

**Branicks**

# **Fokussiert auf operative Stärke**

**Geschäftsbericht 2023**



# Branicks Group AG auf einen Blick

Finanzkennzahlen			
in Mio. Euro	2023	2022	\Delta
Bruttomieteinnahmen	188,3	176,0	12,3
Nettomieteinnahmen	164,6	152,5	12,1
Erträge aus Immobilienmanagement	50,9	88,4	37,5
Erlöse aus Immobilienverkauf	558,6	51,5	507,1
Gewinne aus Immobilienverkauf	8,2	12,7	4,5
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	6,4	18,9	12,5
Funds from Operations nach Minderheiten (FFO)	51,9	114,2	62,3
Funds from Operations II (nach Minderheiten, einschließlich Verkaufsergebnis)	59,4	126,9	67,5
EBITDA	164,5	194,4	29,9
EBIT	8,5	120,5	112,0
Konzernergebnis	-70,7	42,9	113,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	97,1	158,9	61,8

Finanzkennzahlen			
je Aktie in Euro <sup>1</sup>	2023	2022	\Delta
FFO je Aktie (nach Minderheiten)	0,62	1,38	0,76
FFO II je Aktie (nach Minderheiten)	0,71	1,53	0,82
Konzernergebnis je Aktie (nach Minderheiten)	-0,79	0,38	1,17

<sup>1</sup> Alle Zahlen je Aktie angepasst gemäß IFRS (Durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien 12M 2023: 83.427.284; 12M 2022: 82.689.478).

Bilanzkennzahlen		
in Mio. Euro	31.12.2023	31.12.2022
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3.398,6	3.673,3
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (IFRS 5)	237,5	540,8
Eigenkapital	1.527,1	1.664,1
Finanzschulden (inkl. IFRS 5)	2.974,2	3.138,4
Bilanzsumme	4.846,2	5.180,3
Loan-To-Value (LTV) <sup>2</sup>	60,1%	57,8%
Adjusted LTV <sup>2, 4</sup>	57,6%	54,7%
NAV je Aktie (in Euro) <sup>1, 5</sup>	15,54	19,16
Adjusted NAV je Aktie (in Euro) <sup>4, 5</sup>	17,63	22,71

Operative Kennzahlen		
	31.12.2023	31.12.2022
Anzahl Immobilien	351	360
Assets under Management in Mrd. Euro	13,2	14,7
Mietfläche in qm	4.609.408	4.794.600
Vermietungsleistung in qm	446.600	374.900

Operative Kennzahlen (Commercial Portfolio) <sup>3</sup>		
	31.12.2023	31.12.2022
Annualisierte Mieteinnahmen in Mio. Euro	179,1	203,8
EPRA-Leerstandsquote in %	5,3	4,3
Ø-Mietlaufzeit in Jahren	4,9	5,5
Ø-Miete in Euro pro qm	8,92	8,26
Bruttomietrendite in %	5,2	4,8

<sup>1</sup> Alle Zahlen je Aktie angepasst gemäß IFRS (Aktienzahl 31.12.2023: 83.565.510; 31.12.2022: 83.152.366).

<sup>2</sup> Bereinigt um Warehousing.

<sup>3</sup> Nur für das Commercial Portfolio berechnet, ohne Repositionierungen und Warehousing.

<sup>4</sup> Inkl. vollständigen Werts des Institutional Business.

<sup>5</sup> Vorjahresbetrag 31.12.2022 angepasst.



# smart logistics

Logistik, die einfach passt.

A modern office interior with glass walls and a concrete pillar. Two men are visible in the background, one sitting and one standing, both holding laptops. The scene is brightly lit with natural light from large windows. A blue sofa and a white table are visible in the foreground on the right.

# new work

Offices, in denen man gerne ist.



# sustainable management

Nachhaltigkeit im ganzen Lebenszyklus der Immobilien.

# Inhalt



- 06 Welcome to Branicks!**
- 09 Wer wir sind**
- 11 Was wir können**
- 15 Wie wir unsere Aufgaben angehen**

## **17 An die Aktionäre**

- 18 Investor Relations und Kapitalmarkt
- 25 Bericht des Aufsichtsrats

## **31 Zusammengefasster Lagebericht**

- 32 Grundlagen des Konzerns
- 38 Wirtschaftsbericht
- 65 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
- 72 Prognose-, Risiko- und Chancenbericht
- 90 Sonstige Angaben
- 96 Erklärung zur Unternehmensführung

## **107 Konzernabschluss**

- 108 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 109 Konzerngesamtergebnisrechnung
- 110 Konzernbilanz
- 111 Konzernkapitalflussrechnung
- 112 Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

## **114 Anhang zum Konzernabschluss**






- 180 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

## **188 Übersichten**

## **201 Anschrift und Impressum**



Dieses interaktive PDF unseres Geschäftsberichts ist für die Nutzung mit Adobe Acrobat optimiert. Verlinkte Inhaltsverzeichnisse gewährleisten eine einfache Navigation. Zudem gibt es folgende Funktionsbuttons:

-  Im Dokument suchen
-  Home
-  Seite zurück
-  Seite vor
-  Zurück zur letzten Seite



## Unsere Teams haben Außer-gewöhnliches geleistet.

Sonja Wärtges

# Welcome to Branicks!

### Liebe Aktionärinnen und Aktionäre,

wir sind trotz aller Widrigkeiten des Immobilienmarkts und unseres gesamtwirtschaftlichen Umfelds operativ robust durch das Jahr 2023 gekommen und weiterhin stabil unterwegs. Trotzdem war es eine unruhige See, durch die wir Branicks navigieren mussten.

Dies ist uns gelungen, weil wir einen klaren, von unabhängigen Experten geprüften und bestätigten Plan haben, der aufzeigt, wie wir das Unternehmen strategisch auf Kurs halten und unsere Bilanz nachhaltig stärken. Dafür haben wir breite Unterstützung unserer Banken und Darlehensgeber gefunden und können uns jetzt wieder voll auf die operative Umsetzung unserer Ziele konzentrieren.

Im Mittelpunkt steht selbstverständlich Kontinuität in unserem gut aufgestellten operativen Geschäft. Dazu wird in einem sich erkennbar, aber zunächst noch mit verhaltenem Tempo entspannenden Transaktionsmarkt auch zunehmend wieder das Transaktionsgeschäft gehören. Auf diesen Übergang des Transaktionsmarkts von opportunistischen Aktivitäten zu einem Kontinuum an Immobilientransaktionen sind wir vorbereitet mit einer klar definierten Transaktionspipeline und unserer Vertrautheit und Nähe zu den Objekten, Kunden und Regionen.

Im Berichtsjahr hat das Team von Branicks wiederum Außer-gewöhnliches geleistet und unter Beweis gestellt, was das Unternehmen in den mehr als 25 Jahren seines Bestehens stets ausgezeichnet und über Hochs und Tiefs erfolgreich gemacht hat: die Fähigkeit, sich schnell und flexibel auf Veränderungen einzustellen und in jeder Lage Möglichkeiten zu entdecken und belastbare Lösungen zu entwickeln.

Seit 2. Oktober 2023 heißt unser Unternehmen Branicks Group AG. Der neue Name markiert nach 25 Jahren DIC Asset AG mit seiner einzigartigen Erfolgsgeschichte nicht nur den Start in eine neue Ära, er ist auch eine ausdrückliche Würdigung der Fähigkeiten unserer Mitarbeitenden.

Branicks ist ein Wortspiel mit dem Begriff „Brains“ – also der Expertise, der Erfahrung und der Kompetenz unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter – und dem Begriff „Bricks“, also dem, was wir für unsere Kundinnen und Kunden an realen Immobilienwerten schaffen und bewirtschaften. Nicht zuletzt hat Branicks auch einen internationalen Klang, was ein deutliches Zeichen ist für unseren Anspruch an die Zukunft – insbesondere Logistik denken wir über Landesgrenzen hinaus.



Die Einführung einer einheitlichen Markenstrategie unter dem ausdrucksstarken gemeinsamen Namen Branicks ist ein kraftvolles Zeichen in herausfordernden Zeiten. Nach den Übernahmen der Gesellschaften GEG, RLI und VIB in den vergangenen Jahren etablieren wir mit Branicks eine neue gemeinsame Identität und unterstreichen unser Selbstverständnis. Damit vereinfachen und erleichtern wir Entscheidungsprozesse und geben uns an den Märkten und in der Öffentlichkeit höheres Gewicht. Durch die Bündelung von Ressourcen und den Austausch von Best Practices kommunizieren wir unsere Botschaften konsistent über alle Kanäle und zu allen Stakeholdern.

Lassen Sie uns in den Blick nehmen, was unser Geschäft 2023 bewegt hat, wie wir reagiert haben und welche Maßnahmen wir getroffen haben.

**Die Welt der Gewerbeimmobilien hat sich nach einer langen Phase starken Wachstums zu einem Bestandsmarkt entwickelt.** Wir haben einzelne sich bietende Gelegenheiten genutzt, aber die Rückkehr zu einem normalen Transaktionsgeschäft, also kontinuierlichem Ankaufs- und Verkaufsgeschehen, hat sich im vergangenen Jahr mit jedem Monat zu einem unerwartet mühsamen Marathon entwickelt. Mit der Bereinigung um Randaktivitäten in anderen Asset-Klassen und der Fokussierung auf Assets in Logistik und Office schärfen wir die Konturen von Branicks. Das Logistik-Portfolio ist interessant für nationale und internationale Anleger. Hier nutzen wir Opportunitäten des Markts und stehen im stetigen Austausch mit Investoren und Anlegern. Im Vermietungsgeschäft hebt sich der Commercial-Bereich in einem sehr wesentlichen Aspekt vorteilhaft vom Wohnungssektor ab: Die Mietverträge sind zu viel höheren Anteilen als im Wohnungsmarkt indiziert. Somit steigen die Mieten bei Inflation automatisch und sichern reale Werte.

An vielen Stellen im Unternehmen sind wir aktiv geworden und haben Umstrukturierungen schnell und mutig vollzogen.

**Wir haben unseren „Aktionsplan 2024“ angeschoben,** um unsere Liquidität nachhaltig zu stärken und den Abbau der Verschuldung zu beschleunigen. Er beinhaltet die weitere Umsetzung von Veräußerungen aus unserem Bestandsportfolio, die Stärkung des operativen Bestandsgeschäfts mit hoher Vermietungsleistung, die Platzierung alternativer Investmentvehikel und eine Optimierung und Senkung der operativen Kosten.

**Wir rücken Aktivitäten zur Erhaltung und Steigerung der Wertigkeit unserer Immobilien jetzt noch stärker in den Mittelpunkt.** Dazu gehört neben vorausschauender Instandhaltung vor allem die baulich-technische Bestandsentwicklung inklusive der Nutzung von Potenzialen für erneuerbare Energien. Mit vorausschauendem Denken und Handeln bedienen wir die beiden wichtigen Zukunftsthemen Digitalisierung und ESG, die heute entscheidende Kriterien für die Werthaltigkeit und Zukunftstauglichkeit einer Immobilie sind. Oder New Work in neuer Dimension, um die Bedürfnisse unterschiedlicher Zielgruppen zu bedienen und flexible Arbeitsflächen zu schaffen.


**Wir haben zusätzlich eine Bewertungsabteilung installiert, um zielgerichtet den individuellen Bedarf einer Immobilie feststellen zu können.** Als einer der größten Player am Markt verfügen wir über außergewöhnliches Know-how. Unsere Expertinnen und Experten, regional präsent und überregional vernetzt, kümmern sich ganz gezielt um die Immobilien in unserem Eigenbestand und in der Betreuung für Dritte. Sie liefern eine optimale Analyse

mit punktgenauen Empfehlungen. Was uns zusätzlich von anderen unterscheidet: Unsere Modernisierungs- und Revitalisierungsprojekte werden von eigenen Teams gesteuert. Schneller und direkter geht es nicht.

**Wir steigern die Effektivität unserer Objektbetreuung und -entwicklung durch eine Bündelung und direkte Zuordnung jeder Immobilie zu einem Asset-Manager.** Die Kolleginnen und Kollegen decken jetzt einen größeren Radius um die Immobilie ab, haben eigene Entscheidungsmöglichkeiten und Verantwortung und können schnell und sachgerecht agieren.

Betreut werden nach dem neuen Konzept vier bis fünf Immobilien von einem Management. Mit agilem Management betrachten wir Werte gesamtheitlich, entwickeln sie systematisch weiter und steigern sie so. Zugleich verbessert dieses Vorgehen Effizienz und Produktivität unserer eigenen Prozesse, schont Ressourcen und senkt Aufwand.

Wir wollen unser Geschäft voranbringen, unsere Partner im Sinne nachhaltiger Zukunftsgestaltung unterstützen und daraus neue Stärke entwickeln – wir nennen es **„Fokussiert auf operative Stärke“**. Nicht im Sinne von schneller, höher, weiter – sondern kreativer, klüger und agiler.



**Ihre Sonja Wärtges**  
Vorsitzende des Vorstands





# One Brand. One Team.

**Sonja Wärtges**  
CEO und CFO

Sonja Wärtges kam im Mai 2013 als CFO in den Vorstand, seit dem 1. Oktober 2017 leitet sie als Vorstandsvorsitzende die Branicks Group AG und ist für die Bereiche Strategie, Human Resources, IT, Corporate Finance & Controlling, Corporate Communications, Investor Relations und M&A verantwortlich.



**Johannes v. Mutius**  
CIO

Johannes von Mutius ist seit April 2015 als Chief Investment Officer für das Transaktionsgeschäft der Branicks Group AG verantwortlich.



**Torsten Doyen**  
CIBO

Torsten Doyen ist seit Januar 2023 Vorstand Institutional Business bei der Branicks Group AG. Vor seiner Berufung in den Vorstand war er Geschäftsführer bei der GEG German Estate Group GmbH. Der Bankbetriebswirt und Diplom-Immobilienökonom verfügt über mehr als 20 Jahre Führungserfahrung bei der Kapitalbeschaffung in der Immobilien- und Fondsbranche.



**Christian Fritzsche**  
COO

Christian Fritzsche ist seit Januar 2023 Vorstand Operations (COO) bei der Branicks Group AG. Er ist seit 2010 in leitenden Positionen bei Gesellschaften der Branicks Group AG beschäftigt, zuletzt als Geschäftsführer der Branicks Onsite GmbH. Der Diplom-Kaufmann verfügt über mehr als 20 Jahre Erfahrung in der Immobilienbranche.



# Wir von Branicks sind integrale Partner rund um Gewerbeimmobilien.

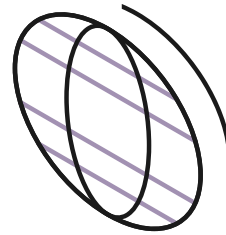
Wir sind vor Ort, bieten profunde Expertise und Sparring und sind Mitgestalter. Wir bringen Anleger und Investoren zusammen, kaufen und verkaufen Immobilien, betreiben und entwickeln sie für uns oder Dritte. Wir strukturieren Investmentprodukte und beraten Mieter, Eigner und Investoren.

Unsere Basis bildet unsere flexible Plattform, die unser Know-how schnell für individuelle Gegebenheiten nutzbar macht. Diese Diversifikation gibt Branicks Stabilität und Durchhaltevermögen, besonders in rauen Zeiten.



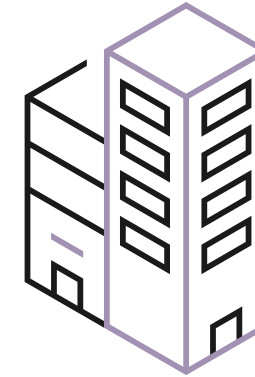
# Profunde Expertise auf einen Blick

25



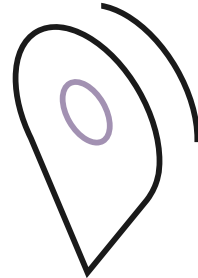
Jahre erfolgreich im Markt

351



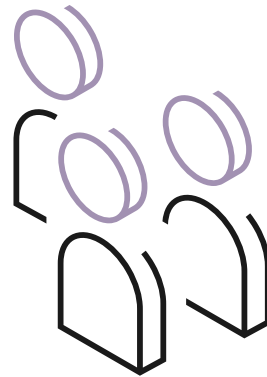
Immobilien

9



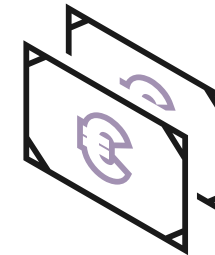
Standorte

300



kluge Köpfe

13,2 Mrd. Euro



Assets under Management (AuM)  
auf der Plattform



# Wir haben nur eines im Sinn: Assets

Mit erstklassigen, maßgeschneiderten Dienstleistungen in allen Bereichen setzen wir neue Maßstäbe im Immobilienmanagement. Unsere Expertise reicht von der konzeptionellen, kaufmännischen bis hin zur technischen Immobilienbewirtschaftung. Immer im Fokus: der Wert der Immobilie.

## Bewerten

Kontinuierliche Marktbeobachtung und schneller, gut koordinierter Zugang zu Investitionsmöglichkeiten zeichnen uns aus. Zu unseren Kernkompetenzen gehören Markt- und Risikoanalysen im regionalen Umfeld sowie Vermietungs- und Assetstrategien.

## Instand halten

Immobilienbestand, den wir betreuen, pflegen wir erstklassig. So erhalten wir Werte langfristig. Darüber hinaus optimieren und entwickeln wir ihn nachhaltig weiter (Develop) und schaffen so einen zuverlässigen Mehrwert.

## Vermieten

Vor Ort aktiv und überregional vernetzt: Unsere leistungsorientierten Teams realisieren jährlich Neu- und Anschlussvermietungen in der Größenordnung von 200.000 bis 400.000 Quadratmetern. Mit spezialisiertem Objektmarketing, effizientem Flächenmanagement und sicherer Vertragsverhandlung sorgen wir für herausragende Ergebnisse.

## Renovieren

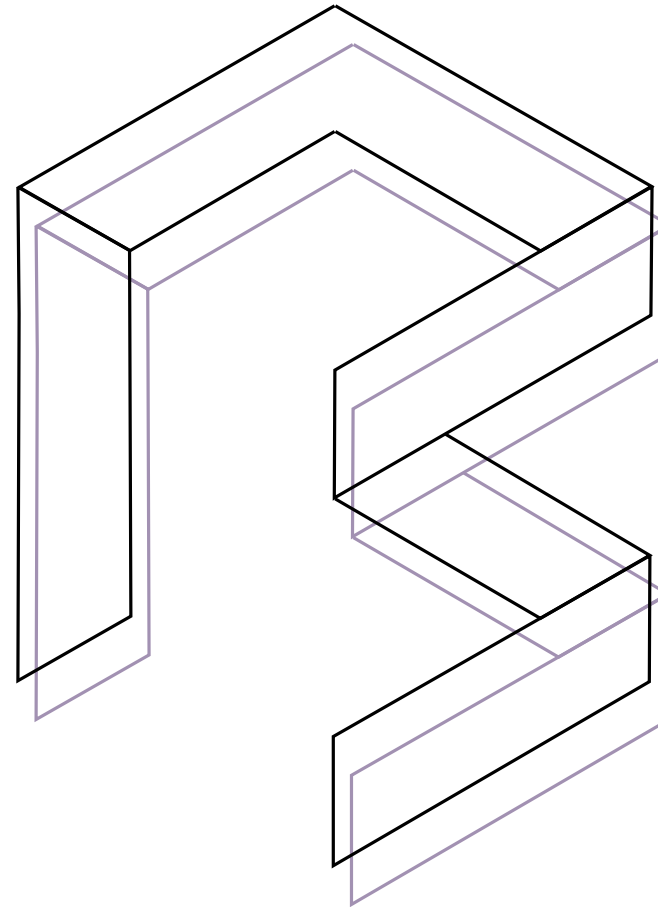
Wir revitalisieren und positionieren Immobilien neu, um den Wert und Nutzen für Mieter und Investoren zu maximieren. Modernisierungen und Revitalisierungen im Bestand steuern und setzen wir mit eigenen Teams aus Architekten, Ingenieuren, Ökonomen und Projektsteuerern um.

## Betreuen

Insgesamt betreuen wir über 1.000 gewerbliche Mietverträge und mehr als 1.000 Verträge mit Dienstleistern und Versorgern. Durch unsere führende Rolle im Markt profitieren die Eigentümerinnen und Eigentümer von unserem großen wirtschaftlichen Netzwerk.

## Managen

Wir denken in größeren Zusammenhängen: von A wie Ankauf bis Z wie Zielrendite. Als aktive und nachhaltig agierende Managerinnen und Manager übernehmen wir die umfassende Bewirtschaftung von Immobilien über ihren gesamten Lebenszyklus und steigern so ihren Substanz- und Ertragswert.



# Attraktiv und nachgefragt: Schwerpunkte unseres Portfolios

Bürogebäude und Logistikimmobilien sind unsere wichtigsten Standbeine. Wir entwickeln nutzergerechte Konzepte und gestalten Zukunft – etwa innovative New-Work-Arbeitsumfelder oder Logistikflächen für den Online-Handel.

Die Asset-Klassen Logistik und Büro machen inzwischen 79 % des Marktwerts in Höhe von 3.641,6 Mrd. Euro für Immobilien im eigenen Besitz aus (Vorjahr: 72 %). Logistikimmobilien stellen dabei die größte Asset-Klasse mit 40 % des Marktwerts, während Büroimmobilien einen Anteil von 39 % am Portfolio-Marktwert haben.

**Für aktuelle Herausforderungen und die Zukunft sind wir mit unserer Strategie bestens gerüstet.**

Der gesellschaftliche Wandel sorgt in beiden Asset-Klassen für positive Dynamik. Treiber im Logistik-Segment ist der Online-Handel in Verbindung mit der demografischen Entwicklung. Der Umsatz der

deutschen E-Commerce-Branche liegt 2023 bei 79,7 Mrd. Euro. Noch nie war die Nachfrage nach Logistikhallen so groß wie heute, vor allem innerstädtische oder stadtnahe Logistikflächen stehen im Fokus. Über unsere Tochtergesellschaft VIB agieren wir auch als Projektentwickler für neue Logistikobjekte.

Moderne Bürokonzepte setzen auf flexible Flächennutzung und orientieren sich am Megatrend New Work. Wir spüren eine zunehmende Nachfrage nach Beratung. Unsere Teams sind darauf spezialisiert, Immobilien zu revitalisieren und neu zu positionieren, individuell zugeschnitten auf die Mieter, von cool bis exklusiv.



40 % der Mieten Logistikimmobilien

41 % der Mieten Büroimmobilien



# Drehkreuze für Erfolg: Logistikimmobilien

Logistikimmobilien besitzen außergewöhnliches Potenzial. Das veränderte Verbraucherverhalten führt zu Engpässen bei den benötigten Flächen, neue Standorte entlang der Hauptrouten und in City-Nähe sind gesucht. Wir haben die Lösungen.

→ 62 Objekte im eigenen Bestand mit einem Marktwert von 1.451,2 Mio. Euro.

→ Der Anteil am Marktwert des Gesamtportfolios beträgt 40 %.

→ Die jährlichen Mieteinnahmen betragen 70,7 Mio. Euro. Das entspricht einem Anteil von ca. 40 % der Mieten.

→ Die EPRA-Leerstandsquote betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 2,0 %.



**Groß und grün:** „Next Horizon“ in Erding. Neben zwei Bürogebäuden entstehen zurzeit sechs Baufelder mit Gebäudeflächen von 2.100 bis 30.000 Quadratmetern. Für die modernen und hochwertig ausgestatteten Gebäude wird das Nachhaltigkeitszertifikat DGNB Gold angestrebt.

**62.300** qm  
im Bau/in Vermietung



**Innovativ und grün:** „Innovation Parc“ in Hannover-Langenhagen. Hochwertige Industrie- und Gewerbeflächen mit Mieteinheiten zwischen 2.500 und 10.000 Quadratmetern. Die Flächen können flexibel angepasst werden. Ein 24-Stunden-Betrieb an sieben Tagen macht den Standort besonders attraktiv. Die energieeffiziente Immobilie strebt eine DGNB-Zertifizierung in Gold an.

**15.000** qm  
im Bau/in Vermietung



**Riesig und flexibel:** „Logistikanlage im InterPark“ in Kösching bei Ingolstadt. Das Leuchtturmprojekt besteht aus zwei Gebäudeteilen und insgesamt sechs hochmodernen Hallen. Sie sind multiuserfähig und lassen sich in bis zu sechs Hallenschiffe mit je sechs Überladebrücken teilen. Weitere Pluspunkte: die Hallenhöhe von 10,5 m und die Bodenbelastbarkeit von 10 t/qm.

**115.000** qm  
Voll vermietet



# Schöner als zu Hause: Büroimmobilien

Im Wettbewerb um die besten Talente wird der Arbeitsplatz zum wichtigen Faktor. Die Kernfrage lautet: Wie kriegt man es hin, dass die Leute gern ins Büro kommen? Wir haben die Antwort.

- 58 Objekte im eigenen Bestand mit einem Marktwert von 1.427,7 Mrd. Euro.
- Der Anteil am Gesamtmarktwert des Portfolios beträgt 39%.
- Die jährlichen Mieteinnahmen betragen 73,8 Mio. Euro. Das entspricht einem Anteil von 41% am Gesamtportfolio.
- Die EPRA-Leerstandsquote betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 8,6%.



**Klein und fein:** Multi-Tenant-Objekt „Campus C“ in München. Flächeneffiziente Grundrisse ermöglichen Raumlösungen von Einzelzimmerung bis zu modernen Arbeitskonzepten. Hohe Drittverwendungsfähigkeit durch geschoss- und etagenweise Teilbarkeit. Green-Building-Zertifikat mit Best-in-Class-Rating.

**9.200** qm

Voll vermietet



**Flexibel und hochwertig:** „Unite Offices I“ in Offenbach. Das sechsstöckige Gebäude überzeugt durch seine hohe Qualität bei der Ausstattung und die flexible Aufteilung der Geschosse. Weiterer Pluspunkt: die ideale Lage zwischen Frankfurt am Main und Offenbach.

**11.000** qm

Voll vermietet



**Modern und individuell:** Büro- und Verwaltungsgebäude der „pronova bkk“. Maßgeschneiderter Firmensitz einer der größten Betriebskrankenkassen Deutschlands. Kleine Büroeinheiten ermöglichen eine individuelle Beratung. Nach den Vorgaben der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) Gold-zertifiziert.

**13.000** qm

Voll vermietet



# Alles im Blick

Schnell, agil, effektiv: Die Geschäftsführung der Branicks Onsite GmbH erklärt, wie es mit dem bundesweiten Netz an aktiven Asset-Managerinnen und -Managern und dem neuen 360-Grad-Asset-Managementansatz auch in herausfordernden Zeiten gelingt, den Substanz- und Ertragswert unserer Immobilien zu steigern.

## Warum wir uns neu aufgestellt haben

Die letzten 25 Jahre waren sehr erfolgreich, aber jetzt sind Anpassungen nötig. Der Markt hat sich gewandelt. Während man es sich in den Boomjahren leisten konnte, hochspezialisiertes Objektmanagement zu betreiben und mehrere Abstimmungsschleifen in Kauf zu nehmen, sind heute schnelle Entscheidungen gefragt.

## schnell

Wir bündeln ab sofort alle wesentlichen Tätigkeiten, die zum Erfüllen des Immobilienmanagements nötig sind, in einer Hand. Dazu haben wir die Schnittstellen zwischen den einzelnen Positionen verändert und die Verantwortung klar zugeordnet. Die neuen Super-Asset-Managerinnen und -Manager können so viel klarere Aussagen zum Stand des Objekts machen, zur Strategie des Asset-Managements und zum Businessplan und zu all den damit verbundenen Nebengeräuschen, die im Augenblick erforderlich sind, eine Wertsteigerung herbeizuführen. ”

Martin Karehnke  
Geschäftsführer Asset Management, Vermietung,  
Competence Center, Retail, Marketing

## Was uns von anderen unterscheidet

Alleinstellungsmerkmal ist unser ganzheitlicher Ansatz. Wir bilden das komplette Management mit unseren Leuten ab und setzen dabei auf das Prinzip ‚One face to the Customer‘. Die gesamte Klaviatur der Bewirtschaftung einer Immobilie wird durch eine Person abgedeckt.

## agil

Anders als die meisten unserer Wettbewerber verfügen wir über ein eigenes Property Development, wo wir das Wissen aus dem Asset-, ESG- und Propertymanagement bündeln und Wertsteigerungen gezielt ausarbeiten können. Wir müssen keine Dienstleistungen zukaufen, sondern können sofort reagieren und agieren und unsere Mieter glücklich machen. ”

Karin Richter  
Geschäftsführerin Development & Value Add,  
Technical Management, Technisches Controlling &  
Process Organisation

## Wie die neuen 360-Grad-Asset-Managerinnen und -Manager arbeiten

Die Super-Asset-Managerinnen und -Manager betreuen maximal fünf Immobilien und agieren schneller mit erweiterten Kompetenzen. Früher waren drei in einem Objektkosmos verantwortlich.

## effektiv

Diese Maßnahme verschlankt Abstimmungsprozesse. Statt auf Organisation und Funktionen liegt der Fokus jetzt noch stärker auf Objekten und Mietern. So ist die schnelle Umsetzung von strategischen Projekten garantiert. Wir haben tolle ehemalige kaufmännische Propertymanagerinnen und -Manager, die in der neuen Funktion aufgehen und sich freuen, dass sie für große, tolle Immobilien jetzt vollumfänglich verantwortlich sind. Die neuen 360-Grad-Asset-Managerinnen und -Manager treffen alle Entscheidungen gemeinsam mit uns als Geschäftsführung. ”

Ivica Pavusek-Muta  
Geschäftsführer Kaufmännischer Bereich,  
Personal, ESG, Drittmandate





# Das Herzstück unseres Geschäftsmodells

Markenzeichen von Branicks: Mit unserer überregionalen und regionalen Immobilienplattform mit neun Standorten in allen wichtigen deutschen Märkten setzen wir Ideen effizient in Mehrwert um.



# An die Aktionäre

**18 Investor Relations und Kapitalmarkt**

**25 Bericht des Aufsichtsrats**



# Investor Relations und Kapitalmarkt

## Hohe Volatilitäten auf weltweiten Finanzmärkten im Jahr 2023

Nach dem schwierigen Börsenjahr 2022 war auch das Jahr 2023 von erheblichen Kursschwankungen sowohl an den Aktien- als auch an den Anleihemärkten geprägt. Die Zins- und Geldpolitik der Zentralbanken, die Inflationsentwicklung sowie die im Jahresverlauf ständig wechselnden Markterwartungen, insbesondere bezüglich der Zinsen, waren dafür maßgeblich.

