inkl. Institutional Business.



Weitere Angaben

Auswirkung von Bilanzpolitik und Bilanzierungsänderungen auf die Darstellung der wirtschaftlichen Lage

2023 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 unserem Nachhaltigkeitsbericht 2023. Der Nachhaltigkeitsbericht für das Geschäftsjahr 2023 wird am 29. Mai 2024 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. Wir haben diese im Berichtsjahr 2023 eingeführt, im Rahmen der EXPO 2023 erstmals prominent am Markt platziert und seitdem konsequent im Unternehmensauftritt genutzt. Sie wird mit einer Vielzahl öffentlichkeitswirksamer Aktivitäten weiterentwickelt und in der Außen- darstellung prominent platziert.

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. Im Jahr 2023 haben wir die erweiterte ESG-Strategie für die nächsten Jahre im Detail vorgestellt. 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

Zu unseren wesentlichen nichtfinanziellen Vermögenswerten gehören unter anderem:

Langjährige Mieter- und Investorenbeziehungen mit hoher Zufriedenheit

Vertrauensvolle Partnerschaften und langjähriges Netzwerk mit strategischen Finanz- und Kapitalpartnern

Motivierte und langfristig engagierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und Führungskräfte

Wettbewerbs- und Organisationsvorteile aus unserer deutschlandweiten Immobilienmanagement-Plattform

Vertrauensvolle und eingespielte Zusammenarbeit mit Dienstleistern und Geschäftspartnern

Zusammenarbeit und stetiger Austausch mit allen relevanten Stakeholdern

Fokus auf Nachhaltigkeit und Digitalisierung



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 Vielfalt 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 2022](#) auf den Seiten 9, 11, 13.

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 Zählerleinrichtungen bis hin zur gezielten Nutzung von Fernwärme, Kraft-Wärme-Pumpen und Fotovoltaik. 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 sind bereits heute in unserem Immobilienportfolio enthalten. Unter Green Buildings verstehen wir nachhaltigkeitszertifizierte Gebäude mit hohem Energieeffizienzstandard (z. B. ENEC 2009) oder mit einem Mindestzertifizierungslevel wie „LEED Gold“, „BREEAM Very Good“ oder „DGNB Gold“. In unserem Green Bond Framework (GBF) haben wir uns zum Ziel gesetzt, unseren Green-Building-Anteil im Commercial Portfolio bis Ende 2023 auf mindestens 20% zu steigern.

Im Geschäftsjahr 2022 veränderte sich der Anteil der Green Buildings am Marktwert des Commercial Portfolios von 11,6% auf 31,0%. Durch die Zertifizierung der Objekte Taubenstraße Berlin, Zeppelinstraße Kösching und Podbielskistraße Hannover und durch gezielte Verkäufe von Low-Performing Assets konnte der Anteil der Green Buildings am Marktwert im Jahr 2023 auf 43,6% gesteigert werden und die Anzahl der Green Buildings erhöhte sich auf 36 Objekte. Unser Ziel, den Green-Building-Anteil im Commercial Portfolio bis Ende 2023 auf mindestens 20% zu steigern, wurde durch die zielgerichtete Zertifizierungs- und Portfoliostrategie deutlich übererfüllt.



Green Buildings	31.12.2023 ¹					31.12.2022				
	DGNB Gold	LEED Gold	BREEAM Very Good	ENEV 2009	Gesamt	DGNB Gold	LEED Gold	BREEAM Very Good	ENEV 2009	Gesamt
Anzahl	8	1	6	21	36	6	1	3	22	32
in % der Mietflächen	6,9%	0,5%	12,3%	17,7%	37,4%	3,0%	0,4%	3,6%	19,9%	27,0%
– davon Neubau & Sanierung	6,9%	0,5%	0,0%	0,0%	7,4%	3,0%	0,4%	0,0%	0%	3,5%
– davon Bestand	0,0%	0,0%	12,3%	17,7%	30,0%	0%	0%	3,6%	19,9%	23,5%
in % der Marktwerte	9,8%	1,9%	16,4%	15,5%	43,6%	5,8%	1,7%	5,0%	18,4%	31,0%
– davon Neubau & Sanierung	9,8%	1,9%	0,0%	0,0%	11,7%	5,8%	1,7%	0%	0%	7,6%
– davon Bestand	0,0%	0,0%	16,4%	15,5%	31,9%	0%	0%	5,0%	18,4%	23,4%

Impact Reporting Green Bond 2021/2026	31.12.2023		31.12.2022	
	in Mio. Euro	in % von Gesamtmarktwert	in Mio. Euro	in % von Gesamtmarktwert
Marktwert Green Buildings im Commercial Portfolio ¹	1.508,4	43,6	1.310,6	31,0

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

Allocation Reporting Green Bond 2021/2026	31.12.2023		31.12.2022	
	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 zugewiesene 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 wurde ein Dokumentenmanagementsystem sowie eine Assetmanagement-Software eingeführt. Die unterschiedlichen Systeme der Tochtergesellschaften im Konzern wurden im vergangenen Berichtsjahr vereinheitlicht. Zudem werden bestehende HR-Prozesse durch die Nutzung und Weiterentwicklung eines vollumfänglichen HR-Systems digitalisiert und effizienter umgesetzt.

Smart Buildings

Im abgeschlossenen Berichtsjahr haben wir den Schwerpunkt auf die Erschließung von Effizienzpotenzialen durch die Einführung „smarter“ Gebäudetechnologie gelegt. Auch die Datenanalyse und energetische Feinsteuerung der Gebäudekomponenten gehört zu unserem „Smart-Building“-Konzept. Hierzu zählen beispielsweise die Installation von schnell nachrüstbaren Messgeräten zur automatisierten Erfassung von Verbrauchsdaten und die Einführung von Energiemanagementsystemen. Die Technologie wird zur Optimierung des Gebäudebetriebs und des Ressourcenverbrauchs eingesetzt. Wir sind davon überzeugt, dass der zielgerichtete und sinnvolle Einsatz in geeigneten Objekten erhebliche Einsparpotenziale heben kann. Mittelfristig soll „smarte“ Gebäudetechnologie im gesamten Portfolio Einzug halten, sofern die technischen und wirtschaftlichen Voraussetzungen gegeben sind. Das intelligente Objekt von morgen verfügt über eine vernetzte Gebäudesensorik, erlaubt die situative Steuerung der Energieverbraucher, ist hocheffizient, klimafreundlich und flexibel

auf die Bedürfnisse der Nutzer anpassbar. Auch unsere Mieter profitieren in doppelter Hinsicht: Neben rückläufigen Nebenkosten geht die moderne Gebäudesteuerung Hand in Hand mit der Umgestaltung von Büroflächen in zeitgemäße „New Work“-Konzepte. Hierzu zählt z. B. die Belegung von Büro- und Meetingflächen über eine eigene App. Mit der Einleitung dieser Maßnahmen richtet Branicks ihren Blick nach vorn und folgt ihrer Strategie, den nachhaltigen Wandel mittels Digitalisierung zu vereinfachen und zu beschleunigen („ESG+D“).

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 2023 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.

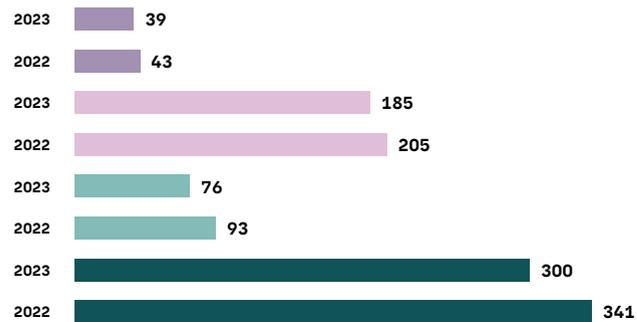
Beschäftigtenzahl

Die Anzahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sank zum Jahresende 2023 auf 300 Personen (31. Dezember 2022: 341). Die Reduktion im Geschäftsjahr 2023 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 bei 39, im Bereich Asset- und Propertymanagement bei 185 und im Bereich Administration bei 76.

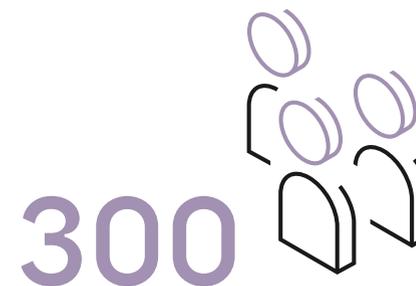
Die Fluktuationsrate (ohne Probezeitabgänge) bei Branicks lag im Jahr 2023 bei 23%. Der leichte Anstieg gegenüber dem Vorjahr (20%) resultiert aus zwei Hauptfaktoren: erstens der dynamischen Arbeitnehmer-Arbeitsmarktlage, die vielfältige Beschäftigungsmöglichkeiten bietet und somit Jobwechsel begünstigt, und zweitens dem wachsenden Bedürfnis der Arbeitnehmer, ihre berufliche Situation aktiv zu hinterfragen und zu verbessern. Beides spiegelt einen lebhaften, sich entwickelnden Arbeitsmarkt wider.

Anzahl Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

nach Funktionsbereichen



- Portfoliomanagement, Investment und Fonds
- Asset- und Propertymanagement & Development
- Konzernmanagement und Administration
- Gesamt



hoch qualifizierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind zum 31. Dezember 2023 bei der Branicks Group AG angestellt

Anzahl Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

in Teilzeit



Abwesenheitstage

Ø je Mitarbeiter/-in

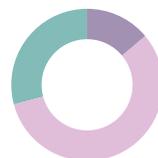


Fluktuationsrate



Altersstruktur

- 14% ≤ 30 Jahre
- 57% 31–50 Jahre
- 29% ≥ 51 Jahre



Betriebszugehörigkeit

- 61% ≤ 3 Jahre
- 24% 4–9 Jahre
- 16% ≥ 10 Jahre



Mitarbeiterverhältnis

- 52% weiblich
- 48% männlich



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.

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 2023 insgesamt 35,6 Mio. Euro für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aufgewendet (Vorjahr: 39,5 Mio. Euro). Darin enthalten sind leistungsorientierte Vergütungen von 1,8 Mio. Euro (Vorjahr: 4,4 Mio. Euro). Die Sozialabgaben, Altersvorsorge und sonstige Leistungen summierten sich auf 4,7 Mio. Euro (Vorjahr: 4,3 Mio. Euro).

Um marktgerechte Gehaltszahlungen zu ermitteln, hat Branicks 2023 wieder am Real Estate Compensation Club Benchmark von Heuer, Kienbaum und dem ZIA teilgenommen. Im Rahmen des Benchmarks wird die Vergütungshöhe und -struktur von ca. 90 verschiedenen Fach- und Führungsfunktionen in der Immobilienwirtschaft analysiert. Die Ergebnisse der Studie unterstützen den HR-Bereich dabei, passgenaue Entscheidungen zur Festlegung von Gehältern und Tantiemen zu treffen.

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.

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 2023 drei neue Auszubildende eingestellt. Insgesamt absolvieren derzeit 13 Mitarbeitende ihre Ausbildung in unterschiedlichen Berufen wie z. B. Immobilienkaufmann/-frau oder Fachinformatiker/-in für Systemintegration. Branicks konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr einen Trainee im Bereich Business Development im Institutional Business gewinnen.

Die Vergabe der Stipendien in Kooperation mit der Frankfurt School of Applied Sciences wurde im Jahr 2023 weitergeführt. Unser Engagement im Bereich der Hochschulen hat Erfolg: Im Berichtsjahr konnten wir insgesamt 17 Werkstudenten und 3 Praktikanten gewinnen, die im Rahmen ihres Studiums erste Praxiserfahrungen bei Branicks gesammelt haben.

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 2023 waren 52% der Positionen mit Mitarbeiterinnen besetzt (Vorjahr: 53%).

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 2023 arbeiteten insgesamt 32 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (11%) in Teilzeit, 2022 waren es 43 (13%). Zum Jahresende 2023 beschäftigte der Konzern Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus 20 Nationen inkl. doppelter Staatsbürgerschaft (Vorjahr: 14).



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 75](#) in diesem Geschäftsbericht). Weitere Informationen zu den Unternehmensführungspraktiken bei Branicks finden sich in der Erklärung zur Unternehmensführung (ab → [Seite 74](#) 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 dem United Nations Global Compact („UNGC“) beigetreten. Mit diesem Schritt bekennt sich Branicks zur Unterstützung der zehn Prinzipien des UNGC in den Bereichen Menschenrechte, Arbeitsnormen, Umweltschutz und Korruptionsbekämpfung. Gleichzeitig verpflichten wir uns, den UNGC und die Prinzipien in unsere Unternehmensstrategie, Kultur 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. Gleichzeitig freuen wir uns auf das Netzwerk und den Erfahrungsaustausch mit Unternehmen, die unsere Werte teilen und vertreten.

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 kritisch und 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. Für das Gesamtergebnis von 9,2 verlieh Sustainalytics Branicks im Januar 2023 die Auszeichnung „ESG Industry Top rated“ und „Regional Top rated“ für ihre Spitzenergebnisse im ESG Risk Rating.
- Mit einem Gesamtergebnis von 6,8 konnte sich Branicks am 25. April 2023 im Vergleich zum Vorjahr sogar noch verbessern. Neben der Auszeichnung „ESG Industry Top rated“ und „Regional Top rated“ erhielt Branicks im Januar 2024 die Auszeichnung „Global 50 Top rated“ und gehört damit zu den 50 besten Unternehmen weltweit, die bewertet wurden. Sustainalytics misst die wichtigsten branchenspezifischen ESG-Risiken und wie gut ein Unternehmen diese Risiken managt.
- Auch im CSA-Rating (Corporate Sustainable Assessment) von S&P hat sich Branicks im Februar 2023 um 12 Punkte auf 38 Punkte deutlich verbessert.
- Zudem erhielten wir im Rating bei MSCI – ESG Research im Januar 2023 eine Einstufung in die Kategorie „AA“. Innerhalb der Vergleichsgruppe „Real Estate Development & Diversified Activities“ gehört Branicks damit zu den besten 20% der bewerteten Unternehmen

- Der Nachhaltigkeitsbericht 2022 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.
- 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. Auch im CSA-Rating (Corporate Sustainable Assessment) von S&P hat sich Branicks im Februar 2024 um 13 Punkte auf 51 Punkte deutlich verbessert.

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

	31.12.2023	31.12.2022
Carbon Disclosure Project (CDP) – Climate Change	C	C
MSCI – ESG Research	AA	A
ISS ESG	D+	D+
S&P CSA	38	26
EPRA sBPR	Gold	Gold
Sustainalytics	6,8	9,2



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. Die Grundlage dazu bildet unsere Innovations- bzw. Chancenkultur, welche wir durch eine vertrauensvolle und transparente Kommunikation auf allen Unternehmens- und Arbeitsebenen sicherstellen.

Das obligatorische Risk-Taking, also das bewusste Eingehen von unternehmerischen Risiken, erfolgt stets im Einklang mit unserem Code of Conduct sowie dem Grundverständnis für risikobewusstes Handeln.

Diese langjährige und bewährte Risikokultur erlaubt es uns, unsere Innovativität in einem kontrollierten Umfeld zu realisieren und dabei die Eintrittswahrscheinlichkeit negativer Auswirkungen auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

Grundlagen des Risiko- und Chancenmanagements

Das übergeordnete Ziel des Risiko- und Chancenmanagements ist die Förderung einer angemessenen Risiko- und Chancenkultur. Damit wird chancenorientiertes und risikobewusstes Handeln in seiner gewünschten Form sicher-

gestellt. Chancenorientiertes und risikobewusstes Handeln bilden die Grundlage für Geschäftserfolg und damit für die Unternehmensfortführung.

Das Risiko- und Chancenmanagementsystem erlaubt dem Risiko- und Chancenmanagement, die identifizierten Risiken und Chancen systematisch zu erfassen, fortlaufend zu evaluieren und so im Gesamtkontext zu betrachten.

Insgesamt trägt ein Risiko- und Chancenmanagement also dazu bei, die Stabilität und Nachhaltigkeit einer Organisation positiv zu beeinflussen. Es minimiert Risiken, optimiert Chancen und ist ein wichtiger Bestandteil des modernen Geschäftsmanagements verschiedenster Branchen und Organisationen.

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 Zuständigkeitsressorts 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. 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-Datenbank erfolgt ausschließlich durch den zuständigen Risikoverantwortlichen. Der Risikoverantwortliche nimmt im Rahmen des Transfers die Adaption an den vordefinierten Bewertungskriterien vor. Somit garantieren wir ebenfalls eine Analyse nach möglichen kumulativen Effekten. Im Rahmen der Adaption werden Risiken wie folgt klassifiziert:

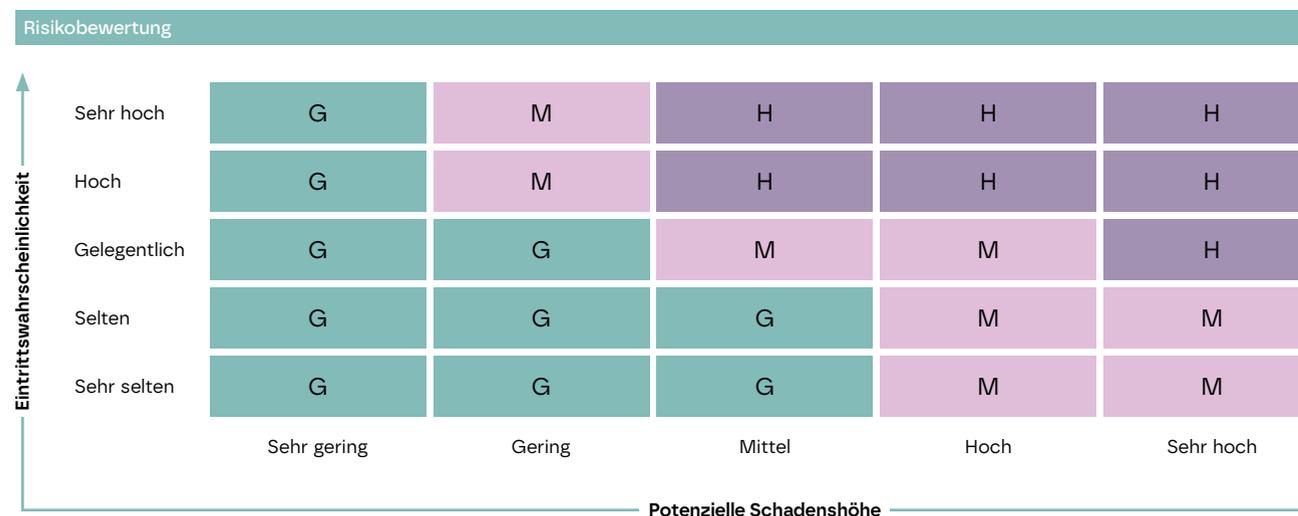
Aus der Gesamtschau der erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit und der potenziellen Schadenshöhe erfolgt die Einstufung der Risiken nach der nebenstehenden Risikomatrix in die Klassifizierung „Hoch“ (H), „Mittel“ (M) und „Gering“ (G).