Auf Jahressicht drückten im ersten Quartal insbesondere Turbulenzen im Bankensektor in den USA und in der Schweiz auf die Stimmung. Im zweiten Quartal waren es unter anderem Konjunktur- bzw. Rezessionsorgen in Europa sowie der Streit über die Schuldenobergrenze in den USA mit einer Einigung in letzter Minute, welche die Märkte beschäftigten. Im dritten Quartal sorgten unter anderem wieder aufkommende Inflationsorgen im Zuge des deutlich gestiegenen Ölpreises für zwischenzeitlich deutliche Kursrückgänge bei Aktien und Anleihen. Im letzten Quartal des Jahres verunsicherte insbesondere der Beginn des Nahost-Konflikts.

Im November setzte dann allerdings eine Jahresendrally bei Aktien und Anleihen ein, begünstigt durch niedrigere Inflationszahlen in Europa und den USA sowie wiederholte Signale der Notenbanken, dass der Zinserhöhungszyklus beendet sei.



## Highlights 2023

Geschäftsbericht 2022  
erneut mit  
**EPRA BPR  
Gold Award**  
ausgezeichnet

Erneut  
**EPRA sBPR  
Gold Award**  
für Nachhaltigkeits-  
bericht 2022 erhalten

**Intensive  
Kapitalmarkt-  
kommunikation**  
mit über 80 Investoren-  
gesprächen im Jahresverlauf

## Branicks Group AG – Aktie

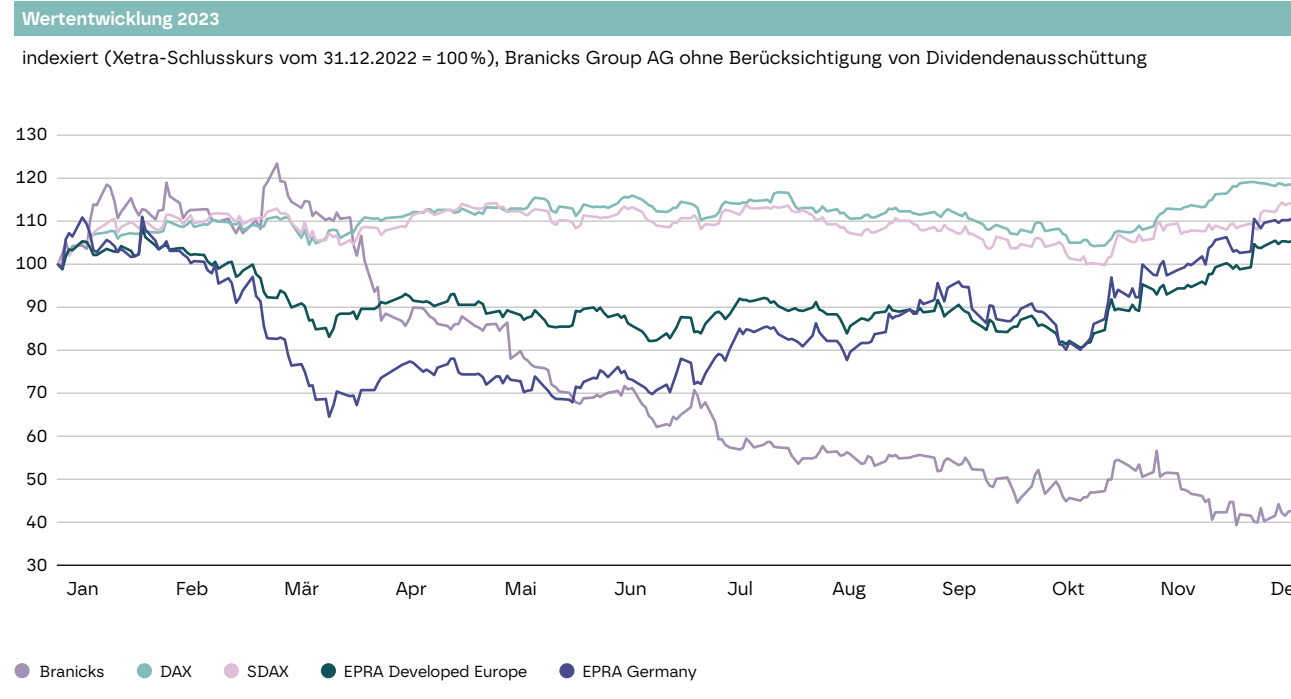
Basisdaten (Stand: März 2024)	
Anzahl Aktien	83.565.510 (Namens-Stückaktien)
Grundkapital in Euro	83.565.510
WKN/ISIN	A1X3XX / DE000A1X3XX4
Symbol	BRNK
Freefloat/Streubesitz	45,6%
Handelsplätze	Xetra, alle Börsenplätze in Deutschland
Segment Deutsche Börse	Prime Standard
Designated Sponsors	ODDO BHF Corporates & Markets AG, Baader Bank AG
Zahlstelle	Joh. Berenberg, Gossler & Co. KG

Kennzahlen <sup>1</sup>		2023	2022
FFO je Aktie	Euro	0,62	1,38
FFO-Rendite <sup>2</sup>	%	18,3	18,1
Dividende je Aktie	Euro	0,00 <sup>3</sup>	0,75
Dividendenrendite <sup>2</sup>	%	0,0	9,8
Jahresschlusskurs	Euro	3,38	7,62
52-Wochen-Hoch	Euro	9,73	15,76
52-Wochen-Tief	Euro	2,97	6,71
Börsenkapitalisierung <sup>2</sup>	Mio. Euro	282	634

<sup>1</sup> Jeweils Xetra-Schlusskurse.

<sup>2</sup> Bezogen auf Xetra-Jahresschlusskurs.

<sup>3</sup> Vorgeschlagen.



### Branicks-Aktie mit Kursverlusten im Jahresverlauf

Die deutschen Leitindizes DAX und SDAX zeigten im Jahresverlauf 2023 Kurssteigerungen von 20% bzw. 17%. Auch der Sektor-Index „EPRA Developed Europe“ der europäischen börsennotierten Immobilienunternehmen entwickelte sich mit einem Anstieg von 11% deutlich positiv. Die im deutschen Branchenindex „EPRA Germany“ zusammengefassten Unternehmen führten zu einem Anstieg von 24%.

Die Branicks-Aktie (vormals DIC Asset AG) eröffnete den Handel am 2. Januar 2023 bei 7,65 Euro und beendete das Jahr bei einem Xetra-Schlusskurs von 3,38 Euro, was einem Rückgang von über 55% entspricht.

## Branicks Group AG – Anleihen

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

Kennzahlen		
in EUR	2023	2022
Branicks Group AG Anleihe 18/23 <sup>1</sup>		
Jahresschlusskurs	n.a.	99,1
Effektive Rendite zum Jahresschlusskurs	n.a.	4,81 %
Branicks Group AG Green Bond 21/26		
Jahresschlusskurs	38,0	57,5
Effektive Rendite zum Jahresschlusskurs	46,99 %	19,23 %

Quelle: vwd group/EQS Group AG

<sup>1</sup> Rückzahlung am 2. Oktober 2023.

### Unternehmensanleihe fristgemäß zurückgeführt

2023 waren die Anleihemärkte bis in den Oktober hinein von Kursverfall und Renditeanstieg geprägt, woraufhin sich eine Kehrtwende in Erwartung fallender Leitzinsen einstellte. Anleihen aus dem Immobiliensektor bereitete 2023 insbesondere der sich bis in den Spätherbst hinein fortsetzende Zinsanstieg Probleme; Insolvenzen innerhalb der Branche sorgten für zusätzliche Verunsicherung.

So schloss der Green Bond 21/26 im Volumen von 400 Mio. Euro (unter anderem aufgrund des geringeren Handelsvolumens und der höheren Stückelung) unter pari und unter dem Eröffnungskurs des Jahres am 29. Dezember 2023 bei 38,0 (30. Dezember 2022: 57,5).

Die Anleihe 18/23 im Volumen von 150 Mio. Euro wurde am 2. Oktober 2023 planmäßig zurückgezahlt.

### Virtuelle Hauptversammlung 2023

Auf der ordentlichen Hauptversammlung 2023 am 30. März 2023, die wie in den Vorjahren als Online-Veranstaltung ohne physische Präsenz von Aktionären, Bevollmächtigten und Gästen stattfand, wurden alle Tagesordnungspunkte mit großen Mehrheiten bestätigt.

Für das Geschäftsjahr 2022 wurde die Zahlung einer Dividende von 0,75 Euro beschlossen (Vorjahr: 0,75 Euro). Die Ausschüttungsquote lag damit bei 54 % (Vorjahr: 57 %) der Ergebniskennzahl Funds from Operations (FFO). Wie in den Vorjahren erfolgt die Ausschüttung wahlweise in bar oder in Form neuer Aktien (Aktividende). Bezogen auf den Xetra-Jahresschlusskurs 2022 ergab sich eine Dividendenrendite von 9,8 % (Vorjahr: 4,9 %).

In weiteren Beschlüssen wurde unter anderem die Namensänderung der Gesellschaft in „Branicks Group AG“ beschlossen sowie Vorstand und Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2022 entlastet.

Zudem wurde für das Geschäftsjahr 2023 die Prüfungsgesellschaft BDO gewählt und der Vergütungsbericht für Vorstand und Aufsichtsrat erörtert.

In ihrer Rede schaute die Vorstandsvorsitzende Sonja Wärntges auf das Rekordjahr 2022 zurück und erläuterte die Umbenennung der Gesellschaft.



### Aktiendividende stärkt Eigenkapital

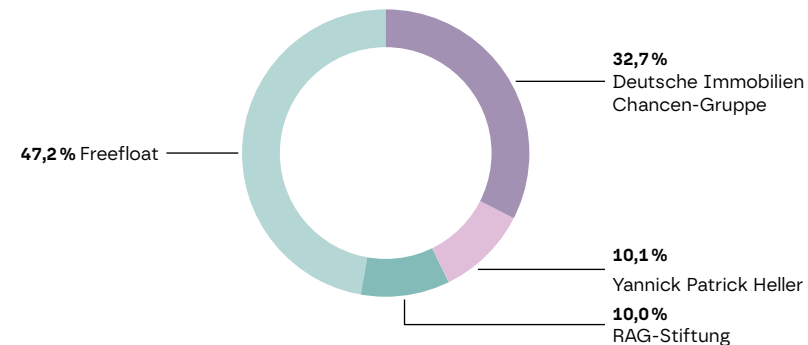
Für das Geschäftsjahr 2022 erfolgte die Ausschüttung der Dividende zum sechsten Mal in Folge wahlweise in bar oder in Form neuer Aktien (Aktiendividende). Die Annahmequote lag bei 6,06 % (Vorjahr: 40,54 %), sodass am 4. Mai 2023 insgesamt 413.144 neue Aktien in die Depots der teilnehmenden Aktionäre gebucht und für den Handel im Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen wurden.

Die Gesamtzahl ausstehender Aktien der Branicks Group AG zum Jahresende 2023 beläuft sich nach der Eintragung der Kapitalerhöhung im Handelsregister am 26. April 2023 auf 83.565.510, was einer Erhöhung um rund 0,5 % gegenüber dem Jahresende 2022 entspricht. Die Bruttoemissionserlöse aus der Ausgabe der neuen Aktien beliefen sich auf rund 2,7 Mio. Euro und stärkten das Eigenkapital von Branicks.

### Stabile Aktionärsstruktur

Der Aktionärskreis der Branicks weist eine grundsätzlich stabile Struktur mit nationalen und internationalen institutionellen Investoren auf. Die RAG-Stiftung ist seit 2014 als Großaktionär an Branicks beteiligt und hält rund 10,0 % der Aktien. Die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe hält als Ankeraktionär aktuell rund 32,7 % der Aktien, wovon rund 8,2 % über die TTL Real Estate GmbH zugerechnet werden. Yannick Patrick Heller hat im Februar 2021 die 10 %-Schwelle mit einer Beteiligung in Höhe von rund 10,1 % überschritten. Der Streubesitz liegt aktuell bei rund 47,2 %.

#### Aktionärsstruktur



Stand: Februar 2024

Alle uns vorliegenden Stimmrechtsmitteilungen veröffentlichen wir auf unserer Website und im Anhang ab [→ Seite 177](#).

### Kontinuierliche Kapitalmarktkommunikation

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

Über die ausführliche schriftliche Berichterstattung hinaus pflegen wir den direkten Kontakt zu unseren privaten und institutionellen Aktionären sowie Analysten und informieren regelmäßig über alle wichtigen Ereignisse. Über Social-Media-Kanäle vernetzen wir uns mit Kapitalmarktinvestoren und -intermediären sowie Marktpartnern, insbesondere rund um IR-Events, Messen und andere aktuelle Anlässe.



Im Geschäftsjahr 2023 führten das IR-Team und der Vorstand an insgesamt acht Konferenztagen (inklusive der Analystenveranstaltung Deutsches Eigenkapitalforum), einem Roadshowtag sowie in über 80 Videocalls Gespräche mit zahlreichen nationalen und internationalen Investoren. Darüber hinaus fand sowohl ein telefonischer als auch ein Austausch via E-Mail statt. Zudem führte Branicks zu den regelmäßigen Berichtszeitpunkten Webcasts für die Kapitalmarktöffentlichkeit durch, in dem sich eine offene Q&A-Session an die Präsentation des Vorstands anschloss.

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

Follow us on:



### Laufender Austausch mit Analysten

Zum Veröffentlichungszeitpunkt dieses Reports wird die Branicks Group AG von insgesamt acht Analysten gecovert. Der Rückgang gegenüber dem Jahresende 2022 (zehn Analysten) ist auf die aktive Beendigung des Researchs von Stifel Europe und DZ Bank zurückzuführen. Aktuell gibt es zwei Kaufempfehlungen, vier Empfehlungen zum Halten und drei Verkaufsempfehlungen. Im vierten Quartal erfolgte die Wiederaufnahme der Coverage durch HSBC nach längerer

Zeit mit Status „restricted“. Das Median-Kursziel liegt im März 2024 bei 4,25 Euro je Aktie (in einer Spanne von 1,50 Euro bis 9,00 Euro). Detaillierte Schätzungen der Research-Häuser werden regelmäßig aktualisiert und auf der IR-Website von Branicks veröffentlicht. Das IR-Team pflegt einen regelmäßigen Austausch mit den betreuenden Analysten zu Fragen der Modellierung und Unternehmensbewertung. Im Jahr 2023 fanden rund 50 Gespräche mit den Analysten statt.

Analystenempfehlungen			
Bank/Finanzinstitut	Analyst	Aktuelle Empfehlung	Aktuelles Kursziel in Euro
Baader Bank	Andre Remke	Sell	2,40
Berenberg Bank	Kai Klose	Hold	7,00
HSBC	Thomas Martin	Hold	4,50
Kepler Cheuvreux	Ferran Tort Barniol	Sell	1,50
Metzler	Jochen Schmitt	Sell	1,80
ODDO BHF	Manuel Martin	Sell	4,00
SRC Research	Stefan Scharff, Christopher Mehl	Buy	9,00
Warburg Research	Philipp Kaiser	Buy	7,90
<b>Kursziel (Median)</b>			<b>4,25</b>

Stand: März 2024



## Dividendenpolitik

Grundsätzlich verfolgen wir eine auf Wachstum ausgerichtete Dividendenpolitik, die sich primär an den operativen Erfolgen unseres Geschäftsmodells orientiert und sich maßgeblich aus der Steuerungsgröße FFO (Funds from Operations) ableitet. Weitere Einflussfaktoren sind die wirtschaftliche Verfassung des Unternehmens sowie die Einschätzung der zukünftigen Marktentwicklung und des Finanzierungsbedarfs.

Vor dem Hintergrund der länger als erwartet andauernden Stagnation am Transaktionsmarkt und mit Rücksicht auf die kurz- und mittelfristigen Fälligkeiten hinsichtlich bestehender Finanzierungen sieht sich der Vorstand zu Maßnahmen zur Stabilisierung der Finanzlage veranlasst. In diesem Zusammenhang hat der Vorstand am 22. Januar 2024 entschieden, dem Aufsichtsrat vorzuschlagen, keine Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2023 vorzusehen.

# IR-Aktivitäten 2023

## 1. Quartal

16.01.	Kepler Cheuvreux German Corporate Conference 2023	Frankfurt
15.02.	Veröffentlichung Geschäftsbericht 2022 <sup>1</sup>	
21.03.	Non-Deal-Roadshow (DACH)	virtuell
24.03.	Bank of America EMEA Real Estate CEO Conference	London
30.03.	Hauptversammlung	virtuell

## 2. Quartal

11.05.	Veröffentlichung Quartalsmitteilung Q1 2023 <sup>1</sup>	
22.05.	Veröffentlichung Nachhaltigkeitsbericht 2022	
08.06.	EPRA Corporate Access Day	London

## 3. Quartal

03.08.	Veröffentlichung Halbjahresbericht 2023 <sup>1</sup>	
12.09.	SRC Forum Financials + Real Estate 2023	Frankfurt
20.09.	Baader Investment Conference 2023	München
26.09.	Degroof Petercam Real Estate Conference 2023	Brüssel

## 4. Quartal

08.11.	Veröffentlichung Quartalsmitteilung Q3 2023 <sup>1</sup>	
28.11.	Deutsches Eigenkapitalforum 2023 (Analystenveranstaltung)	Frankfurt

<sup>1</sup> Mit Conference Call.





# IR-Kalender 2024

Stand: März 2024

## 1. Quartal

30.04. Veröffentlichung Geschäftsbericht 2023<sup>1</sup>

## 2. Quartal

16.05. Veröffentlichung Quartalsmitteilung Q1 2024<sup>1</sup>

29.05. Veröffentlichung Nachhaltigkeitsbericht 2023

## 3. Quartal

03.07. Hauptversammlung

07.08. Veröffentlichung Halbjahresbericht 2024<sup>1</sup>

## 4. Quartal

07.11. Veröffentlichung Quartalsmitteilung Q3 2024<sup>1</sup><sup>1</sup> Mit Conference Call.

## Ausgezeichnetes Reporting – Doppel-Gold

Wir haben von EPRA für unsere Finanz- und ESG-Berichtserstattung im Jahr 2022 erneut jeweils einen Gold Award erhalten. Das ist die höchste erreichbare Kategorie. Wie schon die Geschäftsberichte der vergangenen Jahre wurde der Geschäftsbericht 2022 mit dem BPR (Best Practices Recommendations) Gold Award ausgezeichnet. Der Nachhaltigkeitsbericht 2022 erreichte zum zweiten Mal Gold beim jährlichen sBPR-Ranking (Sustainability Best Practices Recommendations). Damit honoriert EPRA die klare Kommunikation der Nachhaltigkeitsziele und den Best-in-Class-Anspruch der Branicks Group AG beim Thema ESG. Für mehr Informationen zu ESG-Ratings siehe auch → [Seite 71](#) in diesem Bericht.

## Verbandsarbeit

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



# Bericht des Aufsichtsrats

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 %
<b>Durchschnittliche Präsenz</b>			<b>90 %</b>

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 %
<b>Durchschnittliche Präsenz</b>			<b>100 %</b>

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 Branicks 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

## 32 Grundlagen des Konzerns

- 32 Kurzprofil und Geschäftsmodell
- 32 Segmente und Ertragsstrukturen
- 33 Konzernstruktur
  - 33 Regionalstruktur und Standorte
- 33 Marktumfeld
- 34 Unternehmenssteuerung
  - 34 Planungsprozess
  - 34 Unternehmensspezifische Frühindikatoren
  - 35 Wesentliche Steuerungsgrößen
- 35 Ziele und Strategien

## 38 Wirtschaftsbericht

- 38 Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf und zur Lage der Gesellschaft
- 40 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
  - 40 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung
  - 42 Branchenentwicklung – Vermietungsmarkt im Geschäftsjahr 2023
  - 43 Branchenentwicklung – Investitionsmarkt im Geschäftsjahr 2023
- 45 Geschäftsverlauf
  - 45 Plattform
  - 49 Commercial Portfolio
  - 52 Institutional Business
- 54 Finanzinformationen
  - 54 Umsatz- und Ertragslage
  - 59 Finanzlage
  - 62 Vermögenslage
  - 64 Weitere Angaben

## 65 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

- 65 ESG und Digitalisierung
  - 65 ESG-Strategie
  - 67 Green Bond – Impact Reporting
  - 68 Digitalisierung
- 69 Unsere Performance im Bereich Human Resources
  - 69 Beschäftigtenzahl
  - 70 Dynamisches Vergütungssystem
  - 70 Recruiting: Fokus auf Talente von morgen
  - 70 Diversität fördern und leben
- 71 Corporate Governance – Wertekodex und Richtlinien
- 71 ESG-Ratings der Branicks Group AG

## 72 Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

- 72 Risiko- und Chancenbericht der Branicks Group AG
  - 72 Unsere Risiko- und Chancenkultur
  - 72 Grundlagen des Risiko- und Chancenmanagements
  - 72 Das Risiko- und Chancenmanagement der Branicks Group AG
  - 75 Das Risikomanagementsystem der VIB
  - 76 Internes Kontrollsystem
  - 78 Risikomatrix und Risikokategorien der Branicks Group AG
  - 79 Ausführliche Stellungnahme zu Risikokategorien
  - 86 Gesamtaussage zur Risiko- und Chancensituation

## 87 Prognosebericht

- 87 Gesamtaussage 2024
- 87 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen 2024
- 88 Erwartete Entwicklung der Leistungsindikatoren

## 90 Sonstige Angaben

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

## 96 Erklärung zur Unternehmensführung

- 96 Angaben zu Unternehmensführungspraktiken
- 97 Aktuelle Entsprechenserklärung
- 100 Arbeitsweise und Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat
- 105 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 objektthaltende 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 Bestandshaltern/Immobilieninvestoren, die ihrerseits teilweise ebenfalls börsennotiert sind. Unsere wesentlichen Wettbewerber sind die Anbieter, die ebenfalls schwerpunktmäßig auf Büro- und Logistikimmobilien setzen. Grundsätzlich umfasst die Wettbewerbslandschaft eine Vielzahl von Marktteilnehmern unterschiedlicher Größenklassen. Aufgrund seiner Breite und Liquidität übt der Markt seit vielen Jahren eine hohe Anziehungskraft auch auf internationale Marktteilnehmer aus.

## Unternehmenssteuerung

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

## Planungsprozess

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

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

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

Bestandteile der Planung sind:

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

## Unternehmensspezifische Frühindikatoren

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

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

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



## Wesentliche Steuerungsgrößen

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

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

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

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

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

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

## Ziele und Strategien

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

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

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

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

Unsere Strategie basiert insbesondere auf den folgenden Ansätzen:

### Optimierung der Investmentplattform durch gezielte An- und Verkaufsstrategie

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

Wir vermeiden langfristig Klumpenrisiken durch eine regionale, sektorale und mieterbezogene Diversifizierung. Durch ein gezieltes und effizientes 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

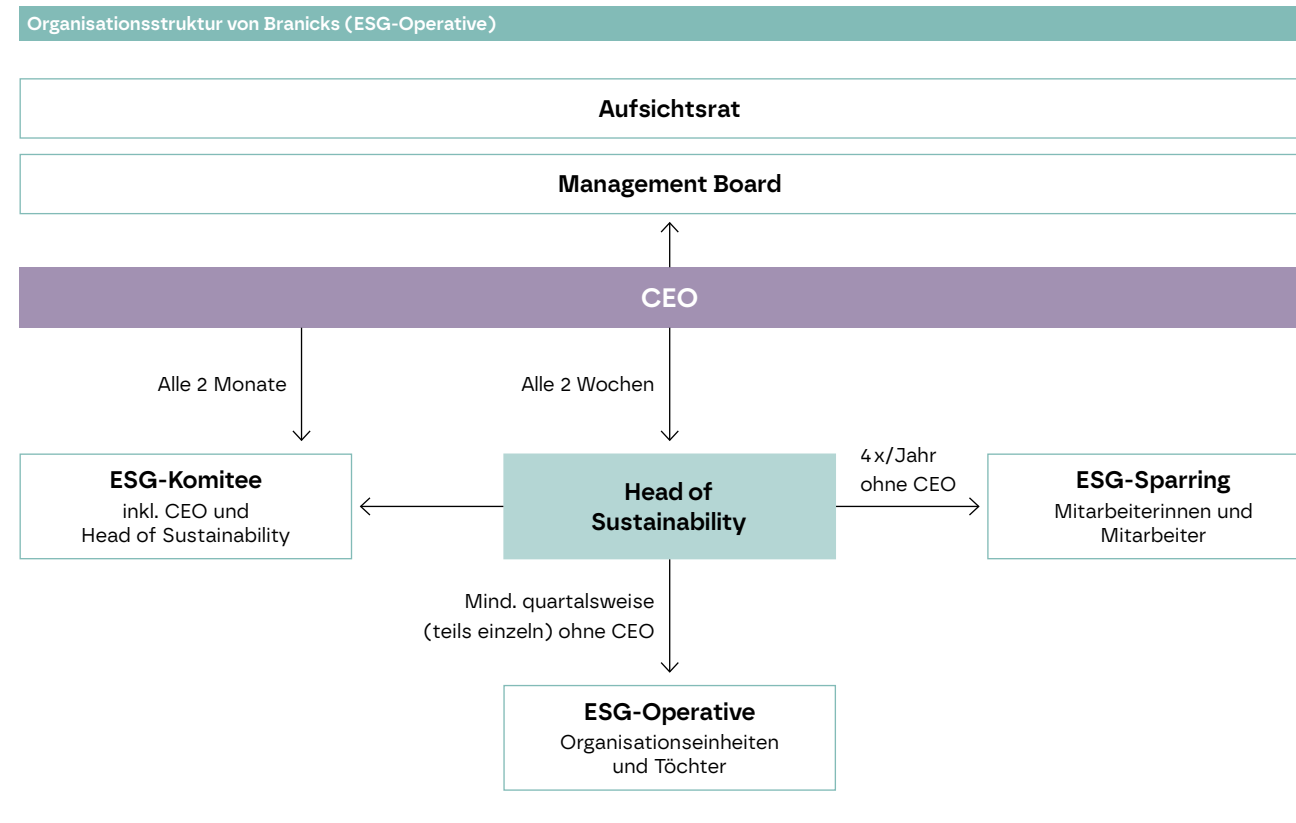


In unserem Institutional Business verfolgen wir die folgende Strategie:

- 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 65](#).

### 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 Preisanstieg 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 Preisanstiegs 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%



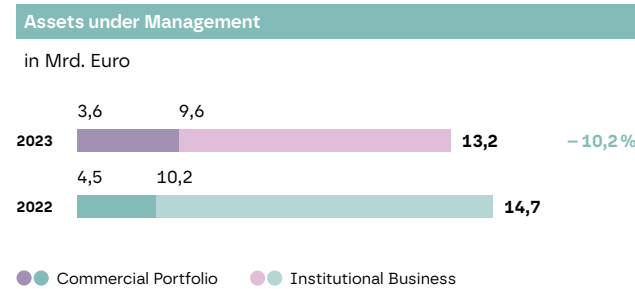
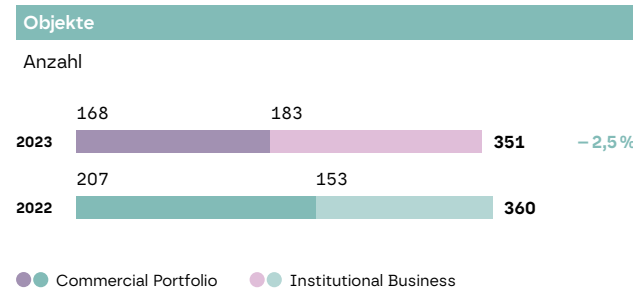
## Geschäftsverlauf

### Plattform

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

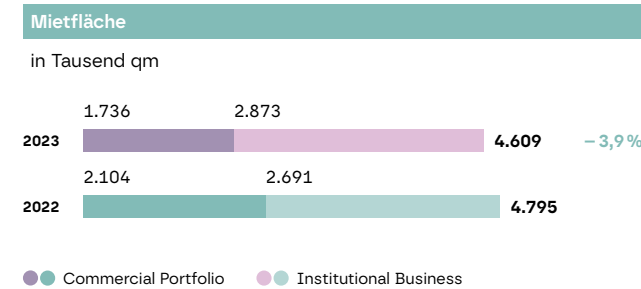
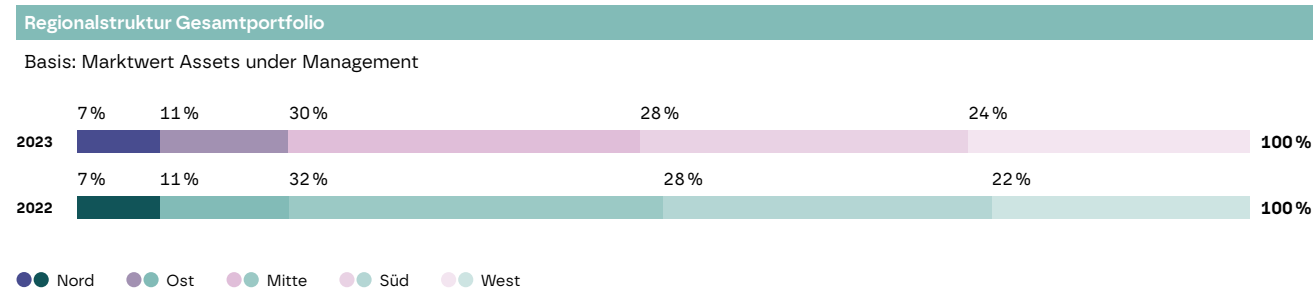
Das betreute Immobilienvermögen (Assets under Management – AuM) der Branicks-Plattform lag zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2023 bei insgesamt 13,2 Mrd. Euro und sank damit gegenüber dem Vorjahreswert (2022: 14,7 Mrd. Euro) um 10,2%. Von den gesamten AuMs entfielen rund 3,6 Mrd. Euro (2022: 4,5 Mrd. Euro) 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 49 ff.](#) und [Seite 52](#).



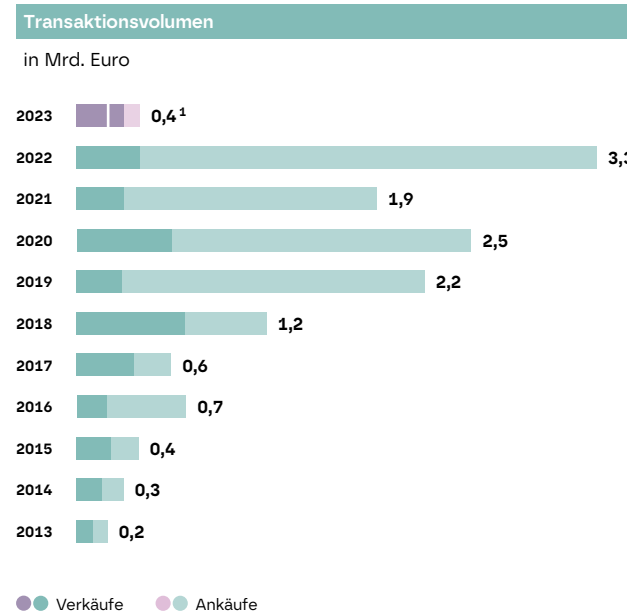
#### Regionale Portfoliostruktur stabil

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.