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 ein Überblick über eingeleitete Steuerungsmaßnahmen und deren Wirksamkeit. Ihre zentrale Aufgabe ist es somit, die Transparenz über die Risikolage sicherzustellen. Das Risikoreporting erfolgt im Regelfall „bottom-up“ über unterschiedlich abgestufte Informationswege. Über ein Ad-hoc-Meldewesen wird sichergestellt, dass akute Risiken jederzeit direkt an den Vorstand berichtet werden können, sodass ggf. unmittelbar mit der Umsetzung von Gegensteuerungsmaßnahmen begonnen werden kann. Ad-hoc-Risikomeldungen kann jede Mitarbeiterin und jeder Mitarbeiter machen. Der Vorstand berichtet regelmäßig über die aktuelle Entwicklung der materiellen Konzernrisiken im Aufsichtsrat.

Überwachung und Optimierung des Risikomanagementsystems

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

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

Risikomanagementdokumentation

Die bestehenden Richtlinien, Verfahren, Instrumente und Zuständigkeiten sind schriftlich dokumentiert und werden laufend weiterentwickelt. Eine zusammenfassende Dokumentation enthält die wesentlichen Elemente des eingeführten Regelkreislaufs des Risikomanagementsystem. 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, dass 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 liegen 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 Einzelabschlüsse der VIB und ihrer Tochtergesellschaften werden in einem eigenen Buchhaltungssystem abgebildet und als Teilkonzern über ein Reporting-Package in der 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 erstellenden 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 31.12.2023

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	Sehr selten	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 beschreibt das Risiko, 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. Hierfür ist ein eigenständiges Gremium eingerichtet, welches grundsätzlich zweiwöchentlich tagt.

Insgesamt stufen wir das Organisationsrisiko als gering ein.

Risikoeinstufung per 31.12.2022: (G) GERING

Risikoeinstufung per 31.12.2023: (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.

So vielfältig der Wirtschaftszweig Immobilienbranche in all seinen Facetten ist, so vereint sämtliche Teilbereiche doch ein signifikantes Risiko: die Eintrübung des wirtschaftlichen Marktumsfelds durch Zinserhöhung(en) bzw. ein generell hohes Zinsniveau.

Entsprechend setzt das anhaltend hohe Zinsniveau der Immobilienbranche weiter zu und führte in der jüngeren Vergangenheit zu einer deutlichen Abkühlung des wirtschaftlichen Marktumsfelds. Auch der europäische Immobilienmarkt hat in der Folge eine signifikante Preiskorrektur erfahren. Viele Marktteilnehmer erwarten auch in den kommenden Monaten ein Austarieren der Preisvorstellungen auf Käufer- und Verkäuferseite. Eine gebremste Marktdynamik ist die logische Konsequenz.

Vergleicht man die derzeitigen Prognosen, so wird, quer durch alle Asset-Klassen, ein bis zur zweiten Jahreshälfte 2025 passiver Immobilienmarkt erwartet. Wohlbemerkt finden die sogenannten Political Risks bei diesem Ausblick keine Berücksichtigung.

Trotz frühzeitiger Identifizierung des Marktumsfeldrisikos und des ausgerufenen Aktionsplans „Performance 2024“, welchen wir konsequent verfolgen, stufen wir das Risiko aufgrund der jüngsten Entwicklungen als hoch ein.

Risikoeinstufung per 31.12.2022: (M) MITTEL

Risikoeinstufung per 31.12.2023: (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 Vorteilsgewährung zu vermeiden. Keinesfalls dürfen Vorteile an Amtsträger gewährt werden, um diese zu einer pflichtwidrigen Diensthandlung zu bewegen. Private Nebentätigkeiten und Unternehmensbeteiligungen dürfen zu keiner Beeinflussung des Handelns führen.
- Vermittlungszahlungen: Unsere Mitarbeiter und unser Management machen keinen Unterschied zwischen Bestechung und sogenannten „Vermittlungszahlungen“. Eine Vermittlungszahlung ist eine Zahlung, die mit der Absicht getätigt wird, einen normalen Geschäftsvorgang, auf den ein Anspruch besteht, sicherzustellen oder zu beschleunigen. Unser Unternehmen verbietet die Leistung derartiger Zahlungen.
- Datenschutz: Die Mitarbeiter verpflichten sich, Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse zu beachten und die jeweils geltenden Datenschutzgesetze einzuhalten. Die Branicks Unternehmensgruppe informiert auf ihrer Website zentral über den Umgang mit personenbezogenen Daten im Einklang mit der europäischen Datenschutzgrundverordnung (DSGVO).
- Kapitalmarktanforderungen/Insiderverbote: Das Tätigen von Insidergeschäften, die Empfehlung bzw. Verleitung von Dritten, Insidergeschäfte zu tätigen, sowie die unbefugte Weitergabe von Insiderinformationen sind verboten.
- Geldwäsche: Unsere Organisation duldet keine Geldwäsche und verpflichtet ihre Mitarbeiter, verdächtiges Verhalten von Geschäftspartnern und Beratern zu melden und alle relevanten Vorschriften und Vorgaben in diesem Bereich einzuhalten.
- Verbotene Absprachen: Jede kartellrechtswidrige Verfälschung des Wettbewerbs bzw. korrupte Praktiken werden strikt abgelehnt. In Situationen, in denen die Mitarbeiter einen Verstoß gegen Wettbewerbsregeln sehen, sind sie aufgefordert, dies laut zu äußern, sich ausdrücklich vom Inhalt zu distanzieren und sofort den Compliance-Beauftragten zu informieren.
- Spenden und Sponsoring: Die Branicks Unternehmensgruppe unterstützt Gruppen bzw. Organisationen, um interessante Projekte in verschiedenen gesellschaftlichen und ökologischen Bereichen zu fördern. Spenden an politische Parteien werden von uns nicht gewährt. Einzelpersonen aus Politik und Verbänden werden nicht gesponsert.
- Hinweise auf Fehlverhalten und Verstöße: Die Mitarbeiter sind aufgefordert, Fehlverhalten und Verstöße gegen gesetzliche Bestimmungen oder Regelungen und unternehmensinterne Richtlinien zu melden. Die Meldung kann beim bestellten Compliance-Beauftragten, beim jeweiligen Vorgesetzten, beim Vorstand, bei der Personalabteilung oder über das installierte Hinweisgebersystem, mit dessen Hilfe Hinweise auch anonym gegeben werden können, erfolgen.
- Konsequenzen: Bei Verstoß gegen gesetzliche Bestimmungen und unternehmensinterne Richtlinien müssen Mitarbeiter mit arbeitsrechtlichen Sanktionen rechnen. Die Gesellschaften behalten sich zudem das Recht vor, wegen eines strafrechtlich relevanten Verstoßes Strafanzeige/ Strafantrag zu stellen.

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

Risikoeinstufung per 31.12.2022: (G) GERING

Risikoeinstufung per 31.12.2023: (G) GERING

Rechtliche Risiken

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

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

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

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

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

Risikoeinstufung per 31.12.2022: (G) GERING

Risikoeinstufung per 31.12.2023: (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 2023 entfielen rund 29,0% 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 4% 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 31.12.2022: (M) MITTEL

Risikoeinstufung per 31.12.2023: (M) MITTEL

Vermietungsrisiko

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

Für die Vermietungsmärkte, allen voran für die Büromietungsmärkte, gehen wir für das Geschäftsjahr 2024 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. So konnten wir 2023 unsere Vermietungsleistung im Gesamtportfolio bezogen auf Neuvermietungen gegenüber dem Vorjahr um 31% steigern.

Beispielhaft hierfür steht die erfolgreiche Neuvermietung von ca. 1.400 qm im Augsburger Geschäftshaus HELIO an ein in Süddeutschland expandierendes Gastronomieunternehmen.

Zwar liegt mit 66% der Großteil unseres Mietauslaufvolumens im Eigenbestand in den Jahren ab 2027, dennoch stehen wir bereits in fortgeschrittenen Gesprächen zu größeren Renewals oder Neuvermietungen für 2024 und 2025.

Ferner ist es aufgrund der hohen Werthaltigkeit des Portfolios gelungen, das Like-for-like-Wachstum der Mieteinnahmen (ohne Berücksichtigung von Portfoliozugängen und -abgängen) um 2,7% im Commercial Portfolio und um 6,6% im Institutional Business 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 31.12.2022: (G) GERING

Risikoeinstufung per 31.12.2023: (G) GERING

Ausfallrisiko von Immobilienmanagementerträgen

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 Immobilienmanagementerträge 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.

Nachdem das prognostizierte Transaktionsziel vor dem Hintergrund der länger als erwartet andauernden Stagnation am Transaktionsmarkt im Laufe des Jahres 2023 gesenkt werden musste, konnte durch mehrere Immobilienverkäufe zum Jahresende 2023 das beurkundete Verkaufsvolumen auf 285 Mio. Euro erhöht und damit das untere Ende des prognostizierten Jahresziels von 300 bis 600 Mio. Euro annähernd erreicht werden.

Trotz unserer umfassenden Expertise sowie der starken und vertrauensvollen Geschäftsbeziehungen zu unseren Investoren stufen wir das Ausfallrisiko von Immobilienmanagementerträgen im Jahr 2024 als mittel ein. Hintergrund ist die Abhängigkeit der Immobilienmanagementerträge von Transaktionen und dem weiterhin schwierigen bzw. statischen Transaktionsmarkt.

Risikoeinstufung per 31.12.2022: (G) GERING

Risikoeinstufung per 31.12.2023: (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.

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 sämtlichen bestehenden Projektentwicklungen befinden wir uns derzeit in der Finalisierung der jeweiligen Bauprojekte und konnten dabei teilweise deutliche Budgetunterschreitung realisieren.

Im Segment Institutional Business betreut die Branicks Unternehmensgruppe derzeit die Projektentwicklung „Global Tower“ in Frankfurt. 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. Eine vollständige Vermietung der Büroflächen ist bis einschließlich 1. März 2024 geplant. Einzelne Gewerbeflächen im Erdgeschoss befinden sich derzeit noch in der Projektierung.

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 31.12.2022: (M) MITTEL

Risikoeinstufung per 31.12.2023: (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 2024 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 2022 und 2023 ergeben können, stufen wir die Wahrscheinlichkeit, von unseren Planungen für 2024 aufgrund des herausfordernden Marktumfelds und des statischen Transaktionsmarkts stärker abweichen zu müssen, als hoch ein.

Risikoeinstufung per 31.12.2022: (M) MITTEL

Risikoeinstufung per 31.12.2023: (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 Akquisitionentscheidungen. Im operativen Betrieb trägt unser professionelles Assetmanagement 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 Assetmanagement schalten wir darüber hinaus Risiken aus unzureichender



Objektbetreuung, Instandhaltungsversäumnissen sowie ineffizientem Kostenmanagement nahezu aus. Ferner unterhalten wir ein umfassendes Versicherungsprogramm und lagern so finanzielle Risiken aus der Beschädigung oder dem Untergang von Objekten an den Versicherungsmarkt aus.

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

Risikoeinstufung per 31.12.2022: (G) GERING

Risikoeinstufung per 31.12.2023: (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 starten im ersten Quartal 2024 weitreichende Projekte zur Erhöhung der IT-Security. So wurde die Firewall-Umgebung an allen Standorten modernisiert. Die Implementierung von weiteren Sicherheitsfeatures ist geplant.

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

Risikoeinstufung per 31.12.2022: (M) MITTEL

Risikoeinstufung per 31.12.2023: (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 31.12.2022: (G) GERING

Risikoeinstufung per 31.12.2023: (G) GERING

Politische, gesellschaftliche, regulatorische und Umweltrisiken (ESG)

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.

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 31.12.2022: (G) GERING

Risikoeinstufung per 31.12.2023: (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

Immobilien sind durch Naturkatastrophen wie Überschwemmungen, Stürme, Brände und Erdbeben gefährdet. Diese Ereignisse können zu erheblichen Schäden führen und den Wiederaufbau erschweren, Nutzungsmöglichkeiten einschränken oder zu einer Veränderung des Nutzungsverhalten führen

▪ Transitionsrisiken

Die energetische Sanierung von Bestandsgebäuden verbindet sich zwar mit einem erhöhten Investitionsaufwand, senkt auf lange Sicht aber auch die Betriebskosten. Gemeinsam mit den Mietern suchen wir nach dem effizientesten Ansatz zur Erfüllung ihres Energiebedarfs. Insbesondere auch bei Repositionierungen im Bestand sind bauliche Maßnahmen zu bevorzugen, die zu einer Einsparung von Energieverbräuchen und CO₂-Emissionen führen. Im Rahmen unserer Energiebeschaffung wird der Strombedarf der Gemeinflächen unserer Objekte seit 2010 durch erneuerbare Energien gedeckt. Durch Implementierung smarter Messsysteme (Smart Metering) für das gesamte Immobilienportfolio wird zukünftig eine Verbesserung der Analyse- und Steuerungsmöglichkeiten der Verbrauchsdaten erwartet.

▪ Regulatorische Risiken

Das Pariser Klimaabkommen vom 12. Dezember 2015 ist das Nachfolgedokument des Kyoto-Protokolls und gilt weiterhin als ein wichtiger Meilenstein im Kampf gegen die Erderwärmung sowie als Initiator diverser nationaler Gesetzgebungsverfahren. So wurde beispielsweise am 8. August 2020 das Gebäudeenergiegesetz (GEG) erlassen, welches als Bundesgesetz das Energieeinspargesetz, die Energieeinsparverordnung und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz zusammenführt und damit einen zentralen Baustein der deutschen Wärmewende darstellt. Aufgrund der weiterhin negativen Prognosen führender Institutionen wie des Weltklimarats sind weitere regulatorische Risiken durch den Gesetzgeber nicht auszuschließen.

Diese komplexen Herausforderungen haben wir frühzeitig erkannt und erachten die Risikobewältigung als Teil unserer ESG-DNA. So haben wir unter anderem eine langfristige Nachhaltigkeitsstrategie entwickelt. Dazu zählen beispielsweise die klimagerechte und frühzeitige Ertüchtigung von Gebäuden zur Reduzierung von CO₂-Emissionen sowie eine verstärkte Berücksichtigung wesentlicher Nachhaltigkeitsmerkmale im Ankauf von Immobilien.

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

Risikoeinstufung per 31.12.2022: (G) GERING

Risikoeinstufung per 31.12.2023: (G) GERING

Finanzielle Risiken

Finanzierungsrisiko

Das Finanzierungsrisiko beurteilt die Gefahren, die aus Unsicherheiten und Schwankungen am Kapitalmarkt (unter anderem Marktzinsen), einem sich erhöhenden Zinsniveau (inkl. laufender Zinszahlungen), Covenant-Brüchen oder dem Timing von Refinanzierungen oder Prolongationen entstehen können und folglich zu finanziellen Schäden (bspw. Finanzierung zu höheren Zinsen als geplant oder gar keine Finanzierung) und/oder einem Liquiditätsrisiko führen. 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/ICR (Debt Service Coverage Ratio oder Interest Coverage Ratio, also Kapitaldienst- oder Zinsdeckungsgrad): gibt an, zu wie viel Prozent der zu erwartende Zinssatz plus eventuelle Tilgung (Kapitaldienst) durch die Mieteinnahmen gedeckt ist.
- 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 2023 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. Darüber hinaus stehen freie Avallinien in Höhe von rund 42,1 Mio. Euro zur Verfügung.

Zusätzlich besteht eine Working Capital Facility in Höhe von 25 Mio. Euro mit einer deutschen Großbank. Diese Finanzierung ist unbesichert und erweitert auf Konzernebene die finanzielle Flexibilität.

Trotz des umfassenden Risikomanagements im Bereich Corporate Finance bestehen aktuell eingeschränkte Refinanzierungsmöglichkeiten aufgrund der länger als erwartet andauernden Stagnation am Transaktionsmarkt sowie des weiterhin herausfordernden Finanzierungsumfelds. Die Einhaltung der Covenants, vor allem des ICR, stellt sich vor dem Hintergrund der zum Stichtag 31. Dezember 2023 bestehenden vertraglichen Rückzahlungsverpflichtungen im Laufe des Geschäftsjahres 2024 als Herausforderung dar. Die per Bilanzstichtag planmäßigen Fälligkeiten im Jahr 2024, im Wesentlichen die verbliebenen 200 Mio. Euro aus der Brückenfinanzierung und Schuldscheindarlehen in Höhe von 225 Mio. Euro, waren zum Stichtag nicht komplett mit fest vereinbarten Finanzierungs- oder Verkaufserlösen gedeckt.