<sup>1</sup> 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)
<b>Summe</b>	<b>90 (1)</b>	<b>0 (0)</b>	<b>458 (33)</b>

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)
<b>Summe</b>	<b>287 (17)</b>	<b>224 (8)</b>	<b>359 (32)</b>

### 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.

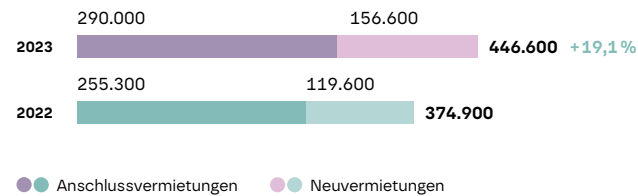
Zu dem Wachstum der Vermietungsleistung trug vor allem der starke Anstieg der Logistikvermietungen bei. In dieser Asset-Klasse hatte Branicks seine Marktposition im vergangenen Jahr mit der Übernahme von VIB deutlich verstärkt. Im Berichtsjahr 2023 konnte die Vermietungsleistung im

### 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
<b>Gesamt</b>	<b>446.600</b>	<b>374.900</b>	<b>55,0</b>	<b>48,9</b>
Stellplätze (Stück)	2.177	2.627	1,8	1,5

### Vermietungsleistung nach Vertragsart

in qm



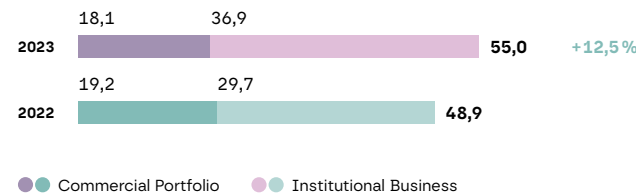
● Anschlussvermietungen ● Neuvermietungen

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.

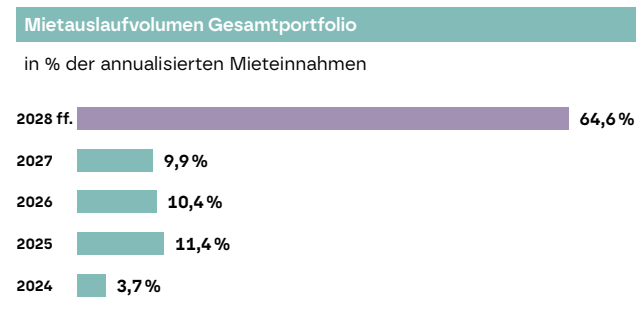
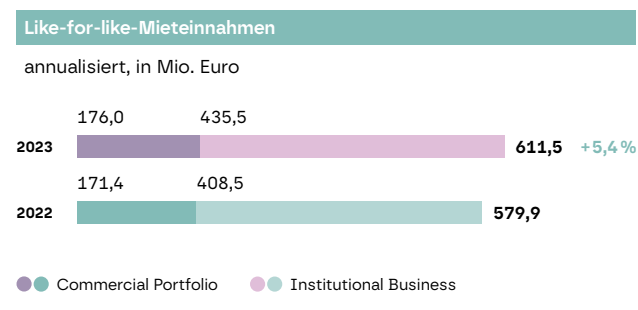


### Like-for-like-Mieteinnahmen steigen um 5,4 %

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 klimaefizientere 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

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

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](#).

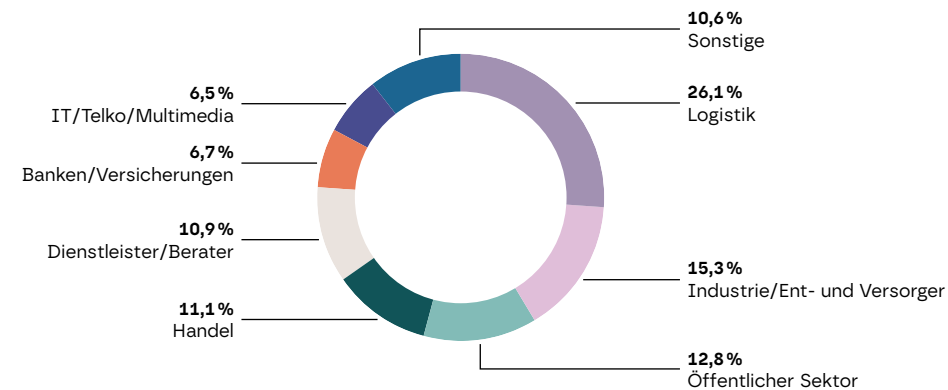
### Asset-Klassen Commercial Portfolio<sup>1</sup>

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.

<sup>1</sup> 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-Mieter 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 Portfolio<sup>1</sup>

	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

<sup>1</sup> Alle Werte ohne Projektentwicklungen und Repositionierungsobjekte, bis auf Anzahl Immobilien, Marktwert und Mietfläche.

#### EPRA-Leerstandsquote

per 31.12.<sup>1</sup>



<sup>1</sup> 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%
<b>Gesamt Top-10-Mieter</b>		<b>29,3%</b>

## Institutional Business

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

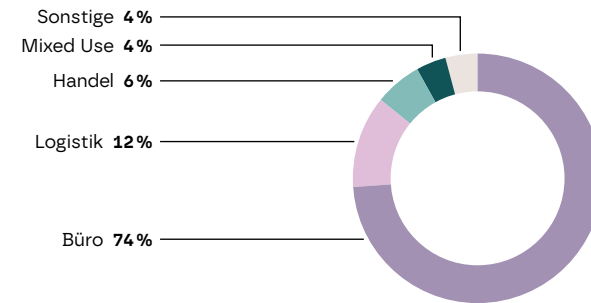
Die Assets under Management (AuM) für institutionelle Investoren verringerten sich zum Stichtag 31. Dezember 2023 um 6,6 % auf 9.582,1 Mio. Euro (2022: 10.254,2 Mio. Euro). Der Rückgang spiegelt zum einen die Beendigung eines Propertymanagement-Mandats in Höhe von 518,0 Mio. Euro wieder sowie den Abgang 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	
<b>Marktwert am 31.12.2022</b>	<b>10.254,2</b>
Ankäufe	431,6
Verkäufe	– 13,3
Effekt aus Beendigung/ Neuabschluss von Mandaten	– 518,0
Bewertungseffekt (–5,6%)	– 572,3
<b>Marktwert am 31.12.2023</b>	<b>9.582,1</b>

#### Asset-Klassen



Basis: Assets under Management in Mio. Euro.

#### Assets under Management

in Mrd. Euro



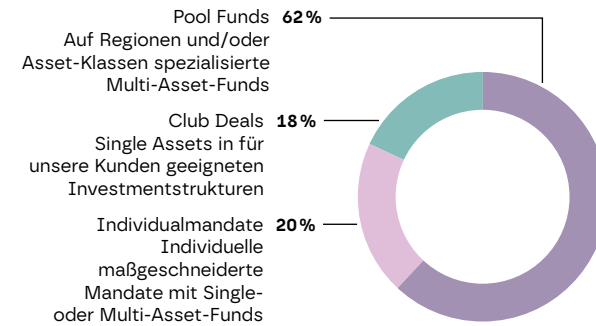
Das Fundraising für die noch zu platzierenden Anteile wird fortgeführt mit dem Ziel, im Jahr 2024 alle Anteile bei institutionellen Investoren zu platzieren. Diese Anteile werden per 31. Dezember 2023 als „zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ in der Konzernbilanz ausgewiesen.

### 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.

#### Dealstrukturen<sup>1</sup>

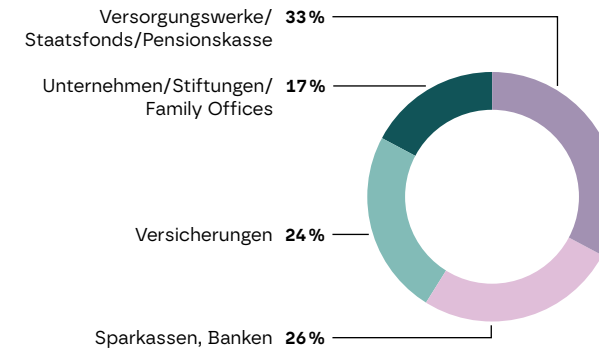


<sup>1</sup> Prozentwerte bezogen auf Assets under Management am 31. Dezember 2023 in Höhe von 9,6 Mrd. Euro.

### 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.

#### Investitionspartner<sup>1</sup>



<sup>1</sup> 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.

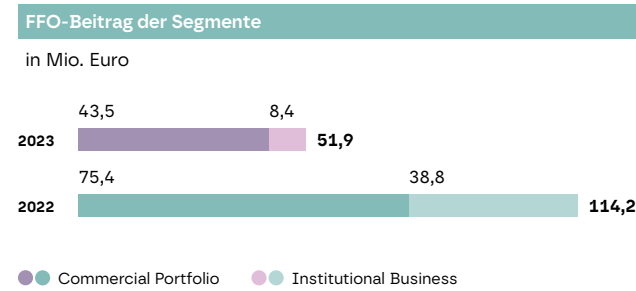
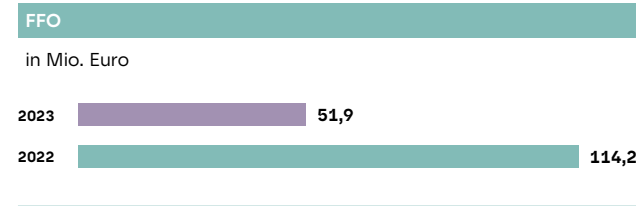
### FFO bei 51,9 Mio. Euro durch gestiegenen Zinsaufwand beeinflusst

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 berücksichtigen) 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.



<sup>1</sup> 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 <sup>1</sup>	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 %

<sup>1</sup> 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.

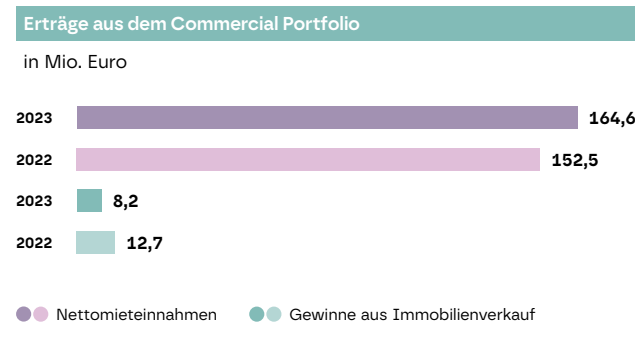
### FFO-Beitrag um rund 42 % verringert

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

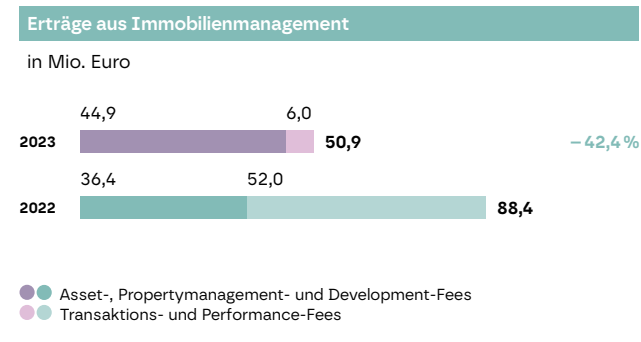
Aufgrund des hohen bilanzwirksamen Verkaufsvolumens im Geschäftsjahr haben wir Nettoerlöse aus Verkäufen in Höhe von 558,6 Mio. Euro erzielt (Vorjahr: 51,5 Mio. Euro). Wesentlicher Einzelposten in den Nettoerlösen war der bereits in Q1 2023 erfolgte Verkauf eines Einzelhandelsportfolios in den VIB Retail 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.



### 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.



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.

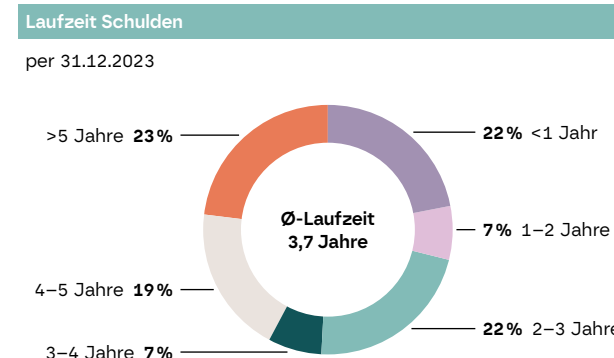
Finanzierungsaktivitäten	
in Mio. Euro	2023
Neuaufnahme von objektbezogenen Darlehen und einer Working-Capital-Linie	583
Rückführungen (Anleihe/Schuldschein-darlehen/Objektfinanzierung/Brückenfinanzierung)	751

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
<b>Vermögenswerte</b>		
Marktwert Immobilien gesamt	3.641.609	4.451.901
Marktwert Beteiligungen (indirekte Immobilien) <sup>1</sup>	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
<b>Marktwert Vermögen (Value)</b>	<b>4.357.076</b>	<b>5.022.738</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>		
Langfristige verzinsliche Finanzschulden <sup>2</sup>	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
<b>Netto-Verbindlichkeiten (Loan)</b>	<b>2.620.637</b>	<b>2.901.229</b>
<b>LTV<sup>2</sup></b>	<b>60,1%</b>	<b>57,8%</b>
<b>Adjusted LTV<sup>2</sup></b>	<b>57,6%</b>	<b>54,7%</b>

<sup>1</sup> Enthält Anteile assoziierte Unternehmen, Beteiligungen und Beteiligungen unter IFRS 5.

<sup>2</sup> 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

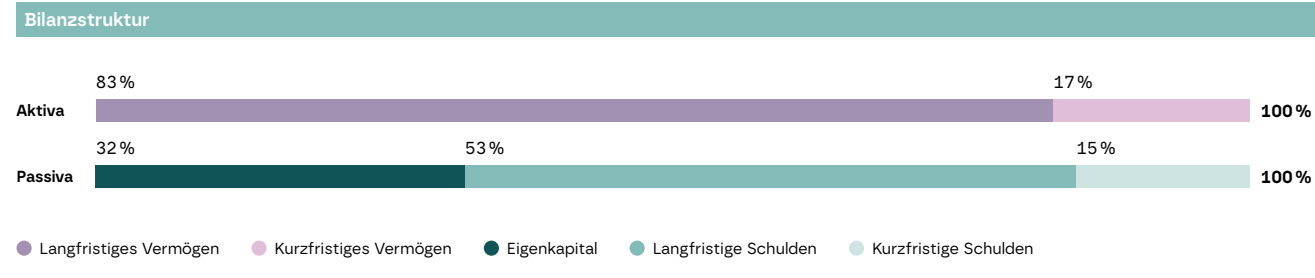


## Vermögenslage

- 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 Liquiditätsslage verweisen wir auf die Ausführungen im Abschnitt „Finanzlage“ auf → [Seite 59](#).

### 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 (Aktiendividende) 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 <sup>1</sup>	60,1%	57,8%
Adjusted Loan-To-Value <sup>1</sup>	57,6%	54,7%
NAV <sup>2</sup>	1.298,4	1.593,5
Adjusted NAV <sup>2</sup>	1.473,5	1.888,4

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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 <sup>1</sup>	8,0	-332,7
Nettokreditverbindlichkeiten zum Buchwert	-2.935,0	-3.099,8
Nettokreditverbindlichkeiten gemäß IFRS 5	-39,2	-38,7
Minderheitenanteile <sup>2</sup>	-440,7	-477,8
Goodwill einschließlich sonstiger Aktiva/Passiva		
	252,2	227,4
Net Asset Value (NAV) <sup>2</sup>	1.298,4	1.593,5
Anzahl Aktien (Tsd.)	83.566	83.152
NAV je Aktie in Euro <sup>2</sup>	15,54	19,16
Adjusted NAV je Aktie in Euro <sup>2, 3</sup>	17,63	22,71

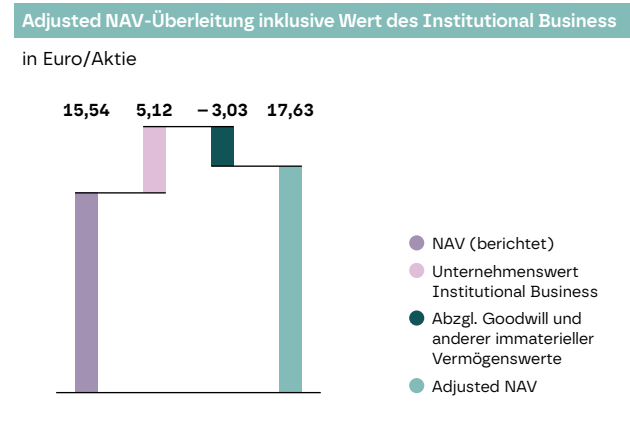
<sup>1</sup> Anpassung um latente Steuern (TEUR +69.343; Vj.: TEUR +67.250), Finanzinstrumente (TEUR 0; Vj.: TEUR -2.909) und IFRS 5 Vermögenswerte und Schulden (TEUR -61.344; Vj.: TEUR -397.074).

<sup>2</sup> Vorjahresbeträge 31.12.2022 angepasst.

<sup>3</sup> Inkl. Institutional Business.

NAV	
in Euro/Aktie	
2023	15,54
2022	19,16

Adjusted NAV	
in Euro/Aktie	
2023	17,63
2022	22,71



## 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 Außenwirkung 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 CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-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 <sup>1</sup>					31.12.2022				
	DGNB Gold	LEED Gold	BREEAM Very Good	ENEV 2009	Gesamt	DGNB Gold	LEED Gold	BREEAM Very Good	ENEV 2009	Gesamt
<b>Anzahl</b>	8	1	6	21	36	6	1	3	22	32
<b>in % der Mietflächen</b>	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%
<b>in % der Marktwerte</b>	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 <sup>1</sup>	1.508,4	43,6	1.310,6	31,0

<sup>1</sup> 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 %
<b>Bruttoerlöse aus Green Bond 2021/2026</b>	400,0	100	400,0	100
<b>Eingesetzte Mittel für förderfähige grüne Projekte/Immobilien</b>	400,0	100	400,0	100
<b>Noch nicht zugeteilte Mittel für förderfähige grüne Projekte/Immobilien</b>	0	0	0	0
<b>Verteilung eingesetzter Mittel nach förderfähigen Kategorien</b>				
Green Buildings	400,0	100	400,0	100
<b>Verteilung eingesetzter Mittel nach Projektstandort</b>				
Deutschland	400,0	100	400,0	100
<b>Verteilung eingesetzter Mittel nach Art der Finanzierung</b>				
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 CO<sub>2</sub>-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.

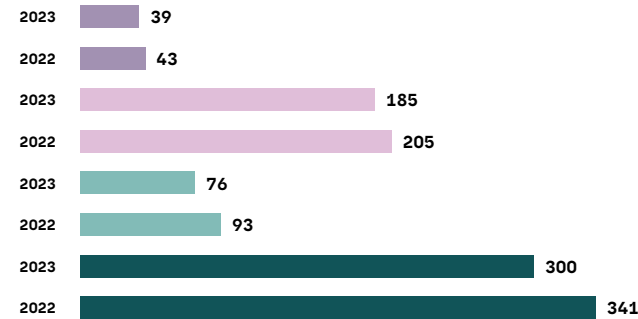
### Beschäftigtenzahl

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

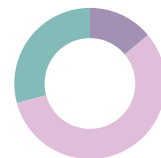
#### Anzahl Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

in Teilzeit



#### Altersstruktur

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



#### Abwesenheitstage

Ø je Mitarbeiter/-in



#### Betriebszugehörigkeit

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

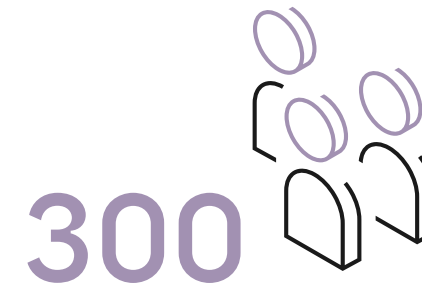


#### Fluktuationsrate



#### Mitarbeiterverhältnis

- 52% weiblich
- 48% männlich



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



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 97](#) in diesem Geschäftsbericht). Weitere Informationen zu den Unternehmensführungspraktiken bei Branicks finden sich in der Erklärung zur Unternehmensführung (ab → [Seite 96](#) 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:

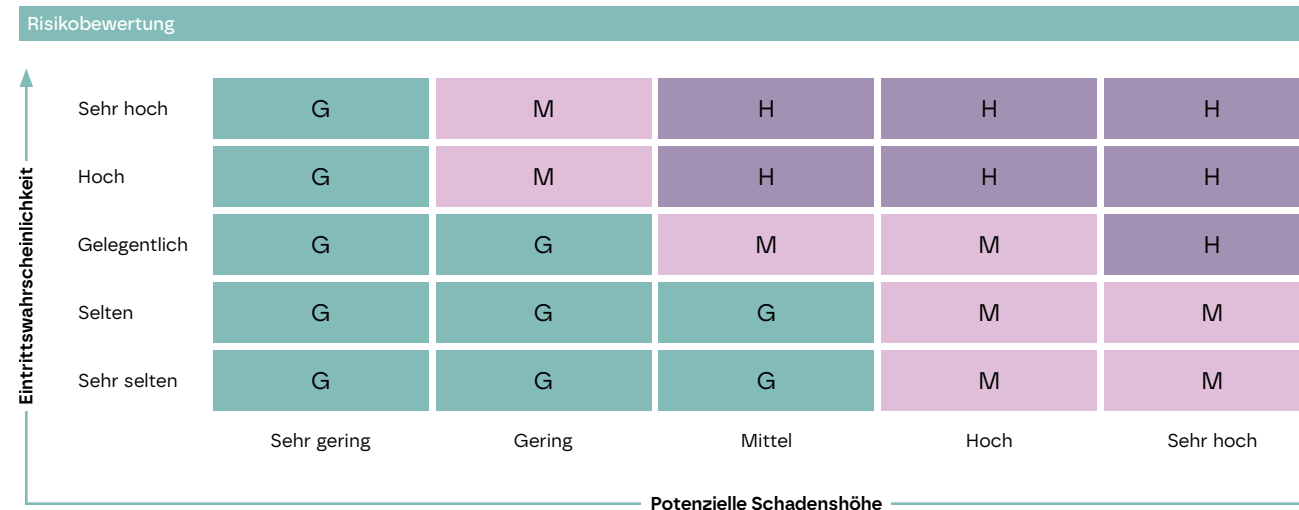
Aus der Gesamtschau der erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit und der potenziellen Schadenshöhe erfolgt die Einstufung der Risiken nach der nebenstehenden Risikomatrix in die Klassifizierung „Hoch“ (H), „Mittel“ (M) und „Gering“ (G).

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
<b>Strategische Risiken</b>			
Organisationsrisiko	Sehr selten	Mittel	G
Marktumfeldrisiko	Hoch	Hoch	H
<b>Compliance-Risiken</b>			
Risiken aus Verstößen gegen Compliance-Anforderungen	Sehr selten	Mittel	G
Rechtliche Risiken	Gelegentlich	Gering	G
<b>Operative Risiken</b>			
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
<b>Politische, gesellschaftliche, regulatorische und Umweltrisiken</b>			
Regulatorische Risiken	Sehr selten	Gering	G
Klima- und Umweltrisiken	Selten	Gering	G
<b>Finanzielle Risiken</b>			
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 Marktumfelds 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 Marktumfelds. 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 Marktumfeldrisikos 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 CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-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 Immobilienmanagementenerträgen 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 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 87](#).

## 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 Konzern-

gesellschaften, 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 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 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 106](#)) 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](http://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 Zahlungsbetrags vom Börsenkurs keine weiteren Leistungskriterien festgelegt werden. Die Anknüpfung an den Börsenkurs trägt zu einer verstärkten Angleichung der Interessen von Vorstandsmitgliedern und Aktionären bei und das strategische Ziel der langfristigen Wertsteigerung des Unternehmens wird hierdurch gefördert.

- Nach der Empfehlung in Ziffer G.10 Satz 1 des Kodexes soll die gewährte variable Vergütung überwiegend aktienbasiert gewährt oder in Aktien angelegt werden. Mit den gewährten Optionen auf virtuelle Aktien der Gesellschaft (LTI) ist eine aktienbasierte Vergütungskomponente vorgesehen. Wie bereits erläutert, ist es jedoch nicht zwingend vorgegeben, dass die aktienbasierte Vergütungskomponente den überwiegenden Anteil der variablen Vergütung 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 aufsichtsratspezifische 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.

		<b>Dr. Angela Geerling</b> Vorsitzende (ab 13.04.2024)	<b>Prof. Dr. Gerhard Schmidt</b> Vorsitzender (bis 13.04.2024)	<b>Michael Zahn</b> Stellv. Vorsitzender	<b>Prof. Dr. Ulrich Reuter</b> (bis 31.12.2023)	<b>Eberhard Vetter</b>	<b>René Zahnd</b>
<b>Zugehörigkeitsdauer</b>	Mitglied seit	2022	2002	2020	2015	2018	2020
	Gewählt bis	2027	2027	2025	n/a	2027	2025
<b>Persönliche Voraussetzungen</b>	Unabhängigkeit						
	von Gesellschaft und Vorstand <sup>1</sup>	x		x	x	x	x
	vom kontrollierenden Aktionär <sup>2</sup>	x		x	x	x	x
	Kein Overboarding <sup>3</sup>	x	x	x	x	x	x
<b>Diversität</b>	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
<b>Kenntnisse</b>	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	

<sup>1</sup> Im Sinne von C.7 DCGK.

<sup>2</sup> Im Sinne von C.9 DCGK.

<sup>3</sup> 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 Wärtnges 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.



# Konzernabschluss

**108 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung**

**109 Konzerngesamtergebnisrechnung**

**110 Konzernbilanz**

**111 Konzernkapitalflussrechnung**

**112 Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung**



# Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember

in TEUR	Anhang Nr.	2023	2022
<b>Bruttomieteinnahmen</b>	<b>1</b>	<b>188.273</b>	<b>175.956</b>
Erbbauzinsen		- 169	- 339
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	<b>2</b>	32.886	31.269
Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten	<b>2</b>	- 38.997	- 36.572
Sonstige immobilienbezogene Aufwendungen	<b>3</b>	- 17.359	- 17.774
<b>Nettomieteinnahmen</b>		<b>164.634</b>	<b>152.540</b>
Verwaltungsaufwand	<b>4</b>	- 27.210	- 37.863
Personalaufwand	<b>5</b>	- 40.101	- 42.581
Abschreibungen	<b>6</b>	- 156.024	- 73.883
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren	<b>7</b>	50.853	88.375
Sonstige betriebliche Erträge		2.495	5.699
Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 796	- 3.409
<b>Ergebnis sonstiger betrieblicher Erträge und Aufwendungen</b>		<b>1.699</b>	<b>2.290</b>
Nettoerlös aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	<b>8</b>	558.611	51.494
Restbuchwert der verkauften als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	<b>8</b>	- 550.427	- 38.797
<b>Gewinn aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>		<b>8.184</b>	<b>12.697</b>
<b>Ergebnis vor Zinsen und sonstigen Finanzierungstätigkeiten</b>		<b>2.035</b>	<b>101.575</b>
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	<b>9</b>	6.448	18.918
Zinserträge	<b>10</b>	17.878	10.635
Zinsaufwand	<b>10</b>	- 110.694	- 71.217
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>- 84.333</b>	<b>59.911</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<b>11</b>	- 11.866	- 29.842
Latente Steuern	<b>11</b>	25.500	12.789
<b>Konzernergebnis</b>		<b>- 70.699</b>	<b>42.858</b>
Ergebnisanteil Konzernaktionäre		- 65.960	31.024
Ergebnisanteil Minderheitenanteile		- 4.739	11.834
(Un)verwässertes Ergebnis je Aktie in Euro <sup>1</sup>	<b>12</b>	- 0,79	0,38

<sup>1</sup> Mit neuer Durchschnittsaktienanzahl gemäß IFRS.



# Konzerngesamtergebnisrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember

in TEUR	Anhang Nr.	2023	2022
<b>Konzernergebnis</b>		<b>- 70.699</b>	<b>42.858</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>			
Posten, die unter bestimmten Bedingungen zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können			
Marktbewertung Sicherungsinstrumente			
Cashflow-Hedges		1.144	1.655
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können			
Gewinn/Verlust aus der Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumenten	35	- 2.163	- 15.137
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste Pensionen	30	- 31	740
<b>Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen<sup>1</sup></b>		<b>- 1.050</b>	<b>- 12.742</b>
<b>Gesamtergebnis</b>		<b>- 71.749</b>	<b>30.116</b>
Konzernaktionäre		- 67.331	18.282
Minderheitenanteile		- 4.418	11.834

<sup>1</sup> Nach Steuern.



# Konzernbilanz

zum 31. Dezember

Aktiva in TEUR	Anhang Nr.	31.12.2023	31.12.2022
Geschäfts- oder Firmenwert	13	190.243	190.243
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	14	3.398.556	3.673.250
Sachanlagen	15	45.442	20.644
Anteile an assoziierten Unternehmen	16	129.337	81.642
Ausleihungen an nahestehende Unternehmen	17	114.547	106.872
Beteiligungen	18	99.036	102.549
Immaterielle Vermögenswerte	19	33.483	39.781
Aktive latente Steuern	11	29.972	32.562
<b>Langfristiges Vermögen</b>		<b>4.040.616</b>	<b>4.247.543</b>
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien		4.289	100
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	20	22.559	28.831
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	21	19.559	16.210
Forderungen aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	22	39.701	39.151
Derivate	29	0	13.510
Sonstige Forderungen	23	119.056	87.037
Sonstige Vermögenswerte	24	17.387	18.701
Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand	25	345.550	188.404
		<b>568.101</b>	<b>391.944</b>
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	26	237.457	540.783
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>		<b>805.558</b>	<b>932.727</b>
<b>Summe Aktiva</b>		<b>4.846.174</b>	<b>5.180.270</b>

Passiva in TEUR	Anhang Nr.	31.12.2023	31.12.2022
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital	27	83.566	83.152
Kapitalrücklage	27	914.800	912.716
Hedgingrücklage	27	354	- 790
Rücklage für erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierte Finanzinstrumente	27	- 8.449	- 6.286
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste Pensionen	27	709	740
Bilanzgewinn <sup>1</sup>	27	53.761	186.593
Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital		1.044.741	1.176.125
Minderheitenanteile <sup>1</sup>		482.398	487.976
<b>Summe Eigenkapital</b>		<b>1.527.139</b>	<b>1.664.101</b>
<b>Schulden</b>			
Unternehmensanleihen	28	394.654	392.790
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	28	1.921.469	2.304.803
Passive latente Steuern	11	214.363	242.368
Pensionsrückstellung	30	3.070	3.192
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	31	24.856	1.033
<b>Summe langfristiger Schulden</b>		<b>2.558.412</b>	<b>2.944.186</b>
Unternehmensanleihen	28	0	149.409
Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden	28	618.917	252.759
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	32	6.380	4.870
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	21	6.649	19.160
Verbindlichkeit aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	33	26.958	33.538
Sonstige Verbindlichkeiten	34	62.568	73.571
		<b>721.472</b>	<b>533.307</b>
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	26	39.151	38.676
<b>Summe kurzfristiger Schulden</b>		<b>760.623</b>	<b>571.983</b>
<b>Summe Schulden</b>		<b>3.319.035</b>	<b>3.516.169</b>
<b>Summe Passiva</b>		<b>4.846.174</b>	<b>5.180.270</b>

<sup>1</sup> Vergleiche Text unter Erläuterungen zur Bilanz Nr. 27i.



# Konzernkapitalflussrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember

in TEUR	2023	2022
<b>Laufende Geschäftstätigkeit</b>		
Nettobetriebsgewinn vor gezahlten/erhaltenen Zinsen und Steuern	43.149	120.708
Realisierte Gewinne/Verluste aus Verkäufen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 8.184	- 12.697
Abschreibungen	156.024	73.883
Veränderungen der Forderungen, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	45.215	66.588
Andere nicht zahlungswirksame Transaktionen	- 25.303	- 11.774
<b>Cashflow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit</b>	<b>210.901</b>	<b>236.708</b>
Gezahlte Zinsen	- 96.668	- 61.490
Erhaltene Zinsen	6.670	113
Gezahlte/erhaltene Steuern	- 23.850	- 16.474
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>97.053</b>	<b>158.857</b>
<b>Investitionstätigkeit</b>		
Erlöse aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	558.611	51.494
Erhaltene Dividenden	53	0
Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 23.879	- 37.393
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	- 47.088	- 52.003
Erwerb anderer Investitionen	- 193.398	- 99.212
Verkauf anderer Investitionen	12.051	312.905
Investitionen in Unternehmenserwerbe	0	- 875.365
Erwerb/Verkauf von Betriebs- und Geschäftsausstattung; Software	- 145	- 749
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>306.205</b>	<b>- 700.323</b>

in TEUR	2023	2022
<b>Finanzierungstätigkeit</b>		
Einzahlungen aus Anleihen-/Schuldscheinbegebung	0	100.000
Rückzahlung Minderheitenanteile	- 15.305	- 10.346
Einzahlungen von Darlehen	582.826	527.778
Rückzahlung von Darlehen	- 592.344	- 156.384
Rückzahlung von Anleihen/Schuldscheinen	- 158.500	- 320.500
Leasingzahlungen	- 2.922	- 2.782
Gezahlte Kapitaltransaktionskosten	- 225	- 7.345
Gezahlte Dividenden	- 59.642	- 43.477
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>- 246.112</b>	<b>86.944</b>
Erwerbsbedingter Zugang im Finanzmittelfonds	0	96.015
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	157.146	- 454.522
Finanzmittelfonds zum 1. Januar	188.404	546.911
<b>Finanzmittelfonds zum 31. Dezember</b>	<b>345.550</b>	<b>188.404</b>





# Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

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

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Hedgingrücklage	Rücklage für als erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierte Finanzinstrumente	Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste Pensionen	Bilanzgewinn	Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	Minderheitenanteile	Gesamt
<b>Stand am 31. Dezember 2022</b>	<b>83.152</b>	<b>912.716</b>	<b>- 790</b>	<b>- 6.286</b>	<b>740</b>	<b>186.593</b>	<b>1.176.125</b>	<b>487.976</b>	<b>1.664.101</b>
<b>Konzernergebnis</b>						<b>- 65.960</b>	<b>- 65.960</b>	<b>- 4.739</b>	<b>- 70.699</b>
Sonstiges Ergebnis <sup>1</sup>									
Posten, die zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden können									
Gewinn/Verlust aus Cashflow-Hedges			1.144				1.144		1.144
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden können									
Gewinn/Verlust aus der Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumenten				- 2.163			- 2.163		- 2.163
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste Pensionen					- 31		- 31		- 31
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.144</b>	<b>- 2.163</b>	<b>- 31</b>	<b>- 65.960</b>	<b>- 67.010</b>	<b>- 4.739</b>	<b>- 71.749</b>
Dividendenzahlung für 2022						- 62.364	- 62.364		- 62.364
Ausgabe von Aktien durch Barkapitalerhöhung	414	2.309					2.723		2.723
Ausgabekosten für Eigenkapitalinstrumente		- 225					- 225		- 225
Veränderung Minderheitenanteile						- 4.508	- 4.508	- 839	- 5.347
<b>Stand am 31. Dezember 2023</b>	<b>83.566</b>	<b>914.800</b>	<b>354</b>	<b>- 8.449</b>	<b>709</b>	<b>53.761</b>	<b>1.044.741</b>	<b>482.398</b>	<b>1.527.139</b>

<sup>1</sup> Nach Berücksichtigung latenter Steuern.



# Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Hedgingrücklage	Rücklage für als erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierte Finanzinstrumente	Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste Pensionen	Bilanzgewinn	Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	Minderheitenanteile	Gesamt
<b>Stand am 31. Dezember 2021</b>	<b>81.861</b>	<b>896.290</b>	<b>- 2.445</b>	<b>8.851</b>	<b>0</b>	<b>144.380</b>	<b>1.128.937</b>	<b>5.032</b>	<b>1.133.969</b>
<b>Konzernergebnis</b>						<b>31.024</b>	<b>31.024</b>	<b>11.834</b>	<b>42.858</b>
Sonstiges Ergebnis <sup>1</sup>									
Posten, die zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden können									
Gewinn/Verlust aus Cashflow-Hedges			1.655				1.655		1.655
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden können									
Gewinn/Verlust aus der Bewertung von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumenten				- 15.137			- 15.137		- 15.137
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste Pensionen					740		740		740
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.655</b>	<b>- 15.137</b>	<b>740</b>	<b>31.024</b>	<b>18.282</b>	<b>11.834</b>	<b>30.116</b>
Veränderung Konsolidierungskreis								566.195	566.195
Dividendenzahlung für 2021						- 61.396	- 61.396		- 61.396
Ausgabe von Aktien durch Barkapitalerhöhung	1.291	16.628					17.919		17.919
Ausgabekosten für Eigenkapitalinstrumente		- 202					- 202		- 202
Veränderung Minderheitenanteile <sup>2</sup>						72.585	72.585	- 95.085	- 22.500
<b>Stand am 31. Dezember 2022</b>	<b>83.152</b>	<b>912.716</b>	<b>- 790</b>	<b>- 6.286</b>	<b>740</b>	<b>186.593</b>	<b>1.176.125</b>	<b>487.976</b>	<b>1.664.101</b>

<sup>1</sup> Nach Berücksichtigung latenter Steuern.<sup>2</sup> Vergleiche Text unter Erläuterungen zur Bilanz Nr. 27i.Erläuterungen zur Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung siehe → [Textziffer 27](#) im Anhang

# Anhang zum Konzernabschluss

115	Unternehmensbezogene Informationen	164	Kapitalmanagement
116	Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	165	Angaben zu Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen
130	Erläuterungen zu Gewinn- und Verlustrechnung	168	Sonstige Angaben
135	Erläuterungen zur Bilanz	170	Versicherung der gesetzlichen Vertreter
155	Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung	171	Anlagen des Anhangs
156	Segmentberichterstattung	<b>180</b>	<b>Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers</b>
158	Leasingverhältnisse		
159	Berichterstattung zum Risikomanagement		
163	Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen		



# Unternehmensbezogene Informationen

Die Branicks Group AG („Gesellschaft“) und ihre Tochtergesellschaften („Branicks“, „Konzern“ oder „wir“) investieren direkt oder indirekt in deutsche Gewerbeimmobilien und sind im Bereich Portfolio-, Asset- und Propertymanagement tätig. Mit Wirkung zum 2. Oktober 2023 wurde die ehemalige DIC Asset AG in Branicks Group AG umfirmiert.

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

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

Der vorliegende Konzernabschluss wurde durch den Vorstand am 29. April 2024 zur Veröffentlichung freigegeben und vom Aufsichtsrat gebilligt.



# Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

## Grundlagen der Abschlusserstellung

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

## Konsolidierung

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

## EPRA-Ergebnis

## Grundlagen der Abschlusserstellung

Der Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2023 wurde in Übereinstimmung mit den zum 31. Dezember 2023 gültigen International Financial Reporting Standards (einschließlich Interpretationen des IFRS IC), wie sie von der EU übernommen wurden, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt.

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

Die Bilanzierung und Bewertung sowie die Erläuterungen und Angaben zum Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2023 basieren grundsätzlich auf denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die auch dem Konzernabschluss 2022 zugrunde lagen. Sofern Änderungen

vorgenommen wurden, werden die Auswirkungen in den Erläuterungen zu den erstmals anzuwendenden Standards aufgeführt. Die Bewertung geht wie im Vorjahr von der Going-Concern-Prämisse aus. 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 und des Konzerns gefährdet. Wir gehen jedoch mit überwiegender Wahrscheinlichkeit davon aus, dass der Geschäftsplan umgesetzt werden kann. Vor diesem Hintergrund stehen der Annahme der Going-Concern-Prämisse keine Hindernisse entgegen. Weitere Angaben sind im Abschnitt „Ereignisse nach dem Bilanzstichtag“ → [Seite 168](#) zu finden.

Den Jahresabschlüssen der im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen liegen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze zugrunde. Auch auf Ebene der assoziierten Unternehmen von Branicks kommen grundsätzlich dieselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zur Anwendung. Die Einzelabschlüsse der einbezogenen Unternehmen sind zum Stichtag des Konzernabschlusses (31. Dezember 2023) aufgestellt.

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



## Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

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

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

## Neue Standards und Interpretationen

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

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

Standard	Titel
Änderungen an IAS 12	Internationale Steuerreform – Säule 2 Modellregeln
Änderungen an IFRS 17	Erstmalige Anwendung von IFRS 17 und IFRS 9 – Vergleichsinformationen
Änderungen an IAS 12	Latente Steuern im Zusammenhang mit Vermögenswerten und Verbindlichkeiten, die aus einer einzigen Transaktion entstehen
Änderungen an IAS 1	Darstellung des Abschlusses und IFRS Practice Statement 2: Offenlegung von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
Änderungen an IAS 8	Definition von Bilanzierungsschätzungen
IFRS 17 einschl. Änderungen an IFRS 17	Versicherungsverträge

Diese Neuerungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den vorliegenden Konzernabschluss.

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

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

Von der EU bereits übernommene neue und geänderte Standards und Interpretationen, die für Geschäftsjahre, die ab dem 1. Januar 2024 beginnen, gültig sind:

Standard	Titel	Verpflichtende Anwendung für Geschäftsjahre beginnend ab
Änderungen an IAS 1	Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig – Verschiebung des Zeitpunkts des Inkrafttretens Langfristige Verbindlichkeiten mit Covenants	01.01.2024
Änderung an IFRS 16	Leasingverbindlichkeiten in einem Sale-and-Leaseback Vertrag	01.01.2024

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



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

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

Standard	Titel	Datum der Übernahme in EU-Recht
Änderungen an IAS 21	Auswirkungen von Änderungen der Wechselkurse: Mangel der Umtauschbarkeit	offen
Änderungen an IAS 7 und IFRS 7	Vereinbarungen zu Lieferantenkrediten	offen

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

Die Auswirkungen der noch nicht in EU-Recht übernommenen Änderungen bzw. Neuerungen auf den Konzernabschluss von Branicks werden aktuell noch untersucht.

## Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

### Erlöserfassung

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

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

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

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

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



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

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

### Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

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

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

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

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

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

### Sachanlagen

Unter den Sachanlagen werden neben der Betriebs- und Geschäftsausstattung und selbst genutzte Immobilien auch die gem. IFRS 16 zu bilanzierenden Nutzungsrechte unserer Leasingverträge erfasst, bei denen wir als Leasingnehmer auftreten. Die Abschreibung der Nutzungsrechte erfolgt über die Laufzeit der zugrundeliegenden Verträge. Weitere Ausführungen hierzu finden Sie in den Abschnitten „Sachanlagen“ (→ [Seite 137 f.](#)) und „Leasingverhältnisse“ (→ [Seite 158](#)). Die selbst genutzten Immobilien und die Betriebs- und Geschäftsausstattung werden mit fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Fremdkapitalkosten werden nicht als Teil der Anschaffungskosten aktiviert. Sachanlagen werden grundsätzlich linear über die wirtschaftliche Nutzungsdauer abgeschrieben. Die planmäßigen Nutzungsdauern für die Betriebs- und Geschäftsausstattung betragen in der Regel zwischen drei und 13 Jahren, für selbstgenutzte Immobilien 50 Jahre.





### Immaterielle Vermögenswerte

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

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

### Anteile an assoziierten Unternehmen

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

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

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

### Forderungen und sonstige Vermögenswerte

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

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

Die Folgewertung dieser finanziellen Vermögenswerte erfolgt unter Anwendung der Effektivzinismethode und unterliegt den Vorschriften für Wertminderungen gem. IFRS 9.5.5ff.

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

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



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

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

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

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

Sonstige Vermögenswerte werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

### Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

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

### Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

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

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

### Pensionsrückstellungen

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



### Rückstellungen

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

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

### Anteilsbasierte Vergütungen

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

### Verbindlichkeiten

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

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

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

### Latente Steuern

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

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

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

### Laufende Ertragsteuern

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

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



### Derivative Finanzinstrumente

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Leasingverhältnisse

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

#### Konzern als Leasinggeber

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



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

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

### Konzern als Leasingnehmer

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

### Währungsumrechnung

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

### Ergebnis je Aktie

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

### Schätzungen und Beurteilungen bei der Bilanzierung

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

Die wesentlichen von Annahmen und Schätzungen betroffenen Sachverhalte beziehen sich auf

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

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

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

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



## Konsolidierung

### Tochterunternehmen

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

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

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

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

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

Die Bilanzierung erworbener Tochterunternehmen erfolgt nach der Erwerbsmethode, sofern es sich um einen Geschäftsbetrieb im Sinne von IFRS 3 handelt. Die Anschaffungskosten des Erwerbs entsprechen dem beizulegenden Zeitwert der hingeegebenen Vermögenswerte, der ausgegebenen Eigenkapitalinstrumente und der entstandenen bzw. übernommenen Schulden zum Transaktionszeitpunkt. Die Kapitalkonsolidierung erfolgt gemäß IFRS 3 „Unternehmenszusammenschlüsse“ durch Verrechnung der Beteiligungsbuchwerte mit dem anteiligen neu bewerteten Eigenkapital der Tochterunternehmen zum Zeitpunkt ihres Erwerbs. Dabei werden Vermögenswerte und Schulden mit ihren Zeitwerten angesetzt. Erwerbsbezogene Kosten werden aufwandswirksam erfasst, wenn sie anfallen. Als Geschäfts- oder Firmenwert wird der Wert angesetzt und mindestens einmal jährlich auf Wertminderung überprüft, der sich aus dem Überschuss der Anschaffungskosten des Erwerbs, dem Betrag der nicht beherrschenden Anteile am erworbenen Unternehmen sowie dem beizulegenden Zeitwert jeglicher vorher gehaltener Eigenkapitalanteile zum Erwerbsdatum über dem Anteil des Konzerns an dem zum beizulegenden Wert bewerteten Nettovermögen ergibt. Sind die Anschaffungskosten geringer als das zum beizulegenden Zeitwert bewertete Nettovermögen des erworbenen Tochterunternehmens, wird der Unterschiedsbetrag nach einer erneuten Überprüfung direkt in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

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

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

Ermessensentscheidungen im Zusammenhang mit der Beurteilung der Beherrschung bestehen nicht, da der Konzern in allen Fällen über den überwiegenden Teil der Stimmrechte verfügt (siehe Kapitel „Übersichten“ → [Seite 177 ff.](#)).



Zum 31. Dezember 2023 wurden neben Branicks insgesamt 191 (Vorjahr: 189) Tochterunternehmen in den Konzernabschluss einbezogen (siehe Anlage 1 des Anhangs ab [Seite 171](#)).

Im Geschäftsjahr wurden 4 Gesellschaften neu gegründet und erstmalig konsolidiert. Des Weiteren sind 2 Gesellschaften aus dem Konsolidierungskreis ausgeschieden (Vorjahr: 15 Gesellschaften erworben, 4 Gesellschaften veräußert und 14 verschmolzen).

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

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
<b>Bilanz</b>		
Langfristiges Vermögen	2.181.894	2.063.694
Kurzfristiges Vermögen	466.481	413.225
	<b>2.648.375</b>	<b>2.476.919</b>
<b>Eigenkapital</b>	1.501.586	1.518.753
– davon Minderheitsanteile	469.413	483.595
Langfristige Schulden	1.087.639	794.093
Kurzfristige Schulden	59.150	164.073
	<b>2.648.375</b>	<b>2.476.919</b>
<b>Cashflow</b>		
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	67.156	67.812
Cashflow aus Investitionstätigkeit	– 4.305	7.225
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	106.834	– 80.284
<b>GuV</b>		
Bruttomieteinnahmen	86.823	70.647
Gewinn	– 15.991	36.745

## Assoziierte Unternehmen

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

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

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

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

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





## Beteiligungen

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

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

Branicks weist zum Bilanzstichtag insgesamt 35 Beteiligungen aus (Vorjahr: 39).

## Geschäfts- oder Firmenwert

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

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

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

## Wertminderungen

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

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

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

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



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

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

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

Der zum 31. Dezember 2023 bilanzierte Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von 190.243 TEUR (Vorjahr: 190.243 TEUR) resultiert aus den Erwerben der GEG-Gruppe in 2019 und der RLI Anfang 2021. Der Geschäfts- oder Firmenwert wird dem Segment Institutional Business zugeordnet und auf dieser Ebene überwacht. Siehe Gliederungspunkt 13 „Geschäfts- oder Firmenwert“ → [Seite 135](#) für weitere Informationen.

## EPRA-Ergebnis

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

Die Kennzahl „EPRA-Ergebnis“ ist die Messgröße für die dauerhafte und kontinuierliche Leistungsfähigkeit des Immobilienportfolios. Für die beiden Geschäftsjahre 2023 und 2022 ergibt sich das folgende EPRA-Ergebnis:

in TEUR	2023	2022
Ergebnis nach IFRS	-65.960	31.024
<b>Anpassungen zur Berechnung des EPRA-Ergebnisses</b>		
Marktwertänderung oder planmäßige Abschreibung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	130.458	63.129
Gewinn/Verlust aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-8.184	-12.697
Steuern aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.295	2.010
Abschreibung immaterielle Vermögenswerte, Finanzanlagen und Nutzungsrechte gemäß IFRS 16	25.567	10.753
Sonstige Einmaleffekte	8.160	13.235
Latente Steuern in Zusammenhang mit EPRA-Anpassungen	-684	-484
Ergebnisbeiträge aus Co-Investments (Projektentwicklungen und Verkäufe)	0	0
Minderheitsanteile	-4.739	11.834
<b>EPRA-Ergebnis</b>	<b>85.913</b>	<b>118.804</b>
<b>EPRA-Ergebnis je Aktie</b>	<b>1,03</b>	<b>1.44</b>



# Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

## 1. Bruttomieteinnahmen

Die Bruttomieteinnahmen sind größtenteils aufgrund der erstmaligen Einbeziehung der VIB für ein volles Geschäftsjahr und aufgrund der sehr guten Vermietungsarbeit auf 188.273 TEUR gestiegen (Vorjahr: 175.956 TEUR).

## 2. Erträge und Aufwendungen aus Betriebs- und Nebenkosten

Die ausgewiesenen Kosten umfassen die gemäß §1 der Betriebskostenverordnung dem Konzern durch das Eigentum am Grundstück bzw. durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen etc. laufend entstehende umlegbare Kosten sowie aufgrund vertraglicher Regelungen vom Mieter zu tragende Nebenkosten. Typischerweise werden hierunter zum Beispiel die Kosten für Wasser, Strom, Heizung, Grundsteuer sowie die notwendigen Wartungs- und Inspektionskosten verstanden. Die Deckungslücke zwischen den Erträgen und Aufwendungen aus Betriebs- und Nebenkosten in Höhe von 6.111 TEUR (Vorjahr: 5.303 TEUR) resultiert vornehmlich aus den Kosten, die aufgrund vertraglicher Ausnahmeregelungen nicht an den Mieter weiterbelastet werden können. Mit Ausnahme einer Immobilie wurde bei sämtlichen als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien Mieteinnahmen erzielt.

## 3. Sonstige immobilienbezogene Aufwendungen

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

## 4. Verwaltungsaufwand

in TEUR	2023	2022
Rechts- und Beratungskosten	7.005	19.909
EDV-Kosten	4.698	3.802
Fremdleistungen	2.932	2.026
Marketing/Investor Relations	2.817	2.827
Versicherungen/Beiträge und Abgaben	2.209	1.803
Personalbeschaffung und sonstige Personalkosten	1.988	2.081
Nebenkosten der Geldbeschaffung	1.743	2.211
Miet- und Nebenkosten	1.503	1.033
Aufsichtsratsvergütung	790	803
Prüfungskosten	780	670
Kfz-Kosten	653	577
Übrige	92	121
<b>Gesamt</b>	<b>27.210</b>	<b>37.863</b>

Der Rückgang der Verwaltungsaufwendungen gegenüber dem Vorjahr ist insbesondere auf die einmaligen Transaktionskosten im Zusammenhang mit dem Erwerb der VIB zurückzuführen.

Die Gesellschaft hatte im Geschäftsjahr Aufwendungen von insgesamt 790 TEUR für Vergütungen an Mitglieder des Aufsichtsrats. Darüber hinaus wurden den Aufsichtsratsmitgliedern Reisekosten in Höhe von 3 TEUR erstattet.

Für die in dem Geschäftsjahr 2023 erbrachten Dienstleistungen des Abschlussprüfers BDO AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, sind folgende Honorare angefallen:

in TEUR	2023	2022
Abschlussprüfungsleistungen	652	635
Andere Bestätigungsleistungen	101	0
Sonstige Leistungen	27	35
<b>Gesamt</b>	<b>780</b>	<b>670</b>

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

Die anderen Bestätigungsleistungen beinhalten im Wesentlichen Bescheinigungen im Zusammenhang mit Kapitalmarkttransaktionen und des Nachhaltigkeitsberichts.

## 5. Personalaufwand

Der Personalaufwand beinhaltet die Löhne und Gehälter der Beschäftigten der Branicks Group AG, der Branicks Onsite GmbH, der DIC Fund Balance GmbH, der VIB Vermögen AG, der Branicks Institutional Real Estate Management GmbH und der Branicks Institutional GmbH sowie die dazugehörigen Sozialabgaben in Höhe von insgesamt 35.553 TEUR (Vorjahr: 35.093 TEUR). Die Sozialabgaben in Höhe von 4.713 TEUR (Vorjahr: 4.329 TEUR) beinhalten 2.168 TEUR (Vorjahr: 2.070 TEUR) für Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung. Der Personalaufwand liegt mit 40.101 TEUR (Vorjahr: 42.581 TEUR) um 2.480 TEUR unter dem Vorjahresniveau.

Die durchschnittliche Anzahl der Beschäftigten ist in 2023 um 8 auf 305 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gestiegen. Im Jahresdurchschnitt waren bei der Branicks Group AG 84 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, bei der Branicks Onsite GmbH 170 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, bei der DIC Fund Balance GmbH 0, bei der VIB Vermögen AG 30 und bei den Gesellschaften der GEG-Gruppe 21 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt.

## 6. Abschreibungen

Die Abschreibungen in Höhe von 156.024 TEUR (Vorjahr: 73.883 TEUR) betreffen überwiegend die ausgewiesenen Immobilien. Der Anstieg der Abschreibungen auf Immobilien ist vor allem auf außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 67.393 TEUR zurückzuführen. Darüber hinaus sind Abschreibung für Nutzungsrechte für unsere eigengenutzten Büros, in geringem Umfang Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie immaterielle Vermögenswerte des Anlagevermögens enthalten. Die Abschreibungen wurden durch Ankäufe, die letzt- und diesjährigen Verkäufe, die Anwendung des IFRS 16, die im Rahmen der Kaufpreisallokationen der erworbenen GEG-Gruppe und RLI erfassten Dienstleistungsverträge als immateriellen Vermögenswerte sowie die getätigten Investitionen in das Immobilienvermögen beeinflusst.

## 7. Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren

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

in TEUR	2023	2022
DIC Office Balance I	1.465	1.400
DIC Office Balance II	3.535	2.437
DIC Office Balance III	1.897	1.783
DIC Office Balance IV	1.525	1.529
DIC Office Balance V	1.723	4.740
DIC Retail Balance I	1.974	1.389
Pool Funds	27.353	63.076
Club Deals	5.858	6.653
Separate Accounts	5.523	5.368
<b>Gesamt</b>	<b>50.853</b>	<b>88.375</b>

Aus den erzielten Erträgen aus Immobilienverwaltungsgebühren entfallen rund 44,9 Mio. Euro (Vorjahr: 36,4 Mio. Euro) auf das Asset- und Propertymanagement und Development sowie rund 5,9 Mio. Euro (Vorjahr: 52,0 Mio. Euro) auf transaktions- und performancebezogene Gebühren.

## 8. Gewinn aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Durch strategische Verkäufe im Rahmen der Portfoliobereinigung sowie der gleichzeitigen Nutzung von Marktchancen hat der Konzern Gewinne aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 8.184 TEUR (Vorjahr: 12.697 TEUR) erzielt. Dies entspricht einer Verkaufsrendite von 1,5 % (Vorjahr: 25 %).



Von den Verkaufserlösen in Höhe von 569.116 TEUR (Vorjahr: 52.150 TEUR) wurden Verkaufskosten von 10.505 TEUR (Vorjahr: 656 TEUR) abgesetzt, die sich neben Rechts-, Beratungs- und Maklerkosten im Wesentlichen auf etwaige noch anfallende Baukosten beziehen.

## 9. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen

Der Ausweis betrifft die nach der Equity-Methode zu übernehmenden Gewinne und Verluste von assoziierten Unternehmen sowie Erträge aus Beteiligungen in Höhe von 6.448 TEUR (Vorjahr: 18.918 TEUR).

Im Geschäftsjahr beinhaltet das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen im Wesentlichen Beiträge aus den bestehenden Fonds DIC Office Balance I, DIC Office Balance II, DIC Office Balance III, DIC Office Balance IV, DIC Office Balance V, VIB Retail Balance I und dem DIC Retail Balance I sowie sonstigen Investments. Beteiligungserträge aus Minderheitsbeteiligungen werden hier ebenso ausgewiesen und betragen im Geschäftsjahr 1.512 TEUR (Vorjahr: 1.758 TEUR). Im Vorjahr war das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen insbesondere aus einem Verkauf einer Joint-Venture-Beteiligung positiv beeinflusst.

## 10. Zinsaufwendungen und -erträge

Der Aufwand aus der Amortisation der im Zusammenhang mit den Finanzverbindlichkeiten entstehenden Bearbeitungsentgelte und sonstige Transaktionskosten betrug im Geschäftsjahr im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert 5.430 TEUR (Vorjahr 5.374 TEUR).

Aus den Unternehmensanleihen bzw. Schuldscheindarlehen resultiert ein effektiver Zinsaufwand in Höhe von 32.044 TEUR (Vorjahr: 30.411 TEUR). Der Anstieg resultiert vor allem aus der teilweisen variablen Verzinsung der Schuldscheindarlehen. In den Finanzierungsaufwendungen sind Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten i. H. v. 448 TEUR (Vorjahr: 116 TEUR) enthalten.

## 11. Ertragsteuern

in TEUR	2023	2022
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 11.866	- 29.842
Latente Steuern	25.500	12.789
<b>Gesamt</b>	<b>13.634</b>	<b>- 17.053</b>

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag betreffen ausschließlich steuerpflichtige Gewinne konsolidierter Tochtergesellschaften und der Branicks Group AG. Der laufende Steueraufwand setzt sich im Wesentlichen aus Körperschaftsteuern inkl. Solidaritätszuschlag in Höhe von 6.182 TEUR (Vorjahr: 16.489 TEUR) sowie aus Gewerbesteuern in Höhe von 5.684 TEUR (Vorjahr: 13.353 TEUR) zusammen.

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

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

Auf körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von rund 27,8 Mio. Euro (Vorjahr: 17,5 Mio. Euro) sowie gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von rund 76,6 Mio. Euro (Vorjahr: 88,6 Mio. Euro) wurden keine latenten Steuern gebildet.



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

in TEUR	2023	2022
Steuerliche Verlustvorträge	1.402	737
Immobilienbewertung	15.090	1.427
Dienstleistungsverträge	8.243	10.448
Kapitaltransaktionen	292	- 634
Übrige	473	811
<b>Gesamt</b>	<b>25.500</b>	<b>12.789</b>

Die latenten Steueransprüche und -schulden sind folgenden Sachverhalten zuzuordnen:

in TEUR	31.12.2023		31.12.2022	
	aktiv	passiv	aktiv	passiv
Steuerliche Verlustvorträge	20.800	0	19.399	0
Immobilienbewertung	3.468	204.704	12.398	228.724
Dienstleistungsverträge	4.902	6.859	0	10.201
Derivate	0	0	0	930
Kapitaltransaktionen	0	1.320	0	1.612
Übrige	802	1.480	765	901
<b>Gesamt</b>	<b>29.972</b>	<b>214.363</b>	<b>32.562</b>	<b>242.368</b>

Die latenten Steuern auf die im sonstigen Ergebnis berücksichtigten Posten betragen – 496 TEUR (Vorjahr: – 803 TEUR). Davon entfallen auf die Bewegungen der Cashflow- oder Fair Value-Hedges des Konzerns – 536 TEUR (Vorjahr: – 781 TEUR), auf die Marktwertveränderung der erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumente 17 TEUR (Vorjahr: 121 TEUR) und auf versicherungsmathematische Gewinne/Verluste aus Pensionen 6 TEUR (Vorjahr: – 143 TEUR). Es wurden aktive und passive latente Steuern in Höhe von 12.672 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR) saldiert.