Im Zuge von Verhandlungen mit den Darlehensgebern der Brückenfinanzierung als auch mit den Schuldscheinnehmern konnten wir zunächst für die Brückenfinanzierung die Aussetzung bestimmter Kreditbedingungen und Rückführungsverpflichtungen vereinbaren.

Die weiteren Gespräche über eine Anpassung der Fristigkeiten der Schuldscheindarlehen sowie über eine Laufzeitverlängerung der Brückenfinanzierung wurden am 26. März 2024 mit dem Abschluss des StaRUG-Verfahrens für die ursprünglich 2024 fälligen Schuldscheindarlehen erfolgreich beendet. Mit dem Abschluss des StaRUG-Verfahrens wurde für die 2024 fälligen Schuldscheindarlehen eine Fälligkeit am 30. Juni 2025 vereinbart. Für die Rückzahlung der Brückenfinanzierung wurde mit den finanzierenden Banken eine Soforttilgung in Höhe von 40 Mio. Euro und für den verbleibenden Restbetrag von 160 Mio. Euro eine Endfälligkeit am 31. Dezember 2024 mit unterjährigen Meilensteinen vereinbart. Der Geschäftsplan für die Jahre 2024 bis 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 als auch das Gericht im Rahmen des StaRUG-Verfahrens überzeugt haben. Wir haben mit der Umsetzung des Geschäftsplans im Rahmen unseres Aktionsplans „Performance 2024“ in Q1/2024 bereits begonnen. Aufgrund der dabei erzielten Fortschritte halten wir die Umsetzung des Geschäftsplans für überwiegend wahrscheinlich. Ungeachtet der Einigung mit den Banken und Schuldscheindarlehensgebern sowie der konsequenten Verfolgung unseres Aktionsplans „Performance 2024“ stellt das Finanzierungsrisiko eine Hochrisiko-Position dar. Sollte der im Rahmen des StaRUG-Verfahrens vorgelegte Geschäfts- und Liquiditätsplan – entgegen unserer Erwartung sowie der Einschätzung der Beratungsgesellschaft, die das IBR erstellt hat – nicht umgesetzt oder alternative Finanzierungsquellen nicht erschlossen werden können, ist der Fortbestand der Gesellschaft und des

Konzerns gefährdet. Der Geschäftsplan geht von einem detaillierten Portfolio-, Refinanzierungs- und Liquiditätszenario aus, dessen Umsetzung wir für überwiegend wahrscheinlich halten, das aber mit Unsicherheit verbunden ist.

Insgesamt bewerten wir das Finanzierungsrisiko nunmehr mit hoch.

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

Risikoeinstufung per 31.12.2022: (M) MITTEL

Risikoeinstufung per 31.12.2023: (H) HOCH

Bewertungsrisiko

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

Zur Quantifizierung möglicher Bewertungsrisiken wurden durch die Gutachter Sensitivitätsberechnungen zum Bilanzstichtag durchgeführt. Die Sensitivitätsanalyse zeigt beispielhaft, wie die Marktwerte auf die Veränderung von Diskontierungssatz und Kapitalisierungssatz reagieren. Steigt beispielsweise der Diskontierungssatz um 25 Basispunkte, reduzieren sich die Marktwerte um 72,6 Mio. Euro. Bei gleichzeitiger Erhöhung des Kapitalisierungssatzes um 25 Basispunkte erreicht der Rückgang 201,4 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 31.12.2022 (M) MITTEL

Risikoeinstufung per 31.12.2023: (H) HOCH

Sensitivitätsbetrachtung

Veränderung der Immobilien-Marktwerte des Commercial Portfolios

		Szenarien Veränderung Kapitalisierungssatz		
		+0,25 %	0 %	-0,25 %
Szenarien Veränderung Diskontierungssatz	+0,25 %	- 201,4 Mio. Euro	- 72,6 Mio. Euro	+ 70,9 Mio. Euro
	0 %	- 130,1 Mio. Euro	+/- 0,0	+ 147,6 Mio. Euro
	-0,25 %	- 59,9 Mio. Euro	+74,1 Mio. Euro	+ 224,8 Mio. Euro

Gesamtaussage zur Risiko- und Chancensituation

Aus Sicht des Risikomanagements zeichnete sich das zweite Halbjahr 2023 durch eine hartnäckige Stagnation des Immobilienmarkts aus. Geopolitische Unsicherheiten, die hohe Inflation und das damit verbundene hohe Zinsniveau wurden dabei als die wesentlichen Faktoren ausgemacht. Die signifikant gestiegenen Zinskosten in Kombination mit der ausgebliebenen Normalisierung der Transaktionsaktivitäten bedeuteten für weite Teile der Immobilienbranche eine erneute Eintrübung der Geschäftserwartungen.

Auch die Branicks Unternehmensgruppe musste infolge der veränderten Rahmenbedingungen ihre Geschäftsprognose anpassen und zusätzliche Risikopositionen verzeichnen. Die ursprünglich prognostizierten 90 bis 97 Mio. Euro Funds from Operations (FFO I, nach Minderheiten, vor Steuern) wurden bereits zu Beginn der zweiten Jahreshälfte auf 50 bis 55 Mio. Euro korrigiert. Letztendlich wurden rund 52 Mio. Euro FFO realisiert. Parallel erfolgte ein Anstieg der Risiko-Netto-Bewertung um ca. 157 %.

Die gesamte Risiko- und Chancensituation der Branicks Unternehmensgruppe wird aktuell von Risiken dominiert und zeigt sich, trotz erster positiver Resultate des Aktionsplans „Performance 2024“, weiterhin sehr herausfordernd. Insbesondere die Finanzrisiken stellen Hochrisiko-Positionen dar, welche nicht nur die Ergebnisprognose negativ beeinflussen oder gefährden könnten, sondern im Worst-Case-Szenario auch den Fortbestand der Gesellschaft 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 sowie 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 2024

Wir rechnen für das Geschäftsjahr 2024 insbesondere im zweiten Halbjahr mit einer allmählichen 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 2024 noch Mietwachstumspotenziale durch die Indexierung von Mietverträgen. Zum Jahresende 2023 sind rund 91% 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 2024 liegen die Umsetzung der Maßnahmen zur weiteren

Reduzierung unseres CO₂-Verbrauchs je qm um 40% bis zum Jahr 2030 und die Vorbereitung auf die neuen Anforderungen an die Nachhaltigkeitsberichterstattung nach der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD).

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen 2024

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 2023 wider.

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland stellen sich zu Jahresbeginn 2024 weiterhin herausfordernd dar. In seiner Frühjahrsprognose vom März 2024 erwartet das ifw Kiel für das laufende Jahr ein Wirtschaftswachstum von gerade einmal 0,1%. Zuvor hatte das Institut in seiner Winterprognose 2023 noch einen Anstieg des Bruttoinlandsprodukts von 0,9% prognostiziert. Gebremst wird die wirtschaftliche Entwicklung vor allem von den schwachen Exporten und der geringen Investitionstätigkeit. Zudem belasten die zahlreichen geopolitischen Krisen und die deutlich gestiegenen Zinsen. Positive Impulse erwartet das ifw Kiel dagegen vom privaten Konsum, da die real verfügbaren Einkommen aufgrund der rückläufigen Inflation im laufenden Jahr erstmals nach drei Jahren wieder steigen werden. Auch der ifo Geschäftsklimaindex weist auf eine Stimmungsbesserung unter den Unternehmen hin. Im März 2024 stieg der Index auf 87,8 Punkte, der höchste Wert seit Juni 2023. Dabei fielen insbesondere die Erwartungen deutlich weniger pessimistisch aus als in den Vormonaten.

Gemäß ihren Projektionen vom März 2024 erwartet die EZB, dass die Inflationsrate im Euroraum im Jahresdurchschnitt 2024 auf 2,3% zurückgehen wird. Im Jahr 2023 hatte die Inflation noch bei 5,4% gelegen. Für das Jahr 2025 rechnet die EZB dann damit, dass die Teuerungsrate wieder ihr Ziel von 2% erreichen wird. Entsprechend hat die EZB im Rahmen ihrer jüngsten Sitzungen eine Lockerung ihrer Geldpolitik im weiteren Jahresverlauf 2024 in Aussicht gestellt. Nach einer Umfrage der EZB im März 2024 unter Finanzmarktteilnehmern (ECB Survey of Monetary Analysts) erwarten die Finanzmärkte, dass die EZB die Leitzinsen erstmals im Juni um 25 Basispunkte senken wird. Bis zum Jahresende 2024 prognostizieren die Experten drei weitere Zinssenkungen.

Branchenentwicklung

Trotz der verhaltenen gesamtwirtschaftlichen Aussichten zeigt sich das Immobilienberatungsunternehmen JLL für den deutschen Büovermietungsmarkt im Jahr 2024 relativ optimistisch. So erwartet JLL einen Anstieg des Flächenumsatzes an den Top-7-Bürostandorten um 7% auf rund 2,7 Mio. qm. Der leichte Zuwachs von 2% im ersten Quartal 2024 bestätigt diese Einschätzung, insbesondere da JLL wieder mehr Abschlussbereitschaft bei den Unternehmen registrierte. Dabei erwartet JLL bei den Unternehmen weiterhin einen klaren Fokus auf den Faktor Qualität. Das dürfte die Ausdifferenzierung des Markts weiter vorantreiben: Top-Flächen bleiben stark gesucht, sind aber aufgrund der sinkenden Neubaupipeline immer schwerer zu finden. Umgekehrt verzeichnen nicht mehr zeitgemäße Büros zunehmend Mietpreiseinbußen. Dieser Trend wird durch die steigende Bedeutung des Aspekts der Nachhaltigkeit noch weiter verstärkt. Aufgrund der schwierigen Lage des Bausektors und insbesondere der Projektentwickler ist auch für das laufende Jahr mit dem Stopp oder der Verschiebung von Neubauplänen zu rechnen. Laut JLL wurden an den Top-7-Bürostandorten allein im ersten Quartal 2024 Projekte mit mehr als 830.000 qm eingestellt.



Demzufolge rechnet JLL damit, dass das Neubauvolumen kurz- bis mittelfristig weiter sinken wird. Auf der anderen Seite führt das relativ geringe Neubauvolumen zu einem nur moderaten Anstieg des Leerstands. Den aktuell zu beobachtenden Anstieg der Leerstände führt JLL weiterhin eher auf die konjunkturell bedingte Nachfrageschwäche zurück. Dementsprechend rechnet JLL 2024 mit einer Fortsetzung des Trends der steigenden Spitzenmieten in den besten Lagen. In Randlagen und in Objekten mit nur durchschnittlicher oder unterdurchschnittlicher Ausstattungsqualität wird der Druck allerdings zunehmen, was zu sinkenden Durchschnittsmieten führen könnte.

Für den Logistikvermietungsmarkt erwarten die Experten von Colliers, dass sich die Mitte 2023 einsetzende Marktbelegung im Jahr 2024 fortsetzen wird. Aufgrund der bestehenden Flächenknappheit dürften Nutzer vermehrt auf das Umland ausweichen, was potenziell zu steigenden Mieten in peripheren Lagen führen könnte. Angesichts der niedrigen Leerstandsquoten, des weiterhin überschaubaren Angebots und einer insgesamt rückläufigen Anzahl von Neubauprojekten erwartet Colliers einen anhaltenden Aufwärtsdruck bei den Mieten. Allerdings geht Colliers davon aus, dass sich das Mietwachstum in der zweiten Jahreshälfte 2024 verlangsamen wird.

Die Perspektiven für den deutschen Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien bewertet BNPPRE im laufenden Jahr als gemischt. Als limitierenden Faktor für die Nachfrage sieht BNPPRE vor allem die unverändert schwache Konjunktur. Besonders betroffen hiervon dürften die Büromärkte sein, sodass in diesem Marktsegment keine signifikante Zunahme der Investmentumsätze erwartet wird. Dies gilt insbesondere

für großvolumige Transaktionen. Andererseits sieht BNPPRE einen zunehmenden Spielraum für Zinssenkungen, wodurch Finanzierungen wieder günstiger werden. Insgesamt rechnet BNPPRE im Jahr 2024 mit einem Anstieg des Transaktionsvolumens von bis zu 20%. Im ersten Quartal 2024 verzeichnete BNPPRE bereits eine zunehmende Marktdynamik und ein Umsatzplus von 8%. Die höchsten Umsätze wurden mit Einzelhandels- und Logistikobjekten erzielt. Dagegen verzeichneten Büroobjekte eines der schwächsten jemals erfassten Ergebnisse. Bei den Spitzenrenditen sieht BNPPRE für 2024 eine Stabilisierung als das wahrscheinlichste Szenario an.

Erwartete Entwicklung der Leistungsindikatoren

Erholung des Transaktionsmarkts

Mit steigender Marktaktivität im Geschäftsjahr 2024 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 13,2 Mrd. Euro rechnen wir für das Jahr 2024 segmentübergreifend mit Transaktionen im Volumen zwischen 0,8 und 1,2 Mrd. Euro.

Im Jahr 2024 sind weitere Ankäufe in einer Gesamthöhe von rund 150 bis 300 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 2024 planen wir gezielte Verkäufe über alle Segmente in einem Volumen von rund 650 bis 900 Mio. Euro. Davon entfallen rund 500 bis 600 Mio. Euro auf das Commercial Portfolio und rund 150 bis 300 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 3,6 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 laufenden Geschäftsjahr rechnen wir mit Bruttomieteinnahmen aus dem Commercial Portfolio in einer Spanne von 160 bis 175 Mio. Euro.

Entwicklung des Institutional Business

Die Immobilienmanagementenerträge im Institutional Business setzen sich aus (1) Gebühren für die laufende Bewirtschaftung (Asset- und Propertymanagement und Developments), (2) Transaktionsgebühren für Ankäufe, Verkäufe und die Strukturierung von Investmentprodukten sowie aus (3) Performancegebühren bei Übertreffen definierter Renditeziele zusammen. Aufgrund der erwarteten weiteren Erholung des Marktumfelds erwarten wir steigende transaktionsabhängige Managementgebühren im Vergleich zum Vorjahr. Für das Geschäftsjahr 2024 planen wir insgesamt Erträge aus dem Immobilienmanagement in Höhe von 40 bis 50 Mio. Euro.



Stabile FFO im Rahmen des Aktionsplans „Performance 2024“

Für das Geschäftsjahr 2024 wird unser Fokus auf einer weiteren Restrukturierung 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 zweiten Halbjahr 2024 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 2024 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 Beteiligungseingagements 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 angespannt. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Branicks Group AG im Jahr 2023 im Jahr war im Wesentlichen geprägt durch die An- und 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 2023 im Wesentlichen aus Mieteinnahmen,

während sich die Beteiligungserträge der Beteiligungsgesellschaften des Institutional Business überwiegend aus transaktionsunabhängigen Immobilienmanagementerträgen zusammensetzen. Insgesamt haben wir im Geschäftsjahr Beteiligungserträge in Höhe von 50,8 Mio. Euro erzielt (Vorjahr: 115,5 Mio. Euro).

Die Umsatzerlöse lagen mit 6,1 Mio. Euro unter dem Niveau des Vorjahres (Vorjahr: 25,3 Mio. Euro). Im Vorjahr waren hier 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 14,6 Mio. Euro im Vergleich zum Vorjahr leicht rückläufig (Vorjahr: 16,1 Mio. Euro). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen von 46,0 Mio. Euro liegen 13,7 Mio. Euro über dem Vorjahr (Vorjahr: 32,4 Mio. Euro), was im Wesentlichen auf Verluste aus Anlagenverkäufen zurückzuführen ist. Das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Beteiligungsergebnis ist mit – 41,5 Mio. Euro um 24,5 Mio. Euro geringer als im Vorjahr (Vorjahr: – 17,0 Mio. Euro), was im Wesentlichen an den im Vorjahr höheren Umsatzerlösen und geringeren sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegt. Die Zinsaufwendungen, resultierend aus unseren Anleihen und Schuldscheindarlehen sowie der Brückenfinanzierung für den Erwerb der Anteile an der VIB, betragen 64,7 Mio. Euro (Vorjahr: 40,3 Mio. Euro). Insbesondere die zum Bilanzstichtag noch mit einem Volumen von 200 Mio. Euro bestehende variabel verzinsliche Brückenfinanzierung ist aufgrund des im Geschäftsjahr 2023 gestiegenen Zinsniveaus für den Anstieg der Zinsaufwendungen um insgesamt 24,4 Mio. Euro verantwortlich.

Der positive Saldo aus Zinsen gegenüber Tochtergesellschaften und Beteiligungsunternehmen sowie Erträgen aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens betrug im Geschäftsjahr 12,9 Mio. Euro und ist somit um 3,0 Mio. Euro gestiegen (Vorjahr: 8,9 Mio. Euro). Der Anstieg ergab sich einerseits aus den von 10,1 Mio. Euro im Vorjahr auf 24,1 Mio. Euro gestiegenen Zinserträgen und andererseits aus Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von 11,3 Mio. Euro (Vorjahr: 1,9 Mio. Euro).

Insgesamt erzielte die Branicks Group AG einen Jahresfehlbetrag in Höhe von – 41,3 Mio. Euro (Vorjahr: Jahresüberschuss von 62,6 Mio. Euro).

Die Finanzanlagen erreichten zum Bilanzstichtag ein Volumen von 1.932,4 Mio. Euro und verringerten sich somit um 74,3 Mio. Euro (Vorjahr: 2.006,7 Mio. Euro). Hierfür war insbesondere der Verkauf von Anteilen an verbundenen Unternehmen an Tochterunternehmen ursächlich.