Auf temporäre Unterschiede im Zusammenhang mit Anteilen an Tochterunternehmen (Outside Basis Differences) in Höhe von 23,5 Mio. Euro (Vorjahr: 33,3 Mio. Euro) und auf temporäre Unterschiede im Zusammenhang mit assoziierten Unternehmen in Höhe von 0,5 Mio. Euro (Vorjahr: 0,7 Mio. Euro) wurden keine latenten Steuern angesetzt.

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

in TEUR	2023	2022
Konzernergebnis vor Steuern	- 84.333	59.911
Anzuwendender gesetzlicher Steuersatz (in %)	31,925	31,925
Erwarteter Steueraufwand	- 26.923	19.127
<b>Erhöhung oder Minderung der Ertragsteuerbelastung durch:</b>		
GewSt-Kürzung und abweichende Steuersätze	6.302	- 5.503
Nicht abzugsfähige Aufwendungen	6.812	5.940
Auswirkungen assoziierter Unternehmen	- 2.059	- 6.034
Auswirkungen von nicht angesetzten steuerlichen Verlusten	3.098	1.354
Steuern für Vorperioden	- 1.374	1.532
Sonstige Effekte	510	637
<b>Tatsächlicher Gesamteueraufwand</b>	<b>- 13.634</b>	<b>17.053</b>

Der erwartete Steuersatz wurde auf Basis der in Deutschland geltenden Steuersätze 2023 und 2022 ermittelt. Hierbei wurde ein Steuersatz von 31,925% zugrunde gelegt. Dieser ermittelt sich aus einem nominalen Körperschaftsteuersatz inkl. Solidaritätszuschlag von 15,825% und einem nominalen Gewerbesteuersatz von 16,10%. Der Gewerbesteuersatz basiert auf einem Hebesatz von 460% der Stadt Frankfurt am Main.

Es wurden aktive latente Steuern auf Verlustvorträge in Höhe von 26,9 Mio. Euro bei Gesellschaften gebildet, die im Geschäftsjahr einen Verlust erzielten. Es wird von einer Nutzung der Verlustvorträge ausgegangen.



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

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

in Euro	2023	2022
Konzernergebnis nach Minderheitsanteile Dritter	-65.959.671,44	31.023.704,34
Durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	83.427.284	82.689.478
<b>(Un)verwässertes Ergebnis je Aktie</b>	<b>-0,79</b>	<b>0,38</b>

Aufgrund unserer Bilanzierung der Investment Properties gem. IAS 40 zu fortgeführten Anschaffungskosten, stellen wir im Folgenden den Netto-Vermögenswert (Net Asset Value, NAV), der den Marktwert des Eigenkapitals darstellt, zum 31. Dezember 2023 und 31. Dezember 2022 dar:

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Buchwert der Immobilien	3.398.556	3.673.250
Wertdifferenz zum Zeitwert	142.558	342.901
Marktwert des Bestandsportfolios <sup>1</sup>	3.541.114	4.016.151
Immobilien gemäß IFRS 5	100.495	435.750
Marktwert der Immobilien einschl. IFRS 5 <sup>1</sup>	3.641.609	4.451.901
Marktwert der assoziierten Unternehmen	129.337	81.642
+/- sonstige Aktiva/Passiva	934.286	1.008.970
+/- Anpassung sonstige Aktiva/Passiva <sup>2</sup>	7.999	-332.733
Nettokreditverbindlichkeiten zum Buchwert	-2.935.040	-3.099.762
Nettokreditverbindlichkeiten gemäß IFRS 5	-39.151	-38.676
Minderheitenanteile <sup>3</sup>	-440.685	-477.820
<b>NAV<sup>3</sup></b>	<b>1.298.355</b>	<b>1.593.522</b>
NAV/Anteil <sup>3</sup>	15,54	19,16

<sup>1</sup> Inkl. Minderheitenanteile.

<sup>2</sup> Anpassung um latente Steuern (TEUR +69.343; Vorjahr: TEUR +67.250), Finanzinstrumente (TEUR 0; Vorjahr: TEUR -2.909) und IFRS 5 Vermögenswerte und Schulden (TEUR -61.344; Vorjahr: TEUR -397.074).

<sup>3</sup> Vorjahresbeträge 31.12.2022 angepasst.



# Erläuterungen zur Bilanz

## 13. Geschäfts- oder Firmenwert

Die Geschäfts- oder Firmenwerte resultieren aus der Konsolidierung der GEG-Gruppe und der RLI. Die Prüfung der Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte erfolgte im Geschäftsjahr auf der Basis geschätzter aus der Planung abgeleiteter zukünftiger Cashflows (Value in Use) derjenigen zahlungsmittelgenerierenden Einheit, der die Geschäfts- oder Firmenwerte zugeordnet sind. Diese Planung basiert auf einem Planungshorizont von drei Jahren abgeleitet aus dem aktuellen Budget des Managements. Der Planung liegen bestehende vertragliche Vereinbarungen bzw. Erfahrungen aus bereits abgeschlossenen Transaktionen für vergleichbare zukünftige Sachverhalte zugrunde. Für die Abzinsung der Zahlungsströme im Detailplanungszeitraum wendeten wir einen mittels Capital Asset Pricing Model (CAPM) abgeleiteten Kapitalkostensatz nach Steuern von durchgängig 8,0% an.

Der Durchschnitt des korrespondierenden Kapitalkostensatzes vor Steuern betrug 8,0%. Am Ende des Detailplanungszeitraums schließt sich für die Jahre ab 2027 eine übergeleitete ewige Rente an, die auf Basis des CAPM mit einem Kapitalkostensatz von 7,0% (nach Steuern, nach Wachstumsrate) abgezinst wurde. Bei der ewigen Rente liegt der Berechnung eine nachhaltige, durchschnittliche Wachstumsrate von 1,0% zu Grunde. Bei der Abzinsung berücksichtigen wir die Wachstumsrate als Abschlag auf den Kapitalkostensatz.

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

Für die Geschäfts- oder Firmenwerte des Geschäftsjahres hätte ein Rückgang der zugrunde gelegten Asset Management Fees um 15% zu einer Reduzierung des Nutzungswerts in Höhe von ca. – 44,2 Mio. Euro geführt und keine Wertminderung nach sich gezogen. Eine Erhöhung des Diskontierungszinssatzes um +0,5% hätte zu einer Reduzierung des Nutzungswerts von ca. – 34,5 Mio. Euro geführt und ebenfalls zu keiner Wertminderung geführt, da der Nutzungswert signifikant über dem Buchwert der ZGE liegt.

## 14. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

in TEUR	2023	2022
<b>Anschaffungskosten</b>		
Stand 01.01.	3.982.733	2.035.208
Zugänge aus Erwerb	23.926	2.425.514
Zugänge aus Erweiterungsinvestitionen	47.089	52.004
Klassifizierung „als zur Veräußerung gehalten“	– 160.718	– 371.578
Abgänge	– 116.199	– 158.415
<b>Stand 31.12.</b>	<b>3.776.831</b>	<b>3.982.733</b>
<b>Abschreibungen</b>		
Stand 01.01.	309.483	278.548
Zugänge	129.547	59.970
Klassifizierung „als zur Veräußerung gehalten“	– 30.041	– 23.322
Abgänge	– 30.714	– 5.713
<b>Stand 31.12.</b>	<b>378.275</b>	<b>309.483</b>
Buchwert 01.01.	3.673.250	1.756.660
Buchwert 31.12.	3.398.556	3.673.250
<b>Beizulegender Zeitwert <sup>1</sup></b>	<b>3.641.609</b>	<b>4.451.901</b>

<sup>1</sup> Inkl. Minderheitenanteile und IFRS-5-Immobilien.





Nachfolgend sind Einzelheiten und Angaben zu den Hierarchiestufen der beizulegenden Zeitwerte gem. IAS 40.79 in Verbindung mit IFRS 13.93(a), (b) und 13.97 der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien des Konzerns zum 31. Dezember 2023 dargestellt:

in TEUR	Beizulegender Zeitwert 31.12.2023	Notierte Preise in aktiven Märkten für identische Vermögenswerte (Stufe 1)	Wesentliche andere beobachtbare Inputfaktoren (Stufe 2)	Wesentliche nicht beobachtbare Inputfaktoren (Stufe 3)
Gewerbliche Immobilien in Deutschland	3.641.609			3.641.609

### Auf der Stufe 3 angewandte Bewertungsmethoden

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

Die Bemessung der Marktwerte stützt sich auf eine Barwertberechnung (Discounted Cashflow-Methode). Im Allgemeinen wurde eine Cashflow-Periode von zehn Jahren angenommen, an deren Ende der Verkauf der Immobilie unterstellt wird. Der für die Bewertung angesetzte Diskontierungssatz setzt sich aus einer risikofreien Rate, die sich aus der durchschnittlichen Umlaufrendite von langfristigen festverzinslichen Bundesanleihen ableiten lässt, sowie einer immobilienpezifischen Risikoprämie zusammen, die die eingeschränkte Fungibilität von Immobilieninvestitionen im Verhältnis zu fungibleren Anlageformen wie Aktien oder Renten widerspiegelt. Die in Ansatz gebrachte durchschnittliche Umlaufrendite betrug 0,42% bzw. 0,70% (2022: 0,60%). Die immobilienpezifische Risikoprämie lag in einer Spannbreite von 3,00% bis 6,80% (2022: 2,60% bis 6,40%). Der Diskontierungssatz betrug 3,70% bis 7,50% (2022: 2,90% bis 8,35%).

Der für die Endwertkapitalisierung angesetzte Zinssatz entspricht der im heutigen Immobilienkapitalmarkt zu beobachtenden Verzinsung plus einem objektbezogenen Risikoaufschlag. In Abhängigkeit der Qualität, Lage und Struktur der Objekte variieren die angesetzten Kapitalisierungsraten zwischen 3,25% und 7,50% (2022: 2,90% und 7,85%).

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

Neben der bereits im Risiko- und Chancenbericht (ab → Seite 85 im zusammengefassten Lagebericht) dargestellten Sensitivitätsanalyse für die Zeitwerte haben wir eine Sensitivitätsberechnung für die Nutzungswerte der Immobilien vorgenommen, um so Auswirkungen von potenziellen Zinsschwankungen besser beurteilen zu können. Daraus ergab sich folgendes Ergebnis:



## Veränderung Value-in-Use der Immobilien

		Szenarien Veränderung Kapitalisierungsrate		
		+0,25 %	0 %	- 0,25 %
Szenarien Veränderung Diskontierungsrate	+0,25 %	- 266,6 Mio. Euro	- 88,0 Mio. Euro	+ 113,9 Mio. Euro
	0 %	- 182,6 Mio. Euro	+/- 0,0	+ 206,2 Mio. Euro
	- 0,25 %	- 95,3 Mio. Euro	+ 86,6 Mio. Euro	+ 303,6 Mio. Euro

Sollten sich die Kapitalisierungs- und Diskontierungszinssätze aufgrund der gesamtwirtschaftlichen bzw. unternehmerischen Situation um 25 Basispunkte erhöhen, würde der Nutzungswert um 266,6 Mio. Euro sinken. Sinken die Zinssätze in gleichlautender Höhe, würde sich der Nutzungswert um 303,6 Mio. Euro erhöhen.

In den Anschaffungskosten zum 31. Dezember 2023 sind wie auch im Vorjahr keine Fremdkapitalzinsen enthalten. Im Geschäftsjahr 2023 wurden wie im Vorjahr keine Fremdkapitalkosten aktiviert.

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

Aus aktuellen vertraglichen Vereinbarungen ergeben sich gegenüber unseren Mietern für die Jahre 2024 und 2025 finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 1,3 Mio. Euro (Vorjahr: 8,8 Mio. Euro), Bestellobligo aus Investitionsvorhaben 16,6 Mio. Euro (Vorjahr: 33,3 Mio. Euro) und aus Kaufverträgen 50,9 Mio. Euro (Vorjahr: 69,1 Mio. Euro).

## 15. Sachanlagen

in TEUR	Immobilien	BGA	Nutzungsrechte	2023 Summe	2022 Summe
<b>Anschaffungskosten</b>					
Stand 01.01.	11.347	10.005	12.036	33.388	22.649
Zugänge	0	280	29.602	29.882	11.796
Abgänge	0	0	- 10.931	- 10.931	- 1.057
<b>Stand 31.12.</b>	<b>11.347</b>	<b>10.285</b>	<b>30.707</b>	<b>52.339</b>	<b>33.388</b>
<b>Abschreibungen</b>					
Stand 01.01.	294	4.085	8.365	12.744	10.129
Zugänge	168	744	3.197	4.109	3.618
Abgänge	0	0	- 9.956	- 9.956	- 1.003
<b>Stand 31.12.</b>	<b>462</b>	<b>4.829</b>	<b>1.606</b>	<b>6.897</b>	<b>12.744</b>
Buchwert 01.01.	11.053	5.920	3.671	20.644	12.520
Buchwert 31.12.	10.885	5.456	29.101	45.442	20.644

Hierin enthalten sind folgende Nutzungsrechte gemäß IFRS 16:

in TEUR	Gebäude	Fahrzeuge	BuG	2023 Summe
<b>Anschaffungskosten</b>				
Stand 01.01.	10.481	931	624	12.036
Zugänge	28.362	635	605	29.602
Abgänge	-10.187	-623	-121	-10.931
<b>Stand 31.12.</b>	<b>28.656</b>	<b>943</b>	<b>1.108</b>	<b>30.707</b>
<b>Abschreibungen</b>				
Stand 01.01.	7.689	558	118	8.365
Zugänge	2.576	393	228	3.197
Abgänge	-9.224	-623	-109	-9.956
<b>Stand 31.12.</b>	<b>1.041</b>	<b>328</b>	<b>237</b>	<b>1.606</b>
Buchwert 01.01.	2.792	373	506	3.671
Buchwert 31.12.	27.615	615	871	29.101
Anzahl Nutzungsrechte	6	41	13	
Bandbreite Restlaufzeiten (Monate)	3–116	0–35	7–63	

## 16. Anteile an assoziierten Unternehmen

In der nachfolgenden Tabelle werden die assoziierten Unternehmen zum 31. Dezember 2023 aufgeführt. An den unten aufgeführten Unternehmen hält Branicks unmittelbar Kapital- bzw. Stimmrechtsanteile.

in TEUR	31.12.2023		31.12.2022	
	Stimm- rechts- anteil	Buchwert	Stimm- rechts- anteil	Buchwert
<b>Beteiligungen an:</b>				
DIC Office Balance I (Fonds)	12,5%	4.576	12,5%	4.615
DIC Office Balance II (Fonds)	0,0%	9.935	0,0%	9.614
DIC Office Balance III (Fonds)	5,9%	2.657	5,9%	2.825
DIC Office Balance IV (Fonds)	6,8%	3.172	6,3%	3.130
DIC Office Balance V (Fonds)	5,6%	2.958	5,6%	2.892
DIC Retail Balance I (Fonds)	8,3%	5.346	11,9%	5.483
DIC MainTor Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG	40,0%	12.172	40,0%	26.391
Realogis Holding GmbH	25,0%	8.210	25,0%	8.710
KHI Immobilien GmbH	41,7%	18.914	41,7%	15.164
GEG Public Infrastructure IV <sup>1</sup>	78,5%	61.397	77,1%	67.964
BHB Brauholding AG			34,2%	2.817
Übrige				1
<b>Summe</b>		<b>129.337</b>		<b>149.606</b>

<sup>1</sup> Im Vorjahr unter IFRS 5 ausgewiesen wegen Veräußerungsabsicht.

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

Der Konzern ist mit 8,5% (DIC Office Balance I), 3,6% (DIC Office Balance II), 1,6% (DIC Office Balance III), 1,6% (DIC Office Balance IV), 4,8% (DIC Retail Balance I), 0,5% (DIC Office Balance V) am Kapital des Sondervermögens bzw. am Kapital diverser Fondsobjektgesellschaften und damit direkt und indirekt am Fonds beteiligt. Er hat aufgrund des Vorsitzes sowie der Stimmrechtsregelung im Anlageausschuss sowie durch das vertragliche Recht, das Asset- und Propertymanagement sowie die Geschäftsführung für die Fondsobjektgesellschaften durchzuführen, maßgeblichen Einfluss auf die Unternehmen.

Der Konzern ist des Weiteren mit 78,3% am Kapital des Sondervermögens GEG Public Infrastructure IV beteiligt, jedoch liegt keine Kontrolle aufgrund der vertraglichen Regelungen des Fonds vor. Aufgrund der Höhe der Beteiligung liegt maßgeblicher Einfluss vor.

Die zusammenfassenden Finanzinformationen hinsichtlich der wesentlichen assoziierten Unternehmen des Konzerns sind unten stehend angegeben. Die zusammenfassenden Finanzinformationen entsprechen den Beiträgen der in Übereinstimmung mit IFRS aufgestellten Abschlüsse der Unternehmen (für Zwecke der Bilanzierung nach der Equity-Methode vom Konzern entsprechend angepasst).

in TEUR	DIC MainTor Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG	DIC Office Balance I	DIC Office Balance II	DIC Office Balance III	DIC Office Balance IV	DIC Retail Balance I	DIC Office Balance V	GEG Public Inf- rastructure IV	Gesamt 2023	Gesamt 2022
Vermögenswerte	299.560	168.695	392.451	173.195	194.910	100.295	228.793	80.373	1.638.272	1.685.936
Schulden	254.130	83.121	112.827	5.196	45.480	16.289	80.355	1.960	599.358	591.697
<b>Nettovermögen</b>	<b>45.430</b>	<b>85.574</b>	<b>279.624</b>	<b>167.999</b>	<b>149.430</b>	<b>84.006</b>	<b>148.438</b>	<b>78.413</b>	<b>1.038.914</b>	<b>1.094.239</b>
Erträge	10.414	11.850	4.368	7.529	8.736	8.862	4.852	75	56.686	77.512
Aufwendungen	13.715	9.180	2.827	883	2.949	1.433	2.699	186	33.872	42.151
<b>Jahresergebnis</b>	<b>- 3.301</b>	<b>2.670</b>	<b>1.541</b>	<b>6.646</b>	<b>5.787</b>	<b>7.429</b>	<b>2.153</b>	<b>- 111</b>	<b>22.814</b>	<b>35.361</b>



## 17. Ausleihungen an nahestehende Unternehmen

Die Ausleihungen an nahestehende Unternehmen betreffen die langfristigen Darlehen an unten aufgelistete nahestehende Unternehmen. Hinsichtlich der Beschreibung der Konditionen verweisen wir auf die Angaben im Kapitel „Rechtsgeschäfte mit nahestehenden Unternehmen“ auf [Seite 165 ff.](#)

in TEUR	IAS 24.9	31.12.2023	31.12.2022
MainTor GmbH	b (ii)	62.952	58.641
DIC MainTor Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG	b (ii)	32.859	30.638
Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA	b (ii)	18.736	17.593
<b>Summe</b>		<b>114.547</b>	<b>106.872</b>

## 18. Beteiligungen

In den Beteiligungen sind neben der Beteiligung an der DIC Opportunistic GmbH in Höhe von 67.536 TEUR (Vorjahr: 72.163 TEUR) auch Minderheitenbeteiligungen an den Investmentvehikeln des Segments Institutional Business in Höhe von 31.500 TEUR (Vorjahr: 30.386 TEUR) enthalten. Alle Beteiligungen sind mit ihren beizulegenden Zeitwerten angesetzt.

## 19. Immaterielle Vermögenswerte

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

in TEUR	IT-Software, Lizenzen	Dienst- leistungs- verträge	Marke	2023	2022
<b>Anschaffungskosten</b>					
Stand 01.01.	5.136	56.071	2.492	63.699	61.418
Zugänge	5	0	0	5	2.281
Abgänge	0	0	0	0	0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>5.141</b>	<b>56.071</b>	<b>2.492</b>	<b>63.704</b>	<b>63.699</b>
<b>Abschreibungen</b>					
Stand 01.01.	3.852	19.441	625	23.918	16.995
Zugänge	367	5.781	155	6.303	6.923
Abgänge	0	0	0	0	0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>4.219</b>	<b>25.222</b>	<b>780</b>	<b>30.221</b>	<b>23.918</b>
Buchwert 01.01.	1.284	36.630	1.867	39.781	44.423
Buchwert 31.12.	922	30.849	1.712	33.483	39.781

## 20. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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



## 21. Forderungen und Verbindlichkeiten gegen nahestehende Unternehmen

Die Forderungen resultieren vornehmlich aus Darlehensgewährungen. Die Darlehen werden mit 6,0 % bis 7,25 % pro Jahr verzinst. Darüber hinaus werden Forderungen aus gegenüber nahestehenden Unternehmen erbrachten Dienstleistungen in dieser Position ausgewiesen. Detaillierte Angaben zu den Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen sind im entsprechenden Kapitel „Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen“ auf [Seite 165 ff.](#) dargestellt.

Der Bilanzausweis betrifft:

in TEUR	IAS 24.9	31.12.2023		31.12.2022	
		Forde- rungen	Ver- bind- lich- keiten	Forde- rungen	Ver- bind- lich- keiten
MainTor GmbH	b (ii)		5.016		12.477
DIC Opportunistic GmbH	b (ii)	15.829		11.666	
DIC MainTor Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG	b (ii)				4.855
Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG	b (ii)	1.274		1.353	
Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA	b (ii)	1.373	1.371	1.319	1.476
DIC Office Balance II (Fonds)	b (ii)			61	
DIC Office Balance III (Fonds)	b (ii)	276		269	
DIC Office Balance IV (Fonds)	b (ii)	63		197	
DIC Retail Balance I (Fonds)	b (ii)	101		466	
DIC Office Balance V (Fonds)	b (ii)	190		218	
DIC MainTor Porta GmbH	b (ii)	67		217	
Sonstige	b (ii)	386	262	444	352
<b>Summe</b>		<b>19.559</b>	<b>6.649</b>	<b>16.210</b>	<b>19.160</b>

## 22. Forderungen aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

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

## 23. Sonstige Forderungen

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Darlehen im Zusammenhang mit der Finanzierung von Anteils-scheinen	85.522	0
Forderungen aus noch nicht abgerechneten Leistungen	12.195	55.890
Kautionen	5.376	5.122
Forderungen „Mietfreie Zeit“	3.870	4.033
Forderungen aus Versicherungsentschädigungen	2.955	2.615
Umsatzsteuer	2.711	12.934
Rückforderung Sondertilgungen	0	1.081
Übrige	6.427	5.362
<b>Summe</b>	<b>119.056</b>	<b>87.037</b>

## 24. Sonstige Vermögenswerte

Der Posten berücksichtigt im Wesentlichen Erlösabgrenzungen im Segment Institutional Business in Höhe von 14.026 TEUR (Vorjahr: 14.846 TEUR).

## 25. Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand

Von dem bestehenden Guthaben unterliegen 186.908 TEUR (Vorjahr: 7.921 TEUR) kurzfristigen Verfügungsbeschränkungen über den Bilanzstichtag hinaus. Davon sind 129.226 TEUR zur kurzfristigen Begleichung von Darlehensverbindlichkeiten vorgesehen.

## 26. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

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

Im Zusammenhang mit der Position „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ des Vorjahres entstanden 2023 Gewinne in Höhe von 2.825 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR).



## 27. Eigenkapital

### a. Gezeichnetes Kapital

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 Aktiengattungen 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.

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

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

Der Vorstand hat von der vorstehend dargestellten Ermächtigung zum 31. Dezember 2023 keinen Gebrauch gemacht.

### c. Bedingtes Kapital

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



Sinne von §186 Abs. 5 Satz 1 AktG mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht).

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

- für Spitzenbeträge, die sich aufgrund des Bezugsverhältnisses ergeben;
- sofern der Vorstand nach pflichtgemäßer Prüfung zu der Auffassung gelangt, dass der Ausgabepreis der Schuldverschreibungen den nach anerkannten finanzmathematischen Methoden ermittelten theoretischen Marktwert der Schuldverschreibungen nicht wesentlich unterschreitet. Diese Ermächtigung zum Ausschluss des Bezugsrechts gilt jedoch nur für Schuldverschreibungen mit einem Wandlungs- oder Optionsrecht (auch mit einer Wandlungs- bzw. Optionspflicht) auf Aktien, auf die insgesamt ein anteiliger Betrag von höchstens 10% des zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens oder – falls dieser Wert geringer ist – des zum Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung bestehenden Grundkapitals entfällt. Auf diese Höchstgrenze von 10% des Grundkapitals sind Aktien anzurechnen, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Bezugsrechtsausschluss in direkter oder entsprechender Anwendung des §186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben oder veräußert worden sind. Ebenfalls anzurechnen sind Aktien, die zur Bedienung von Options- und/oder Wandlungsrechten bzw. Options- und/oder Wandlungspflichten aus Wandel- und/oder 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 Wandlungsschuldverschreibungen mit Options- bzw. Wandlungsrechten oder Options- bzw. Wandlungspflichten, die zuvor von der Gesellschaft oder von Gesellschaften ausgegeben wurden, an denen die Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar zu 100% beteiligt ist, ein Bezugsrecht auf Schuldverschreibungen in dem Umfang zu gewähren, wie es ihnen nach Ausübung der Options- bzw. Wandlungsrechte bzw. nach Erfüllung von Options- bzw. Wandlungspflichten zustehen würde.

Die Anleiheemissionen können in Teilschuldverschreibungen eingeteilt werden.

Im Falle der Ausgabe von Wandlungsschuldverschreibungen erhalten die Inhaber bzw. Gläubiger das Recht, ihre Teilschuldverschreibungen nach näherer Maßgabe der vom Vorstand festzu-

legenden 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 beigefügt, 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.





#### d. Befugnisse des Vorstands zum Rückkauf von Aktien

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

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

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

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

- (i) Die Aktien können eingezogen werden, ohne dass die Einziehung oder ihre Durchführung eines weiteren Hauptversammlungsbeschlusses bedarf. Sie können auch im vereinfachten Verfahren ohne Kapitalherabsetzung durch Anpassung des anteiligen rechnerischen Betrags der übrigen Stückaktien am Grundkapital der Gesellschaft eingezogen werden. Erfolgt die Einziehung im vereinfachten Verfahren, ist der Vorstand zur Anpassung der Zahl der Stückaktien in der Satzung ermächtigt.
- (ii) Die Aktien können auch in anderer Weise als über die Börse oder aufgrund eines Angebots an alle Aktionäre veräußert werden, wenn der bar zu zahlende Kaufpreis den Börsenpreis der im Wesentlichen gleich ausgestatteten, bereits börsennotierten Aktien nicht wesentlich unterschreitet. Die Anzahl der in dieser Weise unter Ausschluss des Bezugsrechts veräußerten Aktien darf 10% des Grundkapitals nicht überschreiten, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung. Auf die Höchstgrenze von 10% des Grundkapitals sind andere Aktien anzurechnen, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts in direkter oder entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben oder veräußert werden. Ebenfalls anzurechnen sind Aktien, die zur Bedienung von Options- und/oder Wandlungsrechten bzw. -pflichten aus Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen und/oder -genussrechten auszugeben sind, sofern diese Schuldverschreibungen oder Genussrechte während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts in entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben werden.
- (iii) Die Aktien können gegen Sachleistung, insbesondere im Zusammenhang von Zusammenschlüssen von Unternehmen, zum Zwecke des Erwerbs von Unternehmen, Teilen von Unternehmen, Unternehmensbeteiligungen oder von sonstigen Vermögensgegenständen oder von Ansprüchen auf den Erwerb von sonstigen Vermögensgegenständen einschließlich Forderungen gegen die Gesellschaft veräußert werden.



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

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

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

#### e. Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage beträgt zum Bilanzstichtag 914.800 TEUR (Vorjahr: 912.716 TEUR). Sie enthält das Agio aus der Ausgabe von Aktien. Die Erhöhung im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus der Kapitalerhöhung im Zuge der Aktiendividende im April 2023.

#### f. Hedging-Rücklage

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

#### g. Rücklage für erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert klassifizierte Finanzinstrumente

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

#### h. Bilanzgewinn

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

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Gewinnvortrag	186.593	144.380
Konzernjahresergebnis	- 70.699	42.858
Gewinnausschüttung	- 62.364	- 61.396
Gewinnanteile Konzernfremder	4.739	- 11.834
Veränderung Minderheitenanteile <sup>1</sup>	- 4.508	72.585
<b>Konzernbilanzgewinn</b>	<b>53.761</b>	<b>186.593</b>
davon Gewinne/Verluste aus der Gewinn- und Verlustrechnung	3.298	63.535
davon Gewinne aus dem sonstigen Ergebnis	50.463	50.473

<sup>1</sup> Vergleiche Text unter Erläuterungen zur Bilanz Nr. 27i.

Die Gewinnausschüttung umfasste für das Jahr 2022 0,75 Euro pro Aktie und für das Jahr 2021 0,75 Euro pro Aktie.

#### i. Minderheitenanteile

Die Behandlung von Transaktionen mit Bezug zu nichtbeherrschenden Anteilen und insbesondere der Sacheinlage in die VIB Vermögen AG aus dem Vorjahr wurde entsprechend der in der Literatur vorherrschenden Meinung angepasst. Der Anteil der Minderheitsaktionäre reduziert sich dadurch im Vorjahr um 72,6 Mio. Euro, während sich das den Konzernaktionären zuzurechnende Eigenkapital entsprechend erhöht. Diese geänderte Abbildung ist nicht wesentlich für die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Branicks-Gruppe und hätte auch in laufender Rechnung erfasst werden können, wurde aber aus Gründen der Klarheit und Transparenz retrospektiv angepasst. Es ergaben sich hieraus keine Auswirkungen auf die Gewinn- und Verlustrechnung oder die Earnings per share.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden Aktien an der VIB Vermögen AG für 10.200 TEUR von Minderheiten erworben. Daraus ergibt sich eine Reduktion der Minderheitenanteile in Höhe von 9.185 TEUR. Die Beteiligungsquote an der VIB Vermögen AG erhöhte sich auf 68,75 %.



## 28. Verzinsliche Finanzschulden

in TEUR	31.12.2023		31.12.2022	
	Buchwert	Zeitwert	Buchwert	Zeitwert <sup>1</sup>
<b>Langfristige (&gt; 1 Jahr) verzinsliche Finanzschulden</b>				
Variabel verzinsliche Finanzschulden	304.207	306.168	666.308	667.883
Festverzinsliche Finanzschulden	2.011.916	1.698.347	2.031.285	1.657.899
	<b>2.316.123</b>	<b>2.004.515</b>	<b>2.697.593</b>	<b>2.325.782</b>
<b>Kurzfristige (&lt; 1 Jahr) verzinsliche Finanzschulden</b>				
Variabel verzinsliche Finanzschulden	330.790	331.467	81.648	82.461
Festverzinsliche Finanzschulden	327.278	316.578	359.196	348.761
	<b>658.068</b>	<b>648.045</b>	<b>440.844</b>	<b>431.222</b>
<b>Summe</b>	<b>2.974.191</b>	<b>2.652.560</b>	<b>3.138.437</b>	<b>2.757.004</b>

<sup>1</sup> Vorjahresbeträge Zeitwert 31.12.2022 angepasst.