Die Forderungen im Verbund- und Beteiligungsbereich erhöhten sich um 42,6 Mio. Euro auf 401,6 Mio. Euro. Gleichzeitig stiegen die entsprechenden Verbindlichkeiten um 329,6 Mio. Euro auf 364,5 Mio. Euro, im Wesentlichen aufgrund eines konzerninternen Darlehens in Höhe von 250 Mio. Euro. Insgesamt ist das Engagement in nahestehenden Unternehmen, bestehend aus Finanzanlagen sowie Forderungen und Verbindlichkeiten im Verbund- und Beteiligungsbereich, zum 31. Dezember 2023 von 2.331,2 Mio. Euro um 361,3 Mio. Euro auf 1.969,9 Mio. Euro zurückgegangen (– 15,5 %), was im Wesentlichen auf den Anstieg der konzerninternen Darlehen zurückzuführen ist.



Das Eigenkapital der Gesellschaft verringerte sich im Wesentlichen aufgrund des Jahresfehlbetrags sowie der erneut durchgeführten Sachkapitalerhöhung für die Aktiendividende um 101,0 Mio. Euro von 1.078,5 Mio. Euro auf 977,6 Mio. Euro (–9,4%). Die gezahlte Bardividende in Höhe von 59,6 Mio. Euro verminderte ebenfalls das Eigenkapital. Das Fremdkapital hat sich von insgesamt 1.494,3 Mio. Euro auf 1.479,7 Mio. Euro um 14,6 Mio. Euro reduziert. Die bilanzielle Eigenkapitalquote ist mit 39,8% robust auf einem ähnlichen Niveau wie im Vorjahr (Vorjahr: 41,9%).

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 Asset AG

Für 2023 erwarteten wir ein Jahresergebnis unter dem Niveau des Vorjahres von 62,6 Mio. Euro. Diese Prognose wurde mit einem aktuellen Jahresergebnis von –41,3 Mio. Euro erfüllt.

Für 2024 erwarten wir unter sich langsam erholenden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Immobilienwirtschaft, bei einer vor allem im ersten Halbjahr 2024 zurückhaltenden Transaktionstätigkeit und einem reduzierten Ergebnisbeitrag aufgrund geringerer 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 65](#).

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. Angaben zur Vergütung von Aufsichtsrat und Vorstand sind im Vergütungsbericht wiedergegeben, der auf der Unternehmenswebsite im Bereich Corporate Governance zu finden ist.

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.

Zum 31. Dezember 2023 verfügt die Gesellschaft über keine eigenen Aktien. Sie hat von der vorstehend dargestellten Ermächtigung keinen Gebrauch gemacht.

Genehmigtes Kapital

Der Vorstand war durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 24. März 2022 ermächtigt, das Grundkapital bis zum 23. März 2027 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch einmalige oder mehrmalige Ausgabe neuer, auf den Namen lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage um bis zu insgesamt 16.372.232,00 Euro zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2022). Nach teilweiser Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2022 unter Gewährung eines Bezugsrechts an die Aktionäre im April 2023 beträgt das Genehmigte Kapital 2022 zum Bilanzstichtag noch 15.959.088,00 Euro. 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 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;

- 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 2023 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 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 84](#)) 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](https://www.branicks.com/unternehmen/werte-compliance) zum Download bereit.

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

Aktuelle Entsprechenserklärung

Vorstand und Aufsichtsrat haben sich auch im Geschäftsjahr 2023 mit der Erfüllung der Empfehlungen des DCGK befasst. Die Beratungen mündeten in der Verabschiedung der jährlichen Entsprechenserklärung vom 19. Dezember 2023, die am 19. März 2024 und 29. April 2024 punktuell aktualisiert wurde. Die Erklärungen wurden auf der Website der Gesellschaft dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht.

Entsprechenserklärung nach § 161 AktG

Vorstand und Aufsichtsrat erklären, dass die Branicks Group AG (vormals DIC Asset AG) den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 28. April 2022 seit Abgabe ihrer letzten Entsprechenserklärung 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. Nach Ziffer C.7 des Kodexes soll bei der Beurteilung der Unabhängigkeit von der Gesellschaft und vom Vorstand unter anderem berücksichtigt werden, ob das Aufsichtsratsmitglied (i) aktuell oder in dem Jahr vor seiner Ernennung direkt oder als Gesellschafter oder in verantwortlicher Funktion eines konzern-
- fremden Unternehmens eine wesentliche geschäftliche Beziehung mit der Gesellschaft oder einem von dieser abhängigen Unternehmen unterhält oder unterhalten hat und/oder (ii) dem Aufsichtsrat seit mehr als 12 Jahren angehört. Der Aufsichtsrat hat sich dazu entschlossen, die vom Kodex genannten formalen Indikatoren als maßgeblich für seine Beurteilung heranzuziehen und keine abweichende Einordnung vorzunehmen, wie es Ziffer C.8 des Kodexes ermöglichen würde. Ungeachtet des Umstands, dass der Aufsichtsratsvorsitzende aufgrund der vorgenannten formalen Indikatoren demnach als nicht unabhängig von der Gesellschaft und vom Vorstand einzustufen wäre, hat der Aufsichtsrat keine Zweifel, dass er seinen Beratungs- und Überwachungsaufgaben uneingeschränkt nachkommen kann. Hinzu kommt, dass dem Aufsichtsrat im Übrigen eine nach seiner Einschätzung angemessene Zahl unabhängiger Mitglieder angehört; mehr als die Hälfte der Anteilseignervertreter einschließlich des Prüfungsausschussvorsitzenden ist unabhängig von der Gesellschaft und vom Vorstand.
- 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 Gesamtaufichtsrat als effizient erwiesen hat, sieht der Aufsichtsrat keine Notwendigkeit, einen Nominierungsausschuss zu bilden.
- 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 „Zielbetrag“ 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 Vorstandsdiensvertrag 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 Gesamtvergütung 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 G.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, am Aktienkurs orientierten Vergütungs-

komponente (LTI) neben der Abhängigkeit des Auszahlungsbetrags vom Börsenkurs keine weiteren Leistungskriterien festgelegt werden. Die Anknüpfung an den Börsenkurs trägt zu einer verstärkten Angleichung der Interessen von Vorstandsmitgliedern und Aktionären bei und das strategische Ziel der langfristigen Wertsteigerung des Unternehmens wird hierdurch gefördert.

- Nach der Empfehlung in Ziffer G.10 Satz 1 des Kodexes soll die gewährte variable Vergütung überwiegend aktienbasiert gewährt oder in Aktien angelegt werden. Mit den gewährten Optionen auf virtuelle Aktien der Gesellschaft (LTI) ist eine aktienbasierte Vergütungskomponente vorgesehen. Wie bereits erläutert, ist es jedoch nicht zwingend vorgegeben, dass die aktienbasierte Vergütungskomponente den überwiegenden Anteil der variablen Vergütung ausmacht. 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 G.10 Satz 2 des Kodexes 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 Vorstandsdiensvertrags 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 Vorstandsdiensvertrags kann die vom Kodex empfohlene Vier-Jahres-Frist daher auch unterschritten werden. Nach Auffassung des Aufsichtsrats trägt die grundsätzliche Orientierung der Vesting-Periode an der jeweiligen Bestelldauer hinreichend zur Anreizwirkung der aktienorientierten Vergütung bei.

- Abweichend von Ziffer G.11 des Kodexes sehen das Vergütungssystem und die bestehenden Vorstandsverträge keine im Vorhinein vereinbarte Möglichkeit vor, außergewöhnlichen Entwicklungen Rechnung zu tragen und eine variable Vergütung in begründeten Fällen einbehalten oder zurückfordern zu können (sogenannte Malus- und Clawback-Regelungen). Unter anderem die im Ermessen des Aufsichtsrats stehende nachträgliche Festlegung der Höhe der erfolgsabhängigen Jahrestantieme (STI) sowie die Begrenzung durch die im Vergütungssystem vorgesehene Maximalvergütung stellen nach Auffassung des Aufsichtsrats hinreichend wirksame Mittel dar, um etwaig aufgetretene außergewöhnliche Entwicklungen berücksichtigen zu können. Vertragliche Malus- und Clawback-Regelungen hält der Aufsichtsrat angesichts der im Fall einer Pflichtverletzung bestehenden gesetzlichen Ansprüche für nicht erforderlich.
- Den Mitgliedern des Aufsichtsrats ist gemäß der Satzung eine erfolgsorientierte Vergütung zugesagt, die aus der jährlichen Dividendenzahlung abgeleitet ist und damit möglicherweise von Ziffer G.18 des Kodexes abweicht, die eine Ausrichtung auf eine langfristige Unternehmensentwicklung empfiehlt. Die Dividendenzahlung ist eine wesentliche Erfolgsgröße für die Aktionäre. Wir sehen es als sachgerecht an, die Mitglieder des Aufsichtsrats nach Kriterien zu vergüten, die auch für die Aktionäre von Bedeutung sind.

Frankfurt am Main, den 19. Dezember 2023

Vorstand und Aufsichtsrat der Branicks Group AG



Aktualisierung der Entsprechenserklärung nach § 161 AktG

Vorstand und Aufsichtsrat der Branicks Group AG haben zuletzt am 19. Dezember 2023 eine Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 28. April 2022 abgegeben. Diese Erklärung und die darin enthaltenen Abweichungen werden durch folgende zusätzliche Abweichung ergänzt:

Der Kodex empfiehlt in Ziffer F.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 wird die Branicks Group AG der Empfehlung nicht entsprechen. Der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2023 werden voraussichtlich am 30. April 2024 öffentlich zugänglich sein. Der spätere Zeitpunkt der Veröffentlichung steht im Zusammenhang mit der voraussichtlichen Dauer des von der Gesellschaft Anfang März 2024 präventiv eingeleiteten StaRUG-Verfahrens mit dem Ziel der Verlängerung der Laufzeiten der in 2024 fällig werdenden Schuldscheindarlehen.

Künftig wird die Branicks Group AG der Empfehlung F.2 des Kodexes auch in Bezug auf den Zeitpunkt der öffentlichen Zugänglichmachung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts wieder entsprechen.

Im Übrigen bleibt die Entsprechenserklärung vom 19. Dezember 2023 mit den darin genannten Abweichungen unverändert.

Frankfurt am Main, den 19. März 2024

Vorstand und Aufsichtsrat der Branicks Group AG

Zweite Aktualisierung der Entsprechenserklärung nach § 161 AktG (April 2024)

Vorstand und Aufsichtsrat der Branicks Group AG haben zuletzt am 19. Dezember 2023 mit Aktualisierung am 19. März 2024 eine Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 28. April 2022 abgegeben.

Diese Erklärungen und die darin enthaltenen Abweichungen werden in folgendem Punkt aktualisiert:

Die bisherige Abweichung von der Empfehlung in Ziffer C.10 Satz 1 des Kodexes ist seit dem 13. April 2024 entfallen, weil Dr. Angela Geerling, die nach Einschätzung des Aufsichtsrats sowohl von der Gesellschaft als auch vom Vorstand unabhängig im Sinne von Ziffer C.7 des Kodexes ist, vom Aufsichtsrat zur neuen Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt worden ist.

Im Übrigen bleibt die Entsprechenserklärung vom 19. Dezember 2023 mit der Aktualisierung vom 19. März 2024 unverändert.

Frankfurt am Main, den 29. April 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 der 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 Unternehmen verbundenen Gruppen verpflichtet. Die Vorstandsmitglieder tragen gemeinsam die Verantwortung für die gesamte Geschäftsführung. Ungeachtet der Gesamtverantwortung führen die einzelnen Vorstandsmitglieder die ihnen zugewiesenen Ressorts im Rahmen der Vorstandsbeschlüsse in eigener Verantwortung. Die Geschäftsverteilung zwischen den Vorstandsmitgliedern ergibt sich aus dem Geschäftsverteilungsplan. Im Berichtsjahr verfügte der Vorstand über keinen Ausschuss. Der Vorstand ist beschlussfähig, wenn mindestens die Mehrheit seiner Mitglieder an der Beschlussfassung teilnimmt, und fasst seine Beschlüsse mit einfacher Mehrheit. Für den Fall, dass der Vorstand aus mehr als zwei Mitgliedern besteht, gibt die Stimme der Vorsitzenden bei Stimmgleichheit den Ausschlag.

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

Sitzungen und nimmt die Belange des Gremiums nach außen wahr. Er führt bei Bedarf mit Investoren Gespräche über aufsichtsratsspezifische Themen.

Einen Überblick über die Tätigkeit des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2023 liefert der Bericht des Aufsichtsrats.

Zusammensetzung der Gremien

Der Vorstand der Branicks Group AG bestand am 31. Dezember 2023 und besteht auch aktuell aus vier Mitgliedern. Die personelle Zusammensetzung des Vorstands im Geschäftsjahr 2023 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 (Vorstand Institutional Business, CIBO) und Christian Fritzsche (Vorstand Operations, COO) an.

Dem Aufsichtsrat gehören satzungsgemäß sechs Mitglieder an, die sämtlich von der Hauptversammlung gewählt werden. Der Aufsichtsrat hat einen Vorsitzenden 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 Bestellungstermine zu unterschiedlichen Zeitpunkten. Die konkrete personelle Zusammensetzung des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2023 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 ergänzen. 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 Kompetenzprofil sind nach Einschätzung des Aufsichtsrats in der zum 31. Dezember 2023 bestehenden und aktuellen Besetzung des Aufsichtsrats vollumfänglich erfüllt.

		Dr. Angela Geerling Vorsitzende (ab 13.04.2024)	Prof. Dr. Gerhard Schmidt Vorsitzender (bis 13.04.2024)	Michael Zahn Stellv. Vorsitzender	Prof. Dr. Ulrich Reuter (bis 31.12.2023)	Eberhard Vetter	René Zahnd
Zugehörigkeitsdauer	Mitglied seit	2022	2002	2020	2015	2018	2020
	Gewählt bis	2027	2027	2025	n/a	2027	2025
Persönliche Voraussetzungen	Unabhängigkeit						
	von Gesellschaft und Vorstand ¹	x		x	x	x	x
	vom kontrollierenden Aktionär ²	x		x	x	x	x
	Kein Overboarding ³	x	x	x	x	x	x
Diversität	Geschlecht	weiblich	männlich	männlich	männlich	männlich	männlich
	Geburtsjahr	1970	1957	1963	1962	1962	1966
	Nationalität	deutsch	deutsch	deutsch	deutsch	deutsch	schweizerisch
	Ausbildungshintergrund	Juristin	Rechtsanwalt, Steuerberater	Volkswirt	Jurist und Betriebswirt	Theologe/Germanist/ Controller	Rechtsanwalt
	Ausgeübter Beruf	Portfoliomanager Schroders Real Estate Asset Management GmbH	Rechtsanwalt/Partner Weil, Gotshal & Manges LLP	Managing Partner Hystake Investment Partners GmbH	Präsident Sparkassenverband Bayern	Leiter Kapitalanlagen der RAG-Stiftung	CEO Swiss Prime Site AG
Kenntnisse	Geschäftsfelder						
	Gewerbeimmobilien	x	x	x		x	x
	Funds/Asset- und Propertymanagement	x	x				x
	Kapitalmarkt und Finanzierung	x	x	x		x	
	Sachverstand Rechnungslegung		x		x	x	x
	Sachverstand Abschlussprüfung		x				
	Nachhaltigkeit	x					x
	Führung eines mittelständischen oder größeren Unternehmens			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 wurde zum 31. Dezember 2023 mit einer Quote von 16,66 % (1/6) und wird zum Berichtszeitpunkt mit einer Quote von 20 % (1/5) 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 33,33% (9/27) erreicht.

Offenlegung von Interessenkonflikten

Jedes Vorstands- und Aufsichtsratsmitglied legt Interessenkonflikte, die entstehen können, unter Beachtung des DCGK offen. Im Vorstand sind im Geschäftsjahr 2023 keine Interessenkonflikte aufgetreten. Über etwaige dem Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2023 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 Revisionsystems, 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 2023 bzw. gehören im Berichtszeitpunkt folgende drei Mitglieder an:

- Prof. Dr. Ulrich Reuter (bis 31.12.2023)
(Vorsitzender des Prüfungsausschusses bis 31.12.2023)
- René Zahnd
(Vorsitzender des Prüfungsausschusses seit 01.01.2024)
- Prof. Dr. Gerhard Schmidt
- Dr. Angela Geerling (seit 01.01.2024)

Prof. Dr. Ulrich Reuter (Vorsitzender des Prüfungsausschusses bis 31. Dezember 2023) verfügte insbesondere aufgrund seiner langjährigen Tätigkeit als Vorsitzender und Mitglied des Prüfungsausschusses der Branicks Group AG sowie seiner langjährigen Mitgliedschaft in den Aufsichtsgremien und Prüfungsausschüssen verschiedener Kreditinstitute über besonderen Sachverstand sowohl auf dem Gebiet der Rechnungslegung als auch auf dem der Abschlussprüfung. Der Sachverstand bezog sich jeweils auch auf die Nachhaltigkeitsberichterstattung und deren Prüfung.

René Zahnd (Vorsitzender des Prüfungsausschusses seit 1. Januar 2024) 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, personellen 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

Den Vergütungsbericht nach § 162 AktG für das Geschäftsjahr 2023, 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 2023 nicht erreichte.

Aktienbesitz der Vorstandsmitglieder

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2023 hielt die Vorstandsvorsitzende Sonja Wärtges 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: 0 Aktien) und der CIBO Torsten Doyen 0 Aktien (Vorjahr: 0 Aktien).