Die Zeitwerte der festverzinslichen Finanzschulden basieren auf diskontierten Cashflows, die mit Zinssätzen aus der Zinsstrukturkurve per 31. Dezember 2023 ermittelt wurden. Bei der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte bei den Finanzinstrumenten wurde ein individueller Risikoaufschlag eingesetzt.

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

in TEUR	31.12.2023			31.12.2022		
	Gesamte variabel verzinsliche Finanzschulden	Gesamte festverzinsliche Finanzschulden	Gewichteter Zinssatz (festverzinsliche Finanzschulden)	Gesamte variabel verzinsliche Finanzschulden	Gesamte festverzinsliche Finanzschulden	Gewichteter Zinssatz (festverzinsliche Finanzschulden)
< 1 Jahr	330.790	327.278	1,42 %	81.648	359.196	3,02 %
1 – 5 Jahre	209.831	1.388.879	1,71 %	655.880	1.191.437	1,82 %
> 5 Jahre	94.376	623.037	3,76 %	10.428	839.948	1,39 %
<b>Summe</b>	<b>634.997</b>	<b>2.339.194</b>		<b>747.956</b>	<b>2.390.581</b>	

Bei den variabel verzinslichen Finanzschulden erfolgte eine laufende Zinsanpassung. Die Zinsanpassungstermine basieren auf dem 1-, 3- bzw. 6-Monats-Euribor zuzüglich einer durchschnittlichen Marge. Die variablen Finanzschulden, die u. a. die Brückenfinanzierung enthalten, werden mit einem Durchschnittszins von 6,69 % (Vorjahr: 4,45 %) und die festverzinslichen Finanzschulden mit einem Durchschnittszins von rund 2,31 % (Vorjahr: 1,74 %) verzinst.

Die im September 2021 begebene Anleihe über nominal 400 Mio. Euro notierte zum Jahresende 2023 mit 38,0 %. Die im Oktober 2018 mit einem Nominalvolumen von 150 Mio. Euro begebene Anleihe wurde am 2. Oktober 2023 planmäßig zurückgeführt.

Die verzinslichen Finanzschulden sind mit Ausnahme unserer Unternehmensanleihe in Höhe von 394.654 TEUR (Vorjahr: 542.199 TEUR) und kurzfristigen Verbindlichkeiten bzw. den Schuldscheindarlehen von 820.987 TEUR (Vorjahr: 1.011.565 TEUR) durch Grundschulden besichert.



## 29. Derivate

Zum Bilanzstichtag bestanden keine (Vorjahr: zwei) derivative Finanzinstrumente:

in TEUR	31.12.2023		31.12.2022	
	Nominal	Zeitwert	Nominal	Zeitwert
<b>Passiva</b>				
Zinssicherungskontrakte (Swaps)	0	0	75	1
Zinssicherungskontrakte (Swaption)	0	0	380.000	13.509

Grundsätzlich werden Verträge über derivative Finanzinstrumente nur mit Großbanken abgeschlossen, um Bonitätsrisiken so gering wie möglich zu halten.

Im Vorjahr waren positive Marktwerte nach Abzug von latenten Steuern in Höhe von 20 TEUR im Eigenkapital abgegrenzt. Die Zinssicherungskontrakte hatten im Vorjahr Restlaufzeiten zwischen zwei und sechs Monaten. In der Hedging Rücklage werden Wertänderungseffekte aus einem im Geschäftsjahr 2021 ausgelaufenen Derivat in Höhe von – 675 TEUR (Vorjahr: – 810 TEUR) für die Sicherung zukünftiger Zahlungsströme erfasst sowie +1.029 TEUR für die im Geschäftsjahr 2023 ausgelaufene Swaption.

in TEUR	31.12.2023		31.12.2022	
	Nominal	Zeitwert	Nominal	Zeitwert
Laufzeit ≤ 1 Jahr	0	0	380.075	13.510
Laufzeit > 1 Jahr	0	0	0	0

Es ergaben sich folgende Auswirkungen im Geschäftsjahr:

in TEUR	31.12.2023			
	Nominal- volumen	Buchwert	Wert- änderung	Bilanz- posten
<b>Art des Sicherungsgeschäfts</b>				
Zinssicherungskontrakte (Swaps)	75	0	1	Derivate
Zinssicherungskontrakte (Swaption)	380.000	0	13.509	Derivate

Im Vorjahr ergaben sich die folgenden Auswirkungen aus dem Sicherungsgeschäft:

in TEUR	31.12.2022			
	Nominal- volumen	Buchwert	Wert- änderung	Bilanz- posten
<b>Art des Sicherungsgeschäfts</b>				
Zinssicherungskontrakte (Swaps)	75	1	4	Derivate
Zinssicherungskontrakte (Swaption)	380.000	13.509	13.509	Derivate

Die effektiven Wertänderungen aus den Sicherungsgeschäften werden erfolgsneutral in den zugehörigen Positionen im sonstigen Ergebnis erfasst und kumuliert im Eigenkapital ausgewiesen. Die Swaption ist im Geschäftsjahr 2023 ausgelaufen. Die seit der Sicherungsbeziehung bestehende Wertveränderung wurde in der Hedging Rücklage erfasst und beträgt zum Bilanzstichtag 2023 1.029 TEUR. Zum Vorjahres Bilanzstichtag bestand keine Sicherungsbeziehung, daher wurde die Wertänderung entsprechend direkt in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst (2.909 TEUR).



Es ergeben sich folgende Auswirkungen aus den gesicherten Grundgeschäften:

in TEUR	Buchwert	Bilanz-posten	Wert-änderung im aktuellen Geschäftsjahr	Kumulierte Wert-änderungen
<b>Art des Grundgeschäfts</b>				
Darlehen	75	Verzinsliche Finanzschulden	0	0

Für einen Zinssicherungskontrakt über ein Nominalvolumen von 380.000 TEUR wurde im Geschäftsjahr ein Darlehen in gleicher Höhe aufgenommen und damit die Sicherungsbeziehung hergestellt. Mittels Cash-Settlement hat man den Zinssicherungskontrakt anschließend auslaufen lassen und weist den entsprechenden Wertänderungseffekt in die Hedging Rücklage aus.

Im Vorjahr ergaben sich die folgenden Auswirkungen aus dem gesicherten Grundgeschäft:

in TEUR	Buchwert	Bilanz-posten	Wert-änderung im Geschäftsjahr	Kumulierte Wert-änderungen
<b>Art des Grundgeschäfts</b>				
Darlehen	75	Verzinsliche Finanzschulden	0	0

Es wurden im Geschäftsjahr 2023 wie im Vorjahr keine Unwirksamkeiten aus Hedging-Beziehungen erfasst, die in der Gewinn- und Verlustrechnung auszuweisen wären.

### 30. Pensionsrückstellungen

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

Die in der Bilanz ausgewiesene Summe aus der Verpflichtung des Konzerns durch Altersversorgungspläne in Höhe von 3.070 TEUR (Vorjahr: 3.192 TEUR) entspricht dem Anwartschaftsbarwert.

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

Der Anwartschaftsbarwert der leistungsorientierten Verpflichtung hat sich folgendermaßen entwickelt:

in TEUR	2023	2022
Stand 01.01. (Vorjahr 01.04.)	3.192	3.496
Neu erworbene Versorgungsansprüche	0	649
Zinsaufwand	- 34	45
Gezahlte Renten	- 121	- 115
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste		
– aufgrund von Änderungen demografischer Annahmen	0	0
– aufgrund von Änderungen finanzieller Annahmen	5	- 1.149
– aufgrund erfahrungsbedingter Anpassungen	28	266
<b>Stand 31.12.</b>	<b>3.070</b>	<b>3.192</b>



Kalkulierte versicherungsmathematische Prämissen:

	2023	2022
Diskontierungszins	3,40% – 3,59%	3,42% – 3,57%
Rententrend	2,00% – 2,50%	1,75% – 2,00%

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

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

Eine quantitative Sensitivitätsanalyse der wichtigsten Annahmen zum 31. Dezember 2023 führt zu folgenden Ergebnissen:

- Eine Erhöhung des Abzinsungssatzes um einen Prozentpunkt führt zu einem Rückgang der DBO um 384 TEUR sowie zu einer Erhöhung des Zinsaufwands um 125 TEUR. Eine Verminderung des Abzinsungssatzes um einen Prozentpunkt führt zu einer Erhöhung der DBO um 479 TEUR sowie zu einer Minderung des Zinsaufwands um 93 TEUR.
- Eine Erhöhung der Rentensteigerung um einen Prozentpunkt führt zu einer Erhöhung der DBO um 380 TEUR sowie zu einer Erhöhung des Zinsaufwands um 126 TEUR. Eine Verminderung der Rentensteigerung um einen Prozentpunkt führt zu einer Verringerung der DBO um 319 TEUR sowie zu einer Erhöhung des Zinsaufwands um 101 TEUR.

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

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

in TEUR	2023	2022
Innerhalb der nächsten 12 Monate	120	118
Zwischen 2 und 5 Jahren	613	510
Zwischen 5 und 10 Jahren	197	986
Über 10 Jahre	2.140	1.578
<b>Erwartete Auszahlungen</b>	<b>3.070</b>	<b>3.192</b>

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

### 31. Sonstige langfristige Finanzverbindlichkeiten

Die Leasingverbindlichkeiten setzten sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	24.856	1.033
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	4.463	2.635
<b>Summe der Leasingverbindlichkeiten</b>	<b>29.319</b>	<b>3.668</b>

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

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



Der gesamte Zahlungsmittelabfluss aus Leasingverhältnissen für das Geschäftsjahr 2023 betrug 3.579 TEUR (Vorjahr: 2.900 TEUR). Darin enthalten sind Tilgungszahlungen in Höhe von 3.084 TEUR (Vorjahr: 2.786 TEUR) sowie Zinszahlungen in Höhe von 495 TEUR (Vorjahr: 116 TEUR).

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

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
< 1 Jahr	4.571	2.686
1 – 5 Jahre	15.209	1.074
> 5 Jahre	16.632	0
<b>Summe</b>	<b>36.412</b>	<b>3.760</b>

Zum Bilanzstichtag bestanden keine wesentlichen eingegangene aber noch nicht begonnene Leasingverhältnisse.

## 32. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 6.380 TEUR (Vorjahr: 4.870 TEUR) resultieren in Höhe von 801 TEUR (Vorjahr: 648 TEUR) aus Nebenkostenabgrenzungen sowie aus der Inanspruchnahme von Dienstleistungen. Sie sind innerhalb eines Jahres fällig.

## 33. Verbindlichkeiten aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Gewerbesteuer	23.693	24.361
Körperschaftsteuer	3.265	9.177
<b>Summe</b>	<b>26.958</b>	<b>33.538</b>

## 34. Sonstige Verbindlichkeiten

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Ausstehende Rechnungen	29.402	25.162
Kauttionen	5.111	5.066
Tantiemen	4.801	6.774
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	4.463	2.635
Erhaltene Baukostenzuschüsse	3.899	4.286
Im Voraus bezahlte Mieten	2.839	4.000
Urlaubsvergütung und sonstige personalbezogene Aufwendungen	1.948	2.467
Sicherheitseinbehalte	1.616	4.007
Umsatzsteuer	940	11.727
Aufsichtsratsvergütungen	898	902
Prüfungskosten	707	630
Steuerberatungskosten	451	469
Anteilsbasierte Vergütungen	244	74
Übrige	5.249	5.372
<b>Summe</b>	<b>62.568</b>	<b>73.571</b>

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

Der Konzern hat erfolgsabhängige Vergütungsvereinbarungen in Form eines aktienkursorientierten Vergütungsmodells mit den Vorstandsmitgliedern vereinbart. Die Vorstandsmitglieder und ehemaligen Vorstandsmitglieder halten Ende 2023 Optionen auf 720.000 (Vorjahr: 700.000) so genannte „virtuelle“ Aktien der Gesellschaft. Voraussetzung für die Ausübung dieser Optionen ist der Ablauf von drei bis fünf Dienstjahren als Vorstandsmitglied bei Branicks. Die Gesellschaft bewertet den beizulegenden Zeitwert zum 31. Dezember 2023 mit je 0,00 Euro bzw. 1,81 Euro für Sonja Wärntges, 0,00 Euro bzw. 1,51 Euro für Johannes von Mutius, 0,84 Euro für Torsten Doyen und 0,84 Euro für Christian Fritzsche. Die Bewertung erfolgt unter Anwendung des Black-Scholes-Optionspreismodells.



Die wesentlichen Parameter für das Bewertungsmodell sind der Aktienkurs am Bilanzstichtag in Höhe von 3,38 Euro (Vorjahr: 7,62 Euro), der Ausübungspreis von je 14,00 Euro für die Optionen von Sonja Wärntges, Johannes von Mutius, Torsten Doyen und Christian Fritzsche, die Standardabweichung der erwarteten Aktienkursrendite von 73,12% (Vorjahr: 39,18%), der laufzeitabhängige jährliche risikofreie Zinssatz von 2,87% (Vorjahr: 2,87%) sowie einem zusätzlichen werterhöhenden Faktor zwischen 1 und 3 abhängig vom Aktienkurs. Die Volatilität gemessen an der Standardabweichung der erwarteten Aktienkursrenditen basiert auf statistischen Analysen der täglichen Aktienkurse des letzten Jahres.

Der Zeitwert aller gewährten Optionen für aktuelle Vorstandsmitglieder betrug zum Stichtag 194 TEUR (Vorjahr: 74 TEUR). Insgesamt wurde die entsprechende Verbindlichkeit für Stock Option im Geschäftsjahr 2023 um 120 TEUR erhöht (Vorjahr: Erträge durch Auflösung in Höhe von 637 TEUR).

Die Verbindlichkeiten aus Aufsichtsratsvergütungen bestehen gegenüber den Aufsichtsratsmitgliedern. Sie stellen Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen i.S.d. IAS 24.9 dar. Die Aufgliederung der Entgelte nach den Kriterien des IAS 24.9 erfolgt im Abschnitt „Rechtsgeschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen“ auf [Seite 165 ff.](#) Hinsichtlich der Angaben zu einzelnen Mitgliedern vgl. Ausführungen zu den Aufsichtsratsvergütungen im Vergütungsbericht.

## 35. Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten

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

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

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

Für die vom Konzern gehaltenen nicht börsennotierten Anteile an der DIC Opportunistic GmbH sowie die im Rahmen des Erwerbs der GEG erworbenen Beteiligungen liegen keine an einem aktiven Markt notierten Preise vor. Der beizulegende Zeitwert leitet sich aus dem indirekt gehaltenen Immobilien- und Aktienvermögen ab. Zum Bilanzstichtag ergaben sich Wertänderungen in Höhe von – 3.385 TEUR (Vorjahr: – 12.339 TEUR). Für die Bewertung des Immobilienvermögens verweisen wir auf [Seite 136 f.](#)





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

<sup>1</sup> Ohne kurzfristige Leasingverbindlichkeiten.



Das Vorjahr stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Buchwert 31.12.2022	Wertansatz nach IFRS 9		Fair Value 31.12.2022
			Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value Erfolgswirksam	
				Fair Value Erfolgsneutral	
<b>Aktiva</b>					
Beteiligungen	FVOCI	72.163		72.163	72.163
Beteiligungen	FVTPL	30.386		30.386	30.386
Derivate	FVTPL	13.509		13.509	13.509
<b>Summe</b>	<b>FVTPL</b>	<b>43.895</b>		<b>43.895</b>	<b>43.895</b>
Derivate	n/a	1		1	1
Ausleihungen an nahestehende Unternehmen	FAAC	106.872	106.872		106.872
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien	FAAC	100	100		100
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	FAAC	28.831	28.831		28.831
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	FAAC	16.210	16.210		16.210
Sonstige Forderungen	FAAC	87.037	87.037		87.037
Sonstige Vermögenswerte	FAAC	18.701	18.701		18.701
Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand	FAAC	188.404	188.404		188.404
<b>Summe</b>	<b>FAAC</b>	<b>446.155</b>	<b>446.155</b>		<b>446.155</b>
<b>Passiva</b>					
Unternehmensanleihe	FLAC	392.790	392.790		230.000
Langfristige verzinsliche Finanzschulden <sup>1</sup>	FLAC	2.304.803	2.304.803		2.095.782
Unternehmensanleihe – kurzfristig	FLAC	149.409	149.409		148.575
Kurzfristige Finanzschulden <sup>1</sup>	FLAC	252.759	252.759		252.880
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	4.870	4.870		4.870
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	FLAC	19.160	19.160		19.160
Sonstige Verbindlichkeiten <sup>2</sup>	FLAC	70.936	70.936		70.936
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Finanzinvestitionen	FLAC	38.676	38.676		29.767
<b>Summe</b>	<b>FLAC</b>	<b>3.233.403</b>	<b>3.233.403</b>		<b>2.851.970</b>

<sup>1</sup> Vorjahresbeträge Fair Value 31.12.2022 angepasst.

<sup>2</sup> Ohne kurzfristige Leasingverbindlichkeiten.



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

in TEUR	Zinsertrag		Zinsaufwand	
	2023	2022	2023	2022
Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten (FAAC)	17.878	10.522		
Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten (FLAC)			- 107.664	- 68.763

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

- Stufe 1: zu aktuellen Marktpreisen in einem aktiven Markt für identische Finanzinstrumente bewertet werden,
- Stufe 2: zu aktuellen Marktpreisen in einem aktiven Markt für vergleichbare Finanzinstrumente oder mit Bewertungsmodellen, deren wesentliche Inputfaktoren auf beobachtbare Marktdaten zurückzuführen sind, bewertet werden oder
- Stufe 3: mit Hilfe von Inputfaktoren bewertet werden, die nicht auf beobachtbaren Marktpreisen basieren.

Die Einteilung in Bewertungsstufen stellt sich zum 31. Dezember 2023 wie folgt dar:

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

Das Vorjahr stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	Fair Value 31.12.2022	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
<b>Aktiva zum beizulegenden Zeitwert – erfolgsneutral</b>				
Beteiligung	72.163			72.163
<b>Aktiva zum beizulegenden Zeitwert – erfolgswirksam</b>				
Beteiligung	30.386			30.386

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

in TEUR	2023	2022
01.01.	102.549	92.951
Zugang	0	1.299
Bewertungseffekt	- 3.385	8.478
Abgänge	- 128	- 179
31.12.	99.036	102.549

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

in TEUR	2023	2022
Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte (FVOCI) – Eigenkapitalinstrumente	- 2.163	- 15.137
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte (FVTPL) – Fremdkapitalinstrumente	1.242	- 491
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte (FAAC)	229	1.144

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



# Erläuterung zur Kapitalflussrechnung

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

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

in TEUR	01.01.2023	Zahlungs- wirksam	Zahlungsunwirksam			31.12.2023
			Umglie- derungen	Änderung Konsolidie- rungskreis	Zinsen/ Sonstiges	
Unternehmens- anleihe	542.199	-150.000			2.455	394.654
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	2.304.803	210.489	-587.183	0	-6.640	1.921.469
Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden	252.759	-221.124	587.183	0	99	618.917
Verbindlichkeiten IFRS 5	38.676				475	39.151
<b>Gesamt</b>	<b>3.138.437</b>	<b>-160.635</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-3.611</b>	<b>2.974.191</b>

in TEUR	01.01.2022	Zahlungs- wirksam	Zahlungsunwirksam			31.12.2022
			Umglie- derungen	Änderung Konsolidie- rungskreis	Zinsen/ Sonstiges	
Unternehmens- anleihe	719.080	-180.000			3.119	542.199
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	1.333.313	439.601	-175.888	707.235	542	2.304.803
Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden	115.733	-98.108	175.888	59.861	-615	252.759
Verbindlichkeiten IFRS 5	39.266				-590	38.676
<b>Gesamt</b>	<b>2.207.392</b>	<b>161.493</b>	<b>0</b>	<b>767.096</b>	<b>2.456</b>	<b>3.138.437</b>



# Segmentberichterstattung

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

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

Der FFO-Beitrag des Segments Commercial Portfolio hat sich um rund 42% auf 43,5 Mio. Euro (Vorjahr: 75,4 Mio. Euro) verringert. Die gestiegenen Mieteinnahmen konnten das durch die Brückenfinanzierungskosten belastete Zinsergebnis nicht kompensieren. Die Assets under Management sanken bedingt durch Verkäufe auf 3.641,6 Mio. Euro (Vorjahr: 4.451,9 Mio. Euro).

Das im Vergleich zum Vorjahr geringere Transaktionsvolumen und die damit verbundenen geringeren transaktionsabhängigen Immobilienmanagement-Erträge sind insbesondere für den geringeren FFO-Beitrag des Segments verantwortlich. Die FFO-Marge des Segments betrug rund 32% (FFO im Verhältnis zu Erträgen aus Immobilienmanagement und Ergebnis aus assoziierten Unternehmen). Die Assets under Management zum Bilanzstichtag sanken um knapp 7% auf 9.582,1 Mio. Euro (Vorjahr: 10.254,4 Mio. Euro).



## Segmentberichterstattung

in Mio. Euro	2023			2022		
	Commercial Portfolio	Institutional Business	Gesamt	Commercial Portfolio	Institutional Business	Gesamt
<b>Ergebniskennzahlen</b>						
Bruttomieteinnahmen (GRI)	188,3		188,3	176,0		176,0
Nettomieteinnahmen (NRI)	164,6		164,6	152,5		152,5
Gewinne aus Immobilienverkauf*	8,2		8,2	12,7		12,7
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren		50,9	50,9		88,4	88,4
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	3,2	3,2	6,4	12,6	6,3	18,9
SbE/SbA (Net other income)	1,8	-0,1	1,7	2,7	-0,4	2,3
Zinsergebnis	-91,9	-0,9	-92,8	-57,0	-3,6	-60,6
Operational expenditure (OPEX)	-23,9	-43,4	-67,3	-29,3	-51,2	-80,5
– davon Adminkosten	-9,9	-17,3	-27,2	-18,7	-19,2	-37,9
– davon Personalkosten	-14,0	-26,1	-40,1	-10,6	-32,0	-42,6
Sonstige Bereinigungen	7,0	1,2	8,2	13,0	0,3	13,3
<b>Funds from Operations (FFO)</b>	<b>60,8</b>	<b>10,9</b>	<b>71,7</b>	<b>94,5</b>	<b>39,8</b>	<b>134,3</b>
Minderheiten	-17,3	-2,5	-19,8	-19,1	-1,0	-20,1
Funds from Operations (nach Minderheiten)	43,5	8,4	51,9	75,4	38,8	114,2
Funds from Operations II (FFO II)	69,0	10,9	79,9	107,2	39,8	147,0
Funds from Operations II (einschließlich Verkaufsergebnis/nach Minderheiten)	51,0	8,4	59,4	88,1	38,8	126,9
EBITDA	154,0	10,6	164,6	151,3	43,1	194,4
EBIT	2,0	6,5	8,5	88,9	31,6	120,5
<b>Segmentvermögen<sup>1</sup></b>						
Anzahl Immobilien	168	183	351	207	153	360
Assets under Management (AuM) in Mio. Euro	3.641,6	9.582,1	13.223,7	4.451,9	10.254,2	14.706,1
Mietfläche in qm	1.735.938	2.873.470	4.609.408	2.103.500	2.691.100	4.794.600

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

## Überleitung Marktwert 2023 – Buchwert der Finanzimmobilien

in Mio. Euro	31.12.2023	31.12.2022
Marktwert AuM gesamt	13.224	14.706
abzgl. Institutional Business	9.582	10.254
Marktwert Commercial Portfolio	3.642	4.452
abzgl. Zeitwertdifferenz	143	343
abzgl. IFRS-5-Objekte	100	436
<b>Summe</b>	<b>3.399</b>	<b>3.673</b>



# Leasingverhältnisse

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

Zum Bilanzstichtag waren als Finanzinvestition gehaltene Immobilien mit einem Buchwert von 3.398.556 TEUR (Vorjahr: 3.673.250 TEUR) im Rahmen des Operating Leasing vermietet. Hinsichtlich der geforderten Angaben zu den kumulierten Abschreibungen und Abschreibungskosten der Periode verweisen wir auf die Angaben in Nr. 14 „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“.

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

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
< 1 Jahr	169.386	194.174
1 – 5 Jahre	493.726	591.716
> 5 Jahre	169.461	285.478
<b>Summe</b>	<b>832.573</b>	<b>1.071.368</b>

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

Im Jahr 2023 hat der Konzern bedingte Mietzahlungen in Höhe von 4.577 TEUR (Vorjahr: 6.797 TEUR) erfasst.

Hinsichtlich der in 2023 vom Konzern aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfassten Bruttomieteinnahmen verweisen wir auf Textziffer 1. Die in den sonstigen immobilienbezogenen Aufwendungen enthaltenen Aufwendungen für Instandhaltung stellen sich wie folgt dar:

in TEUR	2023	2022
Immobilien, mit denen Mieteinnahmen erzielt werden	4.376	1.589
Immobilien, die leer stehen	0	3

Der Konzern hat mehrere Leasingverträge als Leasingnehmer abgeschlossen. Die Leasingvereinbarungen beziehen sich vorrangig auf gemietete Kraftfahrzeuge und Raummieten. Ein Mietvertrag für die Geschäftsräume besteht seit 1. April 2014 und endet am 31. März 2024. Die Laufzeit der Verträge für gemietete Kraftfahrzeuge ist in der Regel drei Jahre. Für Mietverträge bestehen Verlängerungsoptionen mit einer Laufzeit von fünf Jahren.



# Berichterstattung zum Risikomanagement



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

Ausführungen zum Risikomanagementsystem und den Geschäftsrisiken sind im zusammengefassten Lagebericht der Gesellschaft unter dem Abschnitt „Risikomanagement“ auf [Seite 73 ff.](#) dargestellt. Im Rahmen von IFRS 7 machen wir folgende ergänzende Angaben zu einzelnen Risiken:

## Ausfallrisiko

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

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

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

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

Darüber hinaus ist der Konzern Kreditrisiken ausgesetzt, die aus gegenüber Banken oder anderen Vertragspartnern vom Konzern gewährten Finanzgarantien resultieren. Das für den Konzern maximale Risiko entspricht dem Betrag, den der Konzern zu zahlen hätte, wenn die Garantie in Anspruch genommen werden würde. Zum 31. Dezember 2023 bestanden Garantien in Höhe von 55.054 TEUR (Vorjahr: 69.782 TEUR). Der Anteil, der auf Branicks entfällt, beträgt zum Stichtag 32.576 TEUR (Vorjahr: 37.704 TEUR) (siehe Angaben zu Haftungsverhältnissen).



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

in TEUR	31.12.2023			
	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Ausleihungen an nahestehende Unternehmen	Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	Bankguthaben/Kassenbestand
Risikostufe I	19.886	114.547	19.559	345.550
Risikostufe II	2.673	–	–	–
Risikostufe III	–	–	–	–
<b>Summe</b>	<b>22.559</b>	<b>114.547</b>	<b>19.559</b>	<b>345.550</b>

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

in TEUR	2023	2022
Stand 01.01.	5.371	5.820
Zugänge	1.560	1.947
Verbrauch	–1.113	–1.593
Auflösung	–1.331	–803
<b>Stand 31.12.</b>	<b>4.487</b>	<b>5.371</b>

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

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

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

Eine Risikokonzentration könnte sich ergeben, wenn einzelne Mieter mehr als 10% der Mieterlöse im Konzern generieren. Kein Mieter hat einen Anteil von mehr als 10% am Gesamtvolumen, sodass der Konzern keinen wesentlichen Ausfallrisiken ausgesetzt ist. Die Top-Ten-Mieter erwirtschafteten im Jahr ca. 29% der gesamten Mieterlöse. Hier handelt es sich ausschließlich um namhafte und größtenteils bonitätsstarke Mieter vor allem aus der Automobilbranche, dem öffentlichen Sektor, Logistik und Banken.

### Liquiditätsrisiko

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

Die per Bilanzstichtag planmäßigen Fälligkeiten im Jahr 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. In Verhandlungen mit den Darlehensgebern wurde auf Basis des Businessplans 2024 bis 2026 die Verlängerung der Fälligkeiten vereinbart. Diese vereinbarte Neuordnung der Fristigkeiten wurde gerichtlich im Rahmen eines StaRUG-Verfahrens zur Verlängerung der Schuldscheindarlehen am 26. März 2024 bestätigt. Weitere Angaben sind im Abschnitt „Grundlagen der Abschlusserstellung“ → [Seite 116](#) und im Abschnitt „Ereignisse nach dem Bilanzstichtag“ → [Seite 168](#) enthalten.

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

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



Die Einhaltung der Covenants wird fortlaufend überwacht und im Rahmen des vierteljährlichen Group-Reportings an das Management berichtet. Im Geschäftsjahr 2023 wurden alle Covenantvereinbarungen eingehalten. Für 2024 erwarten wir keine Covenant-Brüche.

Für die Deckung des Liquiditätsbedarfs stehen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in Höhe von insgesamt 345.550 TEUR (Vorjahr: 188.404 TEUR) zur Verfügung. Darüber hinaus verfügt der Konzern über bislang nicht ausgenutzte Kredit- und Avallinien in Höhe von insgesamt 57.158 TEUR (Vorjahr: 73.769 TEUR). Der Konzern erwartet, seine sonstigen Verpflichtungen durch operative Zahlungsströme erfüllen zu können.

Um die Risikokonzentration zu minimieren, werden Neu- und Refinanzierungen von Immobilienportfolien teilweise über mehrere Banken verteilt und so das jeweilige Exposure pro Bank reduziert. Das maximale Kontrahentenrisiko mit einem einzelnen Vertragspartner beträgt zum Stichtag 526 Mio. Euro (Vorjahr: 190 Mio. Euro).

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

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

<sup>1</sup> Inklusive Verbindlichkeiten – zur Veräußerung gehaltene Immobilien.

Die Vorjahreswerte stellen sich wie folgt dar:

in TEUR	2023	2024 bis 2027	2028 und danach
Nicht-derivative finanzielle Verbindlichkeiten			
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	42.218	1.952.109	886.048
Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden	455.734		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.870		
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	19.160		
Sonstige Verbindlichkeiten	64.118		
<b>Summe</b>	<b>586.100</b>	<b>1.952.109</b>	<b>886.048</b>

### Marktrisiko

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

Zinsänderungsrisiken ergeben sich aus marktbedingten Schwankungen der Zinssätze oder Margen bei Neuaufnahmen oder Prolongationen von Darlehen. Der Konzern ist Zinsrisiken ausgesetzt, da die Konzernunternehmen Finanzmittel zu festen und variablen Zinssätzen aufnehmen. Dieses Risiko steuert der Konzern durch ein ausgeglichenes Portfolio von fest und variabel verzinslichen Darlehen. Hierzu werden ggf. zusätzlich Zinsswaps, hauptsächlich Payer Swaps, abgeschlossen. Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2023 hält der Konzern keine Zins-Derivate im Bestand (Vorjahr: zwei).



Die nachfolgende Tabelle zeigt die Nominalbeträge und Restlaufzeiten der bestehenden Derivate am Ende der Berichtsperioden.

in TEUR	2023		2022	
	Nominal	Zeitwert	Nominal	Zeitwert
Laufzeit ≤ 1 Jahr	0	0	380.075	13.510
Laufzeit 1 – 5 Jahre	0	0	0	0
Laufzeit > 5 Jahre	0	0	0	0

Zum 31. Dezember 2023 waren 79% (Vorjahr: 76%) der Finanzschulden des Konzerns fest verzinslich oder gegen Zinsschwankungen abgesichert und damit kongruent zu den Cashflows aus den Mieten, sodass die Auswirkungen von Marktzinsschwankungen mittelfristig absehbar sind.

Zur Optimierung des Zinsergebnisses wurden im Geschäftsjahr 2023 21% (Vorjahr: 24%) der Finanzschulden variabel verzinslich gehalten.

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

in TEUR	2023		2022	
	+100 Bp	-100 Bp	+100 Bp	-100 Bp
Ergebniseffekt aus variabel verzinslichen Finanzschulden	4.698	-4.698	7.094	-6.831
Ergebniseffekt aus Swaption	0	0	21.365	-12.601
Eigenkapitaleffekt durch Sicherungsbeziehung	0	0	0	0

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



# Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

## Haftungsverhältnisse

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

Art der Sicherheit	Begünstigte	Grund	Betrag in TEUR	Branicks Konzern anteilig in TEUR
Selbstschuldnerische Bürgschaft	Thoma Aufzüge GmbH	Ansprüche aus dem Bauvorhaben MT Porta	30	12
Selbstschuldnerische Bürgschaft	Union Investment Real Estate GmbH	Gewährleistungsbürgschaft MT Porta	2.750	1.100
Zahlungsbürgschaft	BAM Deutschland AG	Bauvorhaben MT WINX	7.088	2.835
Zahlungsbürgschaft	ED.Züblin AG	Bauvorhaben MT Panorama	595	238
Zahlungsbürgschaft	BAM Deutschland AG	Bauvorhaben MT WINX	14.000	5.600
Zahlungsbürgschaft	BAM Deutschland AG	Bauvorhaben MT WINX	7.000	2.800
Mietbürgschaft	Ideal Lebensversicherung	Mietbürgschaft für Gewerbeobjekt eines Tochterunternehmens	34	34
Mietbürgschaft	Global Tower Projekt GmbH & Co. KG	Mietbürgschaft Global Tower	1.272	1.272
Selbstschuldnerische Bürgschaft	Union Investment Real Estate GmbH	Erfüllung sämtlicher Zahlungs- und Schadenersatzverpflichtungen des Verkäufers gemäß Kaufvertrag MT Porta	5.000	2.000
Gewährleistungsbürgschaft	PATRIZIA WohnInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	Abnahme Bauvorhaben MT Patio	1.000	400
Patronatserklärung	BNP Paribas + Hansainvest Hanseatische Investment GmbH	Veräußerung von Anteilen im Rahmen eines Club Deals	16.000	16.000
Mietbürgschaft	Triuva Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	Mietbürgschaft für Mietobjekt eines Tochterunternehmens	285	285
Mietbürgschaft	Harmann Wendelstadt	Mietbürgschaft für Mietobjekt eines Tochterunternehmens	12	12

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

## Finanzielle Verpflichtungen

Bezüglich bestehender Investitionsverpflichtungen für Maßnahmen an Portfolioobjekten verweisen wir auf unsere Erläuterungen im Abschnitt „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“

→ [Seite 119](#).

# Kapitalmanagement

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

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

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

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

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Eigenkapital	1.527.139	1.664.101
Bilanzsumme	4.846.174	5.180.270
Bilanzielle Eigenkapitalquote	31,5 %	32,1 %

Die bilanzielle Eigenkapitalquote hat sich gegenüber dem Vorjahr um 0,6 Prozentpunkte verringert. Dies ist insbesondere auf das laufende negative Konzernergebnis und der Ausschüttung für 2022 zurückzuführen.



# Angaben zu Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

## Nahestehende Unternehmen und Personen

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

Ferner sind wegen maßgeblichen Einflusses folgende Unternehmen und Personen nahestehende Unternehmen und Personen:

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

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

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

Der Bericht schließt mit folgender Erklärung ab:

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

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

## Rechtsgeschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

### Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA sowie derer Konzerngesellschaften

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

Die Gesellschaft erbringt derzeit für insgesamt 17 Gesellschaften, an denen die DIC AG & Co. KGaA mittelbar und unmittelbar beteiligt ist, allgemeine Dienstleistungen für die Bereiche Rechnungswesen, Finanzen und Controlling. Für die Erbringung dieser Dienstleistungen wurden von den vollkonsolidierten Gesellschaften der DIC AG & Co. KGaA-Gruppe für das Jahr 2023 Vergütungen in Höhe von 249 TEUR (Vorjahr: 225 TEUR) bezahlt.

Die Branicks Group AG bzw. durch die Einbringung dieses Darlehensvertrags zum 1. April 2022 in die DIC Finance Verwaltungs GmbH & Co. KG stellt diese der DIC AG & Co. KGaA ein Darlehen mit unbestimmter Laufzeit und einer Kündigungsfrist von 12 Monaten zum Quartal zur Verfügung. Als Zinsen sind 3% über 3-Monats-Euribor p.a. nachschüssig vereinbart. Als Sicherheit für die Kreditinanspruchnahme hatte die DIC AG & Co. KGaA gemäß Nachtrag vom 21. Dezember 2015 ein Pfandrecht an Stammgeschäftsanteilen der TTL Real Estate GmbH i.H.v. 222 TEUR (22% der Stammgeschäftsanteile) gewährt. Die Inanspruchnahme dieser Kreditlinie belief sich zum 31. Dezember 2023 auf 18.736 TEUR (Vorjahr: 17.593 TEUR). Mit Vertrag vom 23. Dezember 2021 wurde ein Teil der Darlehensforderung i.H.v. 3.068 TEUR an eine Tochtergesellschaft abgetreten und übertragen, die diese dann in die Kapitalrücklage der DIC Opportunistic GmbH eingebracht hat. Für die zur Verfügung gestellten Gelder erhielt die Branicks Group AG im Berichtsjahr Zinsgutschriften in Höhe von 1.143 TEUR (Vorjahr: 782 TEUR). Das Darlehen wird unter den langfristigen Ausleihungen in der Bilanz ausgewiesen.



Des Weiteren besteht zwischen der DIC AG & Co. KGaA und der Branicks Group AG ein Untermietverhältnis in Bezug auf die von der Branicks Group AG ehemals genutzten Büroflächen am Standort Frankfurt, da die DIC AG & Co. KGaA als Generalmieter der ehemaligen angemieteten Frankfurter Konzernzentrale auftritt. Der Untermietvertrag hat eine Laufzeit bis zum 31. März 2024. Die Höhe der Miete orientiert sich an der von der Branicks Group AG tatsächlich belegten Fläche und wird mit dem gleichen Quadratmeterpreis weiterberechnet, der Bestandteil des Generalmietvertrages der DIC AG & Co. KGaA ist. Für das Jahr 2023 belief sich die an die DIC AG & Co. KGaA entrichtete Miete auf 1.532 TEUR (Vorjahr: 1.552 TEUR).

#### **DIC Opportunistic GmbH**

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

#### **MainTor GmbH**

Die DIC OF REIT 1 GmbH (100%-Tochtergesellschaft der Branicks Group AG) gewährt der DIC MainTor Porta GmbH durch Vertrag vom 12. Dezember 2011 ein Darlehen zur Finanzierung des entsprechenden Bauteils unserer Projektentwicklung. Das Darlehen wird mit 7,25% p.a. verzinst. Die Rückzahlung wird bis Ende 2026 erwartet. Gemäß Nachtrag vom 18. Dezember 2014 zum Darlehensvertrag wurde eine Sondertilgung in Höhe von 20 Mio. Euro vereinbart. Zum Bilanzstichtag valutierte dieses Darlehen inklusive aufgelaufener Zinsen mit 62.952 TEUR (Vorjahr: 58.641 TEUR). Im Geschäftsjahr 2023 fielen insgesamt Zinsgutschriften in Höhe von 4.311 TEUR (Vorjahr: 3.999 TEUR) an. Ferner wurde eine Vereinbarung über einen Schuldbeitritt am 19. Dezember 2014 geschlossen. Im Wege des Schuldbeitritts wurde diese Verbindlichkeit zur Gesamtschuld der DIC MainTor Porta GmbH und der MainTor GmbH. Als Sicherheit wurde mit Nachtrag vom 30. August 2021 zum Darlehensvertrag die bestehende Forderung aus dem Verkauf der Anteile an der DIC MainTor WinX GmbH durch die MainTor GmbH bestellt.

#### **DIC MainTor Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG**

Die Branicks Group AG hat mit der DIC MainTor Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG mit Wirkung vom 4. Juli 2008 einen Darlehensvertrag zur Finanzierung des Working Capital der Darlehensnehmerin geschlossen. Das Darlehen ist mit 7,25% pro Jahr zu verzinsen. Zur Besicherung der Ansprüche aus dem Darlehen wurde der Darlehensgeberin die erstrangige Verpfändung der Rechte und Ansprüche aus den Anteilen am Stammkapital der DIC MainTor Erste Beteiligungs GmbH eingeräumt. Mit den Nachträgen 1 bis 12 wurde die Laufzeit des Darlehens verlängert, zuletzt mit Nachtrag 12 bis zum 31. Dezember 2024. Am 1. April 2022 hat die Branicks Group AG dieses Darlehen in die DIC Finance Verwaltungs GmbH & Co. KG eingebracht. Die Darlehensvaluta beträgt zum 31. Dezember 2023 32.859 TEUR (Vorjahr: 30.638 TEUR). Für die zur Verfügung gestellten Gelder erhielt die Branicks Group AG bzw. die DIC Finance Verwaltungs GmbH & Co. KG im Geschäftsjahr Zinsgutschriften in Höhe von 2.221 TEUR (Vorjahr: 2.071 TEUR).

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

Aufgrund des Geschäftsbesorgungsvertrages betreffend Asset- und Propertymanagement erzielte der Konzern Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren in Höhe von 1.465 TEUR (2022: 1.400 TEUR) für Leistungen an den Fonds DIC Office Balance I, 3.535 TEUR (2022: 2.437 TEUR) für Leistungen an den DIC Office Balance II, 1.897 TEUR (2022: 1.783 TEUR) für Leistungen an den DIC Office Balance III, 1.525 TEUR (2022: 1.529 TEUR) für Leistungen an den DIC Office Balance IV, 1.723 TEUR (2022: 4.740 TEUR) für Leistungen an den DIC Office Balance V, 906 TEUR (2022: 895 TEUR) für Leistungen an den DIC Office Balance VI, 464 TEUR (2022: 0 TEUR) für Leistungen an den GEG Public Infastructure IV sowie 1.974 TEUR (2022: 1.389 TEUR) für Leistungen an den DIC Retail Balance I.



### DIC Capital Partners (Europe) GmbH

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

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

In den Jahren 2023 und 2022 sind an die DIC Beteiligungs AG, an welcher die DICI direkt mit 7,5% des Grundkapitals beteiligt ist, folgende Vergütungen geflossen (Ausweis ohne gesetzliche Umsatzsteuer):

Leistungsempfänger (Werte in TEUR)		Base Management Fee	Dis- position Fee	TI/ Develop- ment Fee	Account- ing Fee	Arrange- ment fee	Summe
MainTor GmbH	2023	0	0	0	54	0	54
	2022	0	0	0	60	0	60

### Rechtsgeschäfte mit leitenden Angestellten

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

### Vergütung des Managements

Die gemäß IAS 24:17 angabepflichtige Vergütung des Managements in Schlüsselpositionen des Konzerns umfasst die Vergütung des aktiven und ehemaligen Vorstands und des Aufsichtsrats.

Die Mitglieder des Vorstands wurden wie folgt vergütet:

in TEUR	2023	2022
Kurzfristig fällige Leistungen	4.038	3.751
Anteilsbasierte Vergütung	120	- 637
<b>Gesamt</b>	<b>4.158</b>	<b>3.114</b>

Die Mitglieder des Aufsichtsrats wurden wie folgt vergütet:

in TEUR	2023	2022
Kurzfristig fällige Leistungen	790	803
<b>Gesamt</b>	<b>790</b>	<b>803</b>

An der Rechtsanwaltssozietät Weil, Gotshal & Manges LLP ist der Aufsichtsratsvorsitzende der Gesellschaft, Prof. Dr. Gerhard Schmidt, als Partner beteiligt. Die Sozietät hat für Rechtsberatungsleistungen Gebühren in Höhe von 647 TEUR für das Geschäftsjahr 2023 erhalten.

### Beteiligungsverhältnisse

Am Kapital der Branicks Group AG ist die Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA, Frankfurt am Main, unmittelbar und mittelbar einschließlich einer Stimmrechtsbindungsvereinbarung mit 34,3% beteiligt. Die Stimmrechtsmitteilungen nach § 20 AktG liegen der Gesellschaft vor.





# Sonstige Angaben

## Mitteilungen nach § 160 AktG

Die vorliegenden Meldungen nach § 21 Abs. 1 WpHG bzgl. direkter und indirekter Beteiligungen an Kapital der Branicks Group AG sind in der Anlage 3 zum Anhang → [Seite 177 ff.](#) aufgeführt.

## Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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. Nach Verhandlungen mit den Darlehensgebern, die in Q1/2024 erfolgreich abgeschlossen wurden, wurde eine Verlängerung der Fristigkeiten 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.

## Deutscher Corporate Governance Kodex

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

## Aufsichtsrat

Dem Aufsichtsrat gehörten zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2023 folgende Personen an:

- Dr. Angela Geerling (Vorsitzende ab 13. April 2024), Portfolio Manager der Schrodgers Real Estate Asset Management GmbH, München
- Prof. Dr. Gerhard Schmidt (Vorsitzender bis 13. April 2024), Rechtsanwalt, Glattbach
- Michael Zahn (stellvertretender Vorsitzender), ehem. Chief Executive Officer der Deutsche Wohnen SE, Potsdam
- Prof. Dr. Ulrich Reuter, Präsident des Sparkassenverbands Bayern, Kleinostheim
- Eberhard Vetter, Leiter Kapitalanlagen der RAG-Stiftung, Nauheim
- René Zahnd, Chief Executive Officer der Swiss Prime Site AG, Bern

Mit Ausnahme von Prof. Dr. Ulrich Reuter, dessen Amtszeit am 31. Dezember 2023 endete, gehörten alle genannten Personen dem Aufsichtsrat auch zum Zeitpunkt der Berichtsveröffentlichung am 30. April 2024 an.



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

### Mitgliedschaften in anderen Aufsichtsräten und Kontrollgremien

#### Dr. Angela Geerling

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

- EKF Finanz Frankfurt GmbH, Hofheim Wallau: Mitglied des Aufsichtsrats (bis 31.12.2023)

#### Prof. Dr. Gerhard Schmidt

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

- Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG, Frankfurt am Main: Vorsitzender des Aufsichtsrats<sup>1</sup>
- Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA, Frankfurt am Main: Vorsitzender des Aufsichtsrats<sup>1</sup>
- DICP Erste Family Office Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KGaA, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats<sup>1</sup>
- DICP Asset Management Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KGaA, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats<sup>1</sup>
- TTL Beteiligungs- und Grundbesitz AG, München: Vorsitzender des Aufsichtsrats<sup>1,2</sup>
- VIB Vermögen AG, Neuburg a. d. Donau: Vorsitzender des Aufsichtsrats<sup>2</sup>
- DICP Capital SE, München: Vorsitzender des Verwaltungsrats/  
Geschäftsführender Direktor
- BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG<sup>2</sup>

#### Michael Zahn

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

- Cofinimmo S.A., Brüssel, Belgien: Independent Director im Board of Directors<sup>2</sup>
- WBV Weisenburger Bau + Verwaltung GmbH, Karlsruhe: Vorsitzender des Beirats
- Fuchse Berlin Handball GmbH, Berlin: Mitglied des Beirats

#### Prof. Dr. Ulrich Reuter

(erstmals in den Aufsichtsrat gewählt: 2015, bis 31.12.2023)

- 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 31.12.2023)
- Landesbausparkasse Süd, Anstalt des öffentlichen Rechts, Stuttgart/München: stellv. Vorsitzender des Verwaltungsrats und Vorsitzender des Risikoausschusses (bis 31.12.2023)
- 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 31.12.2023)

#### Eberhard Vetter

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

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

#### René Zahnd

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

- Jelmoli AG, Zürich, Schweiz: Präsident des Verwaltungsrats<sup>3</sup>
- Swiss Prime Site Finance AG, Zug, Schweiz: Präsident des Verwaltungsrats<sup>3</sup>
- Swiss Prime Site Immobilien AG, Zürich, Schweiz: Präsident des Verwaltungsrats<sup>3</sup>
- Swiss Prime Site Management AG, Zug, Schweiz: Präsident des Verwaltungsrats<sup>3</sup>
- Zimmermann Vins SA, Carouge, Schweiz: Präsident des Verwaltungsrats<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Mandate im Sinne des § 100 Abs. 2 Satz 2 AktG

<sup>2</sup> Börsennotiert

<sup>3</sup> Gruppengesellschaften von Swiss Prime Site



## Vorstand

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

- Sonja Wärrntges (Vorsitzende),  
Chief Executive Officer (CEO), Diplom-Ökonomin, Frankfurt am Main  
Sonja Wärrntges 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
  
- Torsten Doyen,  
Chief Institutional Business Officer (CIBO), Diplomimmobilienökonom  
und Sparkassenkaufmann, Frankfurt am Main
  
- Christian Fritzsche,  
Chief Operating Officer (COO), Diplom-Kaufmann, Dreieich
  
- Johannes von Mutius,  
Chief Investment Officer (CIO), Diplom-Kaufmann, Königstein im Taunus  
Johannes von Mutius ist bei den folgenden Gesellschaften in den  
Organen/Aufsichtsgremien tätig:
  - DIC Real Estate Investments GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main:  
Mitglied des Aufsichtsrats
  - VIB Vermögen AG, Neuburg an der Donau: Mitglied des Aufsichtsrats  
(seit 6. Februar 2023)
  - BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG, Ingolstadt: Mitglied des Aufsichtsrats  
(seit 14. Februar 2024)

# Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

Frankfurt am Main, den 29. April 2024

Der Vorstand



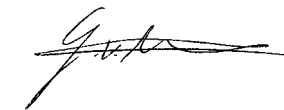
Sonja Wärrntges



Torsten Doyen



Christian Fritzsche



Johannes von Mutius



# Anlagen des Anhangs

Anlage 1 Konsolidierte Tochterunternehmen

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

Anlage 3 Stimmrechtsmitteilungen

Anlage 1 des Anhangs zum Konzernabschluss

## Konsolidierte Tochterunternehmen

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%) <sup>1</sup>
BCP Düsseldorf Holding GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
BCP Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
BRANICKS Institutional GmbH, Frankfurt am Main (vormals GEG German Estate Group GmbH)	100,0
BRANICKS Institutional Investment Advisory GmbH, Frankfurt am Main (vormals GEG German Estate Group GmbH)	100,0
BRANICKS Institutional Portfolio Advisory GmbH, Frankfurt am Main (vormals GEG Portfolio Advisory GmbH)	100,0
BRANICKS Institutional Property Management GmbH, Frankfurt am Main (vormals DIC FB Property Management GmbH)	100,0
BRANICKS Institutional Real Estate Management GmbH, Frankfurt am Main (vormals GEG Real Estate Management GmbH)	100,0
BRANICKS Onsite GmbH, Frankfurt am Main (vormals DIC Onsite GmbH)	100,0
Diamond BVO GmbH, Frankfurt am Main	100,0
Diamond Holding 1 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
Diamond Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 25 Betriebsvorrichtung GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 25 Objekt Bremen GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 25 Objekt Chemnitz GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC 25 Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Erfurt GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Frankfurt Taunusstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 26 Wiesbaden GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC 27 Portfolio GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt 6 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt 7 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt 8 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt 9 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Augustaanlage GmbH, Frankfurt am Main	100,0

<sup>1</sup> Kapitalanteil entspricht dem Stimmrechtsanteil.



Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%) <sup>1</sup>
DIC AP Objekt Coblitzweg GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Düsseldorf GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Hans-Thoma-Straße GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Insterburger Str. 5 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Insterburger Str. 7 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Objekt Königsberger Str. 29 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC AP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Asset AP GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Asset Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Asset DP GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Asset OP GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Asset Portfolio GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC Berlin Portfolio Objekt Bundesallee GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC DP Mönchengladbach Stresemannstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC DP Objekt 1 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC DP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC DP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Finance Management GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC Finance Verwaltungs GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC Fund Balance 1. Beteiligungs GbR, Frankfurt am Main	100,0
DIC Fund Balance 2. Beteiligungs GbR, Frankfurt am Main	100,0
DIC Fund Balance GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC High Street Balance GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Main Palais GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC MainTor Real Estate 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Metropolregion Rhein-Main, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Alsbach GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Berlin Taubenstraße GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Bremen GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Bremen Grazer Straße GmbH, Frankfurt am Main	100,0

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%) <sup>1</sup>
DIC Objekt Duisburg Stadtfenster GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Düsseldorf Schwannstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Eschborn Frankfurter Straße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Halle BV GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Halle GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Hannover Podbie GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Hemsbach GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Karlsruhe Bahnhofsplatz GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Köln Butzweilerhof GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Köln MBC GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Kronberg GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Leinfelden-Echterdingen GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Mettmann GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt München Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt München Campus GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Offenbach Kaiserleistraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Stadthaus Offenbach GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Stockstadt GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Velbert GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Objekt Zeppelinheim GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OF REIT 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Office Balance I GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Office Balance II GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Office Balance III GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Office Balance IV GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OP Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OP Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OP Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OP Objekt Düsseldorf GmbH, Frankfurt am Main	100,0

<sup>1</sup> Kapitalanteil entspricht dem Stimmrechtsanteil.



Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%) <sup>1</sup>
DIC OP Objekt Leverkusen GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OP Objekt Marl GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC OP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Projekt Berlin Taubenstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Real Estate Investments Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Real Estate Investments GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main	100,0
DIC Retail Balance I Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Retail Balance I Funding GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Retail Balance I GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RMN-Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RP Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RP Objekt Bochum GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC RP Objekt Essen GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Ruhr Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC VP Objekt Köln ECR GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC VP Objekt Köln SILO GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC VP Objekt Moers GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC VP Objekt Neubrandenburg GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC VP Objekt Saalfeld GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC VP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0
Dolphin Beteiligungs GbR, Frankfurt am Main	100,0
GEG Betriebsvorrichtung GmbH, Frankfurt am Main	100,0
GEG Emittent GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
GEG Emittent Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
GEG HA Holding GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
GEG HA Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
GEG Infinity Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
GEG Merlion FF & E GmbH, Frankfurt am Main	100,0
GEG Merlion GmbH, Frankfurt am Main	100,0

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%) <sup>1</sup>
GEG Real Estate Beteiligungs- und Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
GEG Real Estate Fund Management GmbH, Frankfurt am Main	100,0
GEG Real Estate Fund Management VK GmbH, Frankfurt am Main	100,0
GEG Sapporobogen Holding GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
GEG Triforum BVO GmbH, Frankfurt am Main	100,0
GEG Triforum FinCo. GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
GEG Triforum Holding GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
GEG Triforum Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
GEG UT Fondsverwaltung GmbH, Frankfurt am Main	100,0
GEG Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
Global Tower GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
Global Tower Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
HCC Dortmund Holding GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
OB III Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
BRANICKS Institutional Fund Advisory GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main (vormals DIC Fund Advisory GmbH & Co. KG)	100,0
GEG Riverpark GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC Frankfurt Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	99,4
DIC Zeil Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	99,4
Gewerbepark Langenfeld West 3 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	99,2
DIC Management Holding GmbH, Frankfurt am Main	94,9
DIC Objekt Leverkusen GmbH, Frankfurt am Main	94,9
German Estate Group GmbH, Frankfurt am Main	94,9
DIC Objektsteuerung GmbH, Frankfurt am Main	94,8
DIC Hamburg Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC Hamburg Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC Hamburg Objekt Großmannstrasse GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC Hamburg Objekt Marckmannstraße GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC Hamburg Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	92,5

<sup>1</sup> Kapitalanteil entspricht dem Stimmrechtsanteil.



Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%) <sup>1</sup>
DIC HI Objekt 10 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt 11 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt 12 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt 13 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt 14 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt 15 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt 2 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt 6 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt 7 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt 9 GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt Frankfurt Theodor-Heuss-Allee GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt Hamburg Kurt-Schumacher-Allee GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt Köln GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Objekt Neu-Isenburg GmbH, Frankfurt am Main	92,5
DIC HI Portfolio GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	92,5
Deutsche Immobilien Chancen Objektbeteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	90,0
GEG Offenbach Unite GmbH & Co. geschl. Inv. KG, Frankfurt am Main	80,5
DIC Objekt Langenhagen GmbH, Frankfurt am Main	78,9
VIB Objekt Filderstadt GmbH, Frankfurt am Main	78,9
VIB Objekt Gottmadingen GmbH, Frankfurt am Main	78,9
VIB Objekt Halle Weststraße GmbH, Frankfurt am Main	78,9
VIB Objekt Langenselbold GmbH, Frankfurt am Main	78,9
VIB Objekt Mannheim GmbH, Frankfurt am Main	78,9
VIB Objekt Ratingen GmbH, Frankfurt am Main	78,9
BK Immobilien Verwaltung GmbH, Neuburg an der Donau	68,8
KIP Verwaltung GmbH, Neuburg an der Donau	68,8
Merkur GmbH, Neuburg an der Donau	68,8
UFH Verwaltung GmbH, Neuburg an der Donau	68,8

<sup>1</sup> Kapitalanteil entspricht dem Stimmrechtsanteil.

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%) <sup>1</sup>
VIB Finance Management GmbH, Neuburg an der Donau	68,8
VIB Fund Balance GmbH, Neuburg an der Donau	68,8
VIB Fund Management GmbH, Neuburg an der Donau	68,8
VIB Immobilien Verwaltungs GmbH, Neuburg an der Donau	68,8
VIB Vermögen AG, Neuburg an der Donau	68,8
VIMA Grundverkehr GmbH, Neuburg an der Donau	68,8
IPF 1 GmbH, Neuburg an der Donau	68,8
IPF 2 GmbH, Neuburg an der Donau	68,8
BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG, Ingolstadt	68,8
VST Immobilien GmbH, Neuburg an der Donau	68,8
ISG Infrastrukturelle Gewerbeimmobilien GmbH, Ingolstadt	68,8
Interpark Immobilien GmbH, Neuburg an der Donau	68,8
VIPA Immobilien GmbH, Neuburg an der Donau	68,8
VSI GmbH, Neuburg an der Donau	68,8
IVM Verwaltung GmbH, Neuburg an der Donau	68,8



Anlage 2 des Anhangs zum Konzernabschluss

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

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%) <sup>1</sup>
GEG Public Infastructure IV <sup>9</sup>	78,5
DIC MainTor Palazzi GmbH, Frankfurt am Main	40,0
DIC MainTor Panorama GmbH, Frankfurt am Main	40,0
DIC MainTor Patio GmbH, Frankfurt am Main	40,0
DIC MainTor Porta GmbH, Frankfurt am Main	40,0
DIC MainTor Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	40,0
DIC MainTor Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	40,0
MainTor GmbH, Frankfurt am Main	40,0
GEG Equity Participation Fund I	34,0
KHI Immobilien GmbH, Neuburg an der Donau	41,7
Realogis Holding GmbH, München	25,0
BHB Brauholding Bayern-Mitte AG, Neuburg an der Donau	34,2
DIC Office Balance VI, Frankfurt am Main <sup>2</sup>	22,4
DIC BW Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC Development GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC GMG GmbH, Frankfurt am Main	20,0
DIC Opportunistic GmbH, Frankfurt am Main <sup>3</sup>	20,0
WACO Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	20,0
Riverpark Frankfurt GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	10,0
Riverpark Frankfurt Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	10,0
DIC Office Balance I, Frankfurt am Main <sup>4</sup>	8,1
GEG Saporobogen GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Frankfurt am Main	5,2
Dritte DV I GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1
Dritte Kassel GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	5,1

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

<sup>1</sup> Kapitalanteil entspricht dem Stimmrechtsanteil.<sup>2</sup> Stimmrechtsanteil beträgt 27,8 %.<sup>3</sup> Stimmrechtsanteil beträgt 0,0 %.<sup>4</sup> Stimmrechtsanteil beträgt 12,5 %.<sup>5</sup> Stimmrechtsanteil beträgt 8,3 %.<sup>6</sup> Stimmrechtsanteil beträgt 5,9 %.<sup>7</sup> Stimmrechtsanteil beträgt 6,8 %.<sup>8</sup> Stimmrechtsanteil beträgt 5,6 %.



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

<sup>1</sup> Kapitalanteil entspricht dem Stimmrechtsanteil.

<sup>2</sup> Stimmrechtsanteil beträgt 27,8%.

<sup>3</sup> Stimmrechtsanteil beträgt 0,0%.

<sup>4</sup> Stimmrechtsanteil beträgt 12,5%.

<sup>5</sup> Stimmrechtsanteil beträgt 8,3%.

<sup>6</sup> Stimmrechtsanteil beträgt 5,9%.

<sup>7</sup> Stimmrechtsanteil beträgt 6,8%.

<sup>8</sup> Stimmrechtsanteil beträgt 5,6%.



## Anlage 3 des Anhangs zum Konzernabschluss

**Stimmrechtsmitteilungen**

Angaben gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG

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

- |   |   |  |
|---|---|--|
| <p>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.</p> | <p>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 &amp; Research Company LLC.</p> | <p>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 &amp; Research Company LLC.</p> |
| <p>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.</p>                        | <p>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.</p>  | <p>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 &amp; Research Company LLC.</p> |
| <p>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.</p>                         | <p>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.</p>  | <p>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.</p>   |
|   | <p>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.</p>  | <p>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.</p>  |



- i. 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.



## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

### Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

#### Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Branicks Group AG (vormals DIC Asset AG), Frankfurt am Main, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2023, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzerngesamt-ergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – 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.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2023 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 und

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

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

#### Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen 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 Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht zu dienen.



## Wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit

Wir verweisen auf die Ausführungen in den Abschnitten „Grundlagen der Abschlusserstellung“ des Konzernanhangs 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 und des Konzerns 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 und des Konzerns 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 Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht sind bezüglich dieses Sachverhalts nicht modifiziert.

## Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses

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

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:

1. Bewertung der als Finanzinvestition gehaltene Immobilien
2. Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte

### 1. Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

#### Sachverhalt

Die Branicks Group AG weist im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2023 als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in Höhe von EUR 3.398,6 Mio. aus. Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden bei Zugang nach IAS 40 in Verbindung mit IAS 16 zu Anschaffungs- und Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten bilanziert. In der Folgebewertung werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu Anschaffungskosten- und Herstellungskosten abzüglich kumulierter planmäßiger und außerplanmäßiger Abschreibungen sowie Zuschreibungen bewertet. Bei konkreten externen oder internen Anzeichen für eine Wertminderung ist zum Bilanzstichtag eine Werthaltigkeitsprüfung durchzuführen. Zur Werthaltigkeitsüberprüfung dienen jährlich neu erstellte Immobiliengutachten von entsprechenden Gutachtern, die auf die Immobilienbranche spezialisiert sind.



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

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

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

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

#### Prüferische Reaktion

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

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

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

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

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

## 2. Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte

### Sachverhalt

Zum 31. Dezember 2023 weist die Gesellschaft im Konzernabschluss Geschäfts- oder Firmenwerte in Höhe von EUR 190,2 Mio. aus.

Geschäfts- oder Firmenwerte werden mindestens einmal jährlich anlassunabhängig zum 31. Dezember und zusätzlich, sofern Anhaltspunkte für eine Wertminderung vorliegen, von der Gesellschaft einem Werthaltigkeitstest unterzogen, um einen möglichen Abschreibungsbedarf zu ermitteln. Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2023 den jährlich durchzuführenden Wertminderungstest vorgenommen.

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



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

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

#### Prüferische Reaktion

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

Die verabschiedete Planung des Konzerns bzw. den aktuellen Forecast für die Geschäftsjahre 2024 bis einschließlich 2026 sowie die angenommene langfristige Wachstumsrate haben wir mit dem Vorstand erörtert. Dabei haben wir insbesondere auch die angemessene Berücksichtigung der Auswirkungen der Energiekrise, ausgelöst durch den Ukraine-Krieg, in den Planungsrechnungen gewürdigt. Wir haben die der Planung zugrunde liegenden Annahmen und die unterstellten Wachstumsraten durch Abgleich mit vergangenen Entwicklungen und aktuellen branchenspezifischen Markterwartungen nachvollzogen. Darüber hinaus haben wir den verwendeten Diskontierungszinssatz anhand der durchschnittlichen Kapitalkosten einer Peer Group kritisch hinterfragt.

## Sonstige Informationen

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

- die in Abschnitt „Erklärung zur Unternehmensführung“ des zusammengefassten Lageberichts enthaltene Erklärung zur Unternehmensführung
- die in Abschnitt „Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren“ des zusammengefassten Lageberichts enthaltenen Angaben mit Ausnahme des Abschnitts „Green Bond Impact Reporting“
- die 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
- die übrigen Teile des Geschäftsberichts mit Ausnahme des geprüften Konzernabschlusses und zusammengefassten Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks.

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

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

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

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





## Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den zusammengefassten Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

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

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts.

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

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass 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 Konzernabschlusses 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 abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.

- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel 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 Konzernabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.



## Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

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

### Prüfungsurteil

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der Datei „Branicks\_Group\_AG\_KA\_2023\_12\_31.zip“ enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Konzernabschluss und zum beigefügten zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 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 Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (06.2022)) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Konzernabschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen der IDW Qualitätsmanagementstandards, die die International Standards on Quality Management des IAASB umsetzen, angewendet.

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

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB und für die Auszeichnung des Konzernabschlusses nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 2 HGB.

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

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



## Verantwortung des Konzernabschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.
- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.
- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d. h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.
- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts ermöglichen.
- beurteilen wir, ob die Auszeichnung der ESEF-Unterlagen mit Inline XBRL-Technologie (iXBRL) nach Maßgabe der Artikel 4 und 6 der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der am Abschlussstichtag geltenden Fassung eine angemessene und vollständige maschinenlesbare XBRL-Kopie der XHTML-Wiedergabe ermöglicht.

## Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APRVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 30. März 2023 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 12. Dezember 2023 vom Vorsitzende des Aufsichtsrats beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2022 als Konzernabschlussprüfer 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 Konzernabschluss und dem geprüften zusammengefassten Lagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Konzernabschluss und zusammengefasste Lagebericht – auch die in das Unternehmensregister einzustellenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere sind der ESEF-Vermerk und unser darin enthaltenes Prüfungsurteil nur in Verbindung mit den in elektronischer Form bereitgestellten geprüften ESEF-Unterlagen verwendbar.

## Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Christoph Hyckel.

Hamburg, 29. April 2024

BDO AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Härle  
Wirtschaftsprüfer

gez. Hyckel  
Wirtschaftsprüfer



# Übersichten

- 189 Kennzahlen nach EPRA
- 193 Quartalsübersicht
- 194 5-Jahresübersicht
- 195 Portfolioübersicht
- 197 Glossar



# Kennzahlen nach EPRA

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

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

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

## Gesamtübersicht EPRA-Kennzahlen

in Mio. Euro	31.12.2023	31.12.2022
EPRA-Net Reinstatement Value (EPRA-NRV) <sup>1</sup>	1.408,4	1.742,1
EPRA-Net Tangible Assets (EPRA-NTA) <sup>1</sup>	994,0	1.269,2
EPRA-Net Disposal Value (EPRA-NDV) <sup>1</sup>	1.337,8	1.661,1
EPRA-Nettoanfangsrendite (%) <sup>2</sup>	4,2	3,9
EPRA-„Topped up“-Nettoanfangsrendite (%) <sup>2</sup>	4,2	4,0
EPRA-Leerstandsquote (%) <sup>2</sup>	5,3	4,3

in Mio. Euro	2023	2022
EPRA-Ergebnis	85,9	118,8
EPRA-Kostenquote inkl. direkter Leerstandskosten (%) <sup>3</sup>	20,7	19,3
EPRA-Kostenquote exkl. direkter Leerstandskosten (%) <sup>3</sup>	17,6	17,7

<sup>1</sup> Vorjahresbeträge 31.12.2022 angepasst.

<sup>2</sup> Nur für das Commercial Portfolio berechnet.

<sup>3</sup> Nur für das Commercial Portfolio berechnet, ohne Projektentwicklungen und Repositionierungen.

## EPRA-Net Reinstatement Value

Die Kennzahl EPRA-Net Reinstatement Value (EPRA-NRV) stellt den um Fair-Value-Anpassungen sowie den Fair Value von Finanzinstrumenten angepassten inneren Wert eines Unternehmens dar. Zum 31. Dezember 2022 sank der EPRA-NRV um rund 19 % auf 1.408,4 Mio. Euro an (Vorjahr: 1.742,1 Mio. Euro). Dieser Rückgang erfolgt im Wesentlichen aufgrund des niedrigeren Eigenkapitals sowie der gesunkenen stillen Reserven in den Investment Properties zum 31. Dezember 2023.

in Mio. Euro	31.12.2023	31.12.2022
Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital <sup>1</sup>	1.044,7	1.176,1
zzgl. Stille Reserven auf Investment Properties <sup>2</sup>	184,3	353,1
zzgl./abzgl. Fair Value der Finanzinstrumente	0,0	- 2,9
zzgl. Grunderwerbsteuer	179,4	215,8
<b>EPRA-Net Reinstatement Value (EPRA-NRV)<sup>1</sup></b>	<b>1.408,4</b>	<b>1.742,1</b>
Anzahl Aktien (Tsd.)	83.566	83.152
EPRA-NRV je Aktie in Euro <sup>1, 3</sup>	16,85	20,95

<sup>1</sup> Vorjahresbeträge 31.12.2022 angepasst.

<sup>2</sup> Nach Minderheiten.

<sup>3</sup> Basierend auf 83.565.510 Aktien (Vorjahr: 83.152.366).



### EPRA-Net Disposal Value

Die Kennzahl EPRA-Net Disposal Value (EPRA-NDV) stellt den um die vollen latenten Steuern auf Fair-Value-Anpassungen, den bilanzierten Goodwill sowie die Marktwertanpassung der festverzinslichen Verbindlichkeiten angepassten inneren Wert eines Unternehmens dar. Zum 31. Dezember 2023 sank der EPRA-NDV um rund 20 % auf 1.337,8 Mio. Euro (Vorjahr: 1.666,1 Mio. Euro). Dieser Rückgang erfolgt im Wesentlichen aufgrund des niedrigeren Eigenkapitals sowie der gesunkenen stillen Reserven in den Investment Properties zum 31. Dezember 2023.

in Mio. Euro	31.12.2023	31.12.2022
Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital <sup>1</sup>	1.044,7	1.176,1
zzgl. Stille Reserven auf Investment Properties <sup>2</sup>	184,3	353,1
abzgl. 100% Latente Steuer auf Fair-Value-Anpassungen Investment Properties	- 22,6	- 54,3
abzgl. Bilanzierter Goodwill	- 190,2	- 190,2
zzgl. Marktwertanpassung festverzinsliche Verbindlichkeiten <sup>1</sup>	321,6	381,4
<b>EPRA-Net Disposal Value (EPRA-NDV)<sup>1</sup></b>	<b>1.337,8</b>	<b>1.666,1</b>
Anzahl Aktien (Tsd.)	83.566	83.152
EPRA-NDV je Aktie in Euro <sup>1, 3</sup>	16,01	20,04

<sup>1</sup> Vorjahresbeträge 31.12.2022 angepasst.

<sup>2</sup> Nach Minderheiten.

<sup>3</sup> Basierend auf 83.565.510 Aktien (Vorjahr: 83.152.366).

### EPRA-Net Tangible Assets

Die Kennzahl EPRA-Net Tangible Assets (EPRA-NTA) stellt den um anteilig latente Steuern auf Fair-Value-Anpassungen der Investment Properties, den Fair Value der Finanzinstrumente sowie alle immateriellen Vermögenswerte angepassten inneren Wert eines Unternehmens dar. Zum 31. Dezember 2023 ist der EPRA-NTA um rund 22 % auf 994,0 Mio. Euro zurückgegangen (Vorjahr: 1.269,1 Mio. Euro). Der Rückgang spiegelt das zum Vergleich zum Vorjahresstichtag um rund 22 % geringere den Konzernaktionären zustehende Eigenkapital sowie die gesunkenen stillen Reserven in den Investment Properties wider.

in Mio. Euro	31.12.2023	31.12.2022
Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital <sup>1</sup>	1.044,7	1.176,1
zzgl. Stille Reserven auf Investment Properties <sup>2</sup>	184,3	353,1
abzgl. 50% Latente Steuer auf Fair-Value-Anpassungen Investment Properties	- 11,3	- 27,1
zzgl./abzgl. Fair Value der Finanzinstrumente	0,0	- 2,9
abzgl. Bilanzierter Goodwill	- 190,2	- 190,2
abzgl. Immaterielle Vermögenswerte	- 33,5	- 39,8
<b>EPRA-Net Tangible Assets (EPRA-NTA)<sup>1</sup></b>	<b>994,0</b>	<b>1.269,2</b>
Anzahl Aktien (Tsd.)	83.566	83.152
EPRA-NTA je Aktie in Euro <sup>1, 3</sup>	11,89	15,26

<sup>1</sup> Vorjahresbeträge 31.12.2022 angepasst.

<sup>2</sup> Nach Minderheiten.

<sup>3</sup> Basierend auf 83.565.510 Aktien (Vorjahr: 83.152.366).



### EPRA-Nettoanfangsrenditen

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

in Mio. Euro	31.12.2023	31.12.2022
Annualisierte Bruttomieteinnahmen zum Stichtag <sup>1</sup>	177,4	201,6
abzgl. nicht umlagefähige Betriebsaufwendungen	-17,6	-18,3
<b>Annualisierte Nettomieteinnahmen zum Stichtag (A)</b>	<b>159,8</b>	<b>183,3</b>
zzgl. geschätzte Miete für aktuelle mietfreie Zeiten	1,7	2,1
<b>„Topped-up“ annualisierte Nettomieteinnahmen zum Stichtag (B)</b>	<b>161,5</b>	<b>185,4</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien des Segments Commercial Portfolio	3.641,6	4.451,9
Geschätzte Kaufnebenkosten auf Immobilienbestand	182,1	222,6
<b>Immobilienbestand Commercial Portfolio (brutto) (C)</b>	<b>3.823,7</b>	<b>4.674,5</b>
<b>EPRA-Nettoanfangsrendite (%) (A/C)</b>	<b>4,2%</b>	<b>3,9%</b>
<b>EPRA-„Topped-up“-Nettoanfangsrendite (%) (B/C)</b>	<b>4,2%</b>	<b>4,0%</b>

<sup>1</sup> Ohne Warehousing, ohne mietfreie Zeiten.

### EPRA-Leerstandsquote

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

in Mio. Euro	31.12.2023	31.12.2022
Geschätzte Miete der Leerstandsflächen (A)	8,7	8,2
Geschätzte Miete des Gesamtportfolios (B)	164,1	192,2
<b>EPRA-Leerstandsquote<sup>1</sup> (%) (A/B)</b>	<b>5,3%</b>	<b>4,3%</b>

<sup>1</sup> Nur für das Commercial Portfolio berichtet, ohne Projektentwicklungen und Repositionierungen.

### EPRA-Ergebnis

in TEUR	2023	2022
Ergebnis nach IFRS	-65.960	31.024
<b>Anpassungen zur Berechnung des EPRA-Ergebnisses</b>		
Marktwertänderung oder planmäßige Abschreibung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	130.458	63.129
Gewinn/Verlust aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-8.184	-12.697
Steuern aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.295	2.010
Abschreibung immaterielle Vermögenswerte und Nutzungsrechte gemäß IFRS 16	25.567	10.753
Sonstige Einmaleffekte	8.160	13.235
Latente Steuern in Zusammenhang mit EPRA-Anpassungen	-684	-484
Ergebnisbeiträge aus Co-Investments (Projektentwicklungen und Verkäufe)	0	0
Minderheitsanteile	-4.739	11.834
<b>EPRA-Ergebnis</b>	<b>85.913</b>	<b>118.804</b>
<b>EPRA-Ergebnis je Aktie</b>	<b>1,03</b>	<b>1,44</b>





### EPRA-Kostenquoten

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

in Mio. Euro	2023	2022
Operative Kosten	41,5	36,8
abzgl. Erbbauzinsen	-0,2	-0,3
abzgl. Ausnahmekosten	-2,9	-3,1
<b>EPRA-Kosten inkl. direkter Leerstandskosten (A)</b>	<b>38,4</b>	<b>33,4</b>
abzgl. direkte Leerstandskosten	-5,8	-2,8
<b>EPRA-Kosten exkl. direkter Leerstandskosten (B)</b>	<b>32,6</b>	<b>30,6</b>
Bruttomieteinnahmen abzgl. Erbbauzinsen	188,1	176,0
Ausnahmekosten aus Objektmanagement	-2,9	-3,1
<b>Bruttomieten (C)</b>	<b>185,2</b>	<b>172,9</b>
<b>EPRA-Kostenquote inkl. direkter Leerstandskosten (%) (A/C)</b>	<b>20,7%</b>	<b>19,3%</b>
<b>EPRA-Kostenquote exkl. direkter Leerstandskosten (%) (B/C)</b>	<b>17,6%</b>	<b>17,7%</b>

### EPRA-LTV

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

in Mio. Euro	Konsolidiert	Abzgl. Minderheiten	Nach Minderheiten
<b>Inklusive:</b>			
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	1.906,8	-288,8	1.618,0
Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden	618,9	-12,6	606,3
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	39,2	0	39,2
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	6,6	0	6,6
Sonstige Verbindlichkeiten (saldiert mit sonstigen Vermögenswerten)	0	0	0
Unternehmensanleihen	394,7	0	394,7
<b>Exklusive:</b>			
Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand	-345,6	74,4	-271,2
<b>Nettoschulden (a)</b>	<b>2.620,6</b>		<b>2.393,6</b>
<b>Inklusive:</b>			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum Marktwert	3.541,1	-540,3	3.000,8
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	100,5	-4,1	96,4
Geschäfts- oder Firmenwert	190,2	0	190,2
Dienstleistungsverträge	45,3	0	45,3
Sonstige Vermögenswerte (saldiert mit sonstigen Verbindlichkeiten)	49,0	-25,3	23,7
Buchwert Ausleihungen/Forderungen nahestehende Unternehmen	134,1	-0,4	133,7
Marktwert Beteiligungen	345,8	0	345,8
<b>Gesamter Immobilienwert (b)</b>	<b>4.406,0</b>		<b>3.835,9</b>
<b>EPRA-LTV (a/b)</b>	<b>59,5%</b>		<b>62,4%</b>



# Quartalsübersicht

Finanzkennzahlen				
in Mio. Euro	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023
Bruttomieteinnahmen	50,4	46,5	45,9	45,4
Nettomieteinnahmen	44,0	41,0	40,8	38,9
Erträge aus Immobilienmanagement	10,5	11,3	11,5	17,6
Erlöse aus Immobilienverkauf	356,4	0,0	115,3	86,9
Gewinne aus Immobilienverkauf	8,2	0,0	0,0	0,0
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0,9	1,9	1,7	1,9
Funds from Operations nach Minderheiten (FFO)	19,4	3,0	10,7	18,8
EBITDA	47,0	37,7	36,9	42,9
EBIT	28,6	-4,2	18,9	-34,9
EPRA-Ergebnis	20,2	18,8	13,9	33,0
Konzernergebnis	2,2	-18,8	-4,4	-49,7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	6,1	57,9	2,3	30,8

Bilanzkennzahlen				
in Mio. Euro	31.03.2023	30.06.2023	30.09.2023	31.12.2023
Loan To Value (LTV) in % <sup>1</sup>	57,3%	57,6%	56,9%	60,1%
Als Finanzinvestition gehalten Immobilien	3.673,3	3.529,8	3.546,0	3.398,6
Bilanzsumme	5.327,9	5.222,0	4.967,1	4.846,2

Kennzahlen				
je Aktie in Euro	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023
FFO (nach Minderheiten)	0,16	0,11	0,13	0,22
EPRA-Ergebnis	0,24	0,23	0,16	0,40
Ergebnis	0,00	-0,18	-0,08	-0,53

<sup>1</sup> Bereinigt um Warehousing.



# 5-Jahresübersicht

Finanzkennzahlen					
in Mio. Euro	2019	2020	2021	2022	2023
Bruttomieteinnahmen	101,9	100,7	108,4	176,0	188,3
Nettomieteinnahmen	87,9	82,2	91,2	152,5	164,6
Erträge aus Immobilienmanagement	62,9	79,7	101,2	88,4	50,9
Erlöse aus Immobilienverkauf	176,0	116,3	139,3	51,5	558,6
Gewinne aus Immobilienverkauf	40,5	32,0	23,8	12,7	8,2
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	18,3	11,4	6,5	18,9	6,4
Funds from Operations nach Minderheiten (FFO)	95,0	96,5	107,2	114,2	51,9
EBITDA	164,5	156,3	165,1	194,4	164,5
EBIT	130,2	117,6	122,1	120,5	8,5
Konzernergebnis	80,7	73,1	58,4	42,9	- 70,7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	64,8	67,4	43,4	158,9	97,1

Bilanzkennzahlen					
in Mio. Euro	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.623,0	1.600,0	1.756,7	3.673,3	3.398,6
Net Asset Value <sup>1</sup>	1.244,2	1.409,9	1.509,8	1.593,5	1.298,4
Bilanzsumme	2.657,4	2.724,2	3.493,7	5.180,3	4.846,2
Eigenkapital	968,8	1.108,4	1.134,0	1.664,1	1.527,1
Schulden	1.688,7	1.615,7	2.359,7	3.516,2	3.319,1

Kennzahlen					
je Aktie in Euro	2019	2020	2021	2022	2023
FFO nach Minderheiten	1,32	1,22	1,32	1,38	0,62
EPRA-Ergebnis	1,17	1,07	1,18	1,44	1,03
Net Asset Value <sup>1</sup>	17,23	17,49	18,44	19,16	15,54
Dividende <sup>2</sup>	0,66	0,70	0,75	0,75	0,00

<sup>1</sup> Vorjahresbetrag 31.12.2022 angepasst.

<sup>2</sup> Vorgeschlagene Dividende.



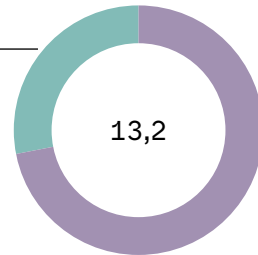
# Portfolioübersicht

## Assets under Management

in Mrd. Euro

Commercial Portfolio **3,6**  
(Eigenbestand)

- 168 Objekte
- direkt gehaltenes Portfolio
- kontinuierliche Mieteinnahmen aus Core/Core plus- und Value Add-Immobilien
- mittlerer bis langfristiger Investitionshorizont
- Verkäufe zu geeigneten Zeitpunkten



**9,6** Institutional Business  
(Drittgeschäft)

- 183 Objekte
- Investmentvehikel für institutionelle Investoren
- Erträge aus der Strukturierung und dem Management
- Core-Immobilien in Metropolen und wirtschafts-starken Regionen

## Portfolio nach Segmenten

		Commercial Portfolio	Institutional Business	Gesamt
Anzahl Objekte	2023	168	183	351
	2022	207	153	360
Marktwert in Mio. Euro	2023	3.641,6	9.582,1	13.223,7
	2022	4.451,9	10.254,2	14.706,1
Fläche in qm	2023	1.735.900	2.873.500	4.609.408
	2022	2.103.500	2.691.100	4.794.600

## Portfolio nach Regionen<sup>1</sup>

		Nord	Ost	Mitte	West	Süd	Gesamt
Anzahl Objekte	2023	38	34	63	80	136	351
	2022	37	36	64	80	143	360
Marktwert in Mio. Euro	2023	941,6	1.521,9	3.966,6	3.124,1	3.669,5	13.223,7
	2022	960,5	1.674,1	4.735,8	3.214,8	4.120,9	14.706,1
Anteil in % nach Marktwert	2023	7%	11%	30%	24%	28%	100%
	2022	7%	11%	32%	22%	28%	100%
Annualisierte Miete in Mio. Euro	2023	50,1	63,5	174,4	157,6	171,5	617,1
	2022	47,4	63,6	179,5	151,4	173,5	615,4
Ø-Miete in Euro pro qm	2023	9,62	13,11	16,80	10,39	9,09	11,31
	2022	9,49	11,78	16,93	10,20	8,38	10,86
Ø-Mietlaufzeiten in Jahren	2023	5,8	7,2	7,1	5,5	5,6	6,2
	2022	6,0	8,1	7,8	5,9	6,0	6,7
Bruttomietrendite	2023	5,3%	4,2%	4,4%	5,0%	4,9%	4,7%
	2022	4,9%	3,8%	3,8%	4,7%	4,4%	4,2%

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



Top-20-Assets im Commercial Portfolio<sup>1</sup>

	Standort	Adresse	Mietfläche (Tsd. qm)	EPRA - Leerstandsquote	Annualisierte Mieteinnahmen (Mio. Euro)	Marktwert (Mio. Euro)	WALT (Jahre)
1	Kösching	Zeppelinstraße 33	115,2	0,0%	9,0	219,5	6,7
2	Erding (Projektentwicklung)	Landshuter Straße	n/a	n/a	n/a	115,1	n/a
3	Düsseldorf	Werdener Str. 4	29,7	9,9%	6,5	113,5	3,7
4	Berlin	Taubenstr. 7 – 9	10,1	0,0%	5,0	102,0	3,0
5	Kösching	Einsteinstraße 6	54,7	0,0%	4,0	90,3	1,8
6	Offenbach	Berliner Straße 300	14,0	0,0%	3,6	80,7	9,5
7	Regensburg	Osterhofener Straße 8 – 19	38,6	2,6%	4,9	77,0	3,0
8	Leinfelden-Echterdingen	Fasanenweg 9	11,5	0,0%	2,7	77,0	3,2
9	Halle	Neustädter Passage 17 a–d	30,7	1,3%	4,4	70,5	6,1
10	Frankfurt	Insterburger Str. 7a	14,3	7,5%	6,3	69,2	1,7
11	Eschborn	Frankfurter Str.	9,3	0,0%	3,0	67,4	4,6
12	Köln	Mercedes-Allee 1	23,4	0,0%	– <sup>2</sup>	62,5	3,9
13	München	Georg-Brauchle-Ring 56, 58	9,2	1,3%	2,8	60,7	2,7
14	Hamburg	Marckmannstr. 129a–e	23,4	0,0%	2,8	60,3	8,0
15	Frankfurt	Kaiserstr. 62 – 64	9,4	5,4%	2,3	54,5	9,4
16	Leverkusen	Horst-Henning-Platz 1	13,4	0,0%	2,4	53,6	11,2
17	Bremen	Papenstr. 5	24,7	0,0%	1,8	53,1	3,2
18	Duisburg	Steinsche Gasse 26	12,6	0,0%	2,4	51,7	14,2
19	Frankfurt	Königsberger Str. 29	12,7	20,2%	2,1	49,9	7,0
20	Wiesbaden	Gustav-Stresemann-Ring 12 – 16	26,1	37,3%	2,8	49,8	3,7
<b>Top-20-Objekte</b>			<b>483,0</b>	<b>4,6%</b>	<b>68,8</b>	<b>1.578,3</b>	<b>5,1</b>
<b>Andere Objekte</b>			<b>1.252,9</b>	<b>5,7%</b>	<b>110,3</b>	<b>2.063,3</b>	<b>4,8</b>
<b>Gesamt Objekte</b>			<b>1.735,9</b>	<b>5,3%</b>	<b>179,1</b>	<b>3.641,6</b>	<b>4,9</b>

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

# Glossar

## Adjusted NAV (Adjusted Net Asset Value)

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

## Akquisitionsvolumen

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

## Annualisierte Miete

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

## Asset Management

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

## Assetmanagement-/Propertymanagement-/Development-Fees

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

## Assets under Management

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

## Bewertung zu Anschaffungs- und Herstellungskosten

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

## Bruttomieteinnahmen

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

## Bruttomietrendite

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

## Cashflow

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

## CO<sub>2</sub>

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

## Commercial Portfolio

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

## Core-Immobilie

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

## Corporate Governance

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

## Derivative Finanzinstrumente

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

## Designated Sponsor

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

## EBIT (Earnings before Interest and Taxes)

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

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

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



**EPRA-Ergebnis**

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

**EPRA-NDV (Net Disposal Value)**

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

**EPRA-NRV (Net Reinstatement Value)**

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

**EPRA-NTA (Net Tangible Assets)**

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

**Equity-Methode**

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

**Ergebnis aus assoziierten Unternehmen**

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

**ESG**

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

**Fair Value**

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

**Fee**

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

**FFO (Funds from Operations)**

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

**Financial Covenants**

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

**Goodwill**

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

**Green Bond**

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

**Green Bond Framework**

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

**Green Bond Principles**

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

**Green Building**

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

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

Abschluss eines Vertrags zur Absicherung und Kompensation von finanziellen Risikopositionen.

**IFRS (International Financial Reporting Standards)**

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

**Impairment-Test**

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

**Institutional Business**

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

**Investment Properties**

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

**Like-for-like-Mieteinnahmen**

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

**Loan-To-Value**

Siehe Verschuldungsgrad.

**Marktkapitalisierung**

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

**NAV (Net Asset Value)**

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

**Non-Recourse-Finanzierung**

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

**Operating Leasing**

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

**Operative Kosten**

Zusammengefasster Personal- und Verwaltungsaufwand.

**Prime Standard**

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

**Propertymanagement**

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

**Redevelopment**

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



**Refurbishment**

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

**Schuldschein mit ESG-Link**

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

**Spitzenmiete**

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

**Stakeholder**

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

**Transaktions- und Performance-Fees**

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

**Value-in-Use**

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

**Verkaufserlös**

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

**Verkaufsvolumen**

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

**Vermietungsleistung/-volumen**

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

**Verschuldungsgrad (Loan-To-Value)**

Verhältnis der gesamten Netto-Finanzschulden (inkl. Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen) zur Summe des Marktwerts des Commercial Portfolios, des Marktwerts der Beteiligungen, des Goodwills und weiterer immaterieller Vermögenswerte im Zusammenhang mit Unternehmenserwerben, der Ausleihungen an assoziierte Unternehmen sowie der Forderungen an nahestehende Unternehmen. Der Loan-To-Value wird zudem von der Branicks Group AG ohne die kurzfristigen Effekte von Zwischenfinanzierungen im Zusammenhang mit Warehousing berichtet.

**VIB Vermögen AG**

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

**Warehousing**

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

**Zinsdeckungsgrad**

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

**Zinsswap**

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

## Anschrift und Impressum

### **Branicks Group AG**

Neue Mainzer Straße 32 – 36

60311 Frankfurt am Main

Tel. (069) 9454858-0

Fax (069) 9454858-99 98

ir@branicks.com | www.branicks.com

© April 2024 | Herausgeber: Branicks Group AG

Konzept, Gestaltung und Umsetzung:

HGB Hamburger Geschäftsberichte GmbH & Co. KG

### **Zukunftsbezogene Aussagen**

Dieser Geschäftsbericht enthält Angaben, die sich auf die zukünftige Entwicklung beziehen.

Diese Aussagen stellen Einschätzungen dar, die wir auf Basis der uns derzeit zur Verfügung stehenden Informationen getroffen haben. Sollten die den Aussagen zugrunde gelegten

Annahmen nicht eintreffen oder Risiken – wie im Risikobericht angesprochen – eintreten, so können die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit erwarteten Ergebnissen abweichen.

### **Hinweis:**

Dieser Bericht erscheint in Deutsch (Originalversion) und in Englisch (nicht bindende Übersetzung).

Aus rechnerischen Gründen können in Tabellen und bei Verweisen durch Rundung Differenzen zu den mathematisch exakten Werten (Geldbeträge (TEUR); Prozentangaben (%) etc.) auftreten.

Im Text wird in der Regel das generische Maskulinum verwendet, wobei alle Geschlechter gleichermaßen gemeint sind.