Im Geschäftsjahr 2023 wurden folgende Wertpapiertransaktionen nach Art. 19 Marktmissbrauchsverordnung gemeldet:

Datum	Emittent (ISIN)	Meldepflichtige Person	Geschäftsart	Volumen
30.11.2023	Branicks Group AG (Aktie) DE000A1X3XX4	Christian Fritzsche Vorstand	Kauf	36.052,50 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 2023 wurde im März 2023 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 30. März 2023 zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2023 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 Christoph Hyckel. Neben Christoph Hyckel ist Tobias Haerle für die Unterzeichnung des Bestätigungsvermerks in Bezug auf den Jahresabschluss und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 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 Risikoccontrolling 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 Risikoccontrolling 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 2023 das Risikomanagementsystem und das interne Kontrollsystem auf Angemessenheit und Wirksamkeit überprüft. Im Kontext des Steuerungsrahmens der Branicks Group AG und der gesetzlichen Rahmenbedingungen finden zugleich unabhängige Überwachungen und Prüfungen statt. Es sind keine Umstände bekannt, die gegen die Angemessenheit und Wirksamkeit der Systeme sprechen.



Jahresabschluss

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



Bilanz

zum 31. Dezember

Aktiva in Euro	31.12.2023	31.12.2022
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	776.500,73	1.060.723,73
	776.500,73	1.060.723,73
II. Sachanlagen		
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	410.304,86	542.957,22
	410.304,86	542.957,22
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.920.933.449,54	1.995.093.768,71
2. Beteiligungen	1.145.678,92	1.303.802,62
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	10.334.949,11	10.334.949,11
	1.932.414.077,57	2.006.732.520,44
	1.933.600.883,16	2.008.336.201,39
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	407.727,35	505.242,96
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	401.627.517,76	358.991.610,85
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	406.447,50	403.812,50
4. Sonstige Vermögensgegenstände	16.972.186,95	21.633.042,81
	419.413.879,56	381.533.709,12
II. Wertpapiere		
Sonstige Wertpapiere	16.397.520,01	87.051.391,42
	16.397.520,01	87.051.391,42
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	84.787.908,72	92.802.121,84
	520.599.308,29	561.387.222,38
C. Rechnungsabgrenzungsposten	3.051.007,65	3.103.977,06
Summe Aktiva	2.457.251.199,10	2.572.827.400,83

Passiva in Euro	31.12.2023	31.12.2022
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	83.565.510,00	83.152.366,00
– Bedingtes Kapital: 16.372.232,00 Euro (Vorjahr: 16.372.232,00 Euro)		
II. Kapitalrücklage	933.092.903,64	930.784.254,97
III. Gewinnrücklagen	186.190,82	186.190,82
IV. Bilanzverlust/Bilanzgewinn	– 39.278.994,62	64.424.836,19
	977.565.609,84	1.078.547.647,98
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	104.376,30	104.376,30
2. Sonstige Rückstellungen	7.435.441,04	10.371.887,05
	7.539.817,34	10.476.263,35
C. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	402.465.753,42	553.774.657,51
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	702.910.864,91	887.151.710,15
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	212.784,40	132.647,38
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	364.481.219,48	34.885.482,19
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	49.290,35	53.063,19
6. Sonstige Verbindlichkeiten	540.539,01	4.752.541,15
– davon aus Steuern: 274.596,35 Euro (Vorjahr: 317.760,38 Euro)		
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 4.239,73 Euro (Vorjahr: 26.336,98 Euro)		
	1.470.660.451,57	1.480.750.101,57
D. Rechnungsabgrenzungsposten	1.485.320,35	3.053.387,93
Summe Passiva	2.457.251.199,10	2.572.827.400,83



Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember

in Euro	2023	2022
1. Umsatzerlöse	6.134.126,71	25.318.776,98
2. Sonstige betriebliche Erträge	13.453.695,85	6.531.917,64
3. Rohergebnis	19.587.822,56	31.850.694,62
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-13.213.301,96	-14.604.912,83
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung – davon für Altersversorgung: 60.616,21 Euro (Vorjahr: 57.358,28 Euro)	-1.361.629,77	-1.476.372,11
	-14.574.931,73	-16.081.284,94
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-478.480,84	-368.338,25
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-46.038.076,61	-32.379.540,14
7. Betriebsergebnis	-41.503.666,62	-16.978.468,71
8. Erträge aus Beteiligungen	50.851.308,97	115.512.545,30
– davon aus verbundenen Unternehmen: 50.546.520,26 Euro (Vorjahr: 115.171.984,81 Euro)		
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,00	645.876,48
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	24.103.691,82	10.167.191,86
– davon aus verbundenen Unternehmen: 22.173.461,10 Euro (Vorjahr: 9.859.285,93 Euro)		
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	-11.252.455,00	-1.876.042,18
– davon aus verbundenen Unternehmen: 8.559.371,00 Euro (Vorjahr: 85.588,00 Euro)		
12. Aufwendungen aus Verlustübernahme	-32.468,45	-13.972,15
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-64.678.992,55	-40.274.273,77
– davon aus verbundenen Unternehmen: 537.110,80 Euro (Vorjahr: 1.641.825,48 Euro)		
14. Finanzergebnis	-1.008.915,21	84.161.325,54
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.173.005,34	-4.581.173,92
16. Ergebnis nach Steuern	-41.339.576,49	62.601.682,91
17. Sonstige Steuern	20,18	0,00
18. Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss	-41.339.556,31	62.601.682,91
19. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	64.424.836,19	63.219.015,78
20. Gewinnausschüttung	-62.364.274,50	-61.395.862,50
21. Bilanzverlust/Bilanzgewinn	-39.278.994,62	64.424.836,19



Anhang

für das Geschäftsjahr 2023

Allgemeine Angaben

Die Branicks Group AG (nachfolgend kurz: Branicks) hat Ihren Sitz in Frankfurt am Main und ist eingetragen in das Handelsregister B beim Amtsgericht Frankfurt am Main (Reg. Nr. 57679). Mit Wirkung zum 2. Oktober 2023 wurde die ehemalige DIC Asset AG in Branicks Group AG umfirmiert.

Dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 liegen die Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) für große Kapitalgesellschaften sowie die einschlägigen Vorschriften des Aktiengesetzes (AktG) zu Grunde.

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

Der Jahresabschluss wurde unter der Annahme der Unternehmensfortführung nach § 252 Abs. 4 Nr. 2 HGB aufgestellt. Im Rahmen des am 26. März 2024 erfolgreich abgeschlossenen StaRUG-Verfahrens wurden Fälligkeiten von ursprünglich im Geschäftsjahr 2024 fällig werdenden Schuldscheindarlehen auf den 30. Juni 2025 verschoben. Parallel zum StaRUG-Verfahren wurde die Fälligkeit der Brückenfinanzierung auf den 31. Dezember 2024 verlängert. Der Bedienung der Verbindlichkeiten aus den Schuldscheindarlehen und der Brückenfinanzierung liegt ein Liquiditäts- und Geschäftsplan der Geschäftsjahre 2024 bis 2026 mit verschiedenen Maßnahmen zur Liquiditätsbeschaffung zugrunde, deren Plausibilität und Realisierbarkeit im Rahmen eines Independent Business Review (IBR) sowohl durch eine unabhängige Beratungsgesellschaft geprüft und bestätigt wurden als auch das Gericht im Rahmen des StaRUG-Verfahrens überzeugt haben. Sollte der im Rahmen des StaRUG-Verfahrens vorgelegte Geschäfts- und Liquiditätsplan – entgegen unserer Erwartung sowie der Einschätzung der Beratungsgesellschaft, die das IBR erstellt hat – nicht umgesetzt oder alternative Finanzierungsquellen nicht erschlossen werden können, ist der Fortbestand der Gesellschaft gefährdet. Wir gehen jedoch mit überwiegender Wahrscheinlichkeit davon aus, dass der Geschäftsplan umgesetzt werden kann.

Angewandte Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

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

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

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

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

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

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

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



Das gezeichnete Kapital ist zum Nennbetrag angesetzt.

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

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen angesetzt.

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

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

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

Erläuterungen zur Bilanz

1. Anlagevermögen

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

2. Finanzanlagen

Im Anlagevermögen sind Anteile an der GEG Deutschland Value I, einem Spezial-AIF Sondervermögen i. S. d. KAG, enthalten. Der Fonds investiert in Immobilien und in Beteiligungen an Immobiliengesellschaften. Die Gesellschaft ist mit einem Kapitalanteil von 0,78 % beteiligt. Der Marktwert der Anteile beträgt TEUR 1.415 und die Differenz zum Buchwert beläuft sich auf TEUR 85. Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die Gesellschaft Ausschüttungen in Höhe von TEUR 26 erhalten.

Im Anlagevermögen sind Anteile an der GEG Public Infrastructure I, einem Spezial-AIF Sondervermögen i. S. d. KAG, enthalten. Der Fonds investiert in Immobilien und in Beteiligungen an Immobiliengesellschaften. Die Gesellschaft ist mit einem Kapitalanteil von 1,83 % beteiligt.

Der Marktwert der Anteile beträgt TEUR 4.657 und die Differenz zum Buchwert beläuft sich auf TEUR 422. Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die Gesellschaft Ausschüttungen in Höhe von TEUR 154 erhalten.

Im Anlagevermögen sind Anteile an der GEG Public Infrastructure II, einem Spezial-AIF Sondervermögen i. S. d. KAG, enthalten. Der Fonds investiert in Immobilien und in Beteiligungen an Immobiliengesellschaften. Die Gesellschaft ist mit einem Kapitalanteil von 1,5 % beteiligt. Der Marktwert der Anteile beträgt TEUR 4.221 und die Differenz zum Buchwert beläuft sich auf TEUR –549. Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die Gesellschaft Ausschüttungen in Höhe von TEUR 86 erhalten.

3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Unter den Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 170.384 (Vorjahr TEUR 60.271) ausgewiesen. Unter den Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, sind Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 315 (Vorjahr TEUR 309) ausgewiesen. Sämtliche Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten Rückforderungen aus Körperschaftsteuer inkl. Solidaritätszuschlag des Geschäftsjahres in Höhe von TEUR 539 und Vorjahren in Höhe von TEUR 15.435.

4. Wertpapiere im Umlaufvermögen

Im Umlaufvermögen sind Anteile an der DIC Office Balance VI, einem Spezial-AIF Sondervermögen i. S. d. KAGB, enthalten. DIC Office Balance VI investiert in Immobilien und in Beteiligungen an Immobiliengesellschaften. Die Gesellschaft ist mit einem Kapitalanteil von 22 % beteiligt. Der Marktwert der Anteile beträgt TEUR 16.398. Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die Gesellschaft keine Ausschüttung erhalten. Für die Rückgabe der Anteile gilt eine Rücknahmefrist von 6 Monaten.

Die Anteile an dem Spezial-AIF Sondervermögen i. S. d. KAGB GEG Public Infrastructure IV, an dem die Gesellschaft mit einem Kapitalanteil von 77 % beteiligt war, wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr vollständig veräußert. Es bestehen Bareinzahlungen auf Bankkonten für Bürgschaften mit einem Gesamtsaldo von TEUR 54.892.



5. Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten enthält die Kosten für das Disagio der Anleihe Green Bond, die über die Laufzeit der Anleihe von 5 Jahre aufgelöst werden, in Höhe von TEUR 1.173. Die Laufzeit beträgt 1 bis zu 5 Jahren.

6. Grundkapital

Das gezeichnete Kapital in Höhe von 83.565.510,00 Euro (Vorjahr: 83.152.366,00 Euro) besteht aus 83.565.510 (Vorjahr: 83.152.366) auf den Namen lautenden nennbetragslosen Stammaktien (Stückaktien). Unterschiedliche Aktiegattungen bestehen nicht. Gemäß § 67 Abs. 2 AktG gilt im Verhältnis zur Gesellschaft als Aktionär nur, wer als solcher im Aktienregister eingetragen ist. Mit allen Aktien sind die gleichen Rechte und Pflichten verbunden. Jede Stückaktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme. Hiervon ausgenommen sind etwaige von der Gesellschaft gehaltene eigene Aktien, aus denen der Gesellschaft keine Rechte zustehen. Das Stimmrecht beginnt, wenn auf die Aktien die gesetzliche Mindesteinlage geleistet ist. Die mit den Aktien verbundenen Rechte und Pflichten ergeben sich im Einzelnen aus den Regelungen des Aktiengesetzes, insbesondere aus den §§ 12, 53a ff., 118 ff. und 186 AktG.

7. Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien

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

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

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

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

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



Höchstgrenze von 10 % des Grundkapitals sind andere Aktien anzurechnen, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts in direkter oder entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben oder veräußert werden.

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.

Zum 31. Dezember 2023 verfügt die Gesellschaft über keine eigenen Aktien. Sie hat von der vorstehend dargestellten Ermächtigung keinen Gebrauch gemacht.

8. Genehmigtes Kapital

Der Vorstand ist durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 24. März 2022 ermächtigt, das Grundkapital bis zum 23. März 2027 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch einmalige oder mehrmalige Ausgabe neuer, auf den Namen lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage um bis zu insgesamt 16.372.232,00 Euro zu erhöhen (Genehmigtes Kapi-

tal 2022). Nach teilweiser Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2022 unter Gewährung eines Bezugsrechts an die Aktionäre im April 2023 beträgt das Genehmigte Kapital 2022 zum Bilanzstichtag noch 15.959.088,00 Euro. 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 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;

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 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 2023 keinen Gebrauch gemacht.



9. Bedingtes Kapital

Der Vorstand ist durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 24. März 2022 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 23. März 2027 einmalig oder mehrmals auf den Namen oder auf den Inhaber lautende Wandelschuldverschreibungen und/oder 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 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 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 keinen Gebrauch gemacht.

10. Rücklagen und Bilanzgewinn

Bei der Kapitalrücklage handelt es sich um Beträge im Sinne des § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB in Höhe von TEUR 933.093 (Vorjahr: TEUR 930.784). Im Geschäftsjahr 2023 wurden TEUR 2.309 aus der Kapitalerhöhung im Zuge der Aktiendividende in die Kapitalrücklage eingestellt.

Die Gewinnrücklagen setzen sich aus der gesetzlichen Rücklage in Höhe von TEUR 157 und aus anderen Rücklagen in Höhe von TEUR 29 zusammen.

Der Bilanzverlust in Höhe von TEUR 39.279 enthält einen Gewinnvortrag in Höhe von TEUR 2.061.

11. Rückstellungen

Der Posten sonstige Rückstellungen setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Ausstehende Rechnungen	3.208	5.099
Tantieme	1.566	2.998
Urlaub	881	758
Aufsichtsratsvergütung (inkl. Prüfungsausschuss)	898	902
Virtuelle Stock Options	194	74
Steuerberatungskosten	430	382
Prüfung/Veröffentlichung Jahres- und Konzernabschluss	204	159
Sonstige Rückstellungen	54	0
Sonstige Rückstellungen	7.435	10.372

12. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten setzten sich zum 31. Dezember 2023 wie folgt zusammen:

in TEUR	Gesamt	Restlaufzeit		
		bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Anleihen	402.466 (Vj. 553.775)	2.466 (Vj. 153.775)	400.000 (Vj. 400.000)	0 (Vj. 0)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	702.911 (Vj. 887.152)	455.411 (Vj. 414.652)	207.500 (Vj. 422.500)	40.000 (Vj. 50.500)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	213 (Vj. 133)	213 (Vj. 133)	0 (Vj. 0)	0 (Vj. 0)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	364.481 (Vj. 34.885)	114.481 (Vj. 34.885)	250.000 (Vj. 0)	0 (Vj. 0)
Davon aus Lieferungen und Leistungen	139 (Vj. 2.453)	139 (Vj. 2.453)	0 (Vj. 0)	0 (Vj. 0)
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	49 (Vj. 53)	49 (Vj. 53)	0 (Vj. 0)	0 (Vj. 0)
Davon aus Lieferungen und Leistungen	45 (Vj. 51)	45 (Vj. 51)	0 (Vj. 0)	0 (Vj. 0)
Sonstige Verbindlichkeiten	540 (Vj. 4.752)	540 (Vj. 4.752)	0 (Vj. 0)	0 (Vj. 0)
	1.470.660 (Vj. 1.480.750)	573.160 (Vj. 608.250)	857.500 (Vj. 822.000)	40.000 (Vj. 50.500)

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ist eine Summe von TEUR 200.266 und von den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen ist eine Summe von TEUR 256.322 jeweils durch die Verpfändung von Anteilen an Tochterunternehmen besichert.



13. Latente Steuern

Die Gesellschaft weist zum 31. Dezember 2023 wie im Vorjahr keine latenten Steuern aus. Die passiven latenten Steuern i. H. v. TEUR 1.383 sowie aktive latente Steuern i. H. v. TEUR 52 beruhen auf Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen von Immobilien und Beteiligungen auf Ebene von Tochter-Personengesellschaften. Des Weiteren bestehen aktive latente Steuern auf Verlustvorträge i. H. v. TEUR 19.522. Hieraus ergibt sich ein Aktivüberhang, welcher nicht aktiviert wird. Die Bewertung erfolgt mit einem Steuersatz von 15,825% bei Immobilien bzw. 31,925% bei Beteiligungen.

in Euro	Stand zum 01.01.2023	Veränderung	Stand zum 31.12.2023
Aktive latente Steuern	8.791.742,88	10.782.454,82	19.574.197,70
Passive latente Steuern	1.206.610,55	176.783,67	1.383.394,22

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die ausschließlich im Inland erzielten Umsatzerlöse betreffen im Wesentlichen Erlöse aus konzerninternen Dienstleistungen, wie z. B. Accounting und Administration, Strukturierungen und Finanzierungen, sowie Personalgestellungsfees in Höhe von TEUR 1.839. Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten im Wesentlichen weiterbelastete Rechts- und Beratungskosten sowie Finanzierungskosten und sonstige Verwaltungskosten TEUR 12.528 (Vorjahr: TEUR 6.069), davon TEUR 6.220 (Vorjahr: TEUR 6.069) an Konzerngesellschaften und TEUR 6.309 (Vorjahr: TEUR 0) an konzernfremde Gesellschaften. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Wesentlichen Rechts- und Beratungskosten TEUR 4.961 (Vorjahr: TEUR 8.198), Finanzierungskosten TEUR 4.729 (Vorjahr: TEUR 4.621), Kosten für konzerninterne Personalgestellung TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 3.000), Verlust aus Anlageverkäufen TEUR 11.694 (Vorjahr: TEUR 233) sowie sonstige Verwaltungskosten TEUR 18.452 (Vorjahr: TEUR 15.489) enthalten. Im aktuellen Geschäftsjahr sind Kosten für die Anleiheemission in Höhe von TEUR 384 enthalten.

Die sonstigen Verwaltungskosten beinhalten u.a. Honorare für die Jahresabschlussprüfung inkl. Zwischenbericht sowie für die Steuerberatung von TEUR 1.441 (Vorjahr: TEUR 724), Werbe- und Repräsentationskosten TEUR 1.321 (Vorjahr: TEUR 1.329), Aufsichtsratsvergütungen TEUR 790 (Vorjahr: TEUR 803) und Kosten für Personalsuche TEUR 877 (Vorjahr: TEUR 572), Kosten für Zeit- und Fremdarbeiter TEUR 1.808 (Vorjahr: TEUR 484), Versicherungen TEUR 1.293 (Vorjahr: TEUR 910), IT und Telekommunikation TEUR 3.378 (Vorjahr: TEUR 2.342), periodenfremde Aufwendungen TEUR 70 (Vorjahr: TEUR 1.927), Nebenkosten des Geldverkehrs TEUR 1.355 (Vorjahr: TEUR 1.449). Für die Anmietung der Räumlichkeiten am MainTor Areal/Global Tower ergeben sich Büroraumkosten von TEUR 2.910 (Vorjahr: TEUR 1.684). Auf zweifelhafte Forderungen wurden Einzelwertberichtigungen von TEUR 6.203 gebildet.

Es wurden Unternehmensanteile im Finanzanlagevermögen in Höhe von TEUR 8.562 (Vorjahr TEUR 0) aufgrund von voraussichtlich dauerhafter Wertminderung abgeschrieben. Des Weiteren wurden sonstige Wertpapiere des Umlaufvermögens in Höhe von TEUR 2.963 (Vorjahr TEUR 1.876) aufgrund von voraussichtlich dauerhafter Wertminderung abgeschrieben.



Sonstige Angaben

1. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die Branicks Group AG hat ein Untermietverhältnis mit der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. Kommanditgesellschaft auf Aktien. Der Vertrag endet am 31.03.2024. Hieraus ergeben sich finanzielle Verpflichtungen der Branicks Group AG in Höhe von TEUR 299 zzgl. Umsatzsteuer aus Mietaufwendungen inkl. Nebenkosten.

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

Die Branicks Group AG hat für Firmenfahrzeuge KFZ-Leasingverträge abgeschlossen. Hieraus ergeben sich finanzielle Verpflichtungen der Branicks Group AG in Höhe von TEUR 111 für das Jahr 2024 und TEUR 83 für das Jahr 2025. Für Drucker-, Telefon- und Kaffeemaschinen-Leasingverträge ergeben sich finanzielle Verpflichtungen der Branicks Group AG in Höhe von TEUR 237 für 2024 und TEUR 210 TEUR für 2025.

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

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

a. Die Fidelity Securities Fund, Boston, Massachusetts, Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 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.

- b. Die Goldman Sachs Group, Inc., Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 25. Mai 2023 die Schwelle von 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 0,54% (453.223 Stimmrechte) beträgt.
- c. Die Goldman Sachs Group, Inc., Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 29. Mai 2023 die Schwelle von 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 0,02% (17.172 Stimmrechte) beträgt.
- d. Die FMR LLC, Wilmington, Delaware, Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns im Wege einer freiwilligen Konzernstimmrechtsmeldung mit Schwellenberührung auf Ebene von Tochterunternehmen gemäß § 33 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 1. Juni 2023 5,33% (4.455.186 Stimmrechte) beträgt. Davon sind der FMR LLC sämtliche Stimmrechte nach § 34 WpHG zuzurechnen. Der Name des Aktionärs mit 3% oder mehr der Stimmrechte lautet: Fidelity Management & Research Company LLC.
- e. Die Goldman Sachs Group, Inc., Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 31. Mai 2023 die Schwelle von 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 0,38% (313.797 Stimmrechte) beträgt.
- f. Die Goldman Sachs Group, Inc., 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. Juni 2023 die Schwelle von 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 0,15% (121.795 Stimmrechte) beträgt.
- g. Die Goldman Sachs Group, Inc., Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 2. Juni 2023 die Schwelle von 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 0,50% (416.153 Stimmrechte) beträgt.



- h. Die FMR LLC, 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 5. Juni 2023 4,82% (4.027.518 Stimmrechte) beträgt. Davon sind der FMR LLC sämtliche Stimmrechte nach § 34 WpHG zuzurechnen. Der Name des Aktionärs mit 3% oder mehr der Stimmrechte lautet: Fidelity Management & Research Company LLC.
- i. Die FMR LLC, 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 6. Juni 2023 4,63% (3.873.184 Stimmrechte) beträgt. Davon sind der FMR LLC sämtliche Stimmrechte nach § 34 WpHG zuzurechnen. Der Name des Aktionärs mit 3% oder mehr der Stimmrechte lautet: Fidelity Management & Research Company LLC.
- j. Die Goldman Sachs Group, Inc., Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 8. Juni 2023 die Schwelle von 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 0,33% (278.949 Stimmrechte) beträgt.
- k. Die Goldman Sachs Group, Inc., Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 15. Juni 2023 die Schwelle von 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 0,67% (560.343 Stimmrechte) beträgt.
- l. Die Goldman Sachs Group, Inc., Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 22. Juni 2023 die Schwelle von 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 0,87% (724.086 Stimmrechte) beträgt.
- m. Die Goldman Sachs Group, Inc., Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 23. Juni 2023 die Schwelle von 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 0,44% (369.284 Stimmrechte) beträgt.
- n. Die Goldman Sachs Group, Inc., Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 5. Juli 2023 die Schwelle von 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 0,32% (263.767 Stimmrechte) beträgt.
- o. Die Goldman Sachs Group, Inc., Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 10. Juli 2023 die Schwelle von 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 0,56% (466.501 Stimmrechte) beträgt.
- p. Die Goldman Sachs Group, Inc., Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 11. Juli 2023 die Schwelle von 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 0,35% (288.911 Stimmrechte) beträgt.
- q. Die Goldman Sachs Group, Inc., Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 14. Juli 2023 die Schwelle von 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 0,48% (397.721 Stimmrechte) beträgt.
- r. Die Goldman Sachs Group, Inc., Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 27. Juli 2023 die Schwelle von 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 0,39% (328.575 Stimmrechte) beträgt.
- s. Die FMR LLC, 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. August 2023 die Schwelle von 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 2,97% (2.481.749 Stimmrechte) beträgt.
- t. Die Goldman Sachs Group, Inc., Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 16. August 2023 die Schwelle von 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 0,73% (606.139 Stimmrechte) beträgt.
- u. Die Goldman Sachs Group, Inc., Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 17. August 2023 die Schwelle von 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 0,45% (375.748 Stimmrechte) beträgt.



- v. Die Goldman Sachs Group, Inc., Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 21. August 2023 die Schwelle von 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 0,70% (582.284 Stimmrechte) beträgt.
- w. Die Goldman Sachs Group, Inc., Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 24. August 2023 die Schwelle von 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 2,32% (1.939.806 Stimmrechte) beträgt.
- x. Die Goldman Sachs Group, Inc., Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 25. August 2023 die Schwelle von 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 0,30% (248.219 Stimmrechte) beträgt.
- y. Die Goldman Sachs Group, Inc., Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 21. September 2023 die Schwelle von 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 0,63% (525.489 Stimmrechte) beträgt.
- z. Die Goldman Sachs Group, Inc., Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, am 22. September 2023 die Schwelle von 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 0,32% (263.986 Stimmrechte) beträgt.
- aa. Die FMR LLC, Wilmington, Delaware, Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns § 33 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Branicks Group AG, Frankfurt am Main, am 7. November 2023 3,07% (2.563.742 Stimmrechte) beträgt. Davon sind der FMR LLC sämtliche Stimmrechte nach § 34 WpHG zuzurechnen.
- bb. Die FMR LLC, Wilmington, Delaware, Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Branicks Group AG, Frankfurt am Main, am 13. November 2023 die Schwelle von 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 2,92% (2.441.912 Stimmrechte) beträgt.
- cc. Die FMR LLC, Wilmington, Delaware, Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns § 33 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Branicks Group AG, Frankfurt am Main, am 15. November 2023 3,02% (2.525.010 Stimmrechte) beträgt. Davon sind der FMR LLC sämtliche Stimmrechte nach § 34 WpHG zuzurechnen. Der Name des Aktionärs mit 3% oder mehr der Stimmrechte lautet: Fidelity Management & Research Company LLC.
- dd. Die FMR LLC, Wilmington, Delaware, Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns gemäß § 21 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.
- ee. Die Goldman Sachs Group, Inc., Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns im Wege einer freiwilligen Konzernmeldung mit Schwellenberührung auf Ebene von Tochterunternehmen gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Branicks Group AG, Frankfurt am Main, am 14. Dezember 2023 die Schwelle von 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 0,16% (132.304 Stimmrechte) beträgt.



3. Haftungsverhältnisse

Gesellschaft/Bauvorhaben	Art der Garantie/Sicherheit	Garantiegeber/Bürge	Begünstigte	Betrag in TEUR	Anteil Branicks Group AG in TEUR
DIC MainTor WinX GmbH	Zahlungsbürgschaft	Branicks Group AG (40%) DIC KGaA ¹ (60%)	BAM Deutschland AG	14.000	5.600
DIC MainTor WinX GmbH	Zahlungsbürgschaft	Branicks Group AG (40%) DIC KGaA ¹ (60%)	BAM Deutschland AG	7.088	2.835
DIC MainTor WinX GmbH	Zahlungsbürgschaft	Branicks Group AG (40%) DIC KGaA ¹ (60%)	BAM Deutschland AG	7.000	2.800
DIC MainTor Porta GmbH	selbtschuldnerische Bürgschaft	Branicks Group AG (40%) DIC KGaA ¹ (60%)	Union Investment Real Estate GmbH	5.000	2.000
DIC MainTor Porta GmbH	selbtschuldnerische Bürgschaft	Branicks Group AG (40%) DIC KGaA ¹ (60%)	Union Investment Real Estate GmbH	2.750	1.100
DIC MainTor Porta GmbH	selbtschuldnerische Bürgschaft	Branicks Group AG (40%) DIC KGaA ¹ (60%)	Thoma Aufzüge GmbH	30	12
DIC MainTor Panorama GmbH	Zahlungsbürgschaft	Branicks Group AG (40%) DIC KGaA ¹ (60%)	ED.Züblin AG	595	238
DIC MainTor Patio GmbH	Gewährleistungsbürgschaft	Branicks Group AG (40%) DIC KGaA ¹ (60%)	PATRIZIA WohnInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	1.000	400
Branicks Institutional GmbH	Mietbürgschaft	Branicks Group AG (100%)	Triuva Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	285	285
Branicks Onsite GmbH	Mietbürgschaft	Branicks Group AG (100%)	Ideal Lebensversicherung	34	34
Branicks Onsite GmbH	Mietbürgschaft	Branicks Group AG (100%)	Hermann Wendelstadt	12	12
Branicks Group AG	Mietbürgschaft	Branicks Group AG (100%)	Global Tower Projekt GmbH & Co. KG	1.272	1.272
DIC Objekt Düsseldorf Schwannstraße GmbH	Patronatserklärung	Branicks Group AG (100%)	BNP Paribas + Hansainvest	16.000	16.000

¹ Deutsche Immobilien Chancen AG & Co, KGaA

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



4. Mitarbeiter/-innen

Im Geschäftsjahr 2023 wurden in der Gesellschaft durchschnittlich 83,83 FTE, davon 81 angestellte Vollzeitmitarbeiter/-innen und 5 Teilzeitmitarbeiter/-innen beschäftigt.

5. Corporate Governance

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

6. Aufsichtsrat

Dem Aufsichtsrat gehörten zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2023 und zum Zeitpunkt der Berichtsveröffentlichung im April 2024 folgende Personen an:

- Frau Dr. Angela Geerling (Vorsitzende ab 13. April 2023), Portfolio Manager der Schroders Real Estate Asset Management GmbH, München
- Herr Prof. Dr. Gerhard Schmidt (Vorsitzender bis 13. April 2023), Rechtsanwalt, Glattbach
- Herr Michael Zahn (stellvertretender Vorsitzender), Managing Partner der Hystake Investment Partners GmbH
- Herr Prof. Dr. Ulrich Reuter (bis 31. Dezember 2023), Präsident des Sparkassenverbands Bayern, Kleinostheim
- Herr Eberhard Vetter, Leiter Kapitalanlagen der RAG-Stiftung, Nauheim
- Herr René Zahnd, Chief Executive Officer der Swiss Prime Site AG, Bern

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

Mitgliedschaften in anderen Aufsichtsräten und Kontrollgremien

Dr. Angela Geerling

- EKF Finanz Frankfurt GmbH, Hofheim Wallau: Mitglied des Aufsichtsrats (bis 31. Dezember 2023)

Prof. Dr. Gerhard Schmidt

- 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 AG²

Michael Zahn

- 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. Ulrich Reuter

- Landesbank Berlin AG, Berlin: Mitglied des Aufsichtsrats
- Landesbank Berlin Holding AG, Berlin: Mitglied des Aufsichtsrats
- Versicherungskammer Bayern, Versicherungsanstalt des öffentlichen Rechts, München: Vorsitzender des Verwaltungsrats (bis 31. Dezember 2023)
- Landesbausparkasse Süd, Anstalt des öffentlichen Rechts, Stuttgart/München: stellv. Vorsitzender des Verwaltungsrats und Vorsitzender des Risikoausschusses (bis 31. Dezember 2023)
- Deka Bank Deutsche Girozentrale Anstalt des öffentlichen Rechts, Frankfurt: Mitglied des Verwaltungsrats und Mitglied des Prüfungsausschusses
- FinanzInformatik GmbH & Co. KG, Frankfurt: Mitglied des Aufsichtsrats (bis 31. Dezember 2023)



Eberhard Vetter

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

René Zahnd

- 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

¹ Mandate im Sinne des § 100 Abs. 2 Satz 2 AktG

² Börsennotiert

³ Gruppengesellschaften von Swiss Prime Site

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2023 Vergütungen von insgesamt TEUR 790 an die Mitglieder des Aufsichtsrats gewährt.

7. Vorstand

Dem Vorstand gehören zum Zeitpunkt der Berichtsveröffentlichung im April 2024 folgende Personen an:

- Frau Sonja Wärntges (Vorsitzende), Chief Executive Officer (CEO), Diplom-Ökonomin, Frankfurt am Main
Frau Sonja Wärntges ist bei den folgenden Gesellschaften in den Organen/ Aufsichtsgremien tätig:
 - DIC Real Estate Investments GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main: Vorsitzende des Aufsichtsrats
 - Fraport AG, Frankfurt am Main: Mitglied des Aufsichtsrats
 - VIB Vermögen AG, Neuburg an der Donau: Mitglied des Aufsichtsrats
 - BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG, Ingolstadt: Mitglied des Aufsichtsrats

- Herr Torsten Doyen, Chief Institutional Business Officer (CIBO), Diplomimmobilienökonom und Sparkassenkaufmann, Frankfurt am Main
- Herr Christian Fritzsche, Chief Operating Officer (COO), Diplom-Kaufmann, Dreieich
- Herr Johannes von Mutius, Chief Investment Officer (CIO), Diplom-Kaufmann, Königstein im Taunus
Herr Johannes von Mutius ist bei den folgenden Gesellschaften in den Organen/ Aufsichtsgremien tätig:
 - DIC Real Estate Investments GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main: Mitglied des Aufsichtsrats
 - VIB Vermögen AG, Neuburg an der Donau: Mitglied des Aufsichtsrats seit 06.02.2023
 - BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG, Ingolstadt: Mitglied des Aufsichtsrats

Im Geschäftsjahr 2023 wurden an den Vorstand Vergütungen von insgesamt TEUR 4.427 gewährt, davon TEUR 771 an ehemalige Vorstandsmitglieder. Zudem halten aktuelle und ehemalige Vorstandsmitglieder Optionen auf 720.000 sogenannte „virtuelle Aktien“ der Gesellschaft (Frau Wärntges 380.000, Herr von Mutius 200.000, Herr Torsten Doyen 70.000 und Herr Christian Fritzsche 70.000) aufgrund ihrer Vorstandstätigkeit bei der Branicks Group AG.



8. Aufstellung des Anteilsbesitzes zum 31. Dezember 2023

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)	Eigenkapital zum 31.12.2023 in TEUR	Ergebnis lfd. Geschäftsjahr 2023 in TEUR
BCP Düsseldorf Holding GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main ¹⁴	100	8.621	475
BCP Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main ¹⁴	100	45	- 8
Deutsche Immobilien Chancen Objektbeteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	90	1.040	- 132
Diamond BVO GmbH, Frankfurt am Main ¹⁴	100	34	0
Diamond Holding 1 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main ¹⁴	100	104	105
Diamond Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main ¹⁴	100	15	- 10
DIC 25 Betriebsvorrichtung GmbH, Frankfurt am Main ²⁵	100	405	130
DIC 25 Objekt Bremen GmbH, Frankfurt am Main ^{6,26,1}	100	183	0
DIC 25 Objekt Chemnitz GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main ^{6,26}	100	940	10.060
DIC 25 Portfolio GmbH, Frankfurt am Main ^{14,1}	100	32.000	0
DIC 26 Erfurt GmbH, Frankfurt am Main ⁷	100	2.186	116
DIC 26 Frankfurt Taunusstraße GmbH, Frankfurt am Main ⁷	100	19.540	0
DIC 26 Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100	12.184	148
DIC 26 Wiesbaden GmbH, Frankfurt am Main ^{7,1}	100	2.425	0
DIC 27 Portfolio GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100	295.946	21.136
DIC AP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main ^{11,1}	100	25	0
DIC AP Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main ^{11,1}	100	10.614	0
DIC AP Objekt 6 GmbH, Frankfurt am Main ¹¹	100	5.819	292
DIC AP Objekt 7 GmbH, Frankfurt am Main ^{11,1}	100	25	0
DIC AP Objekt 8 GmbH, Frankfurt am Main ¹¹	100	4.496	195
DIC AP Objekt 9 GmbH, Frankfurt am Main ¹¹	100	1.398	7
DIC AP Objekt Hans-Thoma-Straße GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main ⁵⁵	100	3.143	0
DIC AP Objekt Augustaanlage GmbH, Frankfurt am Main ¹¹	100	474	212
DIC AP Objekt Coblitzweg GmbH, Frankfurt am Main ¹¹	100	3.203	96
DIC AP Objekt Düsseldorf GmbH, Frankfurt am Main ¹¹	100	29.848	1.225
DIC AP Objekt Insterburger Str. 5 GmbH, Frankfurt am Main ¹¹	100	1.825	0
DIC AP Objekt Insterburger Str. 7 GmbH, Frankfurt am Main ^{11,1}	100	27.830	0
DIC AP Objekt Königsberger Str. 29 GmbH, Frankfurt am Main ^{11,1}	100	17.716	0
DIC AP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main ⁸	100	195.141	5.579

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)	Eigenkapital zum 31.12.2023 in TEUR	Ergebnis lfd. Geschäftsjahr 2023 in TEUR
DIC Asset AP GmbH, Frankfurt am Main	100	29.373	800
DIC Asset Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100	93	4
DIC Asset DP GmbH, Frankfurt am Main	100	1.544	- 384
DIC Asset OP GmbH, Frankfurt am Main	100	3.307	484
DIC Asset Portfolio GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100	625.655	4.831
DIC Berlin Portfolio Objekt Bundesallee GmbH, Frankfurt am Main ¹⁴	100	1.174	53
DIC BW Portfolio GmbH, Frankfurt am Main ³⁴	20	378	17
DIC Developement GmbH, Frankfurt am Main ¹⁵	20	220	- 31
DIC DP Mönchengladbach Stresemannstraße GmbH, Frankfurt am Main ^{1,12}	100	7.525	0
DIC DP Objekt 1 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main ¹²	100	23.005	- 262
DIC DP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main ¹²	100	2.871	146
DIC DP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main ⁹	100	97.524	10.161
Dolphin Beiligungs GbR, Frankfurt am Main ¹²	100	34.365	0
DIC Finance Verwaltungs GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100	526.460	7.225
Branicks Institutional Property Management GmbH, Frankfurt am Main ^{1,21} (vormals DIC FB Property Management GmbH)	100	25	0
DIC Finance Management GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100	21	74
DIC Frankfurt Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main ^{1,20}	100	25	0
BRANICKS Institutional Fund Advisory GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	99,99	25	2.765
DIC Fund Balance 1. Beteiligungs GbR, Frankfurt am Main ^{24,36}	100	86.980	- 3
DIC Fund Balance 2. Beteiligungs GbR, Frankfurt am Main ^{24,31}	100	86.980	- 3
DIC Fund Balance GmbH, Frankfurt am Main ³⁷	100	38.783	1.793
DIC GMG GmbH, Frankfurt am Main	20	1	- 4
DIC Hamburg Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main ^{1,22}	100	183	0
DIC Hamburg Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main ^{1,22}	100	25	0
DIC Hamburg Objekt Großmannstrasse GmbH, Frankfurt am Main ²²	100	4.728	442
DIC Hamburg Objekt Marckmannstraße GmbH, Frankfurt am Main ²²	100	3.549	0
DIC Hamburg Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	92,5	22.669	0
DIC HI Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main ^{1,23}	100	1.791	0



Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)	Eigenkapital zum 31.12.2023 in TEUR	Ergebnis lfd. Geschäftsjahr 2023 in TEUR
DIC HI Objekt 10 GmbH, Frankfurt am Main ²³	100	1.002	- 55
DIC HI Objekt 11 GmbH, Frankfurt am Main ²³	100	1.583	52
DIC HI Objekt 12 GmbH, Frankfurt am Main ²³	100	3.675	- 105
DIC HI Objekt 13 GmbH, Frankfurt am Main ²³	100	1.763	245
DIC HI Objekt 14 GmbH, Frankfurt am Main ²³	100	160	77
DIC HI Objekt 15 GmbH, Frankfurt am Main ²³	100	1.147	- 211
DIC HI Objekt 2 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main ²³	100	2.035	7
DIC HI Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main ²³	100	1.379	42
DIC HI Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main ²³	100	3.822	0
DIC HI Objekt 6 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main ²³	100	1.367	217
DIC HI Objekt 7 GmbH, Frankfurt am Main ²³	100	9.410	450
DIC HI Objekt 9 GmbH, Frankfurt am Main ²³	100	10.267	0
DIC HI Objekt Frankfurt Theodor-Heuss-Allee GmbH, Frankfurt am Main ²³	100	5.324	- 2.151
DIC HI Objekt Hamburg Kurt-Schumacher-Allee GmbH, Frankfurt am Main ²³	100	14.744	7
DIC HI Objekt Köln GmbH, Frankfurt am Main ²³	100	11.982	0
DIC HI Objekt Neu-Isenburg GmbH, Frankfurt am Main ²³	100	1.921	- 606
DIC HI Portfolio GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	92,5	69.722	- 897
DIC High Street Balance GmbH, Frankfurt am Main ^{1,21}	100	965	0
DIC Main Palais GmbH, Frankfurt am Main ²⁵	100	26	- 530
DIC MainTor Palazzi GmbH, Frankfurt am Main ^{18,42}	40	25	0
DIC MainTor Panorama GmbH, Frankfurt am Main ^{1,18,45}	40	25	0
DIC MainTor Patio GmbH, Frankfurt am Main ^{1,18,45}	40	25	0
DIC MainTor Porta GmbH, Frankfurt am Main ^{1,18,46}	40	25	0
MainTor GmbH, Frankfurt am Main ^{29,33}	40	35.730	- 4.130
DIC MainTor Real Estate 1 GmbH, Frankfurt am Main ¹⁵	100	2.176	- 40
DIC MainTor Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main ¹⁵	40	5	- 3
DIC MainTor Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main ¹⁵	40	10.998	929
DIC Management Holding GmbH, Frankfurt am Main	94,9	371	340
DIC Objekt Alsbach GmbH, Frankfurt am Main ²	100	231	- 111
DIC Objekt Berlin Taubenstraße GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main ²⁵	100	50.746	- 4
DIC Objekt Bremen GmbH, Frankfurt am Main ²⁵	100	43.289	0
DIC Objekt Bremen Grazer Straße GmbH, Frankfurt am Main ¹⁴	100	114	53

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)	Eigenkapital zum 31.12.2023 in TEUR	Ergebnis lfd. Geschäftsjahr 2023 in TEUR
DIC Objekt Duisburg Stadtfenster GmbH, Frankfurt am Main ^{25,1}	100	2.625	0
DIC Objekt Düsseldorf Schwannstraße GmbH, Frankfurt am Main ²⁵	100	95.873	0
DIC Objekt Eschborn Frankfurter Straße GmbH, Frankfurt am Main ²⁵	100	6.582	294
DIC Objekt Halle BV GmbH, Frankfurt am Main ^{1,21}	100	105	0
DIC Objekt Halle GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main ³²	100	35.589	92
DIC Objekt Hannover Podbie GmbH, Frankfurt am Main ²⁵	100	20.218	193
DIC Objekt Hemsbach GmbH, Frankfurt am Main ¹⁴	100	224	- 11
DIC Objekt Karlsruhe Bahnhofplatz GmbH, Frankfurt am Main ²⁵	100	8.965	0
DIC Objekt Köln Butzweilerhof GmbH, Frankfurt am Main ²⁵	100	23	- 3
DIC Objekt Köln MBC GmbH, Frankfurt am Main ²⁵	100	37.487	651
DIC Objekt Kronberg GmbH, Frankfurt am Main ¹⁴	100	16.368	442
DIC Objekt Leinfelden-Echterdingen GmbH, Frankfurt am Main ²⁵	100	23.522	- 594
DIC Objekt Leverkusen GmbH, Frankfurt am Main ¹⁴	94,9	2.606	930
DIC Objekt Mettmann GmbH, Frankfurt am Main ²⁵	100	9.365	340
DIC Objekt München Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main ²⁵	100	144.144	321
DIC Objekt München Campus GmbH, Frankfurt am Main ²⁵	100	27.190	730
DIC Objekt Offenbach Kaiserleistraße GmbH, Frankfurt am Main ²⁵	100	29	7
GEG Offenbach Unite GmbH & Co. Geschl. Inv. KG, Frankfurt am Main ²⁵	80,51	47.505	932
DIC Objekt Stadthaus Offenbach GmbH, Frankfurt am Main ^{1,2}	100	125	0
DIC Objekt Stockstadt GmbH, Frankfurt am Main ²⁵	100	13.620	111
DIC Objekt Velbert GmbH, Frankfurt am Main ²	100	5.294	67
DIC Objekt Zeppelinheim GmbH, Frankfurt am Main ⁴	100	995	730
DIC Objektsteuerung GmbH, Frankfurt am Main	94,8	25	- 52
DIC OF REIT 1 GmbH, Frankfurt am Main	100	15.481	- 6.155
DIC Office Balance I GmbH, Frankfurt am Main ²¹	100	2.491	166
DIC Office Balance II GmbH, Frankfurt am Main ^{1,21}	100	225	0
DIC Office Balance III GmbH, Frankfurt am Main ²¹	100	75	50
DIC Office Balance IV GmbH, Frankfurt am Main ^{1,21}	100	4.515	0
Branicks Onsite GmbH, Frankfurt am Main (vormals DIC Onsite GmbH)	100	3.034	- 282
DIC OP Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main ^{1,13}	100	11.621	0



Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)	Eigenkapital zum 31.12.2023 in TEUR	Ergebnis lfd. Geschäftsjahr 2023 in TEUR
DIC OP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main ¹³	100	3.181	75
DIC OP Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main ¹³	100	12.214	0
DIC OP Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main ¹³	100	2.525	213
DIC OP Objekt Düsseldorf GmbH, Frankfurt am Main ^{1,13}	100	24.735	0
DIC OP Objekt Leverkusen GmbH, Frankfurt am Main ¹³	100	15	- 6.993
DIC OP Objekt Marl GmbH, Frankfurt am Main ¹³	100	5.873	160
DIC OP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main ¹⁰	100	81.810	- 8.173
DIC Opportunistic GmbH, Frankfurt am Main ^{15,28}	20	349.285	12.476
DIC Projekt Berlin Taubenstraße GmbH, Frankfurt am Main ^{1, 25, 35}	100	50.770	0
DIC Real Estate Investments Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100	27	- 4
DIC Real Estate Investments GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main	100	7.943	- 213
DIC Retail Balance I Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main ²¹	100	2.342	97
DIC Retail Balance I Funding GmbH, Frankfurt am Main ^{1,21}	100	55	0
DIC Retail Balance I GmbH, Frankfurt am Main ^{1,21}	100	45.674	0
DIC RMN-Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100	2.770	649
DIC RP Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main ³	100	3.025	0
DIC RP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main ³	100	5.245	269
DIC RP Objekt Bochum GmbH, Frankfurt am Main ³	100	2.337	151
DIC RP Objekt Essen GmbH, Frankfurt am Main ³	100	1.343	3
DIC Ruhr Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100	14.834	41
DIC VP Objekt Köln SILO GmbH, Frankfurt am Main ⁵	100	2.790	244
DIC VP Objekt Köln ECR GmbH, Frankfurt am Main ⁵	100	5.310	288
DIC VP Objekt Moers GmbH, Frankfurt am Main ⁵	100	9.791	- 24
DIC VP Objekt Neubrandenburg GmbH, Frankfurt am Main ⁵	100	1.321	98
DIC VP Objekt Saalfeld GmbH, Frankfurt am Main ^{1,5}	100	725	0
DIC VP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100	16.871	- 128
DIC Zeil Portfolio GmbH, Frankfurt am Main ²⁶	100	648	- 10
GEG Betriebsvorrichtung GmbH, Frankfurt am Main ¹⁴	100	18	- 22
GEG Emittent GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main ¹⁴	100	15	- 5
GEG Emittent Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main ¹⁴	100	3	- 7
Branicks Institutional GmbH, Frankfurt am Main ^{1,14} (vormals GEG German Estate Group GmbH)	100	46.180	0
GEG HA Holding GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main ⁴⁷	100	26	259
GEG HA Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main ¹⁴	100	2	- 10

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)	Eigenkapital zum 31.12.2023 in TEUR	Ergebnis lfd. Geschäftsjahr 2023 in TEUR
GEG Infinity Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main ¹⁴	100	46	- 9
Branicks Institutional Investment Advisory GmbH, Frankfurt am Main ³⁸ (vormals GEG Investment Advisory GmbH)	100	29	0
GEG Merlion FF & E GmbH, Frankfurt am Main ¹⁴	100	18	- 16
GEG Merlion GmbH, Frankfurt am Main ¹⁴	100	27	- 519
Branicks Institutional Portfolio Advisory GmbH, Frankfurt am Main ^{1,38} (vormals GEG Portfolio Advisory GmbH)	100	25	0
GEG Real Estate Beteiligungs – und Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main ¹⁴	100	79	- 1
GEG Real Estate Fund Management GmbH, Frankfurt am Main ⁴⁷	100	13	- 8
GEG Real Estate Fund Management VK GmbH, Frankfurt am Main ⁴⁷	100	67	36
BRANICKS Institutional Real Estate Management GmbH, Frankfurt am Main ^{1,37}	100	15.026	0
GEG Riverpark GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main ⁴⁰	100	1.408	- 46
GEG Sapporobogen Holding GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main ⁴⁰	100	7.918	110
GEG Triforum BVO GmbH, Frankfurt am Main ³⁹	100	12	- 9
GEG Triforum FinCo GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main ¹⁴	100	101	- 8
GEG Triforum Holding GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main ¹⁴	100	655	- 64
GEG Triforum Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main ⁴⁷	100	16	- 12
GEG UT Fondsverwaltung GmbH, Frankfurt am Main ²⁵	100	12	- 10
GEG Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main ¹⁴	100	1.309	43
German Estate Group GmbH, Frankfurt am Main	94,9	16.166	0
Gewerbepark Langenfeld West 3 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main ^{17,27}	99,5	1.918	590
Global Tower GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main ^{43,44}	100	3.989	7.903
Global Tower Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main ¹⁴	100	30	- 9
HCC Dortmund Holding GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main ⁴⁰	100	6.075	163
OB III Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main ³⁰	100	120	45
VIB Vermögen AG, Neuburg a. d. Donau ¹⁹	68,8	920.927	464.900
Merkur GmbH, Neuburg a. d. Donau ⁵²	100	5.944	544
VIMA Grundverkehr GmbH, Neuburg a. d. Donau ⁵²	100	6.204	- 2.367
KIP Verwaltung GmbH, Neuburg a. d. Donau ⁵²	100	14.180	3.947
UFH Verwaltung GmbH, Neuburg a. d. Donau ⁵²	100	89	- 112



Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)	Eigenkapital zum 31.12.2023 in TEUR	Ergebnis lfd. Geschäftsjahr 2023 in TEUR
BK Immobilien Verwaltung GmbH, Neuburg a. d. Donau ⁵²	100	137	- 30
VIB Fund Management GmbH, Neuburg a. d. Donau ⁵² (vormals DIC Fund Management GmbH)	100	31.070	1.837
VIB Fund Balance GmbH, Neuburg a. d. Donau ⁵² (vormals DIC Fund Balance II GmbH)	100	15.229	- 414
IPF 1 GmbH, Neuburg a. d. Donau ⁵²	94,98	696	671
IPF 2 GmbH, Neuburg a. d. Donau ⁵²	94,98	478	453
BBi Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG, Ingolstadt ⁵²	94,88	50.233	83.568
VST Immobilien GmbH, Neuburg a. d. Donau ⁵²	89,9	758	646
ISG Infrastrukturelle Gewerbeimmobilien GmbH, Ingolstadt ⁵²	75	8.872	959
Interpark Immobilien GmbH, Neuburg a. d. Donau ⁵²	74	11.833	2.220
VIPA Immobilien GmbH, Neuburg a. d. Donau ⁵²	74	74	-653
VSI GmbH, Neuburg a. d. Donau ⁵²	74	4.959	792
IVM Verwaltung GmbH, Neuburg a. d. Donau ⁵²	60	1.330	458
BHB Brauholding Bayern-Mitte AG, Ingolstadt ^{53, 56}	34,18	10.697	359
KHI Immobilien GmbH, Neuburg a. d. Donau ⁵⁴	41,67	45.445	109
VIB Objekt Ratingen GmbH, Neuburg a. d. Donau ⁵¹ (vormals DIC HI Objekt Ratingen GmbH)	100	3.008	78
VIB Objekt Gottmadingen GmbH, Neuburg a. d. Donau ⁵⁰ (vormals DIC Objekt Nürnberg GmbH)	100	13.847	346
VIB Objekt Halle Weststraße GmbH, Neuburg a. d. Donau ⁵⁰ (vormals DIC Objekt Halle Weststraße GmbH)	100	859	649
VIB Objekt Filderstadt GmbH, Neuburg a. d. Donau ⁵¹ (vormals DIC HI Objekt 1 GmbH)	100	953	138
VIB Objekt Langenselbold GmbH, Neuburg a. d. Donau ¹⁶ (vormals DIC DP Langenselbold Am Weiher GmbH)	100	3.927	285
VIB Objekt Mannheim GmbH, Neuburg a. d. Donau ⁴⁹ (vormals DIC AP Objekt 5 GmbH)	100	2.526	- 162
DIC Objekt Langenhagen GmbH, Frankfurt am Main ²⁵	100	11.731	- 823
VIB Immobilien Verwaltungs GmbH, Neuburg a. d. Donau ⁵²	100	19	- 6
VIB Finance Management GmbH, Neuburg a. d. Donau ⁵²	100	164	139
VIB Immobilien GmbH & Co. KG, Neuburg a. d. Donau ⁵²	100	271.305	- 17.642

- ¹⁰ Davon 15 % Mittelbar über die DIC Asset OP GmbH
¹¹ Mittelbar über die DIC AP Portfolio GmbH
¹² Mittelbar über die DIC DP Portfolio GmbH
¹³ Mittelbar über die DIC OP Portfolio GmbH
¹⁴ Mittelbar über die DIC 27 Portfolio GmbH & Co. KG
¹⁵ Mittelbar über die DIC OF REIT 1 GmbH
¹⁶ Davon 10,1% Mittelbar über die DIC DP Portfolio GmbH und 89,9% Mittelbar über die VIB Vermögen AG
¹⁷ Davon 6 % Mittelbar über die DIC Objektsteuerung GmbH
¹⁸ Mittelbar über die MainTor GmbH
¹⁹ Mittelbar über die DIC Real Estate Investments GmbH & Co. KGaA
²⁰ Mittelbar über die DIC Zeil Portfolio GmbH
²¹ Mittelbar über die DIC Fund Balance GmbH
²² Mittelbar über die DIC Hamburg Portfolio GmbH
²³ Mittelbar über die DIC HI Portfolio GmbH & Co. KG
²⁴ Davon 0,1% Mittelbar über die DIC Asset Beteiligungs GmbH
²⁵ Mittelbar über die DIC Asset Portfolio GmbH & Co. KG
²⁶ Davon 6 % Mittelbar über die Deutsche Immobilien Chancen Objektbeteiligungs GmbH
²⁷ Davon 88 % Mittelbar über die DIC 27 Portfolio GmbH & Co. KG
²⁸ Es besteht eine wechselseitige Beziehung zur BRANICKS Group AG
²⁹ 20 % mittelbar über die DIC MainTor Real Estate 1 GmbH
³⁰ Mittelbar über die DIC Office Balance III GmbH
³¹ Davon 99,9 % mittelbar über die DIC Fund Balance 1. Beteiligungs GbR
³² Mittelbar über die DIC Retail Balance I GmbH
³³ 20 % mittelbar über die DIC MainTor Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG
³⁴ Mittelbar über die DIC Development GmbH
³⁵ Mittelbar über die DIC Objekt Berlin Taubenstraße GmbH & Co. KG
³⁶ Davon 94,9 % mittelbar über die BRANICKS Institutional GmbH
³⁷ Mittelbar über die BRANICKS Institutional GmbH
³⁸ Mittelbar über die BRANICKS Institutional Real Estate Management GmbH
³⁹ Mittelbar über die GEG Triform Holding GmbH & Co. KG
⁴⁰ Mittelbar über die German Estate Group GmbH
⁴¹ Mittelbar über die DIC GMG GmbH
⁴² Zum 31.10.2023 aufgrund abweichendem Wirtschaftsjahr
⁴³ Davon 99,9 % mittelbar über die DIC 27 Portfolio GmbH & Co. KG
⁴⁴ Davon 0,1% mittelbar über GEG Emittent GmbH & Co. KG
⁴⁵ Zum 01.06.2023 aufgrund abweichendem Wirtschaftsjahr
⁴⁶ Zum 31.05.2023 aufgrund abweichendem Wirtschaftsjahr
⁴⁷ Mittelbar über die GEG Real Estate Beteiligungs- und Verwaltungs GmbH
⁴⁸ Davon 25 % mittelbar über die DIC Fund Balance GmbH
⁴⁹ Davon 10,1% mittelbar über die DIC AP Portfolio GmbH und 89,9% mittelbar über die VIB Vermögen AG
⁵⁰ Davon 10,1% mittelbar über die DIC Asset Portfolio GmbH & Co. KG und 89,9% mittelbar über die VIB Vermögen AG
⁵¹ Davon 10,1% mittelbar über die DIC HI Portfolio GmbH & Co. KG und 89,9% mittelbar über die VIB Vermögen AG
⁵² Mittelbar über die VIB Vermögen AG
⁵³ Zum 31.12.2022
⁵⁴ Davon 33,33 % mittelbar über die VIB Vermögen AG und mittelbar 8,33% von der Merkur GmbH
⁵⁵ Mittelbar über DIC AP Objekt 2 GmbH
⁵⁶ Davon 34,18 % mittelbar über die VIB Vermögen AG und 0,01% mittelbar über der Merkur GmbH

¹ Ergebnisabführungsvertrag

² Mittelbar über die DIC RMN-Portfolio GmbH

³ Mittelbar über die DIC Ruhr Portfolio GmbH

⁴ Davon 94 % Mittelbar über die DIC 27 Portfolio GmbH & Co. KG

⁵ Mittelbar über die DIC VP Portfolio GmbH

⁶ Davon 94 % Mittelbar über die DIC 25 Portfolio GmbH

⁷ Mittelbar über die DIC 26 Portfolio GmbH

⁸ Davon 15 % Mittelbar über die DIC Asset AP GmbH

⁹ Davon 15 % Mittelbar über die DIC Asset DP GmbH



9. Honoraraufteilung des Abschlussprüfers

Das im Geschäftsjahr für den Abschlussprüfer (inkl. Konzernabschluss) als Aufwand erfasste Honorar von TEUR 554 teilt sich wie folgt auf:

Abschlussprüfungsleistungen:	TEUR 465
Andere Bestätigungsleistungen:	TEUR 71
Sonstige Leistungen:	TEUR 18

10. Konzernzugehörigkeit

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

11. Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss 2023 der Branicks Group AG, Frankfurt am Main ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht, der mit dem Konzernlagebericht zusammengefasst ist, der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft und des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.

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

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 und der mit dem Konzernlagebericht zusammengefasste Lagebericht wurden vom Vorstand nach den deutschen Handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 weist einen Jahresfehlbetrag in Höhe von EUR 41.339.556,31 aus. Der Bilanzverlust von EUR 39.278.994,62 wird auf neue Rechnung vorgetragen. Der Bilanzverlust von EUR 39.278.994,62 soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

13. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die per Bilanzstichtag planmäßigen Fälligkeiten im Jahr 2024, im Wesentlichen die verbliebenen 200 Mio. Euro aus der Bridge-Finanzierung und Schuldscheindarlehen in Höhe von 225 Mio. Euro, waren zum Stichtag nicht komplett mit Liquidität und fest vereinbarten Finanzierungs- oder Verkaufserlösen gedeckt. Nach intensiven Verhandlungen mit den Darlehensgebern, die in Q4/2023 begonnen und in Q1/2024 erfolgreich abgeschlossen wurden, wurde eine Verlängerung der Fristigkeiten und eine Rückzahlung der Verbindlichkeiten aus geplanten Verkaufserlösen im Geschäftsjahr 2024 erreicht. Die vereinbarte Neuordnung der Fristigkeiten der Schuldscheindarlehen wurde gerichtlich im Rahmen eines StaRUG-Verfahrens zur Verlängerung der Schuldscheindarlehen am 26. März 2024 bestätigt. Grundlage der Verlängerung ist eine umfassende Unternehmensplanung der Jahre 2024 bis 2026 mit verschiedenen Maßnahmen zur Liquiditätsbeschaffung, deren Plausibilität und Realisierbarkeit im Rahmen eines Independent Business Review (IBR) sowohl durch eine unabhängige Beratungsgesellschaft geprüft und bestätigt wurden als auch das Gericht im Rahmen des StaRUG-Verfahrens überzeugt haben. Parallel zum StaRUG-Verfahren wurde auch die Brückenfinanzierung neu verhandelt. Ergebnis der Neuordnung der Finanzverbindlichkeiten nach einer Soforttilgung der Brückenfinanzierung in Höhe von 40 Mio. Euro ist die Verlängerung der Brückenfinanzierung von 160 Mio. Euro bis zum 31. Dezember 2024 und der Schuldscheindarlehen von 225 Mio. Euro bis zum 30. Juni 2025. Mit der Umsetzung der Unternehmensplanung wurde bereits begonnen.



Im Februar 2024 fand der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten von einem in 2022 gekauften Objekt für das Segment Commercial Portfolio mit einem Volumen von rund 53 Mio. Euro statt. Ebenfalls im Februar 2024 fand der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten von einem im Berichtsjahr verkauften Objekt aus dem Segment Institutional Business mit einem Volumen von rund 50 Mio. Euro statt.

Im März 2024 fand der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten von acht im Berichtsjahr verkauften Objekten aus dem Segment Commercial Portfolio mit einem Volumen von rund 13 Mio. Euro statt.

Frankfurt am Main, den 29. April 2024

Der Vorstand



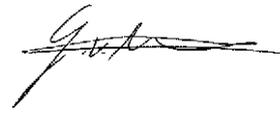
Sonja Wärntges



Torsten Doyen



Johannes von Mutius



Christian Fritzsche



Entwicklung des Anlagevermögens

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

in Euro	Anschaffungskosten			Abschreibungen				Buchwerte		
	Stand 01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2023	Stand 01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2023	Stand 31.12.2023	Stand 31.12.2022
I. Immaterielle Vermögensgegenstände										
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.572.807,72	0,00	4.250,00	1.568.557,72	512.083,99	279.973,00	0,00	792.056,99	776.500,73	1.060.723,73
II. Sachanlagen										
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.843.811,70	65.855,48	0,00	1.909.667,18	1.300.854,48	198.507,84	0,00	1.499.362,32	410.304,86	542.957,22
III. Finanzanlagen										
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.008.176.665,74	65.412,00	65.666.360,17	1.942.575.717,57	13.082.897,03	8.559.371,00	0,00	21.642.268,03	1.920.933.449,54	1.995.093.768,71
2. Beteiligungen	1.335.421,62	2.000,00	157.143,70	1.180.277,92	31.619,00	2.980,00	0,00	34.599,00	1.145.678,92	1.303.802,62
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	10.334.949,11	0,00	0,00	10.334.949,11	0,00	0,00	0,00	0,00	10.334.949,11	10.334.949,11
	2.019.847.036,47	67.412,00	65.823.503,87	1.954.090.944,60	13.114.516,03	8.562.351,00	0,00	21.676.867,03	1.932.414.077,57	2.006.732.520,44
	2.023.263.655,89	133.267,48	65.827.753,87	1.957.569.169,50	14.927.454,50	9.040.831,84	0,00	23.968.286,34	1.933.600.883,16	2.008.336.201,39



Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Branicks Group AG (vormals DIC Asset AG), Frankfurt am Main

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Branicks Group AG (vormals DIC Asset AG), Frankfurt am Main – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft.

Darüber hinaus haben wir den zusammengefassten Lagebericht (Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns) der Branicks Group AG (vormals DIC Asset AG) für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 als ungeprüft gekennzeichnete, nicht vom Gesetz vorgesehene Querverweise. Diese Querverweise sowie die Information, auf die sich die Querverweise beziehen, haben wir im Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht geprüft. Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023 und

- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum zusammengefassten Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der unter „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

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



Wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit

Wir verweisen auf die Ausführungen in Abschnitt „Allgemeine Angaben“ des Anhangs sowie die Angaben im Abschnitt „Finanzielle Risiken“, Unterabschnitt „Finanzierungsrisiko“ des Prognose-, Risiko- und Chancenberichts des zusammengefassten Lageberichts, in denen die gesetzlichen Vertreter beschreiben, dass der Fortbestand der Gesellschaft gefährdet ist, wenn – entgegen den Erwartungen der gesetzlichen Vertreter – der im Rahmen des StaRUG-Verfahrens vorgelegte Geschäfts- und Liquiditätsplan nicht umgesetzt werden kann und keine alternativen Finanzierungsquellen erschlossen werden können. Wie in den Ausführungen dargelegt, zeigen diese Ereignisse und Gegebenheiten, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann und die ein bestandsgefährdendes Risiko im Sinne des § 322 Abs. 2 Satz 3 HGB darstellt.

Gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchstabe c) ii) EU-APrVO fassen wir unsere prüferische Reaktion in Bezug auf dieses Risiko wie folgt zusammen:

Unter Hinzuziehung unserer Spezialisten aus dem Bereich Restructuring haben wir den von einem externen Sachverständigen der gesetzlichen Vertreter erstellten Independent Business Review des Geschäfts- und Liquiditätsplans vom 22. März 2024 gewürdigt und uns von der fachlichen Qualifikation sowie der Objektivität des Sachverständigen überzeugt.

Ferner haben wir eine eigene Beurteilung des Geschäfts- und Liquiditätsplans der gesetzlichen Vertreter vorgenommen und gewürdigt, ob die darin getroffenen Annahmen nachvollziehbar und die geplanten Maßnahmen sachgerecht auf der Grundlage dieser Annahmen abgeleitet wurden. Wir haben uns mit der Realisierbarkeit der Maßnahmen auseinandergesetzt und gewürdigt, ob diese ausreichend wahrscheinlich und durchführbar sind. Darüber hinaus haben wir uns mit deren Auswirkungen auf die zukünftige Liquiditätssituation befasst. Die Maßnahmen und den Stand der Umsetzung des Geschäfts- und Liquiditätsplans haben wir darüber hinaus mit den gesetzlichen Vertretern, dem Aufsichtsrat und mit dem externen Sachverständigen erörtert.

Mit Unterstützung unserer Rechtsexperten haben wir uns zudem davon überzeugt, dass die Wirkungen der Maßnahmen des StaRUG-Verfahrens rechtskräftig geworden sind.

Wir geben zu diesem Sachverhalt kein gesondertes Prüfungsurteil ab.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht sind bezüglich dieses Sachverhalts nicht modifiziert.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Jahresabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Zusätzlich zu dem im Abschnitt „Wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit“ beschriebenen Sachverhalt haben wir die folgenden Sachverhalte als die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte bestimmt, die in unserem Bestätigungsvermerk mitzuteilen sind:

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

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

Sachverhalt

Die Branicks Group AG (vormals DIC Asset AG) hält Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen an Immobilienobjektgesellschaften. Zum 31. Dezember 2023 werden entsprechende Finanzanlagen in Höhe von EUR 1.932,4 Mio. sowie Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 401,6 Mio. ausgewiesen.



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

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

Die Angaben der Branicks Group AG (vormals DIC Asset AG) zu den Finanzanlagen und den Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind im Abschnitt „Angewandte Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“, „Sonstige Angaben, Aufstellung des Anteilsbesitzes zum 31. Dezember 2023“ und „dem Anlagespiegel als Anlage zum Anhang“ enthalten.

Prüferische Reaktion

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

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

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

Sonstige Informationen

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

- die in Abschnitt „Erklärung zur Unternehmensführung“ des zusammengefassten Lageberichts enthaltene Erklärung zur Unternehmensführung
- die in Abschnitt „Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren“ des zusammengefassten Lageberichts enthaltenen Angaben mit Ausnahme des Abschnitts „Green Bond Impact Reporting“;
- die im zusammengefassten Lagebericht enthaltenen, lageberichtsfremden Angaben. Diese umfassen die „Grundlagen des Konzerns“
- den gesondert veröffentlichten Vergütungsbericht i. S. d. § 162 AktG, auf den in Abschnitt „Sonstige Angaben“ des zusammengefassten Lageberichts verwiesen wird.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und zusammengefassten Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.



- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft 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 bedeutende Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutenden Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und sofern einschlägig, die zur Beseitigung von Unabhängigkeitsgefährdungen vorgenommenen Handlungen oder ergriffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Jahresabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.



Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Jahresabschluss und des zusammengefassten Lageberichts nach § 317 Abs. 3a HGB

Prüfungsurteil

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der Datei „Branicks_Group_AG_JA_2023_12_31.xhtml“ enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Jahresabschluss und zum beigefügten zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten Datei enthaltenen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (06.2022)) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen der IDW Qualitätsmanagementstandards, die die International Standards on Quality Management des IAASB umsetzen, angewendet.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für die ESEF-Unterlagen

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Prozesses der Erstellung der ESEF-Unterlagen als Teil des Rechnungslegungsprozesses.



Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die ESEF-Unterlagen frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB sind. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.
- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.
- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d. h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.
- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Jahresabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts ermöglichen.

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APRVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 30. März 2023 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 12. Dezember 2023 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2022 als Abschlussprüfer der Branicks Group AG (vormals DIC Asset AG) tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

Sonstiger Sachverhalt – Verwendung des Bestätigungsvermerks

Unser Bestätigungsvermerk ist stets im Zusammenhang mit dem geprüften Jahresabschluss und dem geprüften zusammengefassten Lagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Jahresabschluss und zusammengefasste Lagebericht – auch die in das Unternehmensregister einzustellenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Jahresabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere sind der ESEF-Vermerk und unser darin enthaltenes Prüfungsurteil nur in Verbindung mit den in elektronischer Form bereitgestellten geprüften ESEF-Unterlagen verwendbar.

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Christoph Hyckel.

Hamburg, 29. April 2024

BDO AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Härle
Wirtschaftsprüfer

gez. Hyckel
Wirtschaftsprüfer

